

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi)
„Ozolaine”, Atašienes pagasts, Jēkabpils novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Jēkabpils novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2024.gada 9.maijs

2024.gada 9.maijs
Reģ. Nr. M – 24/34

Jēkabpils novada pašvaldībai

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Ozolaine”, kas atrodas Atašienes
pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse un sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Ozolaine”, kas atrodas Atašienes pagastā, Jēkabpils novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Zemgales rajona tiesas Atašienes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000610173 nostiprināts Krustpils novada pašvaldībai (pēc administratīvo teritoriju reformas – Jēkabpils novada pašvaldībai), reģistrācijas numurs 90009118116 (Jēkabpils novada pašvaldība 90000024205), piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5646 009 0007, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5646 009 0095, 1,2 ha platībā (ar mežaudzi)**.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 9.maijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 3 000

(trīs tūkstoši euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	14
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	15
II. Meža zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	19
III. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju.....	22
IV. Iegūtais rezultāts.....	26
SECINĀJUMI	27
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	27
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	28

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – zemesgrāmatas nodaļums;
- 2.pielikums – zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – situācijas plāns;
- 4.pielikums – apgrūtinājumu plāns;
- 5.pielikums – nogabalu raksturojošie rādītāji;
- 6.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 7.pielikums – mežaudzes vērtības aprēķini;
- 8.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 9.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 10.pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
- 11.pielikums – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
- 12.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Ozolaine”, kas atrodas Atašienes pagastā, Jēkabpils novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	„Ozolaine”, Atašienes pagasts, Jēkabpils novads
Kadastra numurs	5646 009 0007
Zemes vienību kadastra apzīmējums	5646 009 0095
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2021.gada 11.februāra Krustpils novada pašvaldības uzziņas Nr. 2.1-8.3/21/262 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Krustpils novada pašvaldībai (pēc administratīvo teritoriju reformas – Jēkabpils novada pašvaldībai), reģistrācijas numurs 90009118116 (Jēkabpils novada pašvaldība 90000024205).
Vērtējuma pasūtītājs	Jēkabpils novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 25.marts.
Objekta apsekotāji	Juris Guntis Vjakse un Oļegs Aleksejevs.
Apgrūtinājumi	<p><i>Apgrūtinājumu plānā un Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5646 009 0095:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,84 ha; 2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu no 10 līdz 20 kilovoltiem, ja tā šķērso meža teritoriju – 0,18 ha; 3.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,06 ha; 4.Atzīme – ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs – 0,13 ha; 5.Atzīme – ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs – 0,12 ha; 6.Atzīme – ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,12 ha; 7. Atzīme – ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,1 ha. <p>Noteiktie apgrūtinājums būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.</p>

Īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2024.	421 EUR.
Informācija par zemes vienību ar kad. apz. 5646 009 0095:	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	<p>40</p> <p><i>*LIZ kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, kglejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilšmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 4,27 EUR. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm.</i></p> <p><i>Avots: http://kadastralavertiba.lv/</i></p>
Starpgabals	Nav.
Zemes vienības platība un sastāvs	Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 1,2 ha, no tiem 0,48 ha – LIZ, t.sk. aramzemes platība, 0,47 ha – mežs, 0,06 ha – krūmāji, 0,13 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,06 ha – pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāras četrstūra formas zemes gabals.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Nav.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Krustpils novada Atašienes pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības un mežu teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	<p>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 0,48 ha jeb ~ 40 % no zemes vienības kopējās platības. Daļu zemes vienības aizņem meža zeme, uz pārējās zemes vienības daļas aug dabīgs zālājs. Ir deklarēta LAD kartē, nav norādīts zemes vienībā augošo kultūraugu kods. Kopumā zemes vienība ir sakopta. Piekļūšana pie zemes gabala ir laba – blakus atrodas asfaltēta seguma ceļš. Zeme nav meliorēta.</p>  <p><i>Avots: https://www.lvmgeo.lv/kartes</i></p>
Mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 0,47 ha jeb 39% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās susinātās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala.

	Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 60 m līdz 200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido mazvērtīgās koku sugas melnalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes vecuma audze.
Pašreizējā izmantošana	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība un mežsaimniecība.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Jēkabpils novadā, Atašienes pagastā ~ 3,7 km attālumā no pagasta centra (Atašienes), ~ 38,5 km attālumā no novada centra (Jēkabpils). Tuvāko apkārtni pamatā veido lauksaimniecības zemes, meža zemes, ūdens teritorijas, purvu teritorijas, viensētas. Piekļūšana pie zemes gabaliem ir laba – blakus atrodas augstākās kategorijas Latvijas autoceļš A12 Jēkabpils-Rēzekne-Ludza-Krievijas robeža. Līdz tuvākajai starppilsētu autobusu pieturai ir ~ 0,5 km.
Piezīmes	Zemes vienību šķērso ūdens grāvis – nodala lauksaimniecībā izmantojamās zemes daļu no meža zemes.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus

izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

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

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās vidēji no 1500-3500 EUR/ha Latgalē un līdz pat 10 000 EUR/ha Zemgalē. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki un ārvalstu investori. Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses.

