

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi)**  
**„Virānes mežs”, Tirzas pagastā, Gulbenes novadā**  
**novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”**

**Novērtēšanas datums:**

**2023.gada 22.jūnijs**



## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	15
I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju .....	15
II. Meža zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju .....	19
III. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju.....	22
IV. Iegūtais rezultāts.....	26
SECINĀJUMI .....	27
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	27
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	28

### PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums – zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – zemes situāciju plāns;
- 4.pielikums – apgrūtinājumu plāns;
- 5.pielikums – izdruka no LR VZD kadastra;
- 6.pielikums – mežaudzes vērtības aprēķini;
- 7.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 8.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 10.pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
- 11.pielikums – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
- 12.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Virānes mežs”, kas atrodas Tīrzas pagastā, Gulbenes novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

**Tirgus vērtība** aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	„Virānes mežs”
Adrese	Tīrzas pagasts, Gulbenes novads
Kadastra numurs	5094 009 0124
Zemes vienības kadastra apzīmējums	5094 009 0123
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2018.gada 22.maija Valsts akciju sabiedrības “Privatizācijas aģentūra” uzziņa Nr. 1.15/4582 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valsts akciju sabiedrībai "Privatizācijas aģentūra", reģistrācijas numurs 40003192154.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana zemes atsavināšanas vajadzībām.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 28.maijs.
Objekta apsekotāji	Juris Guntis Vjakse un Oļegs Aleksejevs.
Aprūtinājumi	<i>Aprūtinājumu plānā un Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie aprūtinājumi:</i> 1. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,3 ha; Reģistrētie aprūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	638 EUR.
<b>Informācija par zemes vienību ar kad. apz. 5094 009 0123:</b>	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	25
Starpgabals	Nav.
Zemes vienības platība un sastāvs	Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 2,05 ha, no tiem 0,47 ha - lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā - LIZ), t.sk. 0,47 ha – pļavu platība, 1,11 ha - mežs, 0,07 ha – krūmāji, 0,05 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,35 ha – pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Nav.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Gulbenes novada teritorijas plānojums, funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības teritorija un ainaviski vērtīga teritorija.

Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (kods 0201).
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 0,47 ha jeb ~ 23 % no zemes vienības kopējās platības. Lauksaimniecības zeme ir daļēji sakopta, apstādīta ar zālāju. Vietām aug krūmu grupas un atsevišķi stāvoši koki. Zeme nav meliorēta. Piekļūšana pie zemes gabala ir ierobežota – nepieciešams šķērsot citus objektus.
Mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 1,11 ha jeb 54% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās un auglīgās susinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 130 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas bērzs un mazvērtīgās koku sugas apse un baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audzes.
Pašreizējā izmantošana	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība un mežsaimniecība.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Gulbenes novadā, Tirzas pagastā ~ 9,1 km attālumā no pagasta centra (Tirza), ~ 30,4 km attālumā no novada centra (Gulbene). Tuvāko apkārtni pamatā veido meža zemes, purvi, lauksaimniecības zemes, ūdens teritorijas, atsevišķas viensētas un rūpnieciskās ražošanas apbūve. Piekļūšana pie zemes gabala ir ierobežota – nepieciešams šķērsot citus objektus. Zemes vienības tuvumā atrodas Latvijas reģionālais autoceļš P38 Cesvaine-Velēna. Līdz tuvākajai starppilsētu autobusu pieturai ir ~ 0,3 km
Piezīmes	Uz zemes vienības atrodas dīķis.

## LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, zemes gabala esošo izmantošanu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- ✓ LIZ - lauksaimnieciskai izmantošanai;
- ✓ mežam - apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

**Zeme lauksaimniecībai.** Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos – ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās vidēji no 1500-3000 EUR/ha Latgalē un līdz pat 10 000 EUR/ha Zemgalē. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki un ārvalstu investori. Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses.

No 2021.gada maija līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Gulbenes novadā tika reģistrēti ~ 523 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem neapbūvēti lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumi, ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101, tika reģistrēti 221. Tirzas pagastā tika reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 198 līdz 2 650 EUR/ha robežās. Galgauskas pagastā tika reģistrēti 13 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 435 līdz 7 692 EUR/ha robežās. Lizuma pagastā tika reģistrēti 17 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 150 līdz 4 164 EUR/ha robežās. Lejasciema pagastā tika reģistrēti 47 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 211 līdz 9 023 EUR/ha robežās. Starp šo pagastu salīdzināmajiem objektiem tika atlasīti objekti, kas ir vislīdzīgākie pa zemes platībai un zemes sastāvam. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

**Zeme mežsaimniecībai.** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-

20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzēs vai vidēja vecuma mežaudzēs. Mežaudzēs, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 4500-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otru pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otru pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēciņveidīgi un 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājies nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

2022.gada pirmajā pusgadā apaļo kokmateriālu cenas, izņemot papīrmalku un malku, bija sasniegušas vēsturisko cenu augstumu. Stabilizējoties ģeopolitiskai situācijai pasaulē, līdz ar to arī izveidojoties jaunām kokmateriālu piegādes ķēdēm, apaļo kokmateriālu cenas lēnām samazinās. Izņēmums ir papīrmalka un malka. Saasinoties enerģētiskai krīzei pasaulē, cenas mazvērtīgai koksnei, ko var izmantot kā kurināmo, turpināja kāpt, pārsniedzot vēsturiski augstākās cenas vairākkārtīgi.

