

Nekustamā īpašuma



Kaibas grantsbedres, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Kuldīgas novada dome

2025.gada 10.oktobris

Par nekustamā īpašuma

Kaibas grantsbedres, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz 04.07.2025 līgumu un Kuldīgas novada pašvaldības nekutamā īpašuma nodaļas darba uzdevumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 6,9 ha** platībā ar kopējo audžu krāju **85,0 m³**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Gudenieku pagasta** zemesgrāmatas nodaļā Nr. **331** kadastra Nr. **6250 003 0175**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 01.oktobrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

13 108,- EUR**(trīspadsmit tūkstoši viens simts astoņi euro)**

- **Zemes gabala lielāko daļu (84%) aizņem smilts/grants ieguves karjers, kur apsekošanas brīdī ieguve nenotiek.**
- **Saskaņā ar novērtējuma Pasūtītāja iesniegto Darba Uzdevumu: noteiktajā tirgus vērtībā nav iekļauta derīgo izrakteņu: smilts/grants vērtība.**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

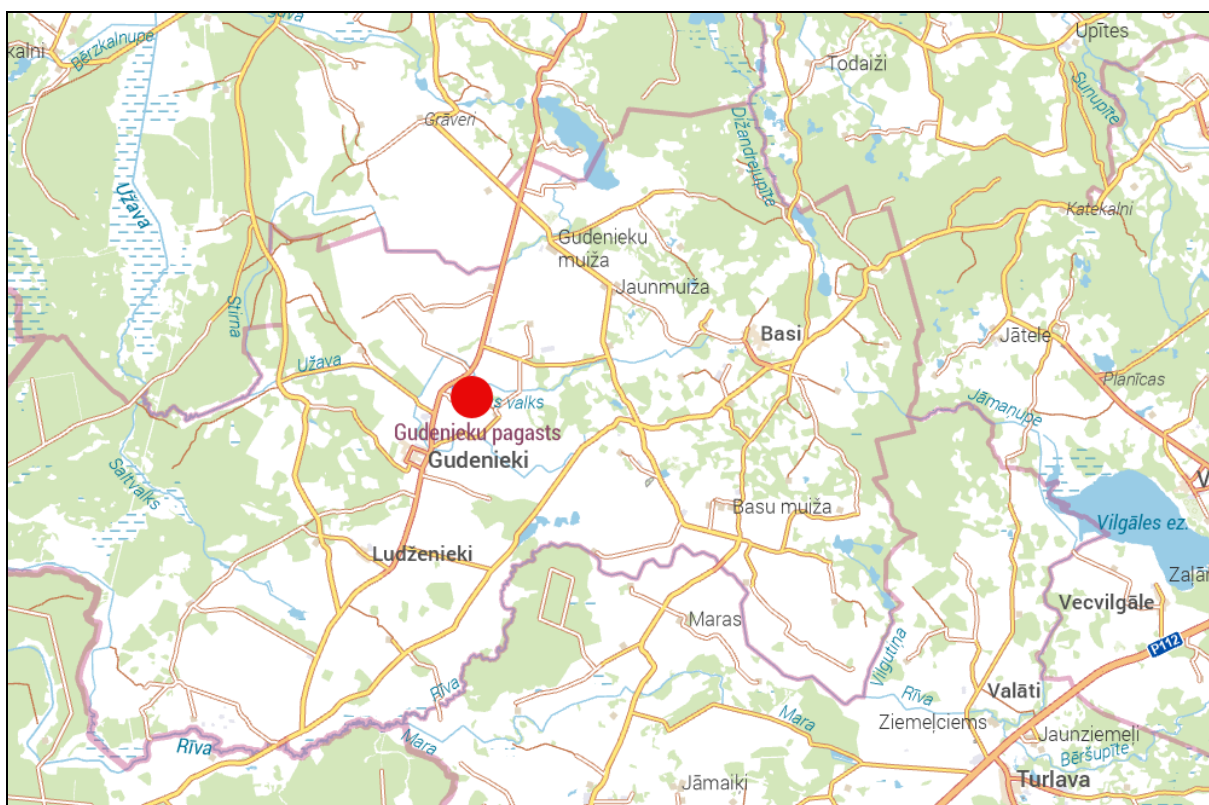
