



**“LIELLAUKI”,
DUNAVAS PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5690 005 00189**



2024. GADA 10. OKTOBRIS

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

2024. gada 10. oktobris
Reģ. Nr. 24- 399

Nekustamā īpašuma
“Liellauki”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5654 004 0394, kas atrodas “Liellauki”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000871296, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs: zemes vienība (kadastra apzīmējums 56540040392)- 3,9152 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5654 004 0394, kas atrodas “Liellauki”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā”, 2024. gada 8. oktobrī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 10 900 (desmit tūkstoši deviņi simti eiro), t.sk.:

lauksaimniecības zemes nosacītā vērtība EUR 6 300;

meža un pārējās zemes ar mežaudzi nosacītā vērtība EUR 4 600.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

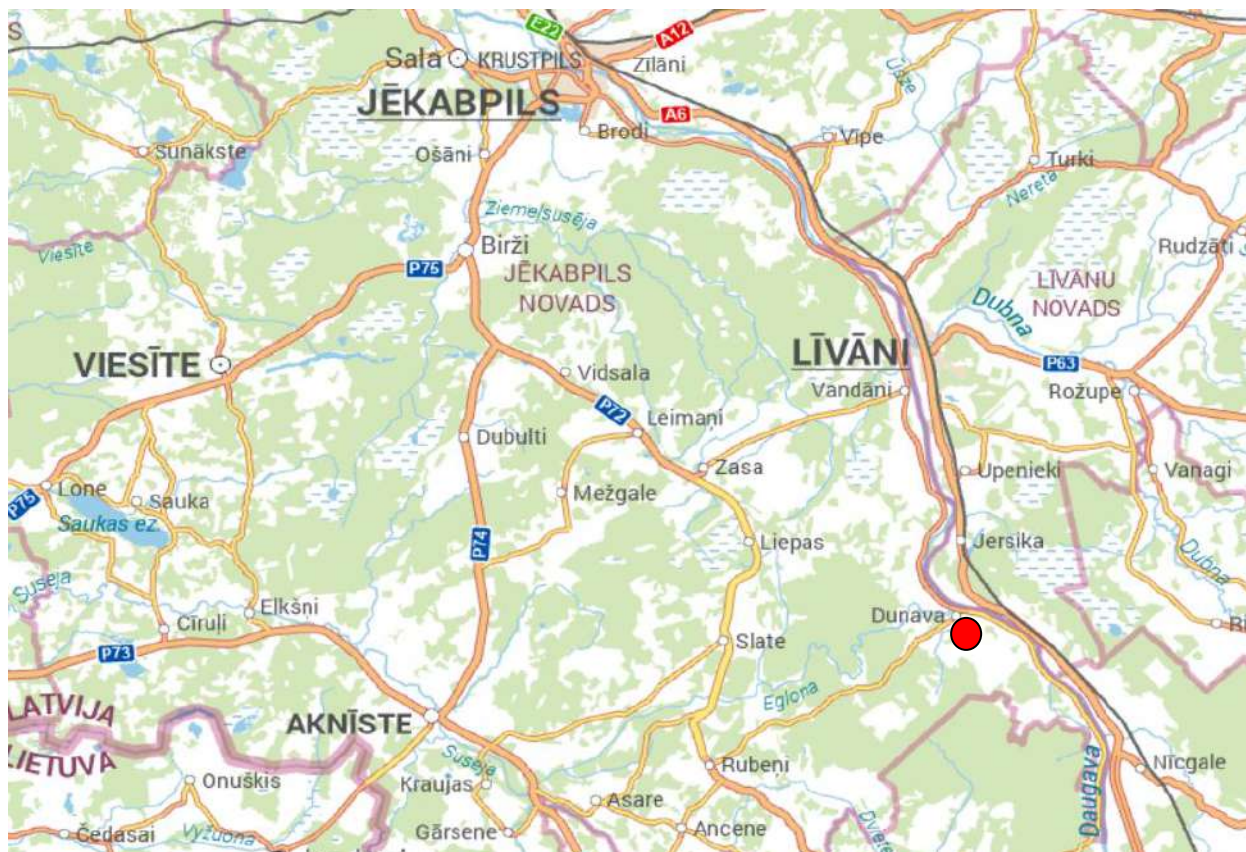
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts:	6
Vērtēšanas mērķis	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	6
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi.....	6
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
Atrašanās vieta, novietojums	7
Zemes raksturojums	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	8
Tirgus vērtības definīcija	8
Vērtēšanas pieejas	9
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	10
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
Labākā un efektīvākā izmantošana	11
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	11
Īpašie pieņēmumi	11
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	12
lauksaimniecības zemes aprēķins ar Tirgus pieeju	12
Meža zeme aprēķins ar tirgus pieeju.....	15
Mežaudzes aprēķins ar ienākumu pieeju.....	18
Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana	22
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU	23
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	23
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	24
PIELIKUMI	25

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes īpašums
Īpašuma adrese	“Liellauki”, Dunavas pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5654 004 0394
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000871296
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība nodokļu maksātāja kods 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56540040392)	3,9152 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme, tiek apsaimniekota. Meža zeme ar mežaudzi.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.1228 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0017 ha. 3. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0.9532 ha. 4. sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem 1.0458 ha. 5. abiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos 0.1228 ha. 6. tauvas joslas teritorija gar upi 0.0489 ha.
Tirgus vērtība, t.sk.: lauksaimniecības zemes nosacītā vērtība: meža un pārējās zemes un mežaudzes nosacītā vērtība:	EUR 10 900 EUR 6 300 EUR 4 600
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 8. oktobris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

““Liellauki”, Dunavas pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5654 004 0394, kas atrodas “Liellauki”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000871296.