2023.gads iezīmējās ar cenu stabilizāciju visās kokmateriālu grupās, izņemot malku. Malkas cena lēnām krītas, stabilizējoties energoresursu tirgum un iestājoties siltākam laikam.

Kopumā apaļkoku tirgu var raksturot kā saspringtu, jo straujais apaļkoku iegādes cenu pieaugums un svārstības, darbaspēka trūkums un ģeopolitiskie notikumi Eiropā rada lielu nedrošību mežizstrādātāju un pārstrādātāju vidū, gaidot strauju cenu kritumu. Mežizstrādātāju un pārstrādātāju bažas ir balstītas uz iepriekšējo gadu pieredzi, kad līdzīgos apstākļos pēc strauja cenu pieauguma notika tikpat straujš apaļo kokmateriālu cenu kritums, kā rezultātā tika radīti zaudējumi, kas dažiem uzņēmumiem bija kritiski lieli, izraisot uzņēmējdarbības pārtraukšanu.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme samazinās, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

### **Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:**

- ģeogrāfiskais izvietojums – Tirzas pagastā, lauku teritorijā ar vāju sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 2,05 ha, no tiem 0,47 ha - lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā - LIZ), t.sk. 0,47 ha – pļavu platība, 1,11 ha - mežs, 0,07 ha – krūmāji, 0,05 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,35 ha – pārējā zeme;
- saskaņā ar Gulbenes novada teritorijas plānojums, funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības teritorija un ainaviski vērtīga teritorija;
- vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 25;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāras daudzstūra formas zemes gabals. Zemes vienības reljefs – līdzens. Gruntsūdeņu līmenis – vidējs;
- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (kods 0201);
- lauksaimniecības zeme ir daļēji sakopta, apstādīta ar zālāju. Vietām aug krūmu grupas un atsevišķi stāvoši koki. Zeme nav meliorēta;

- piekļūšana pie zemes gabala ir ierobežota – nepieciešams šķērsot citus objektus;
- uz zemes vienības atrodas dīķis;
- īpašuma sastāvā ietilpst mežs;
- reģistrētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.

#### **Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

### **VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE**

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

#### **(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par vienas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu



korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

### **(2) Ienākumu pieeja**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

### **(3) Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar

līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējama objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas un tml.,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

## VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

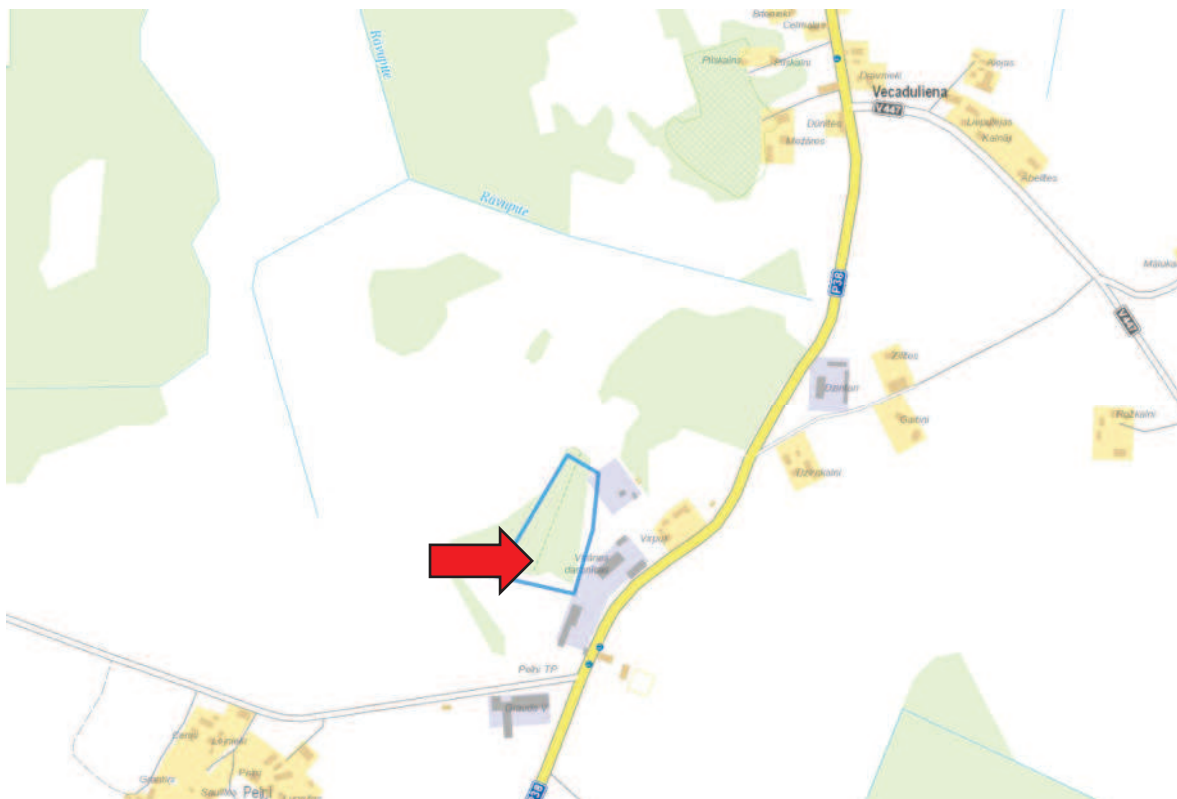
Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas **ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas**.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

