



**"GRIČĀNU KARJERS" ,
VIESĪTES PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 565 015 0072**



2025. GADA 14. MARTS

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

2025. gada 14. marts
Reģ. Nr. 25- 137

Nekustamā īpašuma
“Gričānu karjers”, Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5635 015 0072, kas atrodas “Gričānu karjers”, Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Viesītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000452180, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 56350150072)- 11,59 platībā.

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

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5635 015 0072, kas atrodas “Gričānu karjers”, Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā, 2025. gada 12. martā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 35 400 (trīsdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro), t.sk.:

meža un pārējās zemes nosacītā vērtība EUR 34 500;

mežaudzes nosacītā vērtība EUR 900.

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

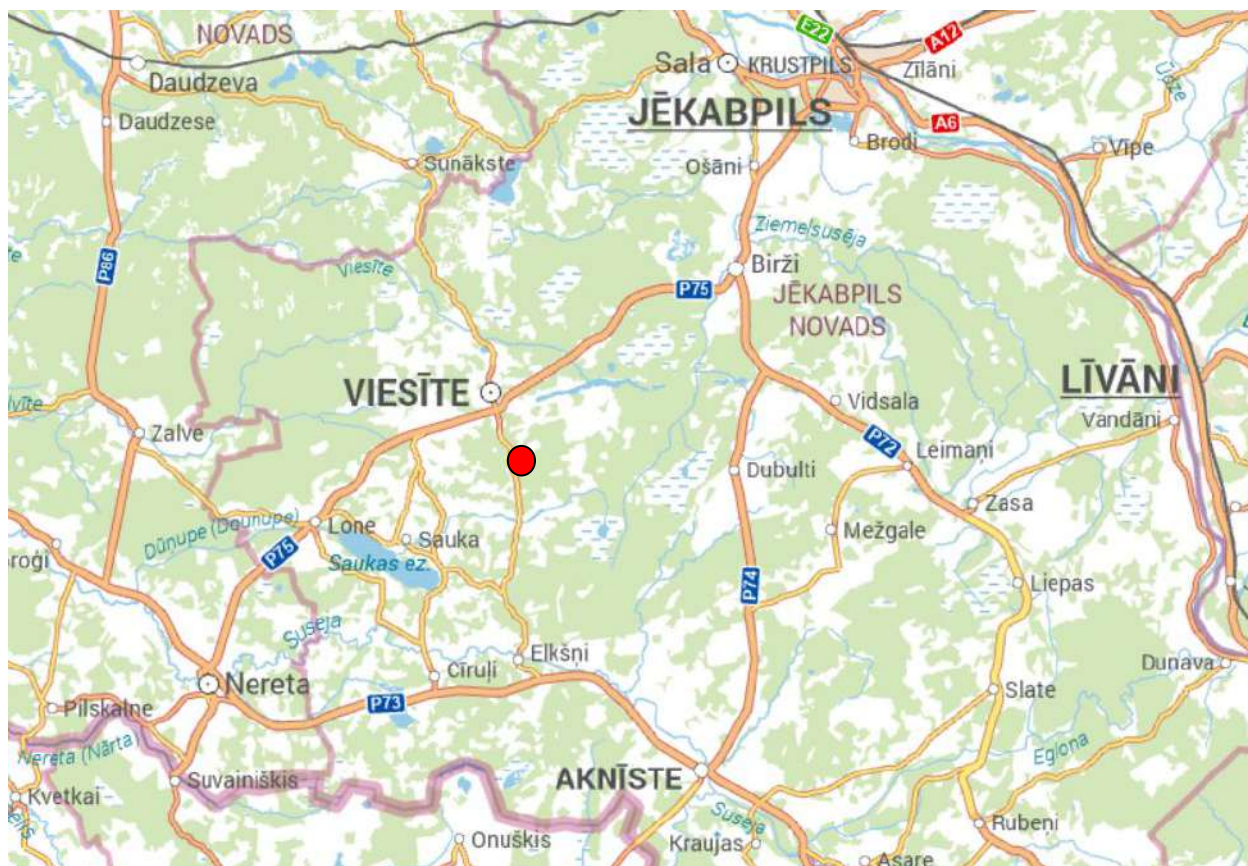
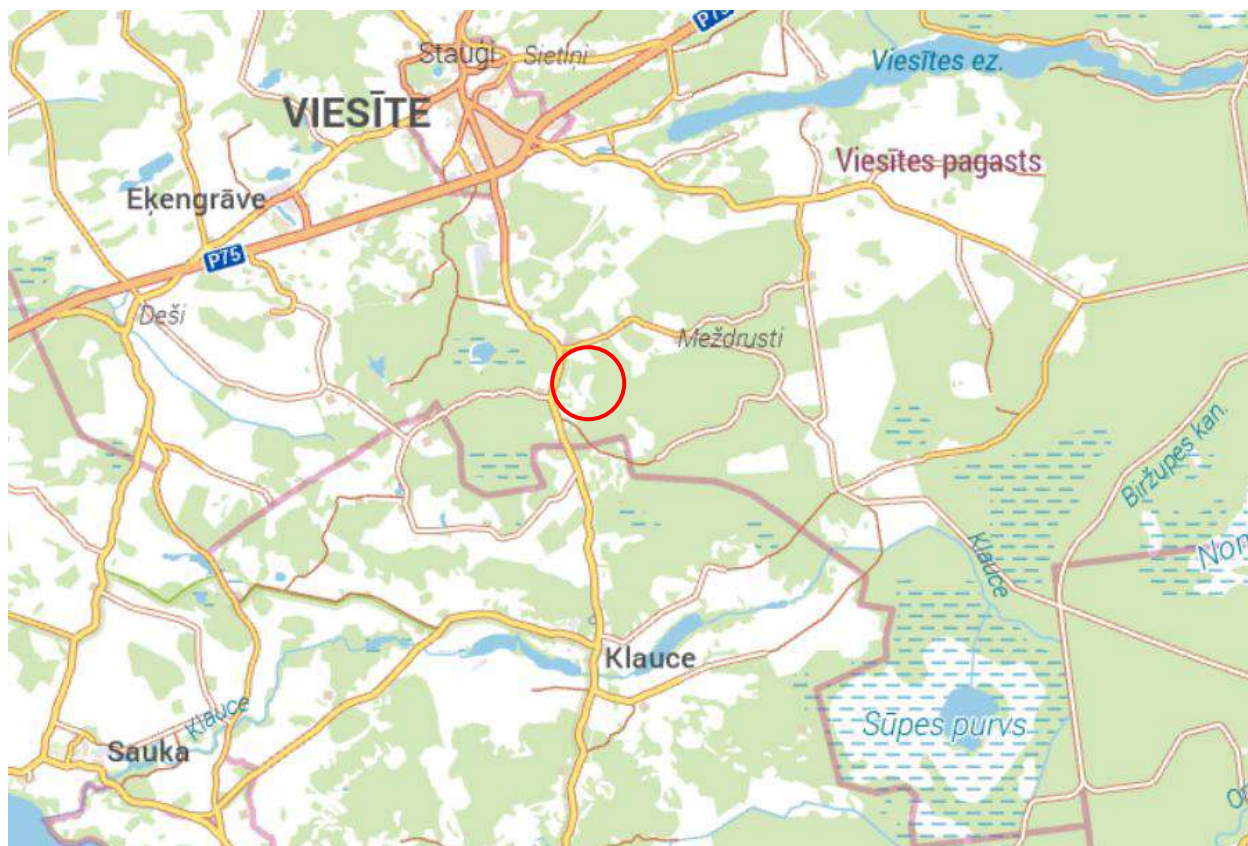
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	7
Vērtēšanas objekts	7
Vērtēšanas mērķis.....	7
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	7
Apgrūtinājumi.....	7
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	8
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
Atrašanās vieta, novietojums.....	8
Zemes gabala raksturojums	8
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	10
Tirgus vērtības definīcija.....	10
Vērtēšanas pieejas	10
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	11
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	12
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	12
Īpašie pieņēmumi.....	13
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	13
Meža zemes vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju.....	13
Mežaudzes vērtības aprēķins ar Ienākumu pieeju	16
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU	20
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	21
PIELIKUMI	22