Vērtēšanas objekts:

- **zemes vienība 3,9152 ha** platībā (kadastra apzīmējums 56540040392), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Jēkabpils novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000871296 uz Jēkabpils novada pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90000024205, vārda.

Vērtēšanas apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.1228 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0017 ha.
3. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0.9532 ha.
4. sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem 1.0458 ha.
5. dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos 0.1228 ha.
6. tauvas joslas teritorija gar upi 0.0489 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā.
- Zemes gabala robežu plāni.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Mežaudžu nogabalu raksturojoši rādījumi.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Dunavas pagasts ir viena no Jēkabpils novada teritoriālajām vienībām tā dienvidaustrumos, Daugavas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Rubenes, Zasas un Dignājas pagastu, Augšdaugavas novada Dvietes pagastiem, kā arī ar Daugavas upi.


Lielākās apdzīvotās vietas ir Dunava (pagasta centrs), Cukuriņi, Sudrabkalns, Tadenava.

Dunava ir apdzīvota vieta Dunavas pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies Daugavas kreisajā krastā pie Eglonas ietekas 43 km no novada centra Jēkabpils un 187 km no Rīgas. Dunavā atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, kultūras nams, bibliotēka, pasts, katoļu baznīca.

Vērtēšanas objekts novietots Dunavas ciemata nomalē, starp pašvaldības ceļu, Dunavas skolu un Olājas upīti. Apkārtni veido ciemata apbūve, skolas ēka, kapu teritorija, upīte, lauksaimniecības un meža zemes platības

Piebraukšana pie zemes gabala pa ciemata ielām un pašvaldības piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes vienībām ir vidēji laba.

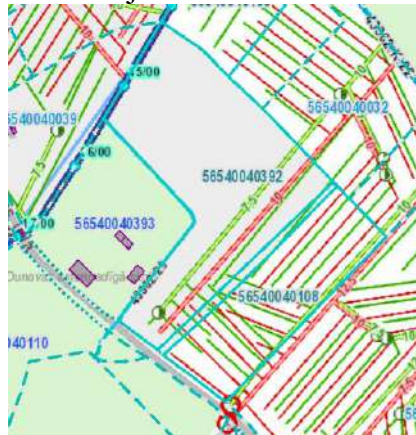
Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56540040392
Zemesgabala platība	3,9152 ha
Forma, izvietojums	
Apraksts	Daļēji regulāras leņķveida formas, viena mala robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, otra mala robežojas ar Olājas upīti, ar divām malām robežojas ar skolas teritoriju, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības zemju platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 2,2314 ha, pļavas; meži- 1,3580 ha; krūmāju platība- 0,0548 ha; zem ūdeņiem- 0,1851 ha; pārējā zeme- 0,0859 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības platības veido pļavas, tiek apsaimniekotas. Mežs aizņem 1.29 ha jeb 33% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 400 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs. Mežaudžu

	vecumstruktūru veido vidēja un pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrāšanās šajā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	<ol style="list-style-type: none"> 1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.1228 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0017 ha. 3. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0.9532 ha. 4. sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem 1.0458 ha. 5. dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos 0.1228 ha. 6. tauvas joslas teritorija gar upi 0.0489 ha.
LIZ novērtējums	kvalitātes 24 balles

www.lvmgeo.lv dati

meliorācija



augšņu tips



LAD bloku karte



Lietošanas mērķis



D1

Dabas teritorija

Applūstošās teritorijas

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

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 piespiešanas. /LVS 401-2013/

Tirgus 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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.

Izmaksu 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2024. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3500- 6000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvārā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 10 ha zemes īpašumi. Vērtētājs ir konstatējis, ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 4000- 500 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvārā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4500- 6000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes viengabalainība.

Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 30–50 % mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

Meža zeme un mežaudzes

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 augsniem 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 jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, 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 jaunaudzū 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 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro 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 otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēdīgi un 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājis nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu pieklūšanu/ 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 vairākkārtēji.

2022.gada beigās un 2023.gada pirmajā pusgadā apaļo sortimentu tirgū valda liela nenoteiktība. Meža īpašnieki baidoties no straujā apaļo sortimentu cenas krituma steidzās realizēt tirgū apaļo sortimentu uzkrājumus vai pārdot cirsmas. Tirgū lielas nenoteiktības dēļ un paaugstināta pieplūduma kokzāģētavās un ostās apaļo sortimentu cenas sāka samazināties. Cenas samazinājums zāģbaļķu segmentā ir līdz 20%, finierkluču segmentā līdz 5%, papīrmalkas, taras un malkas segmentā līdz 55%. Apaļo sortimentu cenu samazinājums turpinās un vēl nav prognozējams, kad cenas varētu stabilizēties.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir 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/.

Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme, tiek apsaimniekota. Meža zeme ar mežaudzi.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- piebraukšanas apstākļi;
- lauksaimniecības zeme tiek apsaimniekota;
- mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs;

Negatīvie:

- zemes sastāvs nav viendabīgs;
- zemes konfigurācija;
- daļa zemes atrodas applūstošā teritorijā.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS


Lai objektīvāk noteiktu nekustamā īpašuma vērtību, tas tiek nosacīti sadalīts 2 (divās) daļās:


- lauksaimniecības zeme- 2,2314 ha platībā;
- Meža un pārējā zeme- 1,6838 ha platībā.

Lauksaimniecības zeme vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju


Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis četrus pārdotus lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumus novadā. Metodē tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Objekta vērtību nosaka, balstoties uz zemes kopējās platības 1 ha vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām, ievērtējot cenu izmaiņas, kas saistītas ar katra nekustamā īpašuma novietojumu, platību, labiekārtojumu, sastāvu u.c.