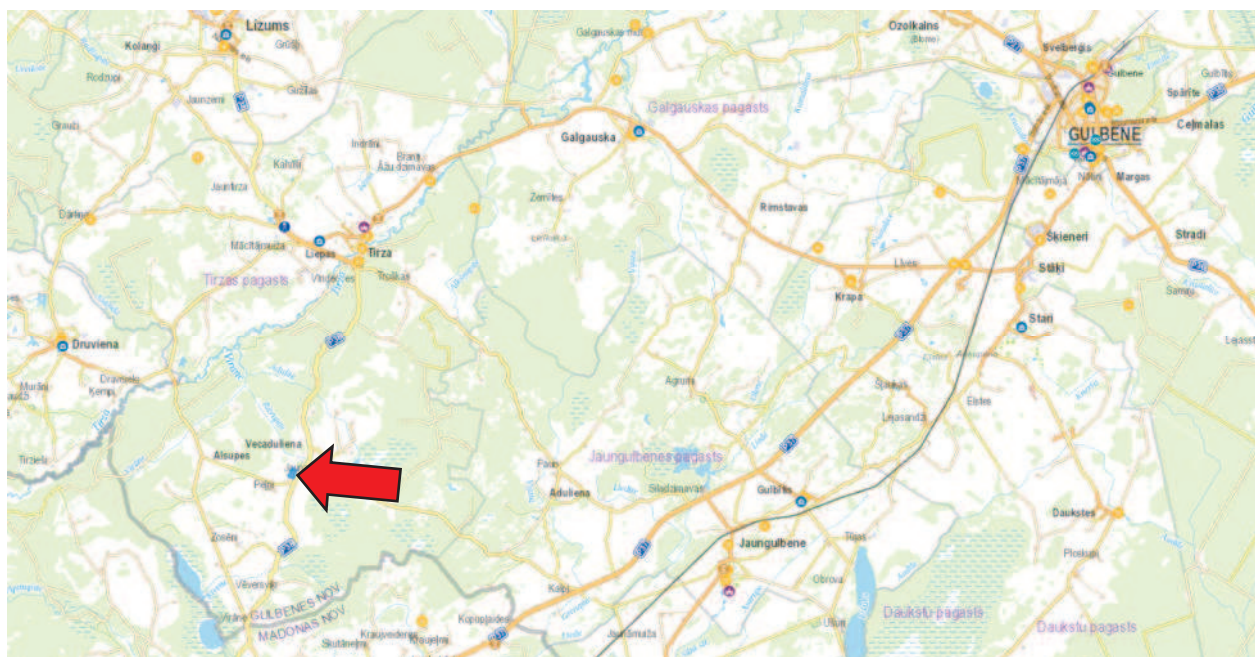
Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar *ienākumu pieeju, konkrēti, diskontētās naudas plūsmas metodi*, analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu>



Avots: <http://www.balticmaps.eu>



Avots: <http://kadastrs.lv/>

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) „VIRĀNES MEŽS”, TIRZAS PAGASTĀ, GULBENES NOVADĀ NOVĒRTEJUMS, 22.06.2023.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA











### APZĪMĒJUMI






#### Teritorijas funkcionālais zonējums :

	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)
	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L, L1)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Indeksētās zonas robeža

#### Teritorija ar īpašiem noteikumiem :

	TIN 1 Bruņoto spēku mācību infrastruktūras teritorija
	TIN 3 Teritorija kurai izstrādājams detālpārplānojums
	TIN 4 Muižu apbūves teritorija
	TIN 5 Ainaviski vērtīga teritorija
	TIN51 Ainavisks ceļš
	TIN52 Vietējās nozīmes aizsargājamās dabas teritorijas
	TIN 6 Vietējās nozīmes lauksaimniecības teritorija
	TIN 7 Teritorija Gulbenes pilsētas apvedceļa būvniecībai

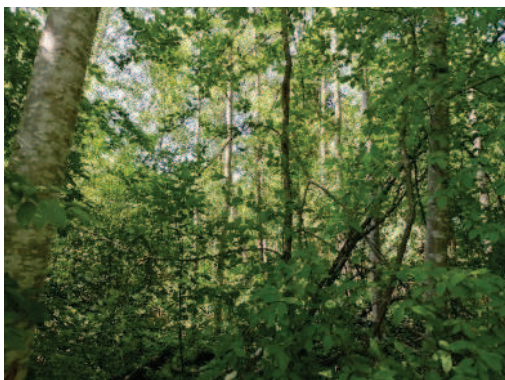
#### TERITORIJAS ROBEŽAS

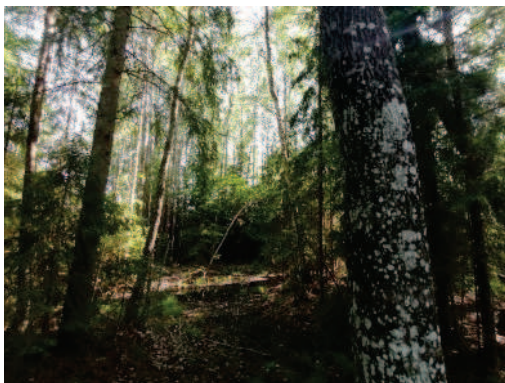
	Zemes vienības robeža
	Pilsētas robeža
	Ciema robeža
	Administratīvās teritorijas robeža
	Teritoriālās vienības robeža

Avots: Gulbenes novada teritorijas plānojums, funkcionālā zonējuma karte.

**NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS**

1.-4.attēli. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5094 009 0123 lauksaimniecībā izmantojamā zeme





5.-12.attēli. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5094 009 0123 meža zeme

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### Paskaidrojošais raksts

Ņemot vērā apstākli, ka vērtējamais OBJEKTS sastāv no zemes vienības ar mežaudzi, tā vērtība tiek noteikta, ievērtējot reālās izmantošanas iespējas. Analizējot īpašuma sastāvu tika izmantots iesniegtais meža apsaimniekošanas plāns, vērtētāji secina, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt trīs nosacītos apakšobjektos:

- ✓ lauksaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 5094 009 0123 sastāvā ietilpstošā LIZ – 0,47 ha platībā, **0,47 ha kopplatībā**;
- ✓ meža zeme zemes vienībā ar kad. apz. 5094 009 0123 sastāvā ietilpstošā meža platība – 1,11 ha platībā, krūmāji – 0,07 ha platībā, zeme zem ūdeņiem – 0,05 ha platībā, pārējā zeme – 0,35 ha platībā, **1,58 ha kopplatībā**;
- ✓ mežaudze.

Tirgus vērtības tiek aprēķinātas katram apakšobjektam atsevišķi, beigās tās summējot.

### I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas - pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala aprūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot aprūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam - LIZ atbilstoši zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta LIZ vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

### III. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu. Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju un konkrēti naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

Mežaudzes vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ienākumi plānotajos cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana, utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā mežs ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finanšu apriti, tātad, finanšu plūsmas analīzē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Nav noteiktas vienotas diskonta likmes aprēķināšanas metodes, tāpēc vērtētājam jāvadās pēc objektīviem un subjektīviem nosacījumiem. Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

1. izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. finanšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgū;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% un pat vairāk. Valstīs ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Diskonta likme tiek aprēķināt pēc šādas vērtētāja piedāvātas formulas (1):

$$D = K_c + (r_1 + r_2 + \dots r_n), \quad (1)$$

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

$K_c$  – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.



No augstākminētā izriet, ka, īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi, pielietojot formulu (2), ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu* jeb *tīro tagadnes vērtību*:

$$TTV = \frac{P_t}{(1+r)^t} + \frac{P_{t+n}}{(1+r)^{t+n}} + \frac{P_{t+2n}}{(1+r)^{t+2n}} + \dots + \frac{P_{t+an}}{(1+r)^{t+an}}, \quad (2)$$

kur

$TTV$  - tīrā tagadnes vērtība;

$p$  - perioda tīrais ienākums;

$r$  - diskonta likme, 1/100;

$t$  - perioda vidus, gadi;

$n$  - perioda ilgums, gadi;

$a$  - secīgais periods.

#### **Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:**

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakrītības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtēšanas Objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas Objekta mežaudžu taksācijas rādītāji \*.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic mežaudžu vērtības noteikšanu datorprogrammā.

#### **Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:**

*Izmaksas:*

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;

2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m<sup>3</sup>, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m<sup>3</sup>, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m<sup>3</sup>. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;

4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;

5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:

5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;

5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;

5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280 €/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300 €/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280 €/1000gab.

5.tabula

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	3,75%	5,00%
Finansiālā	peļņas %									5,00%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 21.12.2022)								3,75%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība				0,25%					
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums					0,50%				
	Iespējams izmaksu pieaugums				0,25%					
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0,00%								
	Kukaiņu bojājumi	0,00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%							
	Ūdens ietekme		0,05%							
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (neoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzis)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums		0,05%							
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 10,30 %.

#### Ienākumi:

Ienākumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām (vidējā 2 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā – latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

### Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2023-2027	0	79	-79	1 072
2	2028-2032	0	79	-79	
3	2033-2037	0	79	-79	
4	2038-2042	0	79	-79	
5	2043-2047	20 315	9 593	10 722	
6	2048-2052	0	67	-67	
7	2053-2057	0	422	-422	
8	2058-2062	0	67	-67	
9	2063-2067	0	67	-67	
10	2068-2072	0	67	-67	
11	2073-2077	0	67	-67	
12	2078-2082	0	79	-79	
13	2083-2087	0	79	-79	
14	2088-2092	0	79	-79	
15	2093-2097	4 955	2 760	2 195	
16	2098-2102	0	79	-79	
17	2103-2107	0	79	-79	
18	2108-2112	0	79	-79	
19	2113-2117	0	79	-79	
20	2118-2122	22 681	9 021	13 660	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 6.pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība ir **1 072 EUR** (viens tūkstotis septiņdesmit divi euro), noapaļojot ~ **1 100 (viens tūkstotis viens simts euro)**.