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes īpašums
Īpašuma adrese	“Gričānu karjers”, Viesītes pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Kadastra numurs	5635 015 0072
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000452180
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56350150072)	11,59 ha
Esošais izmantošanas veids	Aizaugusi lauksaimniecības, krūmāju zeme, kas dabīgi apmežojusies. Meža zeme ar mežaudzi. Zeme zem bijušā karjera, netiek izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Apgrūtinājumi	Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi, kas reģistrēti VZD Kadastra informācijas pārskatā un zemes apgrūtinājumu plāna sniegti slēdzienā pie vērtēšanas objekta apgrūtinājumiem, un pie zemes vienības raksturojuma.
Tirgus vērtība, t.sk.: meža zemes nosacītā vērtība: mežaudzes nosacītā vērtība:	EUR 35 400 (trīsdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro) EUR 34 500 EUR 900
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 12. marts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



avots: <https://balticmaps.eu/>

“Gričānu karjers”, Viesītes pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

skats no piebraucamā ceļa



bijušā karjera zeme



bijušā karjera zeme



bijušā karjera zeme



bijušā karjera zeme



bijušā karjera zeme



meža zeme



meža zeme



meža zeme



meža zeme



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



krūmāju zeme ar mežaudzi



krūmāju zeme ar mežaudzi



krūmāju zeme ar mežaudzi



krūmāju zeme ar mežaudzi



krūmāju zeme ar mežaudzi



krūmāju zeme ar mežaudzi

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5635 015 0072, kas atrodas “Gričānu karjers”, Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Viesītes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000452180.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 11,59 ha platībā (kadastra apzīmējums 56350150072), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Apsekojot vērtējamo zemes gabalu vērtētājs konstatēja, ka ~ 3 ha platībā ir zeme zem bijušā karjera, kas uz vērtēšanas dienu daudzus gadus netiek izmantots. Pēc Viesītes pagasta teritorijas plānojuma daļa zemes platības ietilpst ražošanas teritorijā, daļa lauksaimniecības un mežu teritorijā. Vērtētājam nav zināmi karjera turpmākās izmantošanas iespējas, platība un krājumu apjoms. Vērtētājs bez papildus informācijas, nevar prognozēt ieņēmumus/izdevumus zemes perspektīvai izmantošanai karjera vajadzībām. Šī vērtējuma ietvaros zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts kā meža zemei ievērtējot derīgo izrakteņu ieguves iespējas.

Dabīgi apmežotās krūmāju zemes platības tiek vērtētās kā meža zeme, ievērtējot mežaudzes vērtību pie krūmāju zemes platības ietekmes.

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

Vērtēšanas mērķis

Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Viesītes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 10000564243 uz Jēkabpils novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ceļa servitūta teritorija 0,03 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0,075 ha.
3. Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0306 ha.
4. Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.6571 ha.
5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.9625 ha.

6.eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0648 ha.

7.eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.6265 ha.

8.Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.9930 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni.
- Mežaudžu nogabalu raksturojoši rādītāji.
- Viesītes pagasta teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Viesītes pagasts ir viena no Jēkabpils novada administratīvajām teritorijām. No visām pusēm iekļauj Viesītes pilsētu un robežojas ar sava novada Elkšņu, Kalna, Saukas, Sēlpils un Salas pagastiem, kā arī Aizkraukles novada Zalves, Daudzeses, Seces un Sunākstes pagastiem.

Pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļš P 75 Jēkabpils-Viesīte-Nereta, vietējās nozīmes autoceļi Viesīte-Daudzeva, Viesīte-Sauka, Viesīte- Apserde.