Divu gadu laikā Jēkabpils novadā tika reģistrēti ~ 1 048 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem neapbūvēti lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumi, ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101, tika reģistrēti 447. Atašienes pagastā tika reģistrēti 28 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 212 līdz 4 833 EUR/ha robežās. Vidēji 3 121 EUR/ha. Atbilstoši darījumi pēc platības (līdz 3 ha) tika reģistrēti tikai 10. Mežāres pagastā tika reģistrēti 52 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 200 līdz 11 167 EUR/ha robežās. Vidēji 3 000 EUR/ha. Atbilstoši darījumi pēc platības (līdz 3 ha) tika reģistrēti tikai 15. Daudzi darījumi tika veikti ne tikai ar lauksaimniecības zemi, bet arī ar meža zemi, kā arī daudzi darījumi neatbilda pēc objekta platības. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

Zeme mežsaimniecībai. Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz 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 jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 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 lēcienvēidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otro pusi meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt

pēdējos 15.gados bija novērojams pirmo reizi. Šobrīd meža zemes samazinājums ir no 15% līdz 30% salīdzinot ar meža zemes cenas augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes lielākoties maksā no 2000 līdz 2800 eiro par hektāru atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Nav novērojamā dinamika ka meža zemes cenas turpinātos samazināties. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

Kopš 2023.gada otrā pusgada apaļo sortimentu tirgū pēc straujā cenu pieauguma, kas sākās ar 2020.gada otro pusgadu un tam sekojošā krituma 2022.gada beigās un 2023.gada sākumā, atgriežas stabilizācija. Šobrīd cenas gandrīz visās sortimentu grupās ir stabilizējošās un atgriezušās pirms Covid pandēmijas perioda cenās. Nelielas svārstības dažās sortimentu grupās ir novērojamas, bet tām tāds vairāk sezonāls raksturs.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Atašienes pagastā, lauku teritorijā ar vāju sociālo infrastruktūru;
- saskaņā ar Krustpils novada Atašienes pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības un mežu teritorija;
- zemes vienība nav starpgabals;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāras daudzstūra formas. Zemes vienības reljefs – līdzens. Gruntsūdeņu līmenis – vidējs;
- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- zemes vienības sastāvs: kopējā platība 1,2 ha, no tiem 0,48 ha – LIZ, t.sk. aramzemes platība, 0,47 ha – mežs, 0,06 ha – krūmāji, 0,13 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,06 ha – pārējā zeme;
- vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 40;
- daļu zemes vienības aizņem meža zeme, uz pārējās zemes vienības daļas aug dabīgs zālājs. Ir deklarēta LAD kartē, nav norādīts zemes vienībā augošo kultūraugu kods. Kopumā zemes vienība ir sakopta. Piekļūšana pie zemes gabala ir laba – blakus atrodas asfaltēta seguma ceļš. Zeme nav meliorēta;
- piekļūšana pie zemes gabala ir laba – blakus atrodas asfaltēta seguma ceļš;
- īpašuma sastāvā ietilpst mežs;
- reģistrētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

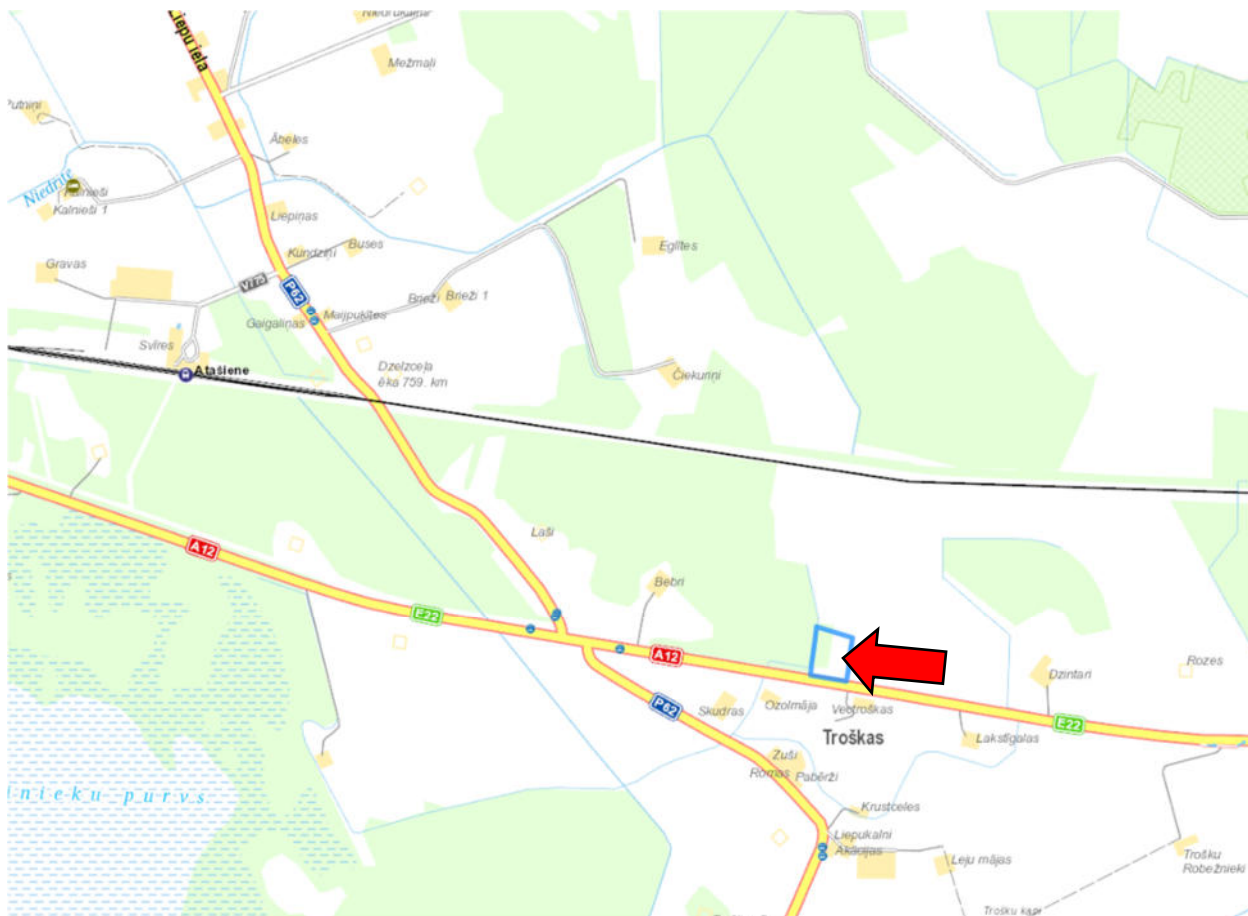
Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas***.