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Elkšņu pagasts, Jēkabpils nov.	
Pārdevuma laiks	04.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	13 900	
Zemes gabala platība, ha	4,58	
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- 2,44 ha meliorēta pļava, daļēji tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 28 balles; krūmāji- 1,67 ha; zem ūdeņiem- 0,47 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar autoceļu Vecumnieki-Subate, piebraukšana ir laba.	

Objekts Nr.2	Dunavas pagasts, Jēkabpils nov.	
Pārdevuma laiks	06.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	3 400	
Zemes gabala platība, ha	1,0500	
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- 0,66 ha daļēji tiek apstrādāt, nav meliorēta, LIZ kvalitāte- 25 balles; krūmāji - 0,3 ha; zem ūdeņiem- 0,07 ha; pārējā zeme- 0,02 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras trīsstūrim līdzīgas formas, robežojas ar autoceļu Dunava-Ilūkste, piebraukšana ir vidēji laba. Novietojums novadā un pagastā ir apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.3	Dignājas pagasts, Jēkabpils nov.
Pārdevuma laiks	10.2023.
Pārdevuma cena, EUR	5 600
Zemes gabala platība, ha	2,0000
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- 1,57 ha, daļēji tiek apstrādāt, meliorēta, LIZ kvalitāte- 35 balles; krūmāji - 0,39 ha; zem ūdeņiem- 0,04 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras izstieptam taisnstūrim līdzīgas formas, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā ir vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.



	Elkšņu pagasts, Jēkabpils nov.	Dunavas pagasts, Jēkabpils nov.	Dignājas pagasts, Jēkabpils nov.	Dunavas pagasts, "Liellauki"
Pārdošanas cena, EUR	13 900	3 400	5 600	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	13 900	3 400	5 600	

Zemes gabala platība, ha	4,58	1,05	2,00	2,2314
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3 035	3 238	2 800	2 841

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums novadā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	5%	-3%	0%	
Zemes gabala auglība, iekoptība	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala izmantošana, sastāvs, liz īpatsvars	5%	2%	2%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums, applūstošās teritorijas	-5%	-5%	-5%	
Mežaudzes vērtība	-5%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-3%	-9%	-6%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2944	2947	2632	2841

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	6 340
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	6 300

Meža zemes un mežaudzes vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

Vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtību var noteikt pielietojot divas vērtēšanas pieejas (tirgus un ieņēmumu). Lai to panāktu, vērtēšanas Objekts jāsadala nosacīti divās daļās:

- meža zeme;
- mežaudze.

Meža un pārējās zemes (1,6838 ha) tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju, salīdzinot savā starpā zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem.


Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.


Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.


Meža zemes vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģiona novados. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus īpašumus vērtēšanas objekta tuvākajos rajonos. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmo īpašumu apraksts

Adrese	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56820060002		
Pārdošanas laiks	01.2024.	Meža platība, ha	1,8
Pārdošanas cena, EUR	8500	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2,40	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Taisnstūrī līdzīgas formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0,5

Adrese	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56820080553		
Pārdošanas laiks	01.2024.	Meža platība, ha	3,5
Pārdošanas cena, EUR	12246	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	3,50	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Taisnstūrim līdzīgas formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Viesītes pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56350100123		
Pārdošanas laiks	07.2024.	Meža platība, ha	2
Pārdošanas cena, EUR	5500	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2,00	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 250 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieejju

	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	01.2024.	01.2024.	07.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	8500	12246	5500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	8500	12246	5500	
Zemes gabalu platība, ha	2,4	3,50	2,0	1,684
Meža zeme, ha	1,8	3,5	2,0	1,29
Meža zemes īpatsvars, %	75%	100%	100%	77%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3542	3499	2750	2272

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-3%	-5%	-3%	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-30%	-20%	-5%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	2%	-10%	-10%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	-3%	-3%	-3%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-34%	-38%	-16%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2338	2169	2310	2272
Meža un pārējās zeme nosacītā tirgus vērtība, EUR				3 800

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika

Mežaudžu vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju. Ienākumu pieeja tiek attiecināta uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur tiro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajās 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 vērtēšanas Objekts 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 ieņēmumus, tiek orientēta uz ilgstošu finansu 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. fīnašu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgu;
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 A/S Latvijas valsts meži ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S 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;

Kc – 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 sekojošās 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 vērtējamajā 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 vērtējamajā objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic vērtējamajā objekta mežaudžu vērtības noteikšana 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 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. 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 sekojošās 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.

Diskonta likme:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme									
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,35%	0,75%	1,00%	4,00%	4,25%	
Finansiālā	peļņas %								4,00%		
	aizņemtā kapitāla %	0,00%									
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 12.06.2024)									4,25%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%							
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%							
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%							
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0,00%									
	Kukaiņu bojājumi	0,00%									
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%								
	Ūdens ietekme	0,00%									
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%									
	Apgrūtinājumi		0,05%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%									
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0,00%									
	Mežizstrādes apstākļi			0,15%							
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%							
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%									
	Īpašuma lielums			0,15%							
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%									
kopā											
		0,00%	0,10%	0,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	4,25%	9,25%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 9,25%.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi 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**Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)**