**IV. Iegūtais rezultāts**

Kopējā nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Virānes mežs”, kas atrodas Tīrzas pagastā, Gulbenes novadā tirgus vērtības noteikšana:

900 EUR + 3 700 EUR + 1 100 EUR = **5 700 EUR**,

kur

900 EUR – noteiktā LIZ tirgus vērtība,

3 700 EUR – noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība,

1 100 EUR – OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība,

**Vērtējamā OBJEKTA – zemes vienības (ar mežaudzi) „Virānes mežs”, kas atrodas**

**Tīrzas pagastā, Gulbenes novadā tirgus vērtība ir**

**EUR 5 700**

**(pieci tūkstoši septiņi simti euro).**



## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

# PIELIKUMI

## Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Tīrzas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000578895

Kadastra numurs: 50940090124

Nosaukums: Virānes mežs

Tīrzas pag., Gulbenes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50940090123). Žurn. Nr. 300004617625, lēmums 07.06.2018., tiesnese Inese Kiršteine		2.05 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Valsts akciju sabiedrības Privatizācijas aģentūra, reģistrācijas numurs 40003192154, personā. 1.2. Pamats: 2018.gada 22.maija Valsts akciju sabiedrības Privatizācijas aģentūra uzziņa Nr.1.15/4582. Žurn. Nr. 300004617625, lēmums 07.06.2018., tiesnese Inese Kiršteine		1
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 1.2. Pamats: 2018.gada 22.maija Valsts akciju sabiedrības Privatizācijas aģentūra uzziņa Nr.1.15/4582. Žurn. Nr. 300004617625, lēmums 07.06.2018., tiesnese Inese Kiršteine		0.3 ha

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 13.04.2023. 10:32:50.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5094 009 0123

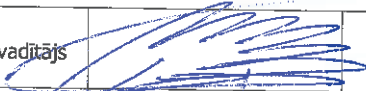

Plāns izgatavots pamatojoties uz 2014.gada 23.septembra Ministru kabineta rīkojumu Nr.542 "Par valsts īpašuma objektu nodošanu privatizācijai" un Gulbenes novada domes 2017.gada 31.augusta lēmumu, sēdes protokols Nr.12 11.§ "Par nekustamā īpašuma sadalīšanu un apvienošanu"

Robežas uzņēmētas 2018.gada 28.martā

Plāna mērogs 1:2000

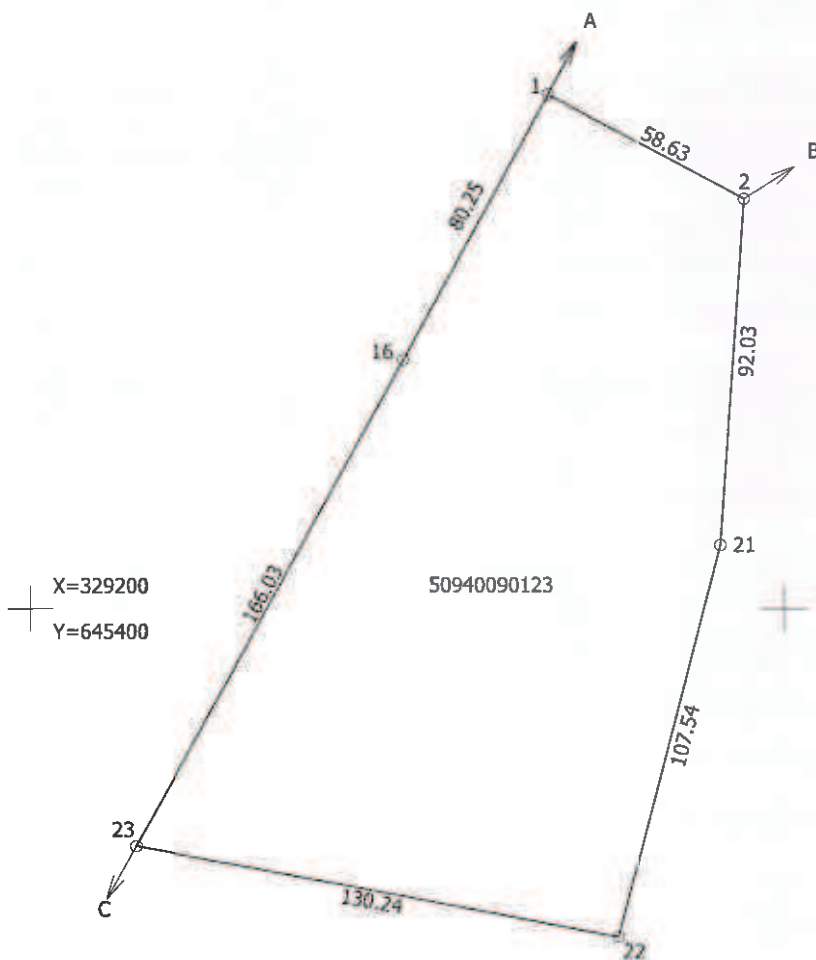
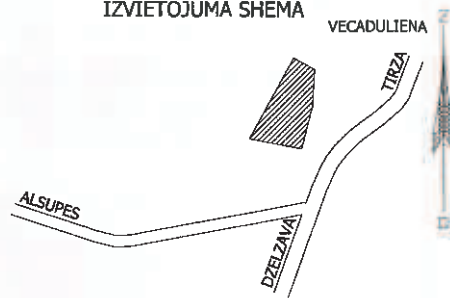
Zemes vienības platība 2.05 ha