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

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

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl

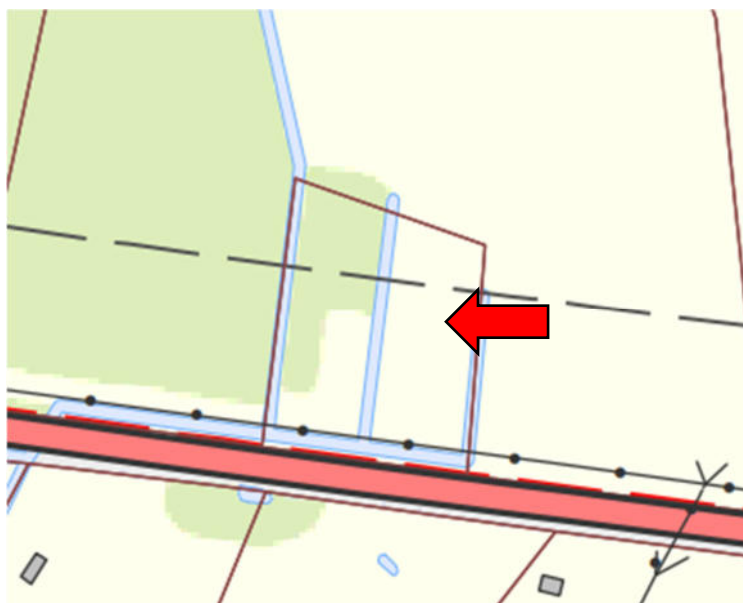


Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5646 009 0095

Avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) „OZOLAINĒ”, ATAŠIENES PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
NOVĒRTEJUMS, 09.05.2024.**

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀS ZONAS

	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA DzS
	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA, perspektīvās apbī zemes ciemos, kur pašreizējā izmantošana ir lauksaimniecī izmantojamā zeme DzS2
	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA DzM
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA P
	RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJA R, R2
	RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJA derīgo izrakteņu ieguves teritorija R1
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA L
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA vērtīgā lauksaimniecībā izmantojamā zeme L1
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA mazdārziņu teritorija L2
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA ar mazāku jaunveidojamo zemes vienību minimālo platību L3
	MEŽU TERITORIJA M
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA DA
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA kapsētu teritorija DA1
	TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA TA
	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA TR
	ŪDEŅU TERITORIJA Ū

SATIKSĒSMES INFRASTRUKTŪRA

	VALSTS GALVENAIS AUTOCEĻŠ
	VALSTS VIETĒJAIS AUTOCEĻŠ
	PAŠVALDĪBAS CEĻŠ
	IELA
	DZELZCEĻŠ
	CITS CEĻŠ
	A/S "LATVIJAS VALSTS MEŽI" CEĻŠ
	A/S "LATVIJAS VALSTS MEŽI" PLĀNOTAIS CEĻŠ

CITI APZĪMĒJUMI

	NOVADA ROBEŽA
	PAGASTA ROBEŽA
	CIEMA ROBEŽA
	ZEMES VIENĪBU ROBEŽA
	KULTŪRAS PIEMINEKĻA TERITORIJA
	APPLŪSTOŠĀ TERITORIJA
	SPĒKĀ ESOŠO DETĀLPLĀNOJUMU TERITOR
	VALSTS REGULĒJAMĀ ŪDENS NOTEKA
	POTENCIĀLI PIESĀRŅOTĀ VIETA
	PURVS, PĀRPURVOTĀ TERITORIJA

Avots: Krustpils novada Atašienes pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.-4.attēli. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5646 009 0095 lauksaimniecībā izmantojamā zeme



5.-8.attēli. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5646 009 0095 meža zeme

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

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

- ✓ lauksaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 5646 009 0095 sastāvā ietilpstošā LIZ – 0,48 ha platībā, **0,48 ha kopplatībā**;
- ✓ mežsaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 5646 009 0095 sastāvā ietilpstošā meža zeme – 0,47 ha platībā, krūmāji – 0,06 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,13 ha platībā, pārējā zeme – 0,06 ha platībā, **0,72 ha kopplatībā**;
- ✓ mežaudze.



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


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

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

1.tabula

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1: īpašums Atašienes pag., Jēkabpils nov.</p>  <p>Avots: http://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Atašienes pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1,0 ha, t.sk., 0,9 ha – LIZ, 0,1 ha – zeme zem ūdeņiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Zemes vienības novērtējums lauksaimniecības ballēs ir 40 balles. Lauksaimniecības zeme ir meliorēta. Nav starpgabals. Ir deklarēta LAD kartē, nav norādīts zemes vienībā augošo kultūraugu kods. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Aprūtinājumi: SIA Lattelekom Latgales zonas Jēkabpils raj.nod., 4.tehniskās kategorijas ceļa aizsargjosla, 5.tehniskās kategorijas ceļa aizsargjosla. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena: 3 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2: īpašums Atašienes pag., Jēkabpils nov.</p>  <p>Avots: http://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Atašienes pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 0,89 ha, t.sk., 0,01 ha – LIZ, 0,1 ha – zeme zem ceļiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Zemes vienības novērtējums lauksaimniecības ballēs ir 35 balles. Lauksaimniecības zeme ir meliorēta. Nav starpgabals. Uz 2022.gada 14.maertu ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas zemes ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Nav aprūtinājumu. Pārdevējs ir pašvaldība, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada janvāris pārdošanas cena: 3 000 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.3: ģpašums Mežāres pag., Ģēkabpils nov.</p>  <p>Avots: http://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Ģpašums atrodas Ģēkabpils novadā, Mežāres pagastā, lauku teritorijā. Ģpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 0,2477 ha, t.sk., 0,2207 ha – LIZ, 0,027 ha – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Zemes vienības novērtējums lauksaimniecības ballēs ir 45 balles. Lauksaimniecības zeme ir daļēji meliorēta. Nav starpgabals. Ir deklarēta LAD kartē, nav norādīts zemes vienībā augošo kultūraugu kods. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Pārdevējs ir pašvaldība, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada februāris, pārdošanas cena: 680 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: ģpašums Mežāres pag., Ģēkabpils nov.</p>  <p>Avots: http://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Ģpašums atrodas Ģēkabpils novadā, Mežāres pagastā, lauku teritorijā. Ģpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 0,48 ha, t.sk., 0,33 ha – LIZ, 0,15 ha – krūmāji. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Zemes vienības novērtējums lauksaimniecības ballēs ir 45 balles. Lauksaimniecības zeme ir daļēji meliorēta. Nav starpgabals. Ir deklarēta LAD kartē, nav norādīts zemes vienībā augošo kultūraugu kods. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Pārdevējs ir pašvaldība, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada februāris, pārdošanas cena: 1 300 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS

Atašienes un Mežāres pagasts



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 3 043,92 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins:

$$0,48 \text{ ha} \times 3\,043,92 \text{ EUR/ha} = 1\,461,08 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\,500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

0,48 ha - LIZ platība zemes vienībā,
3 043,92 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Ozolaine", Atašienes pag., Jēkabpils nov.	īpašums Atašienes pag., Jēkabpils nov.	īpašums Atašienes pag., Jēkabpils nov.	īpašums Mežāres pag., Jēkabpils nov.	īpašums Mežāres pag., Jēkabpils nov.
Darījuma datums	2024-05	2023-09	2023-01	2024-02	2024-02
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v., neregulāra četrstūra forma	1 z.v., neregulāra četrstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	0,48	1,0000	0,9000	0,2477	0,4800
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3500	3000	680	1300
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		3500,00	3333,33	2745,26	2708,33
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		1	3	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		1	3	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,01	1,03	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā ha pārdošanas cena		3535,00	3433,33	2745,26	2708,33
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
Zemes vienības sastāvs	LIZ (0,48 ha)	LIZ (0,9 ha), zeme zem ūdeņiem (0,1 ha)	LIZ (0,89 ha), zeme zem ceļiem (0,01 ha)	LIZ (0,2207 ha), pārējā zeme (0,027 ha)	LIZ (0,33 ha), krūmāji (0,15 ha)
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/regionā		0	-1	3	3
Korekcija uz īpašuma sastāvu		1	1	1	1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu		-3	-3	1	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	2	2	2
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz gruntsūdeņu līmeni		-1	-2	-2	-2
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz LIZ ballēm		0	1	-1	-1
Korekcija uz zemes meliorāciju		-2	-2	-1	-1
Korekcijas uz lauksaimniecisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	-2	-2	-2
Korekcija uz objekta sadrumstalotību		0	0	0	0
Korekcija uz starpgabala statusu		0	0	0	0
Korekcija uz krūmāju platību		0	0	0	2
Citas korekcijas (purvu platība)		0	0	2	0
Kopējā korekcija		-5	-6	3	2
Korekcijas koeficients		0,95	0,94	1,03	1,02
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	3043,92	3358,25	3227,33	2827,61	2762,50
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1461,08				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1500				

II. Meža zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

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

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

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

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar koriģējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji secināja, ka Jēkabpils novadā, Atašienes pagastā pēdējā gada laikā nav notikuši darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem zemes īpašumiem, tāpēc vērtētāji ir apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem citos pagastos – Rītes pagasts un Rubenes pagasts, Jēkabpils novads un Klintaines pagasts, Aizkraukles novads (skat. 3.tabulu). Par salīdzināšanas pamatvienību izvēlēta zemes 1 ha vienība, izejot no kura tiek noteikta meža zemes vērtība.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 4.tabulu).

Analizējot līdzīgu izstrādāta meža zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 2 025,10 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 4.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Meža zemes vērtības aprēķins:


0,72 ha x 2 025,10 EUR/ha = ~ **1 500 EUR**, kur


0,72 ha – meža zemes platība zemes vienībās,


2 025,10 EUR/ha – noteiktā izstrādāta meža zemes 1 ha vērtība.

3.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Adrese	Rītes pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56800030092		
Pārdošanas laiks	01.2024.	Meža platība, ha	7.9
Pārdošanas cena, EUR	42 800	LIZ platība kopā, ha	3.7
Zemes gabala platība, ha	12.10	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzes. LIZ ilgstoši neapsaimniekota. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.5
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Klīntaines pagasts, Aizkraukles novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	32580020018		
Pārdošanas laiks	01.2024.	Meža platība, ha	7.8
Pārdošanas cena, EUR	28 690	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	8.20	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.2
		Pārējās zemes platība, ha	0.1

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	12 246	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	3.50	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras 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	

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) „OZOLAINE”, ATAŠIENES PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 09.05.2024.**

Meža zemes vērtības aprēķins

	Rites pagasts, Jēkabpils novads	Klīntaines pagasts, Aizkraukles novads	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	42800	28690	12246	
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	42800	28690	12246	
Zemes gabalu platība, ha	12,1	8,20	3,5	0,720
Meža zeme, ha	7,9	7,8	3,5	0,47
Meža zemes īpatsvars, %	65%	95%	100%	65%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3537	3499	3499	2025
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-12%	-7%	-5%	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%	
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-30%	-30%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	-5%	-5%	-8%	
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	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-42%	-42%	-43%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2052	2029	1994	2025
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				1 500

III. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

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

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

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

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

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

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

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

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

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

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

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

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

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/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 sekojošas izmaksu pozīcijas:

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

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

5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

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

5.tabula

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	4,00%	4,50%
Finansiālā	peļņas %								4,00%	
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 20.09.2023.)									4,50%
	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	0,00%								
	Ūdens ietekme		0,05%							
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (neoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzis)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi			0,15%						
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums		0,05%							
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 9,35 %.