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2024-2028	1 027	457	570	800
2	2029-2033	0	126	-126	
3	2034-2038	0	88	-88	
4	2039-2043	1 886	1 546	340	
5	2044-2048	0	88	-88	
6	2049-2053	0	88	-88	
7	2054-2058	0	89	-89	
8	2059-2063	14 648	6 253	8 395	
9	2064-2068	1 572	1 123	449	
10	2069-2073	592	416	176	
11	2074-2078	0	84	-84	
12	2079-2083	0	84	-84	
13	2084-2088	0	84	-84	
14	2089-2093	0	89	-89	
15	2094-2098	5 185	2 509	2 676	
16	2099-2103	0	88	-88	
17	2104-2108	0	126	-126	
18	2109-2113	0	88	-88	
19	2114-2118	3 204	1 736	1 468	
20	2119-2123	0	88	-88	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	meža un pārējās zemes vērtība	3 800
	mežaudzes vērtība	800
	meža zemes un mežaudzes vērtība kopā	4 600

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Iepriekš noteiktās vērtējamā Objekta atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtējamā Objekta, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā. Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu un apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtība ir atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtību summa.

lauksaimniecības zemes vērtība, EUR	6 300
meža un pārējās zemes nosacītā vērtība, EUR	3 800
mežaudzes nosacītā vērtība, EUR	800
Nekustamā īpašuma kopējā vērtīb noapaļojot, EUR	10 900

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5654 004 0394, kas atrodas “Liellauki”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā”, 2024. gada 8. oktobrī noteiktā

tīrgus vērtība ir EUR 10 900 (desmit tūkstoši deviņi simti eiro), t.sk.:

lauksaimniecības zemes nosacītā vērtība EUR 6 300;

meža un pārējās zemes ar mežaudzi nosacītā vērtība EUR 4 600.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Oļegs Aleksejevs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā

Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA
Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000871296
Kadastra numurs: 5654 004 0394
Nosaukums: Liellauki
Adrese: Dunavas pag., Jēkabpils nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56540040392). Žurn. Nr. 300007001299, lēmums 09.07.2024, tiesnese Ligita Birkhāne		3.9152 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 3.jūlija Jēkabpils novada pašvaldības uzziņa Nr.2.5-10/24/782. Žurn. Nr. 300007001299, lēmums 09.07.2024, tiesnese Ligita Birkhāne		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa	
Nav ierakstu			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56540040394	Liellauki	941	100000871296	Dunavas pagasts, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	941
Kopplatība:	3.9152
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1596 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6270 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1596 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6270 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
56540040392	1/1	941	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	941
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	11.06.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.9152
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	24
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1596 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6270 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.9152
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.2314
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	2.2314
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	1.3580
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0548
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1851
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1851
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0859

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.9152	ha

Apgrūtinājumi

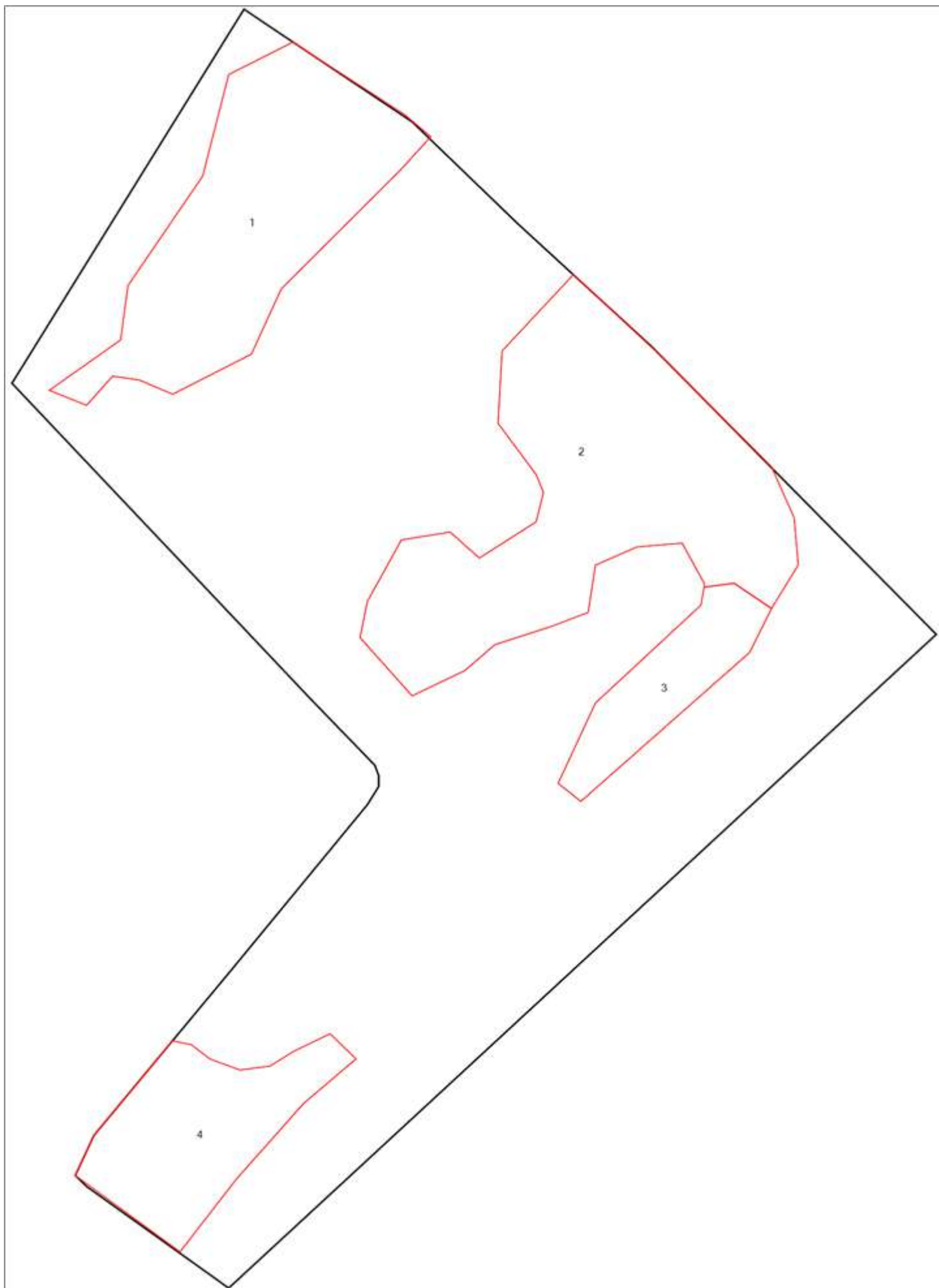
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.05.2024	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.1228	ha
2	08.05.2024	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0017	ha
3	08.05.2024	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.9532	ha
4	08.05.2024	7316060500	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem	1.0458	ha
5	08.05.2024	7311020105	dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.1228	ha
6	08.05.2024	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0489	ha