SIA "Rīgas mērniecības birojs" plānošanas nodaļas vadītājs		Reinis Angēns	28.03.2018.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmēšanas laika veiktajām darbībām, to rezultātiem.		pilnvarotās personas SIA "Rīgas mērniecības birojs" valdes loceklis Mārtiņš Bilzēns	2018 -03- 28

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.999859

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 50940090027 - "Virpuļi"  
no B līdz C: 50940090122  
no C līdz A: 50940090022 - "Lugažas"

Plāna mērogs 1: 2000  
Zemes vienības platība 2.05 ha

Mērnieks Reinis Angēns (sert. Nr.BB-128, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Reinis Angēns

28.03.2018.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS



Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5094 009 0123

Situācijas elementi uzmērīti 2018.gada 28.martā

Plāna mērogs 1:2000

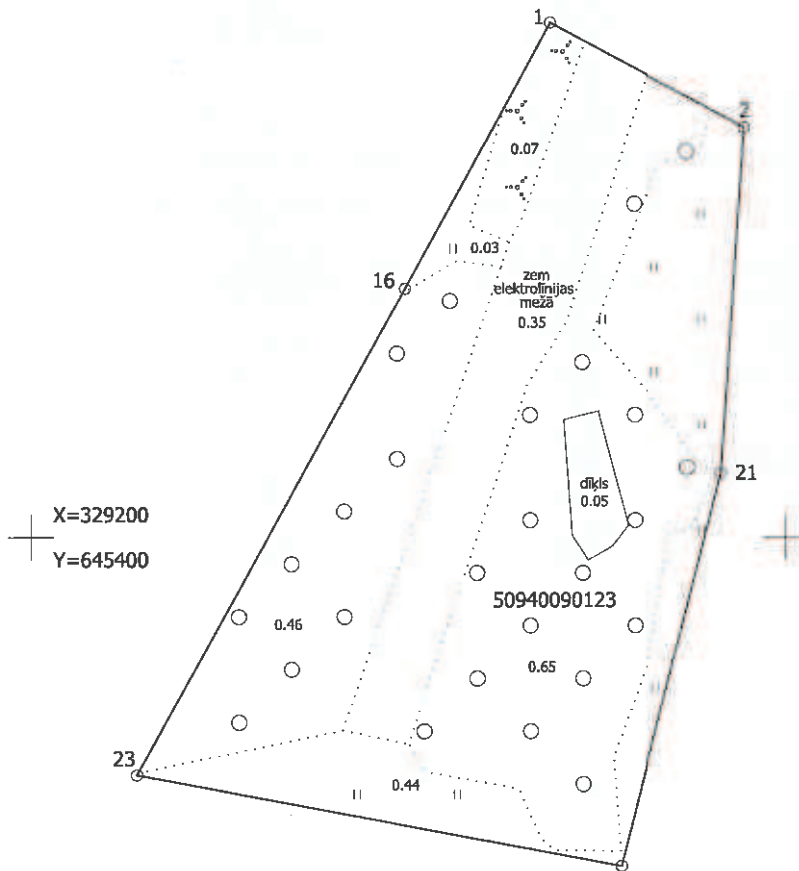
Zemes vienības platība 2.05 ha



SIA "Rīgas mērniecības birojs" plānošanas nodaļas vadītājs		Reinis Angēns	28.03.2018.
Ierosinātājs ir informāts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		pilnvarotās personas SIA "Rīgas mērniecības birojs" valdes loceklis Mārtiņš Bilzēns	2018 -03- 28

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
2.05	0.47	-	-	0.47	-	1.11	0.07	-	0.05	0.05	-	-	-	0.35



Plāna mērogs 1: 2000

Mērnieks Reinis Anģēns (sert. Nr.BB-128, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Reinis Anģēns