Vērtējamais objekts atrodas pagasta dienvidu daļā, autoceļa Viesīte-Elkšņi-Apserde un pagasta ceļa malā, 2,5 km attālumā no Viesītes pilsētas. Apkārtni veido lauksaimniecības, meža zemes un viensētas.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa Viesīte-Elkšņi-Apserde un pa servitūta piebraucamo ceļu. Kopumā piebraukšana pie zemes gabala ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56350150072
Zemesgabala platība	11,59 ha
Forma/izvietojums	

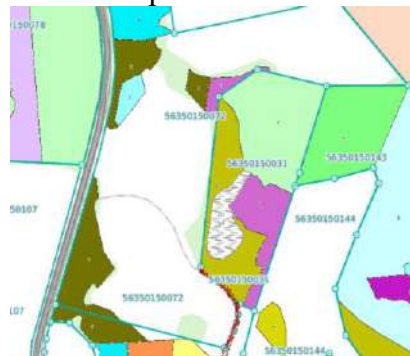
Apraksts	Neregulāras izstieptas formas, viena mala robežojas ar autoceļu, otra mala robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, pērējās malas robežojas ar blakus saimniecību meža un lauksaimniecības zemēm. Pa zemes gabalu visā garumā šķērso gaisvadu elektrisko tīklu līnija. Zemes gabalu dievnidu daļa šķērso servitūta piebraucamais ceļš.
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 2,51 ha, ganības; meži- 2,31 ha; krūmāji- 3,39 ha; zem ceļiem- 0,4 ha; pārējā zeme- 2,98 ha.
Labiekārtojums /izmantošana	Lauksaimniecības zeme netiek apsaimniekota, aizaugusi ar krūmājiem un dabīgi apmežojusies. Daļu platības veido degradētā zeme zem bijušā karjera, aizaugusi ar krūmājiem un dabīgi apmežojusies. Krūmāju zemi veido dabīgi apmežojušās platības ar mežaudzi. Mežs aizņem 2,21 ha jeb 19% no kopējās zemes platības. Reljefs ir paugurains. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 400 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas egļu, bērzu. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja un briedstaudzes vecuma audzes.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. ceļa servitūta teritorija 0,03 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0,075 ha. 3. Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0306 ha. 4. Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.6571 ha. 5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.9625 ha. 6. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0648 ha. 7. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.6265 ha. 8. Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.9930 ha.

www.lvmgeo.lv dati

meža nogabali

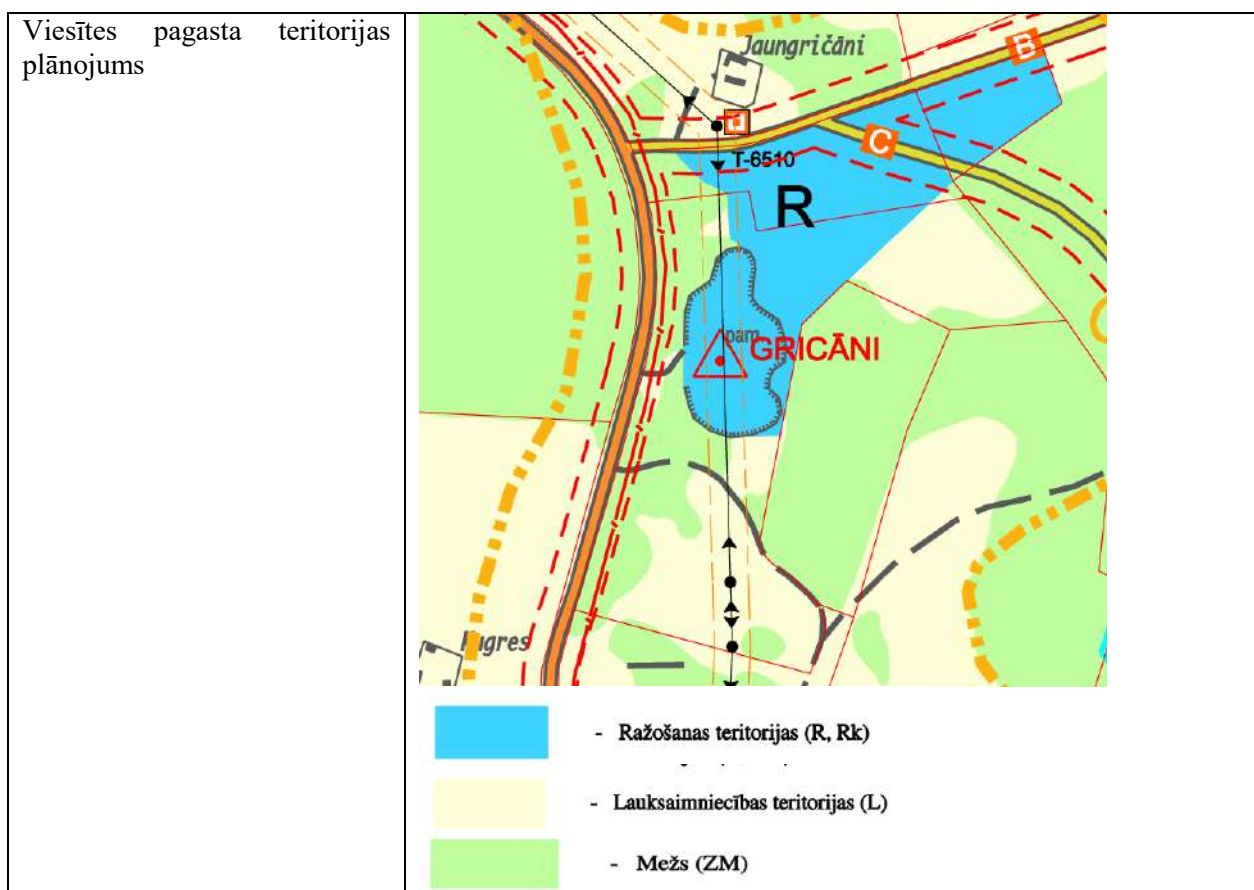


mežaudžu plāns:



LAD bloku karte





VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

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

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no

aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Meža zeme un mežaudzes

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē 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 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājis nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu pieklūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

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

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

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Esošais izmantošanas veids	Aizaugusi lauksaimniecības, krūmāju zeme, kas dabīgi apmežojusies. Meža zeme ar mežaudzi. Zeme zem bijušā karjera, netiek izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums novadā un pagastā;
- krūmāju platības ir dabīgi apmežojusās;
- mežaudzi veido augstvērtīgā koku suga egle, bērzs;

Negatīvie:

- zemes gabala konfigurācija, reljefs;
- daļu platības veido degradētā teritorija zem bijušā karjera.

