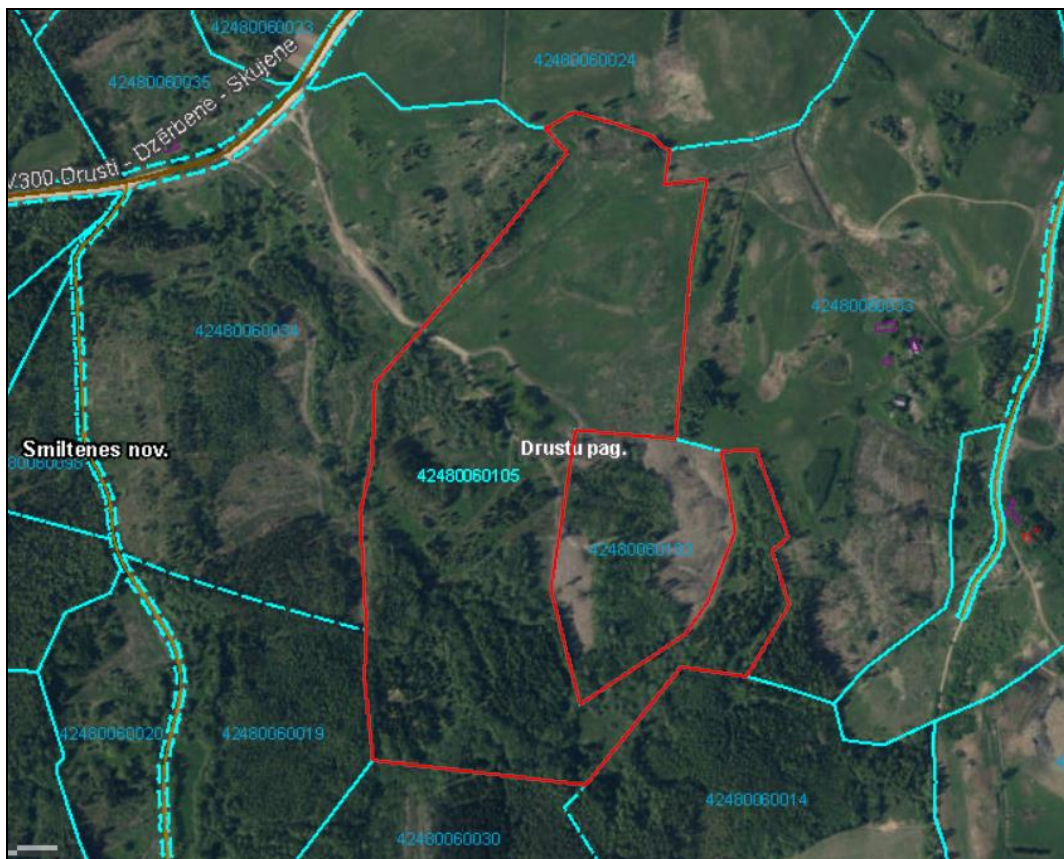


Atskaite  
par nekustamā īpašuma  
**„Vidus Žagari”, Drustu pagastā,  
Smiltenes novadā**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Smiltenes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. novembris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

**Par nekustamā īpašuma Smiltenes novada  
Drustu pagastā, „Vidus Žagari”, novērtēšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma “Vidus Žagari”, kadastra nr. 4248 006 0105, kas atrodas Drustu pagastā, Smiltenes novadā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 24,69 ha un mežaudze.

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību 2024. gada 20. novembrī. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, balstoties uz situāciju minētajā datumā.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kas pievienotas šai Atskaitei un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 3) vispārārtzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

Šī vērtējuma atskaite satur nepieciešamo nekustamā īpašuma sastāva, īpašumtiesību, apgrūtinājumu, tehnisko, novietojuma aprakstu, atzīmi kartē, kā arī tirgus vērtības aprēķinu. Pielikumā pievienotas iesniegto dokumentu kopijas, profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu fotokopijas.

Vērtējumā izmantotas ienākumu un tirgus pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. novembrī ir  
117 600 EUR (simts septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo īpašumu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! Tālr. 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	9
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>12</b>
4.1. TIRGUS ANALĪZE .....	12
4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	12
4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI .....	12
4.4. MEŽA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR NAUDAS PLŪSMAS DISKONTĒŠANU .....	13
4.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS PIEEJU .....	16
4.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	17
<b>5. SLĒDZIENS .....</b>	<b>18</b>
<b>6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>19</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>20</b>