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

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Zemes vienības apzīmējums- 56540040392

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	kokus. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 56540040392			inv. veikta 2024. gadā			Īpašums - 56540040394 - Liellauki							
			Dunavas pagasts			Saimniecība: Liellauki							
1. kvartāls													
1	0.4	Mežaudze	Dm	5B2A85 2Oz105 1P85	D	I	27	36	85	3	11		200
				2. stāvs: B25, Ba25									
				Īpatnības: Aizsargjosla gar virszemes ūdensobjektiem, kas šaurāka par 20 m									
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.4 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.58	Mežaudze	Vr	4B35 3Ba30 2A35 1B75	D	Ia	21	20	35	8	21		199
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.58 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.12	Mežaudze	Dm	10B75	D	I	26	30	75	3	10		115
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.12 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
4	0.21	Mežaudze	Vr	7L110 3B85	D	IV	21	44	110	4	12		210
				2. stāvs: B20, B120									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.19 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			1.31	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.29 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			1.31	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.29 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha									
Pavisam kopā (ha):			1.31	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.29 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha									



Zemes vienība: 56540040392 Mērogs: 1:1192

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

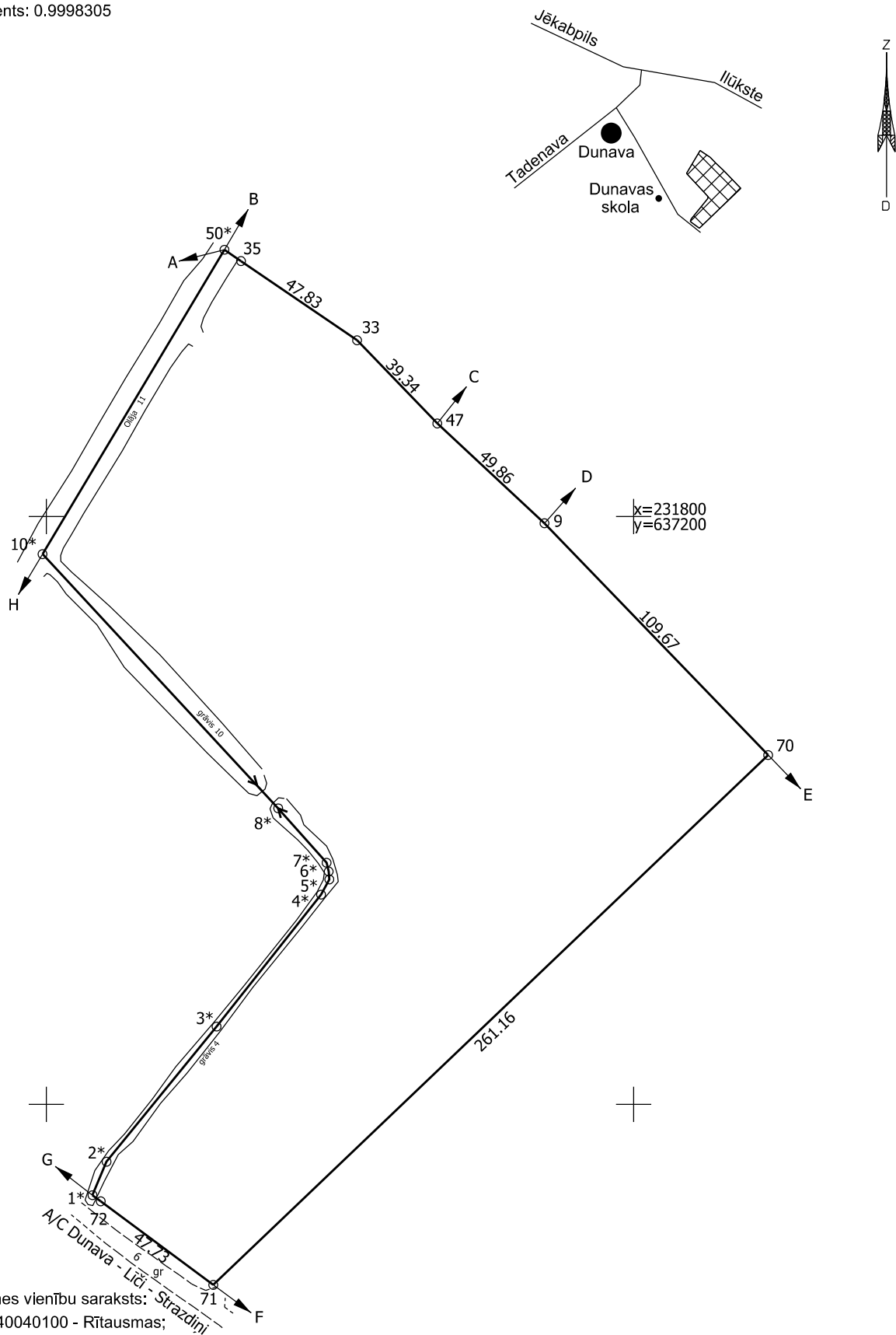
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5654 004 0392

Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2008.gada 29.septembra Jēkabpils rajona Dunavas pagasta padomes lēmumu Nr.6.§ (protokols Nr.10) "Par lauku apvidus zemes piekritību Dunavas pašvaldībai un lauku apvidus zemes nodošanu zemes reformas pabeigšanai" un 2024.gada 28.marta Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada domes lēmumu Nr.217 (protokols Nr.6,49.§) "Par nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 5654 004 0109, "Vecā skola", Dunavas pagasts, sadali, neizstrādājot zemes ierīcības projektu un zemes vienības daļas nodošanu atsavināšanai".

Robežas noteiktas: 2024.gada 8.maijā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 3.9152 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 56540040100 - Rītausmas;
- no B līdz C: 56540040105 - Dreimaņi;
- no C līdz D: 56540040106 - Pīnenītes;
- no D līdz E: 56540040032 - Vītoli;
- no E līdz F: 56540040329 - Vecās skolas ceļš;
- no F līdz G: 56540040305 - Dunava - Līči - Strazdiņi;
- no G līdz H: 56540040393 - "Dunavas astoņgadīgā skola";
- no H līdz A: 56540040039 - "Ceļnieki".

Zemes vienības platība: 3.9152 ha

Zemes robežu plāns	5654 004 0392	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Sandris Madžulis sertifikāta Nr. CB0034	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

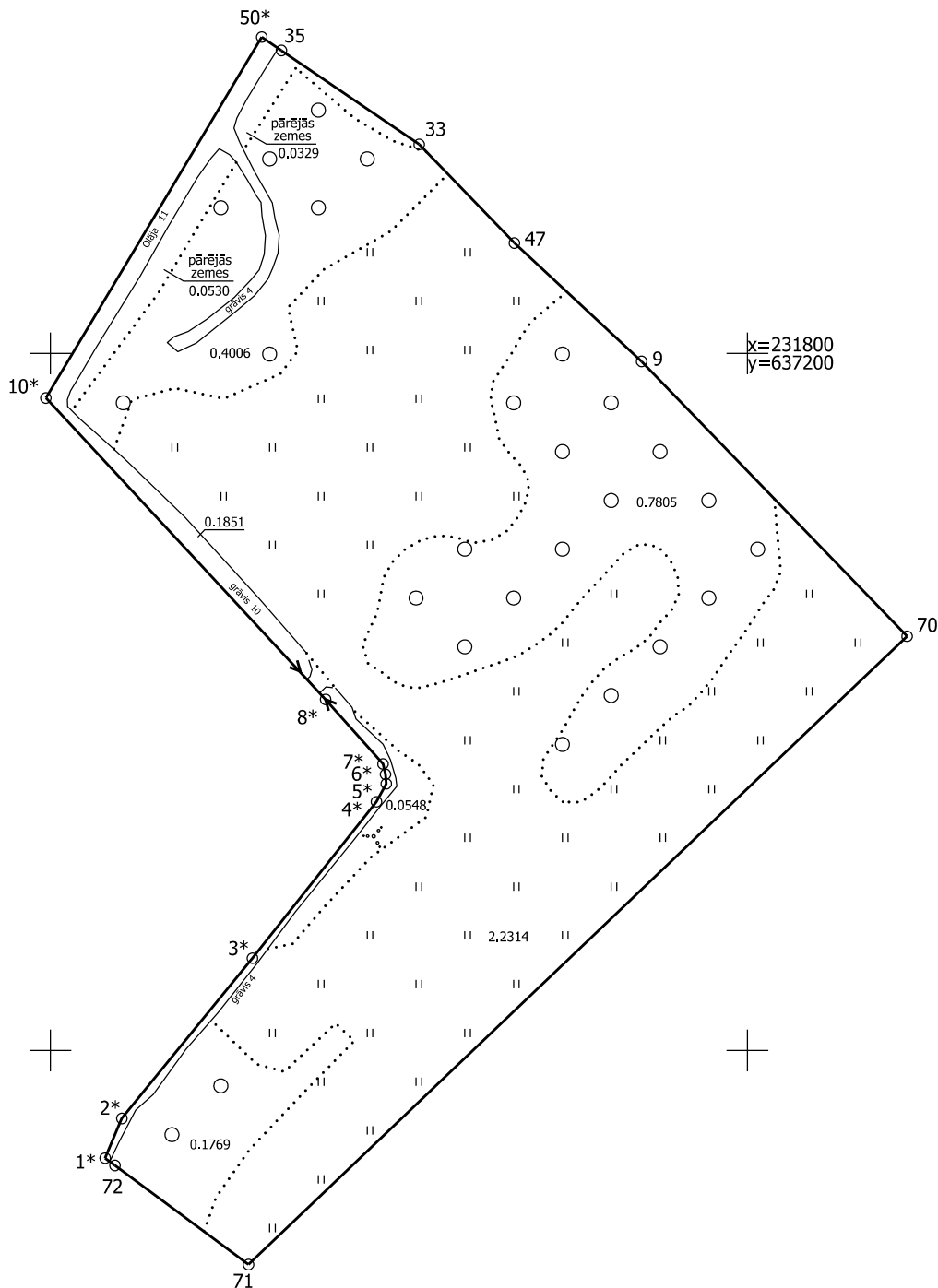
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5654 004 0392

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 8.maijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 3.9152 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
3.9152	2.2314	-	-	2.2314	-	1.3580	0.0548	-	0.1851	0.1851	-	-	-	0.0859