Īpašie pieņēmumi

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

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Meža zemes un mežaudzes vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

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

- meža zeme;
- mežaudze.

Meža un pārējās zemes (11,59 ha) tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju, salīdzinot savā starpā zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem. Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.

Meža zemes vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus īpašumus vērtēšanas objekta tuvākajos rajonos. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Šī vērtējuma ietvaros visa zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts kā meža zemei ievērtējot derīgo izrakstu ieguves iespējas un dabīgi apmežotās krūmāju zemes platības.

Salīdzināmo īpašumu apraksts

Adrese	Atašienes pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56460020060		
Pārdošanas laiks	01.2025.	Meža platība, ha	4,2
Pārdošanas cena, EUR	11750	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4,70	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,5
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Dunavas pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56540060181		
Pārdošanas laiks	06.2024.	Meža platība, ha	10,2
Pārdošanas cena, EUR	45374	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	12,70	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	0,6
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	1,9

Adrese	Saukas pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56880020090		
Pārdošanas laiks	01.2025.	Meža platība, ha	5,5
Pārdošanas cena, EUR	17691	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	5,73	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 150 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,23
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	01.2025.	06.2024.	01.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	11750	45374	17691	
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	11750	45374	17691	
Zemes gabalu platība, ha	4,7	12,70	5,7	11,590
Meža zeme, ha	4,2	10,2	5,5	2,21
Meža zemes īpatsvars, %	89%	80%	96%	19%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2500	3573	3087	2977

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-5%	-35%	-20%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme- mežaudze	10%	10%	10%	
Pārējās zemes platības ietekme	4%	8%	0%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	-3%	-3%	-3%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Derīgo izrakteņu ieguves ietekme	5%	5%	5%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	16%	-15%	-3%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2900	3037	2995	2977

Meža un pārējās zemes nosacītā vērtība, EUR	34 500
--	---------------

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika

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

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

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

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

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

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

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

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

Kc – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur:

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods

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.,
 - Gričānu karjers kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.,
 - bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300€/1000gab.,
 - melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.

Diskonta likme:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	2,90%	4,25%
Finansiālā	peļņas %									4,25%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 10.03.2016)								2,90%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi		0,05%							
	Kukaiņu bojājumi	0,00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%							
	Ūdens ietekme	0,00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzis)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars			0,15%						
	Īpašuma lielums	0,00%								
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								
		0,00%	0,10%	0,75%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	2,90%	4,25%
										kopā 8,25%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,25%.

Ieņēmumi:

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

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2025-2029	0	137	-137	900
2	2030-2034	3 766	2 322	1 444	
3	2035-2039	0	135	-135	
4	2040-2044	0	217	-217	
5	2045-2049	1 096	749	347	
6	2050-2054	0	135	-135	
7	2055-2059	506	518	-12	
8	2060-2064	2 956	1 957	999	
9	2065-2069	1 642	1 296	346	
10	2070-2074	8 179	3 916	4 263	
11	2075-2079	2 871	1 768	1 103	
12	2080-2084	0	214	-214	
13	2085-2089	0	158	-158	
14	2090-2094	491	508	-17	
15	2095-2099	39 246	15 823	23 423	
16	2100-2104	0	135	-135	
17	2105-2109	0	684	-684	
18	2110-2114	694	612	82	
19	2115-2119	5 270	2 179	3 091	
20	2120-2124	0	137	-137	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	meža un pārējās zemes vērtība	34 500
	mežaudzes vērtība	900
	meža zemes un mežaudzes vērtība kopā	35 400

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5635 015 0072, kas atrodas “Gričānu karjers”, Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā, 2025. gada 12. martā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 35 400 (trīsdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro), t.sk.:
meža un pārējās zemes nosacītā vērtība EUR 34 500;
mežaudzes nosacītā vērtība EUR 900.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

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

Oļegs Aleksejevs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā
Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA**Viesītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000452180****Kadastra numurs: 5635 015 0072****Nosaukums: Gričānu karjers****Adrese: "Gričānu karjers", Viesītes pag., Jēkabpils nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5635 015 0072. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.2, 2.1 (300005298986) <i>Žurn. Nr. 300002611012, lēmums 16.01.2009, tiesnese Līga Ieleja</i>		11.4 ha
2.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56350150072).		11.59 ha
2.2.	Grozīts ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300002611012, 16.01.2009): Precizēta zemes vienības (kadastra apzīmējums 56350150072) kopējā platība - 11,59 ha. Pamats: 2021.gada 15.februāra nostiprinājuma lūgums, zemes robežu plāns. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005298986) <i>Žurn. Nr. 300005298986, lēmums 19.02.2021, tiesnese Inese Ziedīņa</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000045353. Grozīts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300003679907) 1.2. Pamats: 2008.gada 30. oktobra Uzziņa Nr.9 par Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Viesītes pilsētas ar lauku teritorijas "Gričānu karjers". <i>Žurn. Nr. 300002611012, lēmums 16.01.2009, tiesnese Līga Ieleja</i>	1	
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002611012, 14.01.2009) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: Viesītes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000045353. 2.2. Pamats: 2008.gada 18. decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma 7. pants, 2. pielikuma 107. punkts un Pārejas noteikumu 13. punkts. <i>Žurn. Nr. 300003679907, lēmums 25.07.2014, tiesnese Aija Bisāne</i>	1	
3.1.	Persona: Viesītes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000045353. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.	1	
3.3.	Pamats: 2024.gada 19.februāra nostiprinājuma lūgums tiesību pārgrozīšanai, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300006584279, lēmums 21.02.2024, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - autoceļa Daudzeva - Viesīte - Apserde aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005298986)	0.96 ha
1.2.	Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005298986)	0.96 ha
1.3.	Atzīme - ceļa servitūts.	0.18 ha
1.4.	Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005298986)	0.96 ha
1.5.	Pamats: 2008.gada 30. oktobra Uzziņa Nr.9 par Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Viesītes pilsētas ar lauku teritorijas "Gričānu karjers". <i>Žurn. Nr. 300002611012, lēmums 16.01.2009, tiesnese Līga Ieleja</i>	
III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.4 (žurnāls Nr.300002611012, 14.01.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005298986, lēmums 19.02.2021, tiesnese Inese Ziediņa</i>	
IV. daļa 1.,2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	
IV. daļa 3. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	
IV. daļa 4.,5. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5635 015 0072