28.03.2018.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5094 009 0123

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,30 ha
----	---

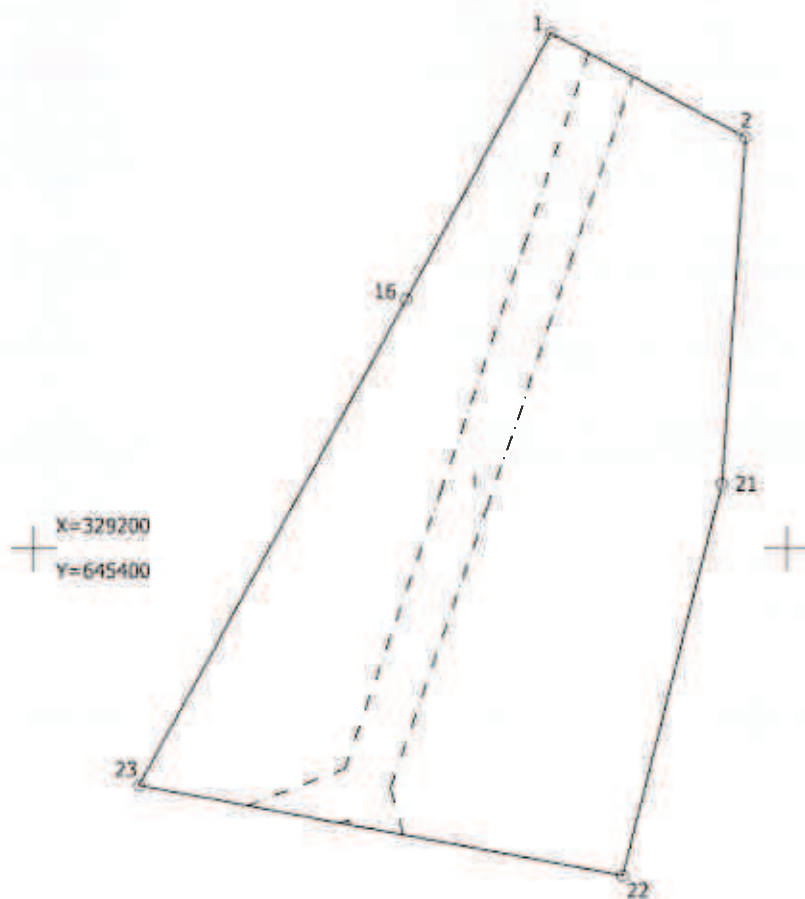
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2018.gada 28.martā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 2.05 ha



Saskaņoja: Gulbenes novada pašvaldības Tīrzas pagasta pārvaldes vadītājs	Paraksts	Česlovs Barkovskis	2018 -03- 28
SIA "Rīgas mērniecības birojs" plānošanas nodaļas vadītājs		Reinis Angēns	28.03.2018.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		pilnvarotās personas SIA "Rīgas mērniecības birojs" valdes loceklis Mārtiņš Bilzēns	2018 -03- 28



Plāna mērogs 1: 2000

Mēriņš Reinis Angēns (sert. Nr.BB-128, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Reinis Angēns

28.03.2018.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
50940090124	Virānes mežs	638	100000578895	Tirzas pagasts, Gulbenes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	818
Kopplatība:	2.0500
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1256 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1436 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
50940090123	1/1	638	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	638
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.0500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1256 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.0500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4700
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.4700
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.1100
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0700
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0500

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0500
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3500

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	2.0500	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	28.03.2018	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.3000	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Reinis Anģēns	28.03.2018

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	50940090124	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Tirzas pagasta zemesgrāmata	07.06.2018	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Robežas noteikšanas akts	19.04.2018	-	Sertificēts mērniecība Reinis Anģēns
Zemes robežu plāns	28.03.2018	-	Sertificēts mērniecība Reinis Anģēns
Robežas apsekošanas akts	28.03.2018	-	Sertificēts mērniecība Reinis Anģēns
Situācijas plāns	28.03.2018	-	Sertificēts mērniecība Reinis Anģēns
Apgrūtinājumu plāns	28.03.2018	-	Sertificēts mērniecība Reinis Anģēns
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.03.2018	-	Privatizācijas aģentūra VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.11.2017	1.17/10297	Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra"
Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu	31.08.2017	12	Gulbenes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	31.08.2017	12	Gulbenes novada dome
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	31.08.2017	12	Gulbenes novada dome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	31.08.2017	12	Gulbenes novada dome
Nodošanas un pieņemšanas akts	11.12.2014	-	Valsts ieņēmumu dienests - Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra"
Ministru kabineta rīkojums	23.09.2014	542	LR Ministru kabinets



Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

# TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Tirzas pag.**

Kadastrs: **50940090123**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.5 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju ārenis Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m <sup>2</sup> /ha	Krāja, m <sup>3</sup> /ha	Krāja, m <sup>3</sup>	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	64	Bērzs	48	17	19	13	114	52	52	573
I	20	Apse	48	27	24	3	35	16	9	52
I	16	Baltalksnis	38	17	15	4	29	13	16	176
						<b>20</b>	<b>177</b>	<b>82</b>	<b>77</b>	<b>801</b>

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.7 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m <sup>2</sup> /ha	Krāja, m <sup>3</sup> /ha	Krāja, m <sup>3</sup>	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	53	Bērzs	48	17	19	11	96	63	44	485
I	29	Baltalksnis	48	16	19	6	52	34	20	298
I	19	Apse	48	27	24	3	35	22	9	52
						<b>20</b>	<b>183</b>	<b>119</b>	<b>73</b>	<b>835</b>