Situācijas plāns	5654 004 0392	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Sandris Madžuls sertifikāta Nr. CB0034	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5654 004 0392

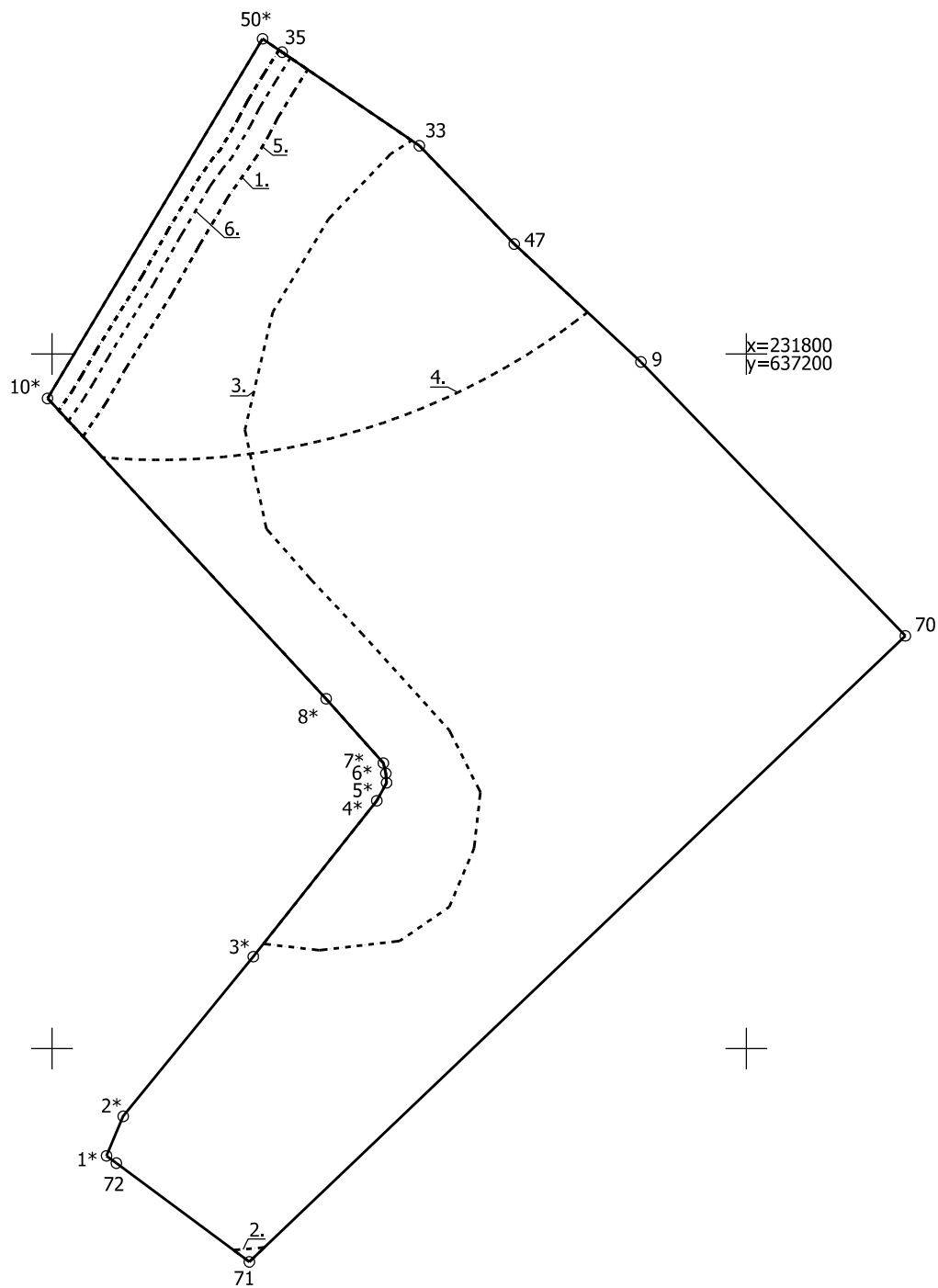
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311041000 - ūdeņsnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.1228 ha
2.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0017 ha
3.	7311020400 - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija - 0.9532 ha
4.	7316060500 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem - 1.0458 ha
5.	7311020105 - dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 0.1228 ha
6.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.0489 ha

Plānā attēlota informācija par agrūtinājumiem 2024.gada 8.maijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 3.9152 ha



Apgrūtinājumu plāns

5654 004 0392

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Sandris Madžulis
sertifikāta Nr. CB0034

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Dunavas pag.**

Kadastrs: **56540040392**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.40 Taks.g: 2024 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: I Aizs.: Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču,

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	54	Bērzs	85	36	27	6	72	29	19	59
I	19	Apse	85	38	27	2	26	10	5	18
I	18	Ozols	105	48	26	2	24	9	6	11
I	9	Priede	85	35	27	1	12	5	3	10
						11	134	54	33	98

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.58 Taks.g: 2024 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	40	Bērzs	35	20	21	8	77	44	30	255
I	27	Baltalksnis	30	15	16	7	53	31	27	396
I	21	Apse	35	22	21	4	41	24	13	105
I	12	Bērzs	75	29	26	2	23	13	7	30
						21	194	112	76	786

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 0.12 Taks.g: 2024 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Bērzs	75	30	26	10	116	14	33	141
						10	116	14	33	141

Kv.,nog.: 1-4-0 Plat: 0.19 Taks.g: 2024 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: III Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	73	Liepa	110	44	21	9	92	17	34	59
I	27	Bērzs	85	29	25	3	34	6	10	45
						12	125	24	44	104