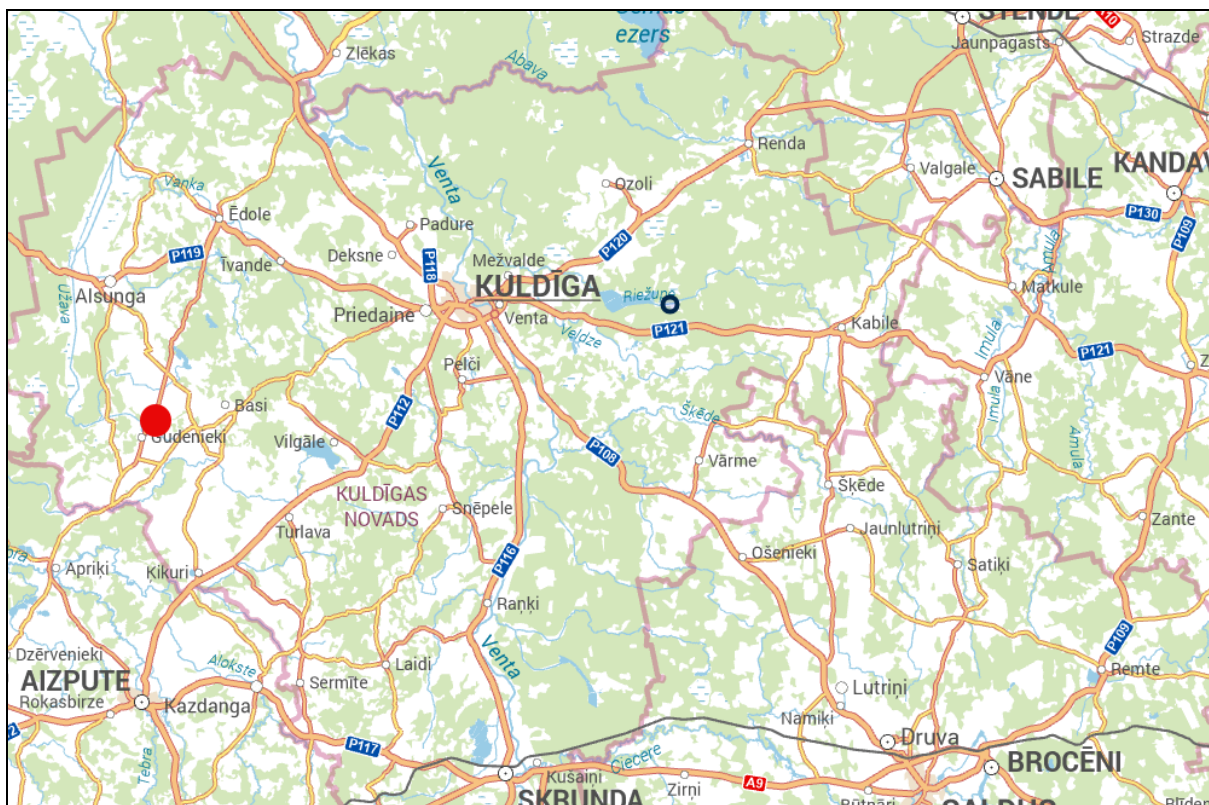
Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	9
6. Zemes gabala robežu plāns	10
7. Atradnes dati.....	11
8. Teritorijas zonējums	12
9. Foto attēli	16
10. Vērtības definīcija.....	18
11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	19
12. Tirgus analīze	21
13. Atrašanās vieta.....	23
14. Zemes gabala īss apraksts.....	24
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	25
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	25
17. Vērtības aprēķinā izmantoto izejas datu raksturojums	26
18. Novērtēšanas pieejas.....	26
19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	27
20. Meža zemes salīdzināmo objektu īss apraksts	28
21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, bez apgūstamiem koksnes resursiem	29
22. Citas zemes (6,4 ha) salīdzināmo objektu īss apraksts	30
23. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, citas zemes (6,4 ha).....	31
24. Ienākumu pieeja	32
25. Iegūtā vērtība	33
26. Neatkarības apliecinājums	33
27. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	34