### PIELIKUMI

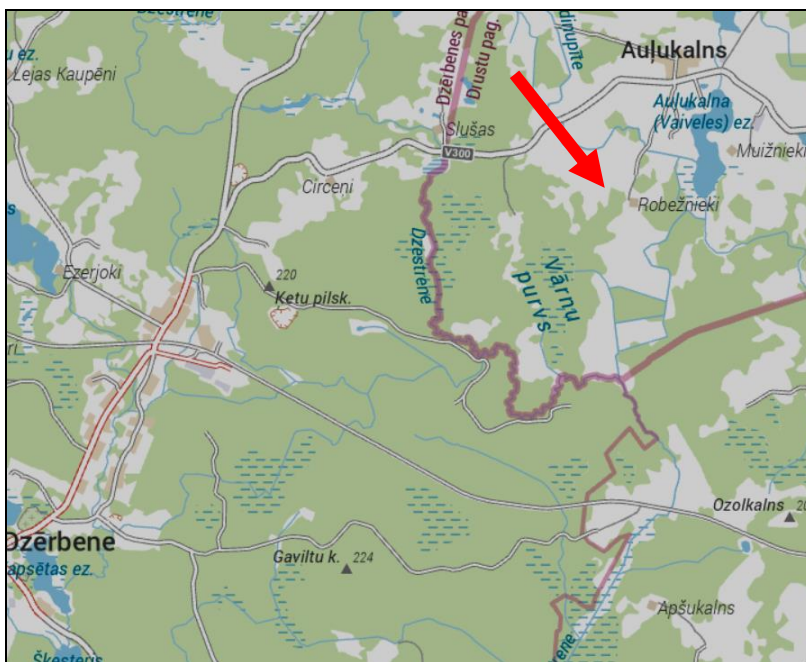
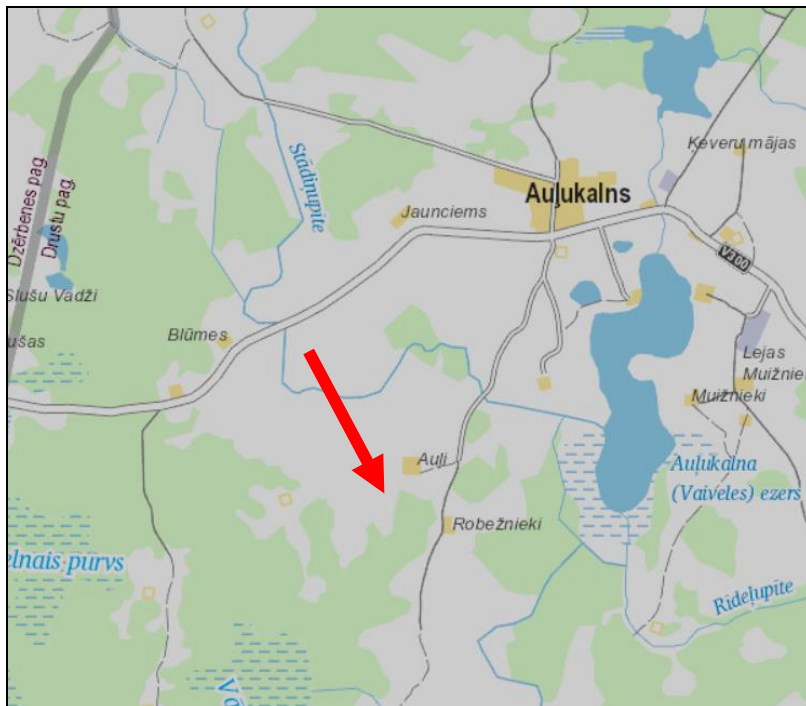
1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļjuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes plāni	- 4 lapas;
4. pielikums	Meža inventarizācijas dati	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

## 1. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

<b>Vērtējamais nekustamais īpašums:</b>	Viens zemes gabals un uz tā esošā mežaudze Smiltenes novada Drustu pagastā, „Vidus Žagari”.
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	Smiltenes novada pašvaldība
<b>Īpašuma novērtēšanas datums:</b>	<b>2024. gada 20. novembris</b>
<b>Atskaites sagatavošanas datums:</b>	Tās elektroniskās parakstīšanas datums.
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	Noteikt Objekta tirgus vērtību 2024. gada 20. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.
<b>Īpašnieks vērtības noteikšanas datumā:</b>	Smiltenes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009067337
<b>Īpašuma kadastra nr.:</b>	4248 006 0105
<b>Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma nr.:</b>	100000840636
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Ūdensteces, EPL aizsargjoslas, ceļa servitūta teritorija – īpašuma tirgus vērtību būtiski neietekmē.
<b>Pašreizējā izmantošana:</b>	Mežs, aizaugoša lauksaimniecības zeme.
<b>Vērtējamā īpašuma sastāvs:</b>	Meža zeme un mežaudze, lauksaimniecības un pārējās zemes.
<b>Vērtējumā izmantotā informācija:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;</li><li>- izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas;</li><li>- meža inventarizācijas dati.</li></ul>
<b>Vērtējuma atskaites sagatavotājs:</b>	Vērtējuma atskaites sagatavošanu veica nekustamo īpašumu vērtētāja asistents, sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Ritvars Bērziņš. <i>Saskaņā ar vērtējuma pasūtītāja norādījumiem, Objekts dabā netika apskatīts, visi aprēķini veikti kamerāli, izmantojot iepriekš minētos dokumentus.</i>