Platība, ha **1.11**

Kopējā krāja, m<sup>3</sup>: **200.53**

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<b>2023-2027</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	78
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -78 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2028-2032</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	78
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -78 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2033-2037</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	78
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -78 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2038-2042</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	78
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -78 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2043-2047</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	1.1	298	20 315	8 949
Stādāmais materiāls	1.1	0	0	364
Atjaunošanas darbs	1.1	0	0	202
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 68.17 €/m3		298	20 315	9 593
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 38.14 €/m3				Tīrie ienākumi: 10 722 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2048-2052</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	66
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -66 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2053-2057</b>				
Jaunaudžu kopšana	1.1	0	0	355
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	421
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -421 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
<b>2058-2062</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>		0	0	66
				<i>Tīrie ienākumi: -66 €</i>
<b>2063-2067</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>		0	0	66
				<i>Tīrie ienākumi: -66 €</i>
<b>2068-2072</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>		0	0	66
				<i>Tīrie ienākumi: -66 €</i>
<b>2073-2077</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>		0	0	66
				<i>Tīrie ienākumi: -66 €</i>
<b>2078-2082</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>		0	0	78
				<i>Tīrie ienākumi: -78 €</i>
<b>2083-2087</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>		0	0	78
				<i>Tīrie ienākumi: -78 €</i>
<b>2088-2092</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>		0	0	78
				<i>Tīrie ienākumi: -78 €</i>
<b>2093-2097</b>				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.1	69	4 955	2 681
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 71.81 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 32.96 €/m3</i>		69	4 955	2 759
				<i>Tīrie ienākumi: 2 196 €</i>
<b>2098-2102</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	78
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -78 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2103-2107</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	78
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -78 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2108-2112</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	78
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -78 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2113-2117</b>				
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	78
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -78 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2118-2122</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	1.1	279	22 681	8 377
Stādāmais materiāls	1.1	0	0	364
Atjaunošanas darbs	1.1	0	0	202
Administratīvās izmaksas	1.1	0	0	33
Infrastrukturās izmaksas	1.1	0	0	33
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 81.29 €/m3</i>		279	22 681	9 021
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 51.27 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 13 660 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 74.23 €/m3</i>				
<i>Tīrie ienākumi: 24 969 €</i>				
<b>Kopā:</b>		<b>646</b>	<b>47 951</b>	<b>22 982</b>

50940090123

# Sortimentu periodu plāns

13.06.2023

## Tīrzas pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog. A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība														
					Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā							
50940090123		1-1-0	0.46																					
2118-2122	Kailcierte - pēc vecuma			Bērzs	4.66	11.78	25.95	57.79	17.39	117.57	7.80	552.96	1 398.31	2 656.80	4 081.75	787.89	9 477.71							
2093-2097	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.20	0.94	3.36	17.41	4.59	26.50	2.01	24.27	111.59	344.27	1 229.56	207.80	1 917.48							
2043-2047	Kailcierte - pēc vecuma			Bērzs	1.79	5.65	14.81	42.51	12.04	76.80	5.47	212.92	670.25	1 516.48	3 002.47	545.37	5 947.49							
2043-2047	Kailcierte - pēc vecuma			Apse	11.30	3.98	2.77	3.92	0.00	21.97	2.15	659.26	232.22	160.25	205.01	0.00	1 256.73							
2043-2047	Kailcierte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.62	4.58	4.82	0.00	10.64	20.66	1.48	36.16	267.24	278.85	0.00	481.96	1 064.21							
Kadastrs	Kvart.	Nog. A.Nog.	Platība	Suga	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā
50940090123		1-2-0	0.65																					
2118-2122	Kailcierte - pēc vecuma			Bērzs	7.38	17.86	36.78	76.13	23.50	161.65	10.45	876.55	2 119.53	3 766.11	5 377.14	1 064.41	13 203.74							
2093-2097	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.29	1.36	5.10	28.13	7.37	42.24	3.39	33.91	161.57	521.87	1 986.66	333.96	3 037.98							
2043-2047	Kailcierte - pēc vecuma			Bērzs	2.91	8.03	20.64	53.04	15.27	99.89	6.90	345.48	953.56	2 112.75	3 746.24	691.66	7 849.68							
2043-2047	Kailcierte - pēc vecuma			Apse	15.38	5.64	3.95	5.56	0.00	30.52	2.98	897.09	328.56	228.29	290.48	0.00	1 744.42							
2043-2047	Kailcierte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.98	8.75	10.41	0.00	28.31	48.45	3.31	56.73	510.41	602.67	0.00	1 282.66	2 452.46							

## Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2023-2027	0	79	-79	1 072
2	2028-2032	0	79	-79	
3	2033-2037	0	79	-79	
4	2038-2042	0	79	-79	
5	2043-2047	20 315	9 593	10 722	
6	2048-2052	0	67	-67	
7	2053-2057	0	422	-422	
8	2058-2062	0	67	-67	
9	2063-2067	0	67	-67	
10	2068-2072	0	67	-67	
11	2073-2077	0	67	-67	
12	2078-2082	0	79	-79	
13	2083-2087	0	79	-79	
14	2088-2092	0	79	-79	
15	2093-2097	4 955	2 760	2 195	
16	2098-2102	0	79	-79	
17	2103-2107	0	79	-79	
18	2108-2112	0	79	-79	
19	2113-2117	0	79	-79	
20	2118-2122	22 681	9 021	13 660	



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

*SIA «Dzieti»*

firma

Reģistrācijas Nr.

*42403010964*

Darbība sertificēta no

*2008. gada 22. oktobra*

datums

Sertifikāts izsniegts

*2018. gada 24. oktobrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 24. oktobrim*

datums

A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
\*Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā\*