1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts

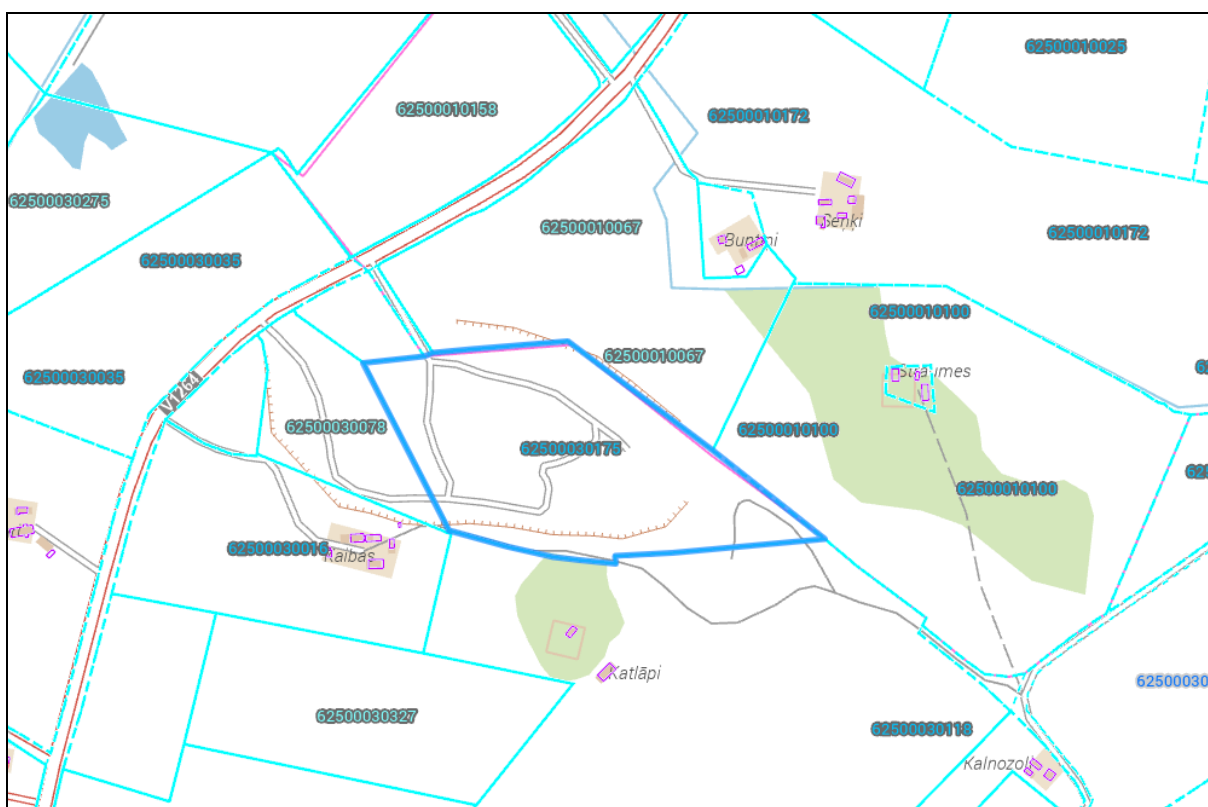
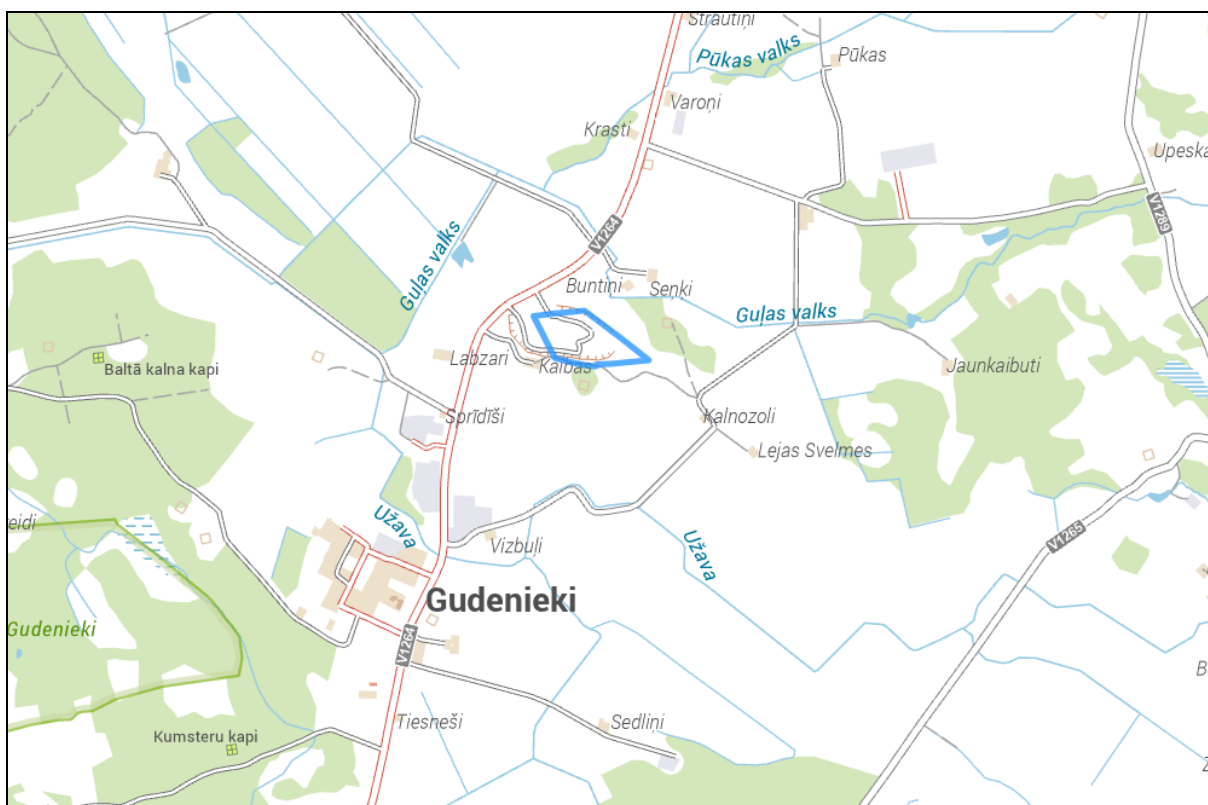
Novērtējamais īpašums:		Kaibas grantsbedres, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads	
Kadastra Nr.:		6250 003 0175	
Īpašnieks:		Kuldīgas novada pašvaldība, reģ. Nr. 90000035590	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Gudenieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 313	
Kopējā platība:		6,9 ha	
Zemes sadalījums:		6,9 ha, t.sk.: - LIZ – 0,6 ha - Mežs – 0,5 ha; - Zem ceļiem – 0,3 ha; - Citas zemes – 5,5 ha	
Meža raksturojums:		0,5 ha, t.sk.: Mežaudzes– 0,5 ha vai 100%; Kopējā audžu krāja 85,0 m³, t.sk.: Valdošais MAAT - damaksnis 0,5 ha vai 100%	
Koksnes resursu apgūšanas iespējas:		Galvenā cirte iespējama 0,5 ha apjomā ar kopējo izcērtamo krāju 115 m³, kas pa valdošajām sugām sadalās (nocērtamā krāja līdz 2075.gadam): valdošā suga ozols 115 m³,	
Esošais izmantošanas veids:		Mežsaimniecībā izmantojamā zeme / derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Mežsaimniecībā izmantojamā zeme / derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	
Vērtējuma pasūtītājs:		Kuldīgas novada pašvaldība	
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai	
Apgrūtinājumi:	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	1.1. Atzīme - ceļa servitūts. 2.1. Pamats: 1999. gada 13. decembra Gudenieku pagasta padomes uziņa Nr.268/26. <i>Žurn. Nr. 300, lēmums 11.02.2000., tiesnese Dace Jansone</i>		0.18 km
Tirgus vērtība:		13 108,- EUR (trīspadsmit tūkstoši viens simts astoņi euro)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 01.oktobris	
Piezīmes:	- Zemes gabala lielāko daļu (84%) aizņem smilts/grants ieguves karjers, kur apsekošanas brīdī ieguve nenotiek. - Saskaņā ar novērtējuma Pasūtītāja iesniegto Darba Uzdevumu: noteiktajā tirgus vērtībā nav iekļauta derīgo izrakteņu: smilts/grants vērtība.		