## 2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Īpašuma atrašanās vieta kartē:

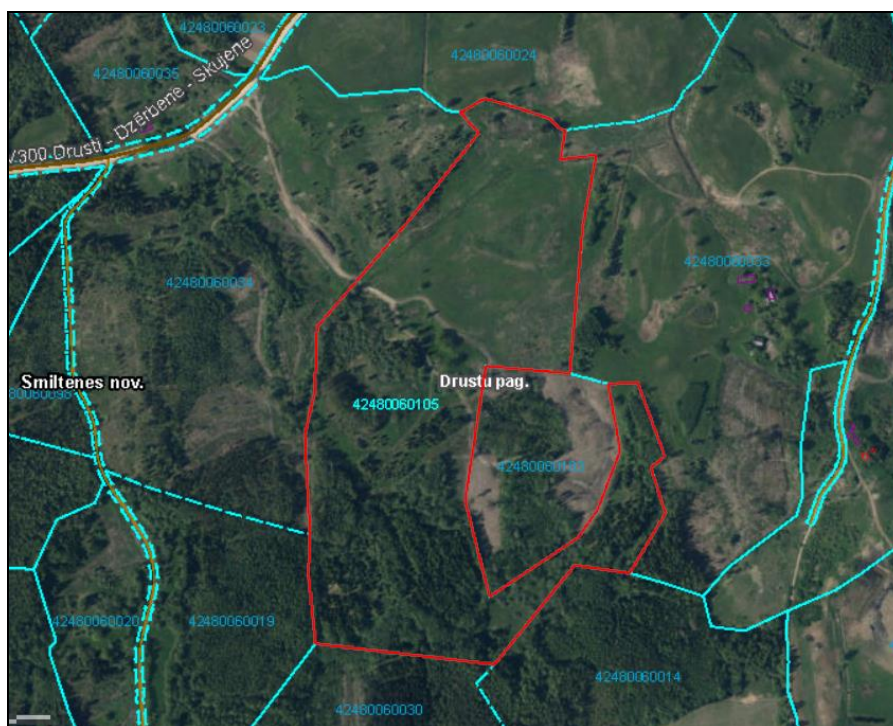


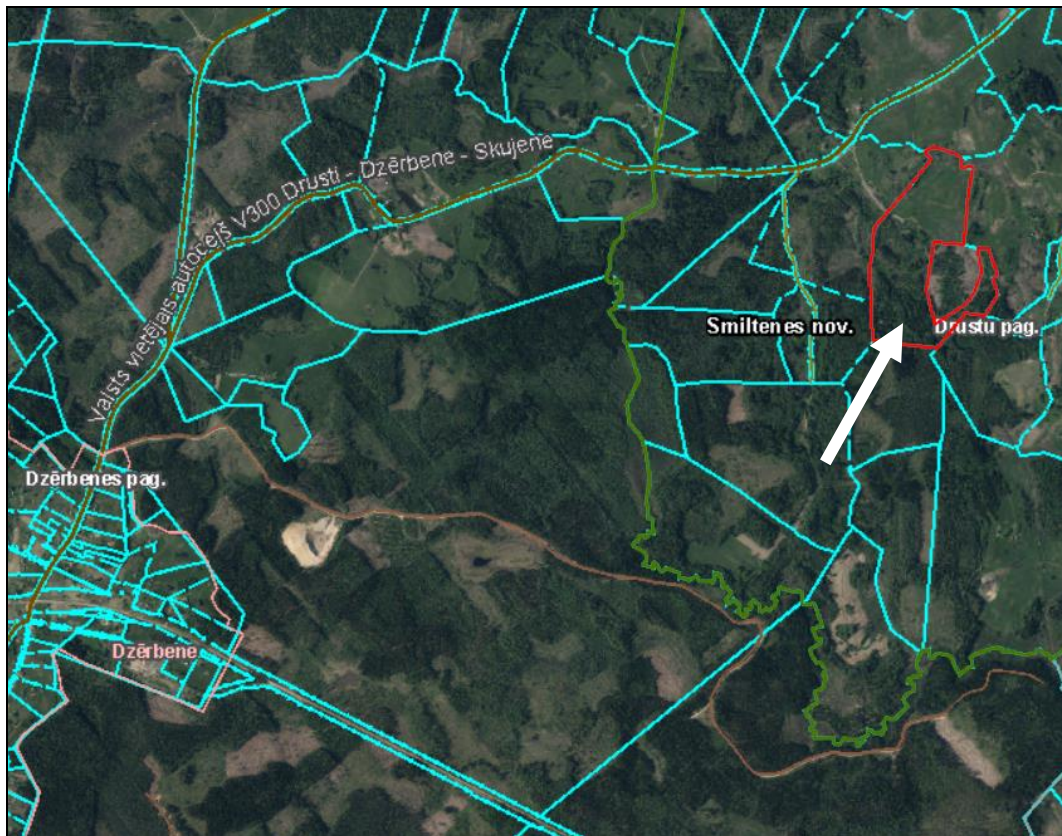
### Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais īpašums atrodas Drustu pagastā, Smiltenes novadā, aptuveni 0,7 km attālumā D virzienā no autoceļa Dzērbene - Auļukalns. Attālums no īpašuma līdz novada centram Smiltenē aptuveni 30 km. Tieša piebraucamā ceļa īpašumam nav, Objekta tuvumā atrodas viensētas “Robežnieki” un “Auļi”.

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem:**

Lietošanas veids	Platība, ha	Esošais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids
Mežu platība	12,29	Meža audzēšana.	Meža audzēšana, medību saimniecība.
Pārējās zemes	12,4	Apmežojušās lauksaimniecības zemes, krūmāji.	Apmežošana.
<b>Kopējā platība</b>	<b>24,69</b>		





### 3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

---

#### 3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Mežaudzes un meža zemes tirgus vērtība tika noteikta ar naudas plūsmas diskontēšanu (ienākumu pieeju), nosakot meža tīro tagadnes vērtību.

Lauksaimniecības un pārējo zemju tirgus vērtība tika noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteikto īpašuma tirgus vērtību izmantotu pārdošanas vajadzībām.