Ienākumi:

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

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2024-2028	0	29	-29	40
2	2029-2033	0	29	-29	
3	2034-2038	0	29	-29	
4	2039-2043	3 234	2 866	368	
5	2044-2048	0	34	-34	
6	2049-2053	0	34	-34	
7	2054-2058	0	34	-34	
8	2059-2063	0	34	-34	
9	2064-2068	0	34	-34	
10	2069-2073	1 783	1 470	313	
11	2074-2078	0	34	-34	
12	2079-2083	0	34	-34	
13	2084-2088	8 761	4 412	4 349	
14	2089-2093	0	29	-29	
15	2094-2098	0	173	-173	
16	2099-2103	0	29	-29	
17	2104-2108	0	29	-29	
18	2109-2113	0	29	-29	
19	2114-2118	0	29	-29	
20	2119-2123	1 920	1 697	223	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 7.pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība ir **40 EUR (četrdesmit euro)**.

IV. Iegūtais rezultāts

Kopējā nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Ozolaine”, kas atrodas Atašienes pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtības noteikšana:

1 500 EUR + 1 500 EUR + 40 EUR = 3 040 EUR, noapaļojot **3 000 EUR**,

kur

1 500 EUR – noteiktā LIZ tirgus vērtība,

1 500 EUR – noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība,

40 EUR – OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība.

**Vērtējamā OBJEKTA – zemes vienības (ar mežaudzi) „Ozolaine”, kas atrodas
Atašienes pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtība ir
EUR 3 000
(trīs tūkstoši euro).**

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Ozolaine”, kas atrodas Atašienes pagastā, Jēkabpils novadā novērtējumu 2024.gada 9.maijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 000
(trīs tūkstoši euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs

(LKKES sertifikāts Nr. 494 M)

Mežaudzes vērtēšana

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA
Atašienes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000610173
Kadastra numurs: 5646 009 0007
Nosaukums: "Ozolaine", Atašienes pag., Krustpils nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56460090095). Žurn. Nr. 300005297305, lēmums 17.02.2021, tiesnese Inese Trēde		1.2 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: Krustpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118116.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 11.februāra Krustpils novada pašvaldības uzziņa Nr.2.1-8.3/21/262. Žurn. Nr. 300005297305, lēmums 17.02.2021, tiesnese Inese Trēde		
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			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56460090095



Plāns izgatavots pamatojoties Krustpils novada pašvaldības Zemes lietu komisijas 2020. gada 12. jūnija lēmumu Nr.7 (sēdes protokols Nr.14) "Par rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības piekritību Krustpils novada pašvaldībai".

Robežas uzmērītas 2020. gada 8. septembrī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.20 ha



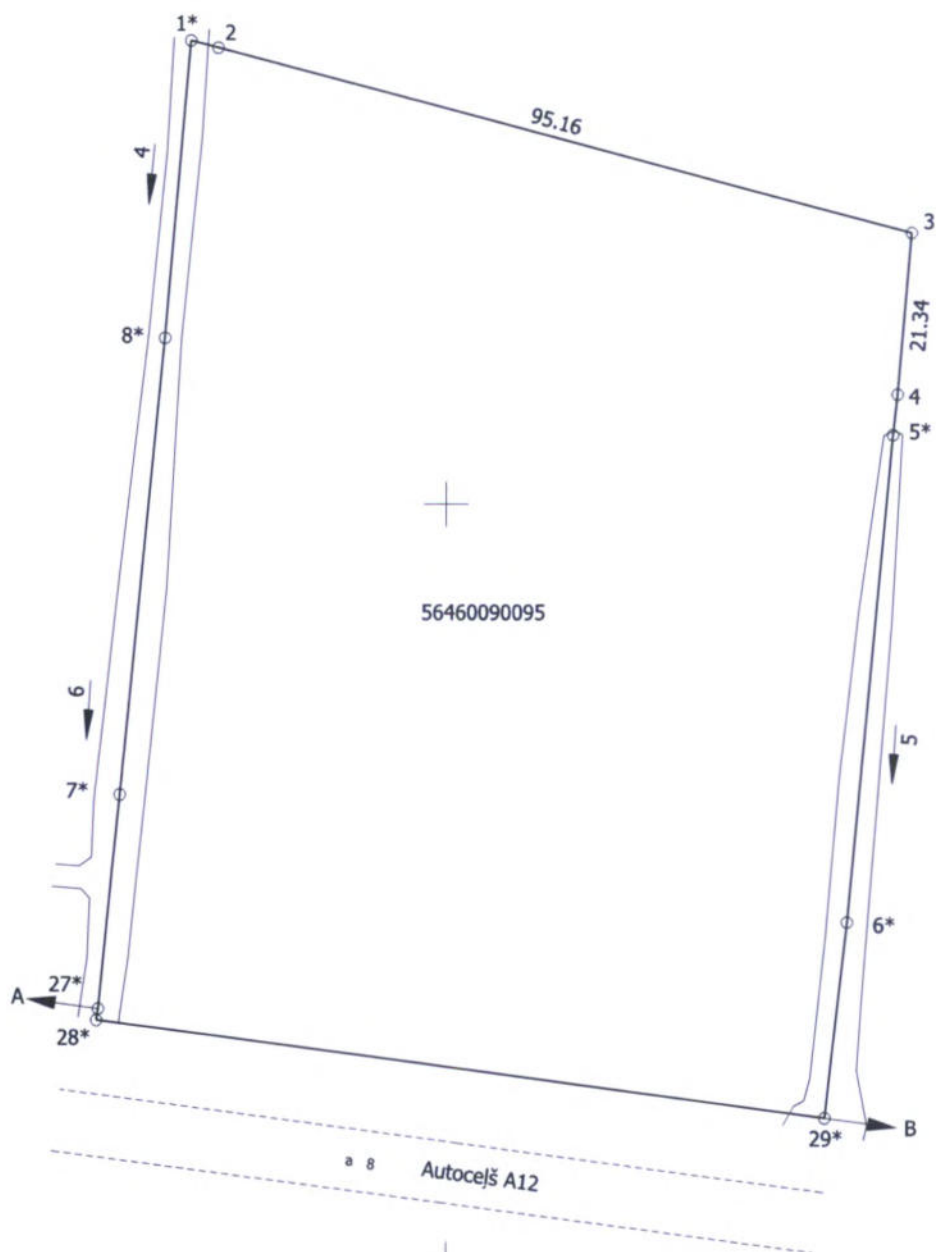
SIA "GEO Mērnecība" valdes locekle		Lūcija Deinate	15.04.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona Līga Garkalne	15.04.2020.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9998751