2. Novietnes plāns



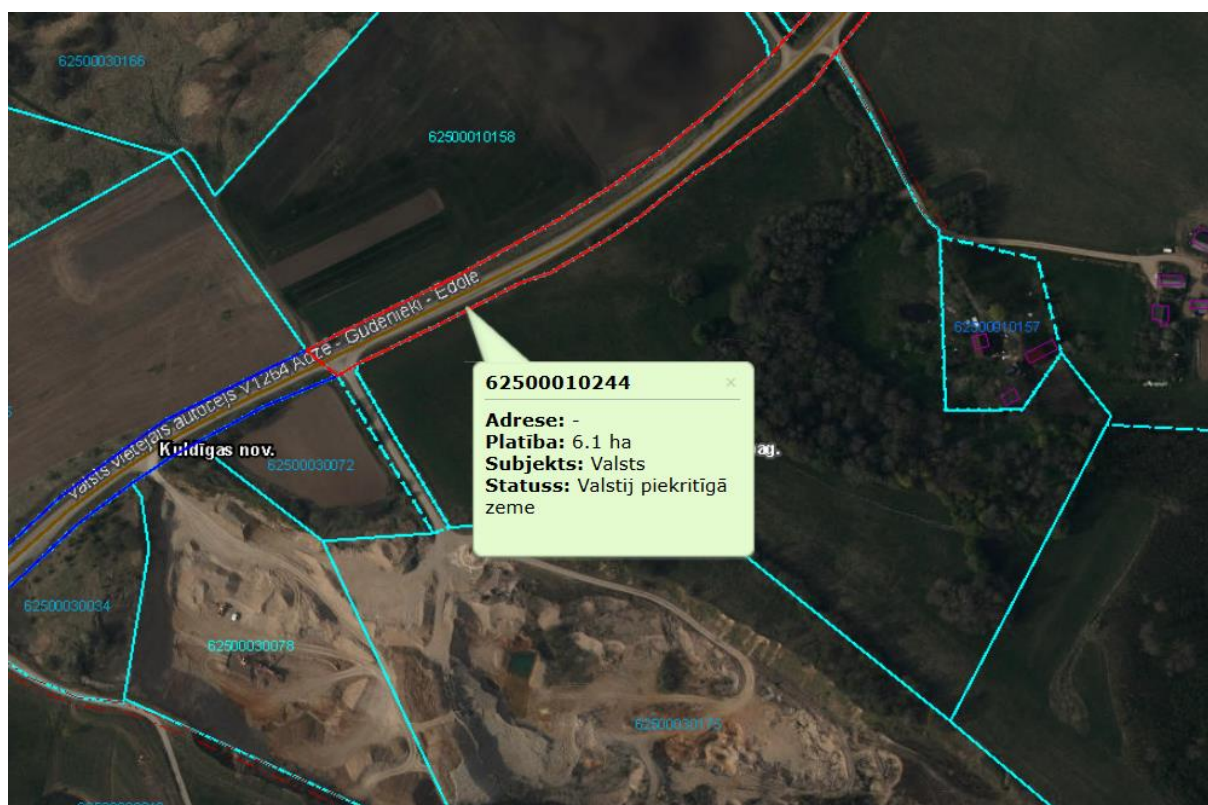
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