*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.*

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

*Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšana (ienākumu pieeja).*

Saskaņā ar Eiropas integrētās meža vides un ekonomiskās uzskaites sistēmas (IEEAF) nostādņām, meža īpašumu vērtēšanā, papildus vispārpieņemtajiem nekustamā īpašuma novērtēšanas principiem, meža zemes un mežaudzes vērtības jānosaka atsevišķi.

Salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeja tādas iespējas nedod, jo tirgus vērtība tiek noteikta visam meža īpašumam kopumā, bet īpašumu ar vienādu mežaudžu struktūru nav. Pieeja ir piemērota tikai meža zemes vērtības noteikšanai gadījumos, kad īpašumos ir tikai neapmežoti izcirtumi vai platības, kur aizliegta komerciāla koksnes ieguve (dabas parki, liegumi u.c.).

Arī izmaksu pieeja nenodrošina minētā starptautiskā meža vērtēšanas principa ievērošanu, jo meža zemes esamība parasti nav saistāma ar konkrētām izmaksām. Izmaksu pieejai piemīt arī teorētiska nepilnība – tā naudas plūsmu izvērtējumos neņem vērā laika faktoru. Uzņēmējdarbības nozarēs ar īsu ražošanas ciklu minētais trūkums nav nozīmīgs, taču mežsaimniecībā ar izteikti garo ražošanas ciklu laika faktora neietveršana aprēķinos ir būtiska nepilnība.

Parasti meža īpašumu kopējās vērtības lielāko daļu dod mežaudžu vērtība, tādēļ meža īpašumu vērtējumos dominējošo lomu piešķiram ienākumu pieejai un mežaudžu tirgus vērtība tiek aprēķināta ar **naudas plūsmas diskontēšanu**, ar to nosakot **mežaudžu tīro tagadnes vērtību**.

Nosakot nekustamā īpašuma tīro tagadnes vērtību ar naudas plūsmas diskontēšanu, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Lietojot tīrās tagadnes vērtības aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt.

Pieejas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķinā tiek iestrādāts laika faktors.

Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

Meža zemes vērtība tiek noteikta, analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības.

Tādējādi mežaudžu un meža zemes vērtības tiek aprēķinātas atsevišķi un īpašuma kopējā vērtība tiek noteikta kā šo abu vērtību summa.



### 3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašumu tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

*Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir meža audzēšana un medību platības.*

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

Tālāk seko meža platību apraksts un rekomendācijas īpašuma tālākajai apsaimniekošanai, atbilstoši labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepcijai un meža likumdošanai.

#### Meža platību apraksts

Platības, audžu vecuma grupas	Platība ha	Valdošā / atjaunojamā koku suga*	Piezīmes:
Neapmežoti izcirtumi Tai skaitā: - jāatjauno mākslīgi, - dabiskās atjaunošanas veicināšana	- - -	-	Mežs izcirtumos jāatjauno „Meža likumā” noteiktajos termiņos.
Jaunaudzes 1 – 20 g.; kociņu augstums līdz 8 m, caurmērs līdz 10 cm	<b>1,97</b>	E; Ba	Iespējama sastāva kopšanas cirte.
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	<b>0,97</b>	E	Iespējama vidējas intensitātes krājas kopšanas cirte.
Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, audzes aizsargjoslās	<b>5,54</b>	E; B; Ba	Iespējama vidējas intensitātes krājas kopšanas cirte.
Pieaugušas un pāraugušas audzes	<b>3,69</b>	A; Ba	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, appludinājumi, purvi u.c. platības	<b>0,12</b>	-	Medību platības.
<b>KOPĀ:</b>	<b>12,29</b>		
<b>Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **</b>	Vr		
<b>Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi</b>	Apmierinošs, vietām mizgraužu un meža dzīvnieku bojāti koki.		
<b>Attālums līdz autoceļam ar cieto segumu</b>	Aptuveni 0,5 km pa mežu, lauku. Blakus esošie īpašumi ir jāšķērso.		

\* **Lietotie saīsinājumi:**

P – priede, E – egle B – bērzs, A – apse, M – melnalksnis, Ba – baltalksnis, Oz – ozols, Os – osis

\*\***Latvijā lietotie mežu augšanas apstākļu tipi**

**Mežs ražīgāks**

**Augsne slapjāka**

Sausie meži  Slapjie meži  Meliorētie meži	Sils Sl 4	Mētrājs Mr 3	Lāns Ln 2	Damaksnis Dm 1	Vēris Vr 1-1A	Gārša Gr 1A
	Grīnis Gs 5	Slapjais mētrājs Mrs 4	Slapjais damaksnis Dms 3	Slapjais vēris Vrs 2-3	Slapjā gārša Grs 2	
	Purvājs Pv 5	Niedrājs Nd 4	Dumbrājs Db 3	Liekņa Lk 2		
	Viršu ārenis Av 3-4	Mētru ārenis Am 2-3	Šaurlapju ārenis As 1-2	Platlapju ārenis Ap 1		
	Viršu kūdrenis Kv 3-4	Mētru kūdrenis Km 2-3	Šaurlapju kūdrenis Ks 1-2	Platlapju kūdrenis Kp 1		

- Slapjais mētrājs - augšanas apstākļu tips
- Dms - tipa saīsinājums
- 4 - bonitāte (meža ražīgums)
- var audzēt tikai priedi

Visu Latvijas mežu apsaimniekošanu reglamentē „Meža likums”, pieņemts 2000. gada 24. februārī. Saskaņā ar minētā likuma 21. panta prasībām, meža īpašnieka vai tiesiskā valdītāja pienākums ir:

- 1) atjaunot mežaudzi triju gadu laikā pēc cirtes veikšanas (neieskaitot ciršanas gadu) vai citu faktoru ietekmes, ja tās dēļ mežaudzes šķērslaukums ir kļuvis mazāks par kritisko šķērslaukumu. Ministru kabinets atsevišķiem meža augšanas apstākļu tipiem var noteikt atšķirīgus meža atjaunošanas termiņus;
- 2) nodrošināt atjaunotās mežaudzes kopšanu.