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=267100
y=649800



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 56460090010 - Ozolmājas

no B līdz A: 56460090114 - Autoceļš A12

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.20 ha

Mērnieks Ainārs Eglītis (sert.Nr.CB - 0022, izdots 18.10.2019.,
derīgs līdz 17.10.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Ainārs Eglītis

08.09.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56460090095

Situācijas elementi uzmērīti 2020. gada 8. septembrī.

Plāna mērogs 1: 1000

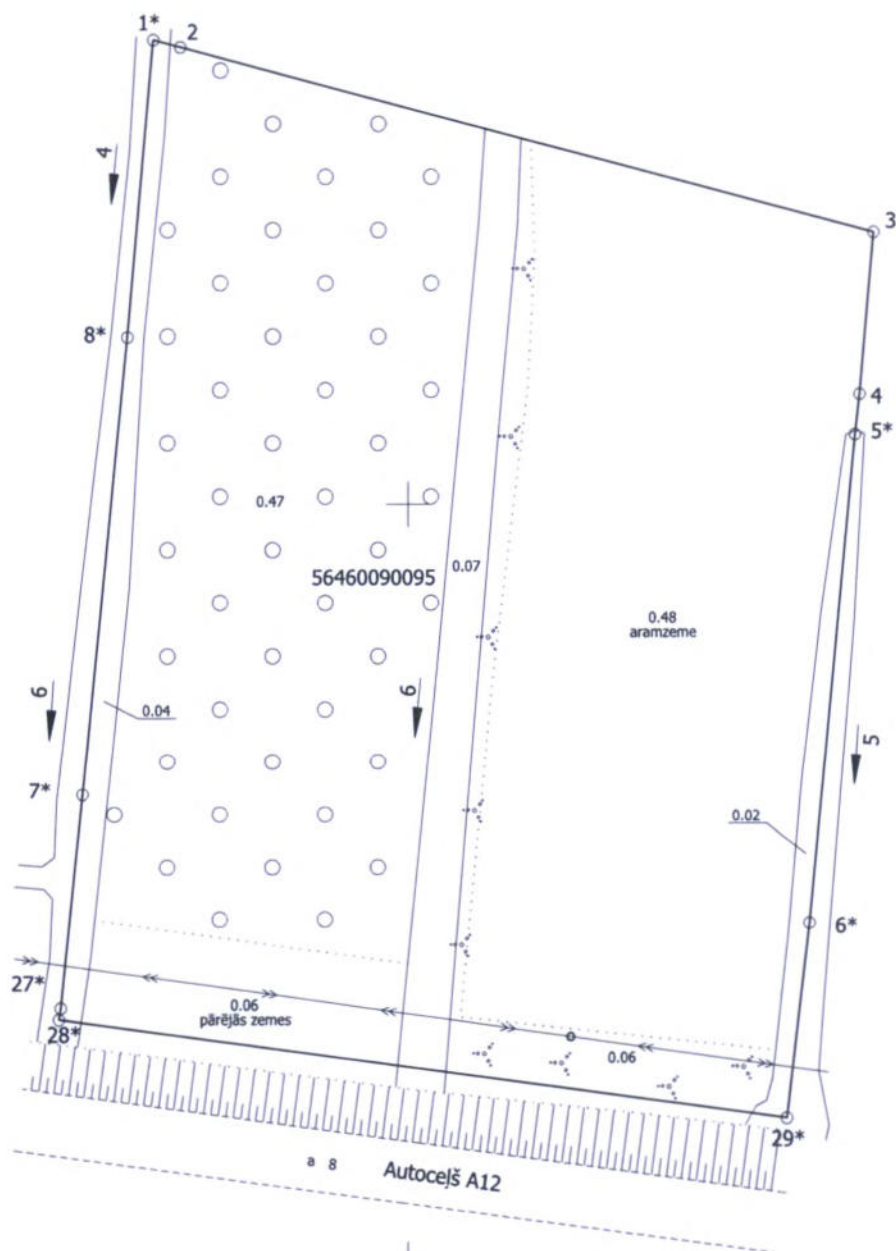
Zemes vienības platība: 1.20 ha



SIA "GEO Mērnecība" valdes locekle		Lūcija Deinate	08.09.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona Līna Garkalne	08.09.2020.

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	Plavas	Gaiņības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.20	0.48	0.48	-	-	-	0.47	0.06	-	0.13	0.13	-	-	-	0.06

x=267100
y=649800



Plāna mērogs 1:1000

Mērnīeks Ainārs Eglītis (sert.Nr.CB - 0022, izdots 18.10.2019., derīgs līdz 17.10.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Ainārs Eglītis

08.09.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56460090095

1.	7312030301 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos - 0.84 ha
2.	7312050802 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu no 10 līdz 20 kilovoltiem, ja tā šķērso meža teritoriju - 0.18 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.06 ha
4.	7311040900 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.13 ha
5.	7311040900 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.12 ha
6.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.12 ha
7.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.10 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020. gada 8. septembrī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.20 ha



Saskaņoja: Krustpils novada pašvaldības pilnvarotais pārstāvis	paraksts	Līga Garkalne	08.09.2020.
SIA "GEO Mērniecība" valdes locekle		Lūcija Deinate	08.09.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona Līga Garkalne	08.09.2020.