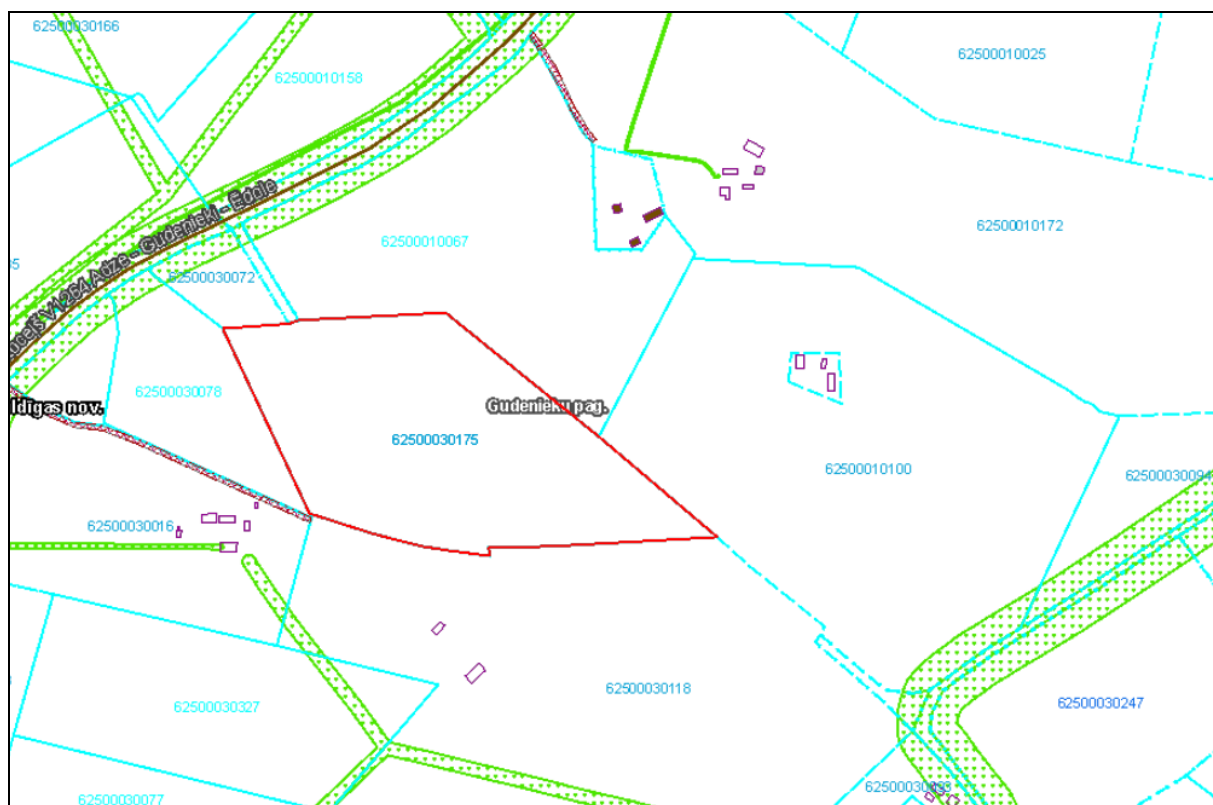
3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš



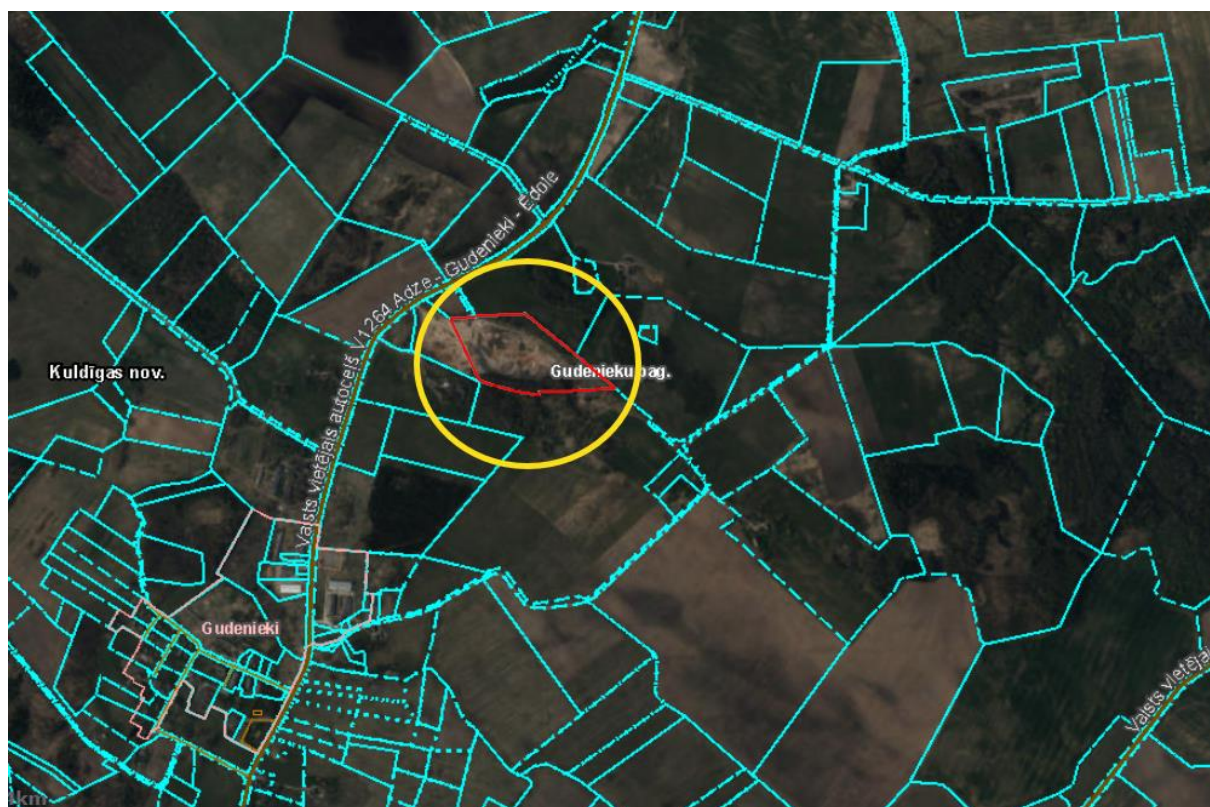


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Pieklūšana pie novērtējamā zemes gabala no tuvākā valsts ceļa tiek organizēta pa pašvaldībai piederošu piebraucamo ceļu. Uz zemes gabala ir reģistrēts servitūta apgrūtinājums, bet Kadastrs.lv tādu neuzrāda.

informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Zemes gabala robežu plāns

EKSPLIKĀCIJA												
Zemes gabala Nr.	Kopplatība ha	TAI SKAITĀ										
		Tīrumi un atkalas	augļu dārzai	Plāvēs	Gabības	Zem gāzē un pagulīsim	Meži	Krūņāji	Purvi	Pārējās zemes	Odeņi	No 1/5 zemes meliorācijas
6.9	0.2	—	—	0.4	—	0.5	—	—	5.5	—	—	0.3