Meža atjaunošanu un kopšanu reglamentē MK 2001. gada 11. septembra noteikumi Nr. 398 „Meža atjaunošanas noteikumi”, kas izdoti saskaņā ar „Meža likuma” 23. pantu.

**Meža atjaunošana.**

Meža atjaunošanas pamatuzdevums ir mezsaimniecības prasībām atbilstoša produktīva un kvalitatīva meža izaudzēšana, mežu atjaunojot mākslīgi (sējot vai stādot) vai veicinot dabisko atjaunošanos, ja tā norit ar dotajiem augšanas apstākļiem atbilstošām koku sugām.

Veicamie darbi, mežu atjaunojot mākslīgi: augsnes sagatavošana izcirtumā ar frēzi, stādu iegāde, stādīšana pavasarī, stādījuma kopšana stādīšanas gada vasaras beigās, izplaujot zāli un atvases 50 cm rādiusā ap katru iestādīto kociņu (platībai jābūt izkoptai līdz stādīšanas gada 1. oktobrim, kad tā tiek uzrādīta Valsts Meža dienestam).

Veicamie darbi, veicinot meža dabisko atjaunošanos: izcirtumā dabiski iesējušos vēlamās sugas kociņu kopšana, izplaujot zāli un atvases 50 cm rādiusā ap katru kociņu. Platību var kopt visu gadu un pēc izkopšanas tā jāuzrāda Valsts Meža dienestam.

Mežu izcirtumā uzskata par atjaunotu, ja platība ir kopta, esošo kociņu skaits, augstums un suga atbilst MK noteikumu Nr. 398 prasībām, un ir saņemts Valsts Meža dienesta atzinums par darbu izpildi.

Ir pieļaujams, auglīgos meža augšanas apstākļu tipos pat vēlams, atjaunot mežu izcirtumos pirms iepriekš minētajos normatīvajos aktos noteiktā meža atjaunošanas termiņa beigām.

#### **Jaunaudžu kopšana.**

Jaunaudžu kopšanas (audzes sastāva kopšanas cirtes) uzdevums ir vēlamā jaunaudzes koku sugu sastāva un biezuma veidošana. Jaunaudžu kopšanu veic audzēs, kurās koku augstums nepārsniedz 8 metrus.

Veicamie darbi: esošās audzes retināšana ar krūmgriezi, atstājot vajadzīgo skaitu vēlamās sugu kociņus (kociņu skaitu un sugu nosaka atbilstoši MK noteikumiem Nr. 398 "Meža atjaunošanas noteikumi" prasībām) un izcērtot mazvērtīgās sugas (baltalkšņi, kārkli, pīlādži, lazdas u.c.) visā platībā.

Ja kopjamā platība tiek pieteikta Eiropas Savienības fondu līdzfinansējuma saņemšanai, tā ir jāiestigo un jāsigatavo nepieciešamā dokumentācija atbalsta saņemšanai.

## 4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

### 4.1. TIRGUS ANALĪZE

Meža zemes un mežaudzes joprojām ir likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz valsts ekonomikas stāvokli, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis mežos, kur tuvākajā laikā nav paredzamas komerciālās cirtes (mežizstrāde), ir stabilizējies un visos valsts reģionos ir līdzīgs - aptuveni 3 000 līdz 4 500 EUR/ha, atkarībā no esošā meža sugu sastāva, paredzamajiem ieguldījumiem izcirtumu apmežošanai, jaunaudžu kopšanai, kā arī no laika, kad paredzami pirmie ieņēmumi no meža izstrādes. Straujš cenu kritums meža īpašumiem nav vērojams. Minētajā cenu grupā neietilps īpašumi speciālos apstākļos – purvi, platības ļoti tālu no autoceļiem, bebru appludinātas teritorijas u.c..

Pašreizējos ekonomiskajos apstākļos cenu veidošanās procesā būtisks nosacījums ir nepieciešamās izmaksas meža atjaunošanai izcirtumā - vidēji 950 EUR/ha. Ja pircējam, kas bieži ir ārzemju investīciju kompānijas, izdodas nopirkt īpašumu minētās summas robežās, kā papildus ieguvums kļūst meža zeme, kuras vērtību pārdevējs bieži neņem vērā. Ļoti bieži mežs ir atjaunojies dabiski, pārdevēja investīcijas īpašumā ir bijušas nelielas un rezultātā līdzīgas platības šobrīd tiek pārdotas zem to patiesās vērtības. Pārdevēji bieži uzskata, ka mežam, no kura tuvākajos 10 - 20 gados ieņēmumi nav paredzami, bet būs nepieciešami ieguldījumi kopšanai, ir zemes vērtība un vēl neliela „piemaksa”. Esošo situāciju bieži izmanto uzpirceji.