Platība, ha **1.29**
Kopējā krāja, m3: **203.73**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2024-2028				
Kailcirte - pēc vecuma	0.1	12	1 027	368
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 85.58 €/m3</i>		12	1 027	458
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 54.92 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 569 €</i>
2029-2033				
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	38
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	127
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -127 €</i>
2034-2038				
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	89
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -89 €</i>
2039-2043				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.6	37	1 886	1 458
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.97 €/m3</i>		37	1 886	1 547
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 11.57 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 339 €</i>
2044-2048				
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	89
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -89 €</i>
2049-2053				
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	89
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -89 €</i>
2054-2058				
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	90
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -90 €</i>
2059-2063				
Kailcirte - pēc vecuma	0.6	205	14 648	6 164
Stādāmais materiāls	0.6	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.6	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	12
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 71.45 €/m3		205	14 648	6 254
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 41.39 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 8 394 €
2064-2068				
Galvenā cirtē - izlases cirtē	0.4	28	1 572	854
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	186
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	6
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 56.14 €/m3		28	1 572	1 124
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 25.64 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 448 €
2069-2073				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.1	9	592	333
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	6
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 65.78 €/m3		9	592	417
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 28.78 €/m3				Tīrie ienākumi: 175 €
2074-2078				
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	6
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	84
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -84 €
2079-2083				
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	6
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	84
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -84 €
2084-2088				
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	6
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	84
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -84 €
2089-2093				
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturās izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	12
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	90
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -90 €
2094-2098				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.1	37	2 886	1 099
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.6	34	2 299	1 321
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Infrastrukturā izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	12
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 73.03 €/m3		71	5 185	2 510
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 48.30 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 28.76 €/m3				
Tīrie ienākumi: 2 675 €				

2099-2103

Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturā izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	89
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
Tīrie ienākumi: -89 €				

2104-2108

Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	38
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturā izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	127
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
Tīrie ienākumi: -127 €				

2109-2113

Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturā izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	89
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
Tīrie ienākumi: -89 €				

2114-2118

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.6	42	3 204	1 648
Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturā izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 76.29 €/m3		42	3 204	1 737
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 37.05 €/m3				
Tīrie ienākumi: 1 467 €				

2119-2123

Administratīvās izmaksas	1.3	0	0	39
Infrastrukturā izmaksas	1.3	0	0	39
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	89
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
Tīrie ienākumi: -89 €				

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 69.59 €/m3	Kopā:	404	28 114	15 267
Tīrie ienākumi: 12 847 €				

56540040392

Sortimentu periodu plāns

08.10.2024

Dunavas pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56540040392	1-1-0			0.40		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2064-2068	Galvenā cirte - izlases cirte				Ozols	5.28	1.08	0.16	0.00	6.64	13.17	0.74	292.01	60.01	8.95	0.00	309.88	670.85
2064-2068	Galvenā cirte - izlases cirte				Bērzs	1.05	0.26	0.20	0.26	0.17	1.95	0.11	112.09	28.34	18.45	17.06	7.89	183.82
2064-2068	Galvenā cirte - izlases cirte				Apse	5.73	1.66	0.38	5.55	0.00	13.33	0.75	316.96	91.82	21.29	286.81	0.00	716.88

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56540040392	1-2-0			0.58		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2114-2118	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	2.07	3.82	12.17	19.66	4.52	42.24	2.60	220.74	407.31	1 095.40	1 269.56	210.91	3 203.91
2059-2063	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	20.37	9.95	4.08	25.79	0.00	60.19	3.50	1 126.48	550.34	225.34	1 332.63	0.00	3 234.79
2059-2063	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	18.63	17.75	25.39	29.31	8.61	99.69	5.95	1 987.09	1 893.18	2 285.18	1 891.91	401.82	8 459.18
2059-2063	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	5.58	2.86	2.78	3.20	1.31	15.74	0.90	595.34	304.87	250.75	206.68	61.02	1 418.65
2039-2043	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Baltalksnis	0.88	6.48	9.15	0.00	20.87	37.38	2.72	48.42	358.60	505.88	0.00	973.39	1 886.29
2094-2098	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.26	0.79	4.99	24.53	3.31	33.89	2.80	26.95	84.66	449.60	1 583.81	154.33	2 299.36
2059-2063	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	2.49	7.95	6.05	0.00	13.37	29.86	1.86	137.56	439.61	334.65	0.00	623.56	1 535.38

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56540040392	1-3-0			0.12		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2024-2028	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	2.04	1.93	3.38	3.89	1.03	12.27	0.74	217.88	206.29	303.93	250.88	48.22	1 027.20
2094-2098	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	2.64	4.34	11.35	14.90	3.41	36.63	2.35	281.48	462.43	1 021.59	961.70	158.82	2 886.02
2069-2073	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.12	0.29	1.50	5.79	0.82	8.53	0.66	13.05	30.92	135.32	373.85	38.43	591.58



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

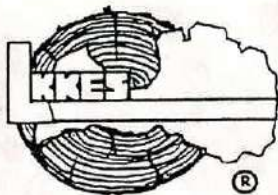


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LĪVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšanā saņemšanas kārtība"

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



**LATVIJAS KOKSNEŠ KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**
/vārds, uzvārds/

Personas kods: 170378-12813

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība”
Sertifikācijas biroja 2020. gada 08. maija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Kompetences sertifikāta saņēmējs pierādījis savas zināšanas teorijā un iemaņas praktiskajā
darbā augošas koksnes krājas un kvalitātes noteikšanā.

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

Sertifikācijas biroja direktora 2020. gada 09. novembra. lēmums Nr. DL20-36.

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700