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,60 ha
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,09 ha
3.	7312030303 - aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem - 0,97 ha
4.	7315030100 - ceļa servitūta teritorija 0,03 ha

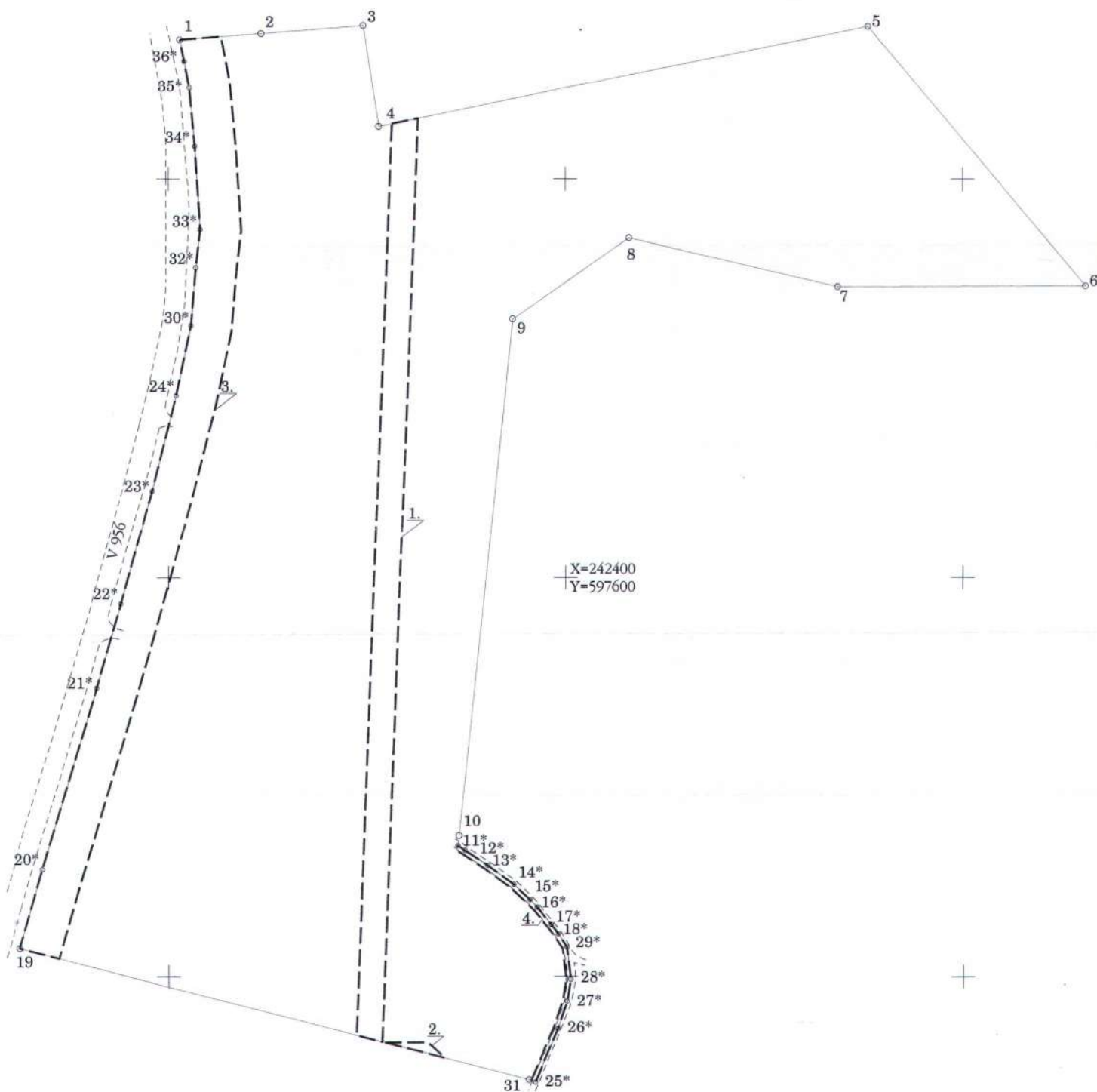
Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2014.gada 25.martā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 11,59 ha



Saskaņoja: Jaunjelgavas novada pilnvarotais pārstāvis		Svetlana Pučāne	25.03.14.
SIA "DL Dati" valdes locekle		Lūcija Deinate	25.03.14.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Viesītes novada domes pilnvarotā persona S.Pučāne	25.03.14.



Plāna mērogs 1:2000

Mērnīeks Andulis Vāvers (sert.Nr.BB-280, derīgs no 20.01.2011. līdz 19.01.2016.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Andulis Vāvers

25.03.2014.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5635 015 0072

Plāns izgatavots instrumentāli uzmērot 1999.gada 30.martā noteiktās robežas.

Robežas uzmēritas: 2014.gada 2.janvārī.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 11,59 ha



SIA "DL Dati" valdes locekle

Lūcija Deinate

07.04.2014.