### 4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- mežā iespējamās komerciālās cirtes.

#### Negatīvie:

- salīdzinoši neliela kopējā meža platība;
- lauksaimniecības zemes ilgstoši netiek apsaimniekotas.

### 4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam, efektīvākajam izmantošanas veidam, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas.

Vērtētāji ir izmantojuši pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas, VZD Kadastra informācijas sistēmā un VMD datu bāzē pieejamo informāciju par vērtējamo īpašumu. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam un meža nogabalu aprakstošie rādītāji ataino reālo mežaudzes stāvokli uz to saņemšanas laiku Valsts Meža dienestā.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 “Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” prasībām.
2. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
3. Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta augsnes sagatavošana stādīšanai nepieciešamības gadījumos).
4. Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski.
5. Vērtētājs pieņem, ka gadījumā, ja vērtējamais īpašums izveidots pēc 2003. gada 26. marta lielāka īpašuma sadalīšanas rezultātā, otrajā atdalītajā īpašuma daļā nav „Meža likumā” un „Meža atjaunošanas noteikumos” noteiktajos termiņos neatjaunotu izcirtumu, kas liegtu galvenās cirtes tiesības vērtējamā īpašumā septiņus gadus pēc īpašuma sadalīšanas.

6. Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
7. Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
8. Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
9. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
10. Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, kā naudas inflācijas ietekme uz meža ieņēmumiem un izdevumiem meža īpašumā būs sabalansēta.
11. Vērtētāji pieņem, ka nākotnē vides daudzveidības saglabāšanas vārdā meža īpašumam uzliktie saimnieciskās darbības aprobežojumi no valsts puses tiks adekvāti kompensēti.

#### 4.4. MEŽA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR NAUDAS PLŪSMAS DISKONTĒŠANU

##### Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem (skat. sadaļu “Vērtējumā izmantotie izejas dati”).
2. Katrā meža nogabalā, atkarībā no audzes vecuma, valdošās sugas un bonitātes, meža audzēšanas cikla ietvaros tiek noteikts veicamo periodisko saimniecisko pasākumu laika grafiks ar precizitāti 1 gads.
3. Aprēķinu tabulās katrā audzēšanas cikla gadā, kad plānotas periodiskās saimnieciskās aktivitātes, tiek ievadītas attiecīgās naudas plūsmas vērtības no izejas datiem.
4. Tabulas tiek papildinātas ar ikgadējo naudas plūsmu (pastāvīgās izmaksas vai ieņēmumi).
5. Summējot periodisko un ikgadējo naudas plūsmu, katram meža audzēšanas cikla gadam tiek iegūta kopējā naudas plūsma. Pozitīva tā ir tikai tajos gados, kad mežaudzē tiek veiktas komerciālās cirtes.
6. Kopējā naudas plūsma tiek reizināta ar diskonta faktoru (koeficientu), kura vērtība ir atkarīga no izvēlētajā diskonta likmes un laika perioda (no tagadnes līdz gadam ar attiecīgo kārtas indeksu). Tekošajā (aprēķinu) gadā diskonta faktors ir 1,0; tālā nākotnē tā vērtība tuvojas nullei. Reizinot tiek iegūta attiecīgā gada naudas plūsmas diskontētā vērtība.
7. Mežaudzes tīrā tagadnes vērtība tiek iegūta, summējot laika periodā no pašreizējā vecuma līdz galvenās cirtes vecumam esošo gadu naudas plūsmu diskontētās vērtības.
8. Mežaudžu un meža zemes vērtību summa tiek uzskatīta par meža īpašuma tīro tagadnes vērtību.

##### Prognozējamo ieņēmumu aprēķins:

Prognozējot ieņēmumus no īpašumā esošā meža, tika izmantoti vērtētāju rīcībā esošie dati par kokmateriālu realizācijas cenām reģionā un VAS “Latvijas valsts meži” rīkotā konkursa “Par apaļo kokmateriālu sortimentu piegādi” rezultāti. Nosakot koksnes cenas meža pie ceļa, tika ņemta vērā stumbru kvalitāte, prognozējamais sortimentu iznākums un meža izstrādes apstākļi.

Koksnes cenas mežā pie ceļa, EUR/m <sup>3</sup>					
Diametrs, cm	32 -	26-31	19-25	14-18	-13
Priede	85	85	85	55	35
Egle	85	85	85	55	35
Bērzs	105	100	90	55	35
Apse	50	42	40	35	35
Melnalksnis	55	50	50	35	35
Baltalksnis	35	35	35	35	35
Ozols	140	140	85	45	45

Izdarot vērtējamā Objekta tirgus vērtības aprēķinus, pieņemām, ka iepriekš minētās kokmateriālu realizācijas cenas (reālā izteiksmē, pēc pirktspējas salīdzināmās cenās) paliks nemainīgas visā aprēķinos iekļautajā laika periodā.

### **Darbības izdevumi.**

Vērtējumā pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiek maksāts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Meža mākslīgās atjaunošanas izdevumi, ieskaitot augsnes gatavošanu un pirmā gada kopšanu, plānoti līdz 950 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai.

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 18 EUR/m<sup>3</sup>, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 250 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkārtojumu skaits atbilstoši profesionālās mežsaimniecības praksei.