+

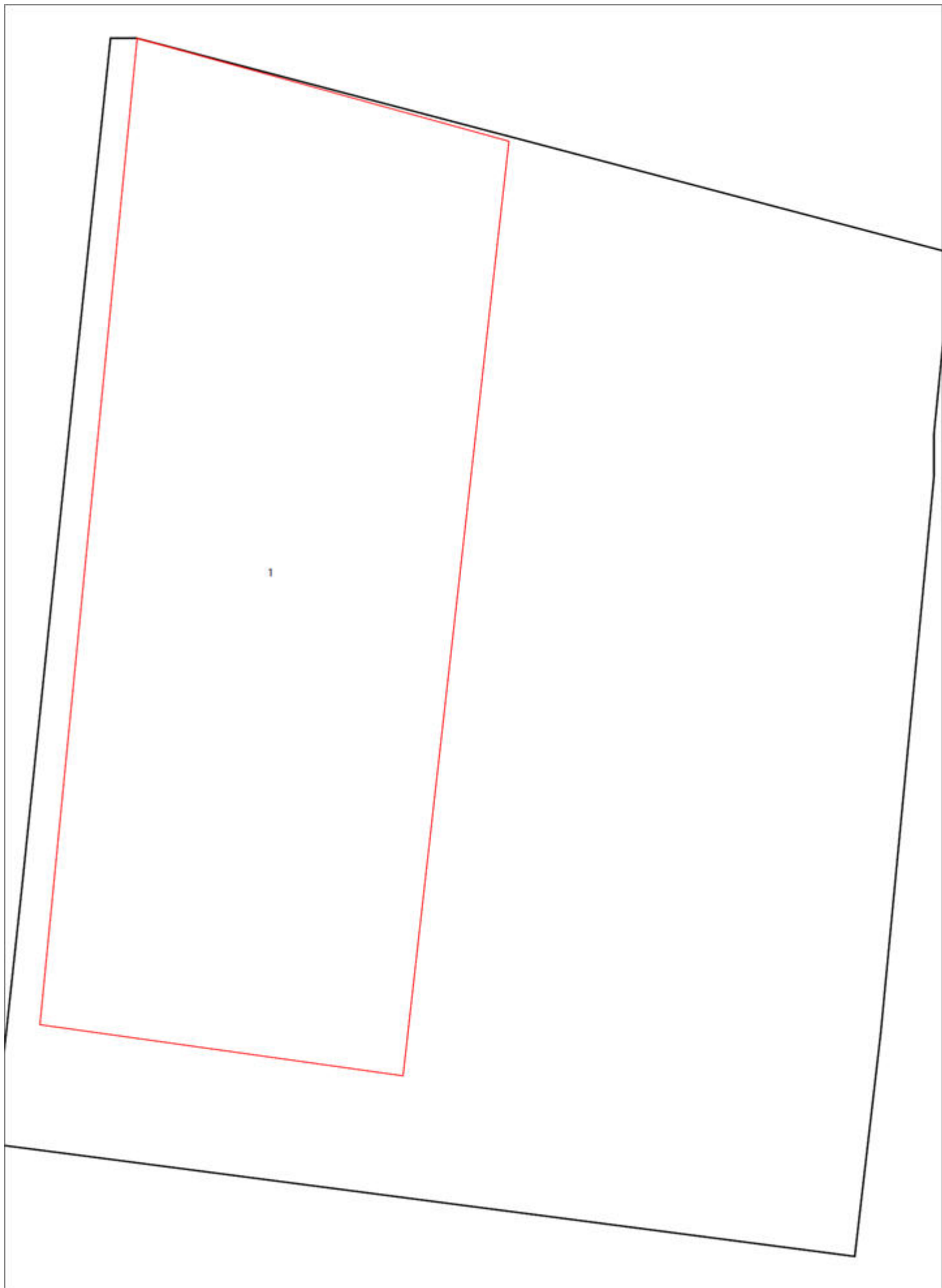


08.09.2020.

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Zemes vienības apzīmējums- 56460090095

Kvartāls/ nogabals	Ģeo 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 56460090095			inv. veikta 2022. gadā		Īpašums - 56460090007 - Ozolaine									
			Atašienes pagasts		Saimniecība: Ozolaine									
1. kvartāls														
1	0.48	Mežaudze	Kp	8M1B11B8	D	I	4	4	8	8		2550	24	
			Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.48 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha											
Kopā platība kvartālā (ha):			0.48	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.48 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha										
Kopā platība kadastrā (ha):			0.48	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.48 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha										
Pavisam kopā (ha):			0.48	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.48 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha										



Zemes vienība: 56460090095 Mērogs: 1:504



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56460090007	Ozolaine	421	100000610173	Atašienes pagasts, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	421
Kopplatība:	1.2000
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1090 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1090 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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
56460090095	1/1	421	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	421
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1090 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4800
t.sk. Aramzemes platība:	0.4800
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.4700
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.4800
Krūmāju platība:	0.0600
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1300

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1300
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0600

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.2000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.09.2020	7312030301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.8400	ha
2	08.09.2020	7312050802	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu no 10 līdz 20 kilovoltiem, ja tā šķērso meža teritoriju	0.1800	ha
3	08.09.2020	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0600	ha
4	08.09.2020	7311040900	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs	0.1300	ha
5	08.09.2020	7311040900	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs	0.1200	ha
6	08.09.2020	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.1200	ha
7	08.09.2020	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.1000	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ainārs Eglītis	08.09.2020