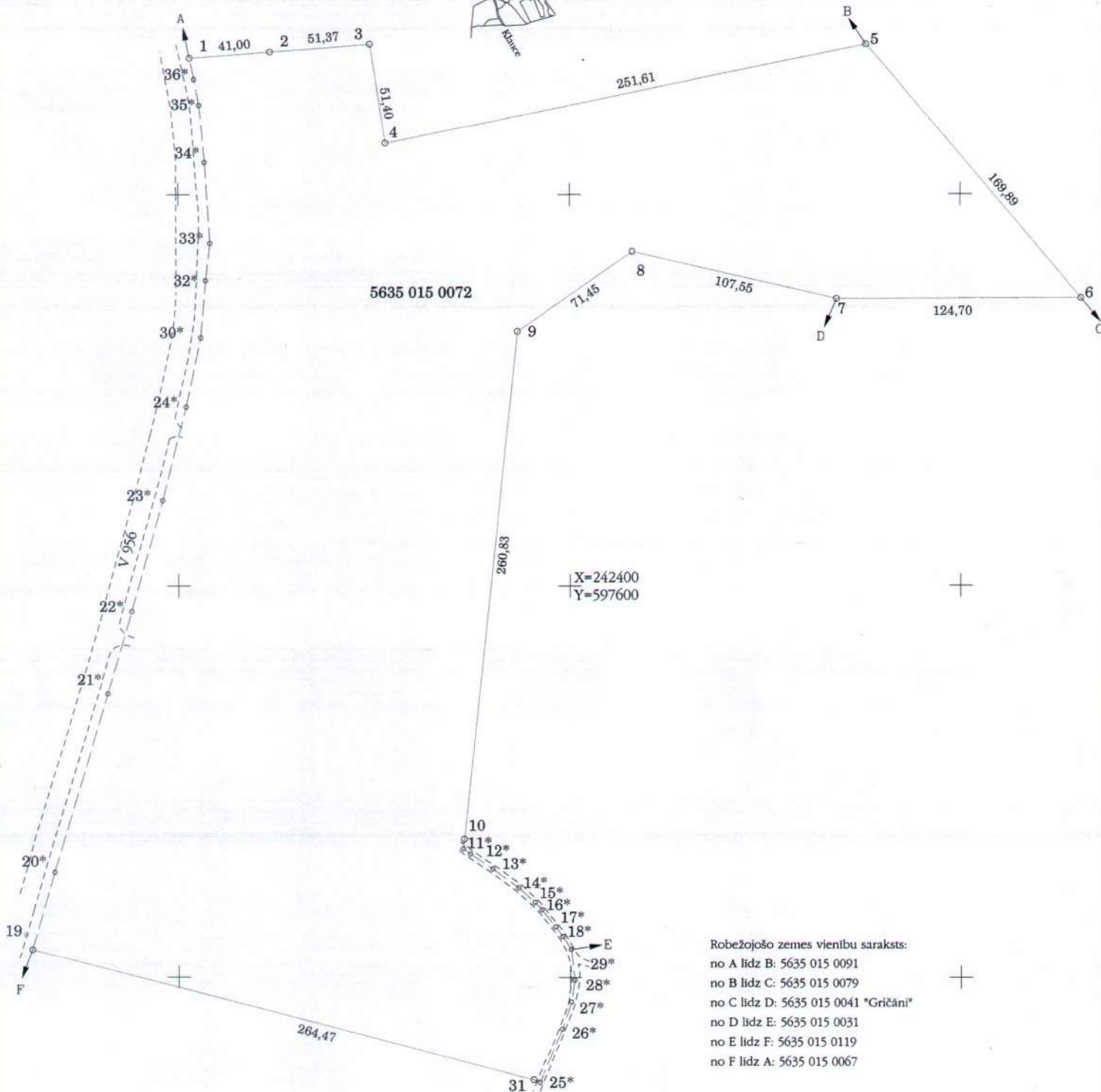
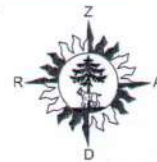
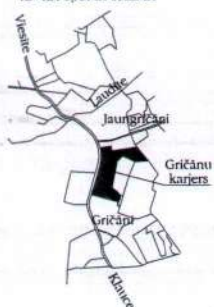
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

Viesītes novada
domes pilnv.persona

07.04.2014.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0,9997168

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 5635 015 0091
no B līdz C: 5635 015 0079
no C līdz D: 5635 015 0041 "Gričāni"
no D līdz E: 5635 015 0031
no E līdz F: 5635 015 0119
no F līdz A: 5635 015 0067

Plāna mērogs 1:2000
Zemes vienības platība 11,59 ha

Mērmieks Andulis Vāvers (sert.Nr.BB-280, derīgs no 20.01.2011.
līdz 19.01.2016.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Andulis Vāvers

25.03.2014.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5635 015 0072

Situācijas elementi uzņemti 2014.gada 2.janvārī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 11,59 ha



SIA "DL Dati" valdes locekle		Lūcija Deinate	25.03.14.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Viesītes novada domes pilnvarotā persona S. Pužāne	25.03.14.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻUKĀCIJA

Planar merops 1:2000



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56350150072	Gričānu karjers	11.59 ha	100000452180	-	Viesītes pagasts, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56350150072	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	11.5900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7545	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	27816	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	11.5900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.5100
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	2.5100
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	2.3100
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	3.3900
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.4000
Pārējās zemes platība:	2.9800