Iespējamie administrēšanas izdevumi īpašuma apsaimniekošanai ir samērā nebūtiski, tādēļ, aprēķinot īpašuma tirgus vērtību, tie netiek ņemti vērā.

### **Diskonta likmes noteikšana.**

Likme, ko pielieto, lai ar diskontēšanas palīdzību aprēķinātu sagaidāmo naudas plūsmu pašreizējo tirgus vērtību, ir vienāda ar esošajā tirgus situācijā aprēķinātu alternatīvu investīciju (ar līdzīgu riska līmeni) atdeves likmi. Mūsu veiktajā diskonta likmes aprēķinā ir izmantota tirgus informācija.

Lai noteiktu vērtējumā izmantojamo diskonta likmi, mēs esam lietojuši salikto diskonta likmes konstruēšanas metodi. Kā pamata likme ir lietota bezriskā vērtspapīru atdeves likme, koriģējot to sakarā ar mežsaimniecības specifiku – izteikti garo investīciju periodu, kad aprēķinos noteikti jāņem vērā inflācijas ietekme uz atgūstamās naudas reālo pirktspēju (gan naudas plūsmas, gan procentu likmes jāizsaka reālā izteiksmē).

Korekcijas būtība ir bezriskā vērtspapīru (valsts parādzīmju) tirgū lietotās nominālās likmes (kuru veido naudas plūsmas faktiskajās cenās) pārvēršana par reālo diskonta likmi, kuru veido plānotā naudas plūsmas reālajās, pēc pirktspējas salīdzināmās cenās.

Tādējādi, atšķirībā no nominālās likmes, reālā diskonta likme parāda ieguldījuma atdevi papildus inflācijas radītajam faktisko cenu sadārdzinājumam.

Skaitliskā izteiksmē reālā diskonta likme ir mazāka par tirgus apskatos dotajām nominālajām likmēm.

Iegūtā bezriskā reālā diskonta likme tālāk tiek koriģēta attiecībā uz dažādiem naudas ieguldīšanas riskiem. Koriģēšanas pamatā ir pieņēmums, ka ieguldītājiem paralēli eksistē daudzas naudas ieguldīšanas iespējas un, jo riskantāks ir ieguldījums, jo augstākai ir jābūt tā atdvei.

Saskaņā ar vērtēšanas teoriju, atdeve no ieguldītā kapitāla var tikt interpretēta kā sekojošu faktoru summa:

- pamata bezriskā likme,
- ieguldījumu risks,
- specifiskā riska likme, kas ietveri ieguldījuma tirgus risku un zemas likviditātes risku,
- diskonta likmes pamatā ir tirgus informācija un to veido riska faktoru summa.

Pamatojoties uz augstāk minēto faktu un apstākļu analīzi, kā arī ņemot vērā vērtējamā īpašuma raksturu un ar tā izmantošanu saistītos riska faktorus, mēs esam nonākuši pie secinājuma, ka ieteicamā naudas plūsmas diskonta likme ir **6,5%**.

**Mežaudzes vērtības aprēķins.**

<b>Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR</b>											
<b>Valdošā suga</b>	<b>Egle</b>		<b>Bērzs</b>		<b>Apse</b>		<b>Baltalksnis</b>		<b>Kopā</b>	<b>Diskonta likme</b>	<b>Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība</b>
Bonitāte	1.	1A	1.	1A	1.	1A	1.	2.		<b>0.065</b>	
Platība, ha	0.5	4.26	1.2	0.96	0.6	0.3	3.9	0.5	<b>12.17</b>	Diskonta faktors	
Gads p.k.											
1	6855	10889	8372	1871	4255	2673	5381	1154	<b>41449</b>	1.0000	<b>41449</b>
2	0	-1	-3	-4	0	0	1454	0	<b>1445</b>	0.9390	<b>1357</b>
3	0	1579	-3	-4	0	0	-2	0	<b>1570</b>	0.8817	<b>1384</b>
11	0	1392	-3	-4	0	0	-7	0	<b>1377</b>	0.5327	<b>734</b>
12	0	-18	-3	-4	0	0	984	0	<b>959</b>	0.5002	<b>479</b>
16	0	-18	-3	3461	0	0	-5	0	<b>3434</b>	0.3888	<b>1335</b>
18	0	14502	-3	-4	0	0	-5	0	<b>14489</b>	0.3428	<b>4967</b>
27	0	-20	3541	-4	0	0	3376	0	<b>6893</b>	0.1945	<b>1341</b>
28	0	1860	-2	-4	0	0	0	0	<b>1853</b>	0.1826	<b>338</b>
31	0	-20	7512	-4	0	0	0	0	<b>7488</b>	0.1512	<b>1132</b>
37	0	3623	0	-4	0	0	0	0	<b>3618</b>	0.1036	<b>375</b>
38	0	-19	0	3464	0	0	0	0	<b>3445</b>	0.0973	<b>335</b>
42	0	-19	0	13840	0	0	0	0	<b>13821</b>	0.0756	<b>1045</b>
52	0	82628	0	0	0	0	0	0	<b>82628</b>	0.0403	<b>3329</b>
62	0	10699	0	0	0	0	0	0	<b>10699</b>	0.0215	<b>230</b>
<b>Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR</b>											<b>59 596</b>