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024205	Jēkabpils novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	56460090007	Brīvības iela 120, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Atašienes pagasta zemesgrāmata	17.02.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes kadastrālās vērtēšanas aktualizācijas dokuments	19.05.2022	-	Valsts meža dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju	12.05.2022	1-4/22/631	Jēkabpils novada pašvaldība

vai datu aktualizāciju			
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	08.09.2020	-	Sertificēts mērnieks Egtītis Ainārs
Situācijas plāns	08.09.2020	-	Sertificēts mērnieks Egtītis Ainārs
Zemes robežu plāns	08.09.2020	-	Sertificēts mērnieks Egtītis Ainārs
Robežas noteikšanas akts	08.09.2020	-	Sertificēts mērnieks Egtītis Ainārs
Apgrūtinājumu plāns	08.09.2020	-	Sertificēts mērnieks Egtītis Ainārs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	22.07.2020	-	Krustpils novada pašvaldība p.p. Garkalne Līga
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.06.2020	2.1-8/20/691	Krustpils novada pašvaldība
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	12.06.2020	14_7	Krustpils novada pašvaldība
Lēmums par zemes izmantošanu zemes reformas pabeigšanai	24.03.2009	7_2	Atašienes pagasta padome

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Atašienes pag.**

Kadastrs: **56460090095**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.48 Taks.g: 2024 Z.kat: Mežaudze AAT: Platlapju kūdren Bon.: la Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	71	Melnalksnis	8	5	6	3	12	6	67	2 000
I	17	Blīgzna	8	6	7	1	3	1	13	250
I	12	Bērzs	8	5	7	1	2	1	8	250
						5	16	8	87	2 500

Platība, ha	0.48
-------------	------

Kopējā krāja, m3: **7.86**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2024-2028				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	28
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -28 €</i>
2029-2033				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	28
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -28 €</i>
2034-2038				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	28
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -28 €</i>
2039-2043				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.5	73	3 234	2 837
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 44.30 €/m3</i>		73	3 234	2 865
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 5.44 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 369 €</i>
2044-2048				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	33
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -33 €</i>
2049-2053				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	33
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -33 €</i>
2054-2058				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	33
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -33 €</i>
2059-2063				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	33
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -33 €</i>
2064-2068				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	33
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -33 €
2069-2073				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.5	37	1 783	1 436
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.19 €/m3</i>		37	1 783	1 469
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 9.38 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: 314 €
2074-2078				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	33
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -33 €
2079-2083				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	33
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -33 €
2084-2088				
Kailcirte - pēc vecuma	0.5	146	8 761	4 378
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 60.01 €/m3</i>		146	8 761	4 411
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 30.02 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: 4 350 €
2089-2093				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	28
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -28 €
2094-2098				
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	144
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	172
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -172 €
2099-2103				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

28

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -28 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2104-2108

Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

28

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -28 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2109-2113

Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

28

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -28 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2114-2118

Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

28

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -28 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2119-2123

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.5	43	1 920	1 663
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	14
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	14
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 44.65 €/m3

43

1 920

1 696

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 224 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 5.98 €/m3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.50 €/m3

Kopā:

299

15 698

11 068

Tīrie ienākumi: 4 630 €

56460090095

Sortimentu periodu plāns

28.03.2024

Atašienes pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56460090095	1-1-0	0.48				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2119-2123	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Melnalksnis	1.15	9.79	9.58	0.00	22.12	42.64	3.47	57.47	489.67	488.54	0.00	884.66	1 920.34
2084-2088	Kailcirte - pēc vecuma				Melnalksnis	32.33	46.60	11.33	0.00	11.96	102.21	6.12	1 616.31	2 330.02	577.70	0.00	478.31	5 002.33
2084-2088	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	4.47	5.73	9.19	18.20	6.12	43.71	2.59	625.79	802.19	1 194.51	891.90	244.71	3 759.10
2069-2073	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Melnalksnis	7.60	16.75	6.03	0.00	6.43	36.82	2.23	379.94	837.59	307.72	0.00	257.34	1 782.60
2039-2043	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Blīgzna	0.03	1.24	2.37	0.00	5.64	9.28	1.57	1.56	62.24	121.01	0.00	225.52	410.33
2039-2043	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Melnalksnis	1.02	13.62	12.60	0.00	36.20	63.45	5.05	51.19	680.99	642.96	0.00	1 448.12	2 823.25

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Trie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2024-2028	0	29	-29	40
2	2029-2033	0	29	-29	
3	2034-2038	0	29	-29	
4	2039-2043	3 234	2 866	368	
5	2044-2048	0	34	-34	
6	2049-2053	0	34	-34	
7	2054-2058	0	34	-34	
8	2059-2063	0	34	-34	
9	2064-2068	0	34	-34	
10	2069-2073	1 783	1 470	313	
11	2074-2078	0	34	-34	
12	2079-2083	0	34	-34	
13	2084-2088	8 761	4 412	4 349	
14	2089-2093	0	29	-29	
15	2094-2098	0	173	-173	
16	2099-2103	0	29	-29	
17	2104-2108	0	29	-29	
18	2109-2113	0	29	-29	
19	2114-2118	0	29	-29	
20	2119-2123	1 920	1 697	223	



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

STA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjaksē

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 10. decembrim

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

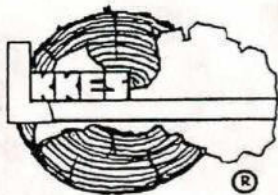


Pēteris Strautmanis

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 KOKSNES 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.

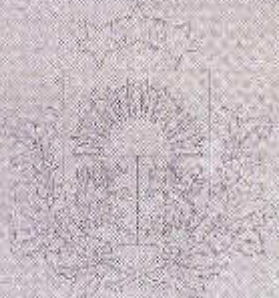
Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