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	0401	11.5900	ha

Apgrūtinājumi

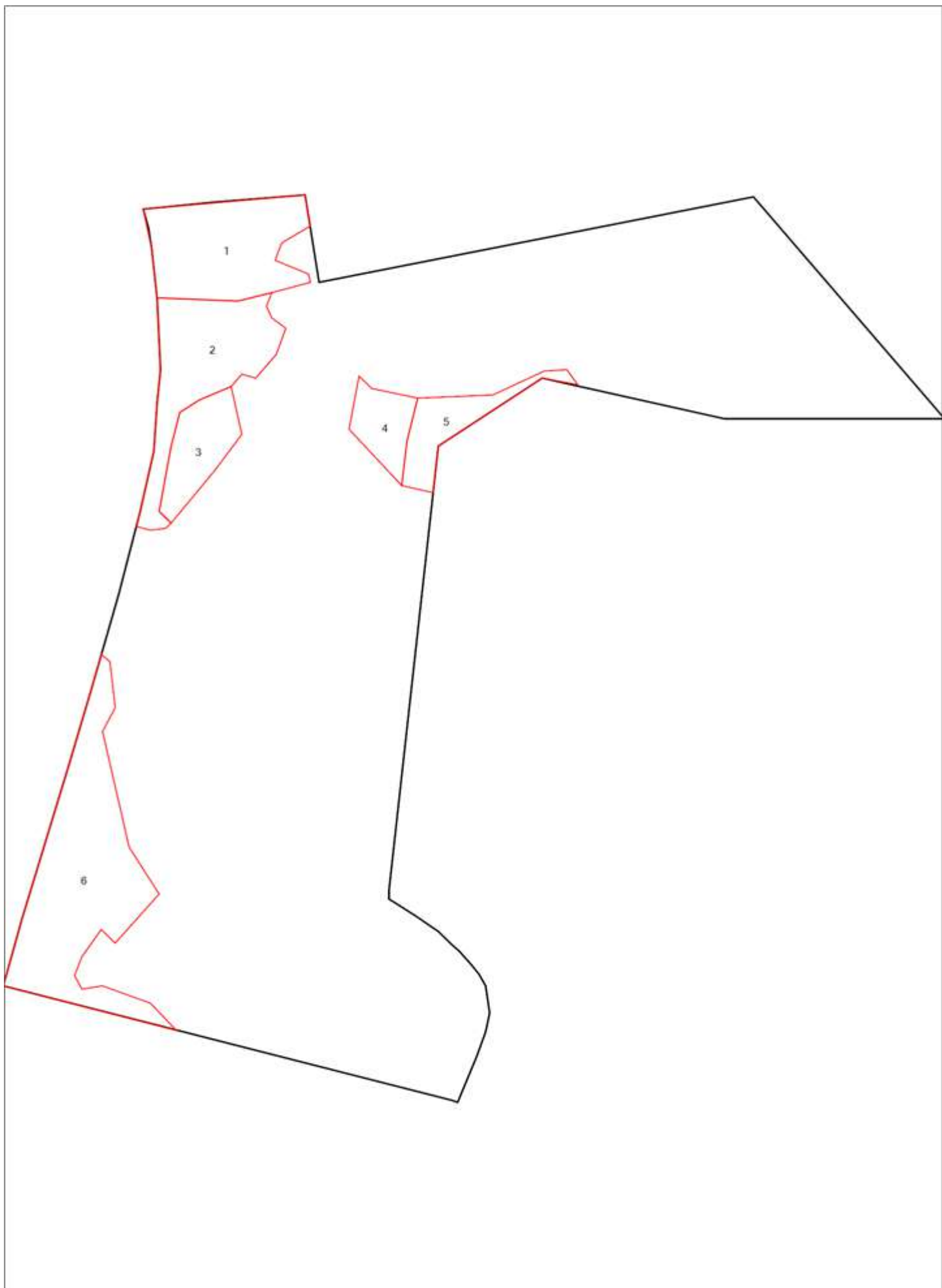
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
4	25.03.2014	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0300	ha
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0075	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0306	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6571	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.9625	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0648	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.6265	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.9930	ha

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

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Zemes vienības apzīmējums- 56350150072

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	kokus. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 56350150072			inv. veikta 2019. gadā		Īpašums - 56350150072 - Gričānu karjers								
			Viesītes pagasts		Saimniecība: Gričānu karjers								
1. kvartāls													
1	0.46	Mežaudze	Dm	7B1E1A82 1Ba57	D	Ia	30	29	82	7	22		337
				2. stāvs: E62									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.46 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.44	Mežaudze	Dm	8Ba42 2B62	D	II	19	17	42	5	14		139
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.44 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.19	Mežaudze	Dm	10B22	D	Ia	19	17	22	8	21		189
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.19 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
4	0.14	Mežaudze	Vr	10Ba43	D	II	19	17	43	7	21		185
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.14 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
5	0.17	Mežaudze	Vr	8E73 1Ba53 1B73	D	I	26	29	73	7	26		302
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.17 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
6	0.81	Mežaudze	Dm	4Ba3B54 2P69 1Ba29	D	II	20	18	54	7	22		231
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.81 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			2.21	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.21 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
				Spēkā esošs apliecinājums nr: 1666217, datums: 2/28/2024									
Kopā platība kadastrā (ha):			2.21	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.21 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			2.21	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.21 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 56350150072 Mērogs: 1:2537

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Viesītes lauku ter.**

Kadastrs: **56350150072**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.46 Taks.g: 2025 Z.kat: Izcirtums AAT: Damaksnis Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
										0
										0

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.44 Taks.g: 2025 Z.kat: Izcirtums AAT: Damaksnis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
										0
										0

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 0.19 Taks.g: 2025 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Bērzs	22	15	18	15	125	24	62	849
						15	125	24	62	849

Kv.,nog.: 1-4-0 Plat: 0.14 Taks.g: 2025 Z.kat: Izcirtums AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
										0
										0

Kv.,nog.: 1-5-0 Plat: 0.17 Taks.g: 2025 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	78	Egle	73	28	26	19	237	40	49	313
I	14	Baltalksnis	53	18	19	5	44	8	17	195
I	8	Bērzs	73	29	27	2	24	4	6	30
						26	305	52	73	538

Kv.,nog.: 1-6-0 Plat: 0.81 Taks.g: 2025 Z.kat: Izcirtums AAT: Damaksnis Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
										0
										0

Platība, ha **2.21**
Kopējā krāja, m3: **75.62**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

2025-2029

Stādāmais materiāls	1.9	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.9	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.9	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	5

Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

137

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -137 €

2030-2034

Kailcirtē - pēc vecuma	0.2	49	3 766	1 462
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	100
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	53
Jaunaudžu kopšana	2.0	0	0	570
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	5

Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 76.86 €/m3

49

3 766

2 322

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 47.02 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 1 444 €

2035-2039

Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	2

Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

134

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -134 €

2040-2044

Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	82
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	2

Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

216

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -216 €

2045-2049

Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.2	16	1 096	614
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	2

Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 68.50 €/m3

16

1 096

748

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 30.13 €/m3

Tīrie ienākumi: 348 €

2050-2054

Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	2

Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

134

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -134 €

2055-2059

Kailcirtē - pēc vecuma	0.1	12	506	361
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.0	0	0	25

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 42.17 €/m3

12

506

518

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 12.08 €/m3

Tīrie ienākumi: -12 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2060-2064

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.7	46	2 956	1 801
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	23

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 64.26 €/m3

46

2 956

1 956

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 1 000 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 25.11 €/m3

2065-2069

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	29	1 642	1 118
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	22
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	23

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 56.62 €/m3

29

1 642

1 295

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 347 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 18.07 €/m3

2070-2074

Kailcirte - pēc vecuma	0.2	63	5 400	1 879
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.8	48	2 779	1 881
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	23

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 73.68 €/m3

111

8 179

3 915

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 55.89 €/m3

Tīrie ienākumi: 4 264 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 18.71 €/m3

2075-2079

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.6	41	2 871	1 615
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	21

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 70.02 €/m3

41

2 871

1 768

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 1 103 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 30.63 €/m3

2080-2084

Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	61
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	21

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

214

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -214 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2085-2089

Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.0	0	0	25

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

157

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -157 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2090-2094

Kailcirte - pēc vecuma	0.1	12	491	351
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.0	0	0	25
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 40.92 €/m3		12	491	508
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 11.67 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -17 €
2095-2099				
Kailcirtē - pēc vecuma	1.7	507	38 366	15 214
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.2	11	880	430
Stādāmais materiāls	1.7	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.7	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.9	0	0	22
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	23
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 75.76 €/m3		518	39 246	15 821
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 45.66 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 40.91 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 23 425 €
2100-2104				
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	2
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	134
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -134 €
2105-2109				
Jaunaudžu kopšana	1.7	0	0	547
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	684
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -684 €
2110-2114				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.2	12	694	474
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 57.83 €/m3		12	694	611
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 18.33 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 83 €
2115-2119				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.2	63	5 270	1 890
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	100
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	53
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 83.65 €/m3		63	5 270	2 180
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 53.65 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 3 090 €
2120-2124				
Administratīvās izmaksas	2.2	0	0	66
Infrastrukturās izmaksas	2.2	0	0	66
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	4

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>		0	0	136
				<i>Tīrie ienākumi: -136 €</i>
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 73.40 €/m3</i> <i>Tīrie ienākumi: 33 129 €</i>	Kopā:	909	66 717	33 588

56350150072

Sortimentu periodu plāns

14.03.2025

Viesītes lauku ter.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56350150072	1-1-0			0.46		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2060-2064	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.30	0.98	4.92	20.23	6.81	33.24	2.46	37.24	122.00	504.71	981.13	270.08	1 915.16
2075-2079	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	1.23	2.66	8.15	14.33	6.57	32.95	2.04	153.36	332.24	835.48	695.18	260.83	2 277.08
2095-2099	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	19.03	22.01	41.24	46.78	28.16	157.22	9.50	2 379.25	2 751.09	4 227.23	2 268.98	1 117.12	12 743.66

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56350150072	1-2-0			0.44		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2095-2099	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	9.71	17.31	38.10	48.40	24.73	138.24	8.87	1 213.16	2 163.57	3 905.56	2 347.29	980.88	10 610.46
2065-2069	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.25	0.81	4.09	17.95	5.57	28.66	2.36	30.90	101.20	418.81	870.57	220.99	1 642.46

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56350150072	1-3-0			0.19		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2045-2049	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.62	1.31	3.93	6.75	3.14	15.75	0.99	76.98	164.44	402.86	327.55	124.44	1 096.27
2060-2064	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	1.47	1.76	3.47	3.91	2.34	12.94	0.78	183.67	219.35	355.18	189.58	92.69	1 040.47
2110-2114	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.10	0.33	1.73	7.50	2.49	12.16	0.91	12.43	41.63	177.59	363.89	98.94	694.49
2070-2074	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	10.76	10.01	16.08	14.97	10.82	62.64	3.77	1 345.22	1 251.25	1 648.40	726.25	429.08	5 400.20

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56350150072	1-4-0			0.14		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2055-2059	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	0.44	1.61	0.00	9.97	12.02	1.19	0.00	23.99	86.18	0.00	395.39	505.56
2090-2094	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	0.41	1.53	0.00	9.75	11.69	1.20	0.00	22.22	81.88	0.00	386.93	491.03

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56350150072	1-5-0			0.17		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2095-2099	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	5.84	2.11	1.22	0.89	0.98	11.04	0.73	547.27	179.17	65.88	48.30	38.95	879.57
2030-2034	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.13	1.19	1.83	0.00	4.43	7.58	0.56	7.02	64.22	97.96	0.00	175.84	345.04
2030-2034	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.56	0.67	0.93	1.05	0.65	3.86	0.22	70.42	83.30	95.07	50.74	25.97	325.50
2030-2034	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	25.19	4.18	2.21	2.21	3.51	37.30	2.21	2 361.91	355.17	119.63	119.80	139.21	3 095.71
2075-2079	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	2.14	1.99	1.59	2.07	0.69	8.47	0.67	200.21	169.04	85.98	111.85	27.28	594.36
2115-2119	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	43.51	7.18	3.78	2.59	5.92	62.99	3.83	4 079.41	610.07	204.69	140.52	234.87	5 269.56

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56350150072	1-6-0			0.81		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2095-2099	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	10.25	18.04	54.13	90.53	38.73	211.68	14.00	1 281.79	2 254.87	5 548.47	4 390.53	1 536.34	15 012.01
2070-2074	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.44	1.41	7.06	29.96	9.36	48.23	3.66	54.30	176.57	723.12	1 453.33	371.46	2 778.78



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

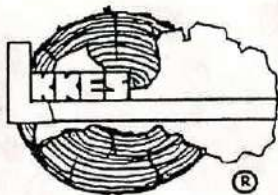


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



**LATVIJAS KOKSNEŠ KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

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

Personas kods: 170378-12813

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

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

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

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

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

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700