Meža zemes tirgus vērtība tika aprēķināta, atkarībā no koku sugas un bonitātes, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot tirgus datus par pārdotajiem īpašumiem, kuros ir tikai neapmežoti izcirtumi. Apkopojot iepriekš minētos rezultātus, tika noteiktas sekojošas 1 ha bāzes vērtības EUR:

<b>Bonitāte</b>	<b>1 - A</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>
<b>Koku suga</b>						
<b>Apse</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Bērzs</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Baltalksnis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Egle</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Melnalksnis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Osis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Ozols</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Priede</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000

**Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins**

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	kopā
Egle	1.	0.51	6855	1071	7926
	1 - A	4.26	22123	10224	32347
	<b>Kopā</b>	<b>4.77</b>	<b>28978</b>	<b>11295</b>	<b>40273</b>
Bērzs	1.	1.24	10153	2604	12757
	1 - A	0.96	4539	2304	6843
	<b>Kopā</b>	<b>2.20</b>	<b>14692</b>	<b>4908</b>	<b>19600</b>
Apse	1.	0.63	4255	1323	5578
	1 - A	0.25	2673	600	3273
	<b>Kopā</b>	<b>0.88</b>	<b>6928</b>	<b>1923</b>	<b>8851</b>
Baltalksnis	1.	3.85	7844	8085	15929
	2.	0.47	1154	917	2071
	<b>Kopā</b>	<b>4.32</b>	<b>8998</b>	<b>9002</b>	<b>18000</b>
<b>Visas sugas un bonitātes kopā</b>		<b>12.17</b>	<b>59 596</b>	<b>27 128</b>	<b>86 724</b>

Īpašuma mežā nav vērtētas lauces 0,12 ha platībā.

Noteiktā Objekta sastāvā esošās meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība ir **EUR 86 700**.

**4.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS PIEEJU**

Īpašuma sastāvā ir aizaugošas lauksaimniecībā izmantojamās zemes un pārējās zemes (krūmāji) 12,4 ha platībā. Vērtētāju rīcībā ir informācija par pārdotiem lauksaimniecības zemju īpašumiem reģionā (cenubanka.lv), kura tika izmantota lauksaimniecības zemes vērtības aprēķinā ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Aprēķinu gaita sekojošā tabulā:

**Aprēķinu tabula.**

Vērtējamā Objekta daļa	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		
	Smiltenes nov. Drustu pag. VIDUS ŽAGARI daļa	Īpašums Smiltenes nov. Launkalnes pag. 1 zemes gab., kad.nr. 9470 014 0221	Īpašums Smiltenes nov. Drustu pag. 1 zemes gab., kad.nr. 4248 004 0061	Īpašums Cēsu nov. Taurenas pag. 1 zemes gab., kad.nr. 4286 004 0022			
Zemes platība, ha	12.4	3.22	9.75	3.6			
Pārdevuma cena, EUR		8 050	28 000	12 000			
Darījuma laiks		03.11.2023.	12.02.2024.	31.07.2024.			
Nosacītā 1 ha cena, EUR		2 500	2 872	3 333			
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 2 500		EUR 2 872		EUR 3 333		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 2 500		EUR 2 872		EUR 3 333		
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 2 500		EUR 2 872		EUR 3 333		
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	
	EUR 2 500		EUR 2 872		EUR 3 333		
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	10%	mazāks	2%	mazāks	10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk	-15%	labāk	-15%	labāk	-15%
- zemes auglība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- meliorācijas sistēmas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija, skaits		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%



- KOPĀ funkcionālie parametri:		-5%	-13%	-5%
	EUR 2 375	EUR 2 498	EUR 3 167	
Pārrēķinu koeficients	-5%	-13%	-5%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 125	-EUR 373	-EUR 167	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena	EUR 2 375	EUR 2 498	EUR 3 167	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 7 648	EUR 24 360	EUR 11 400	
6. Citi faktori:				
- izdevumi apauguma novākšanai	-EUR 2 000	-EUR 2 000	-EUR 2 000	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 5 648	EUR 22 360	EUR 9 400	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR	1753.88	2293.33	2611.11	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 2 488</b>			
<b>Vērtējamās zemes tirgus vērtība</b>	<b>EUR 30 850</b>			

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta sastāvā esošās **lauksaimniecības un pārējo zemju** tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 30 900**.

Summējot meža un lauksaimniecības zemju vērtības, tika aprēķināta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

$$86\,700 + 30\,900 = 117\,600 \text{ EUR}$$

#### 4.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Ņemot vērā to, ka īpašuma tirgus vērtības noteikšanai katrā gadījumā par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar naudas plūsmas diskontēšanu (ienākumu pieeju) un tirgus (salīdzināmo darījumu) iegūtais rezultāts.

Tādējādi, noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 117 600**.

## **5. SLĒDZIENS**

---

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 20. novembrī ir  
**117 600 EUR (simts septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).**

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr. 26)

**Arvīds Badūns**

## 6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļāļumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, izmantojot pasūtītāja sniegto mutisko informāciju.
6. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un mežaudzi, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un mežaudzes vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
7. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu un objektivitāti.
8. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
9. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
10. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
11. 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
12. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
14. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
15. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktā vērtības var mainīties.

## **7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- pēc pasūtītāja iesniegtajiem dokumentiem aprēķinus kamerāli veica un atskaiti sagatavoja sertificēts mežu vērtētājs Ritvars Bērziņš.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr. 26)

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**