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA

APGRŪTINĀJUMI
1- servitūta ceļš - 0.18 km

ROBEŽU APRAKSTS	
No A līdz B	Gudenieku pag. pašv. zeme
" B " C	saimn. "Straumes" zeme
" C " D	Gudenieku pag. pašv. zeme
" D " E	saimn. "Kaibas" zeme
" E " F	saimn. "Čepurīši" zeme
" F " A	saimn. "Labzari" zeme

— ha platībā nepieciešams meliorācijas sistēmu remonts vai rekonstrukcija

Kontūru fotokartes Nr. 5211
Nr. zemes ierīcības projektā 1314
VZD uzskaites Nr. _____

VALSTS ZEMES DIENESTA KULDĪGAS RAJONA NODAĻA MĒRNIECĪBAS BIROJS			
Biroja vadītājs	22.08.97.	<i>[Signature]</i>	G. Astiņš
Robežas ierādīja	15.02.92.	<i>[Signature]</i>	A. Megnis
Plānu zīmēja	22.02.97.	<i>[Signature]</i>	I. Čapase

7. Atradnes dati

Sākums / Atradņu saraksts / Katlapkalns (B670) / Pāse

Kuldīgas novada pašvaldība Reģ. Nr. 90000035590 2025.05.29 - 2025.05.28

Meklēt atradni

Vai ir derīga?

Atradne vai atradnes daļa

Struktūrelements

Adresāts

Kadastra apzīmējumi

Īpašuma nosaukums

Derīga no

Derīga līdz

Anulēta

Krājumu sadalījums

Piezīmes

Pēdējās izmaiņas

Limiti

Licences/atļaujas

Iepriekš izsniegta pāse

Saistītās pases

Katlapkalns B670

Kuldīgas novada pašvaldība Reģ. Nr. 90000035590

62500030175

Kaibas grantsbedres

2025.05.29

2050.05.28

Anulēta

Krājumu sadalījums

ID	Atradnes daļa	Struktūrelements	Derīgais izrakteis	Platība	Piezīmes
76554377			Smiltis Smiltis-grants	68.64 tūkst. m ² 6.86 ha	

Piezīmes

Pēdējās izmaiņas

2025.06.05 20:09

Limiti

Licences/atļaujas

Iepriekš izsniegta pāse

Saistītās pases

100 m

Pietiek kļūdu - Versija Nr. 1 PROD_94

Sākums / Atradņu saraksts / Katlapkalns (B670)

B670

Katlapkalns

Meklēt atradni

Pamatinformācija

Atrašanās vieta

Geoloģija

Kvalitāte

Uzziņas

Dokumentācija

Krājumi

Krājumu izmaiņas

Numurs

Nosaukums

Pēdējās izmaiņas

Sinonīmi

Atradnes daļas

Atradne / Prognozēto resursu laukums

Veids

Derīgie izrakteņi

Derīgie izrakteņi apraksts

Uzziņas

Valsts nozīmes

Statuss

Ierobežota pieejamība

Saistīta ar citiem objektiem

Piezīmes

Arhivēts (arhivēšanas iemesls)

B670

Katlapkalns

2025.06.05 20:09

2018.gada iecirknis

Atradne

Savmateriāls

Smiltis atradne 2018.gada iecirknis

Smiltis-grants atradne 2018.gada iecirknis

smiltis-grants, dažāda rupjuma smiltis. Nav atdalāmi ne horizontālā, ne vertikālā griezumā.

09976 11936 20859 27681 30698

Nē

Nē

Mazkaibas B507 (saistīts objekts)

Nē

1000 m

Pietiek kļūdu - Versija Nr. 1 PROD_94

Avots: www.videscentrs.lv

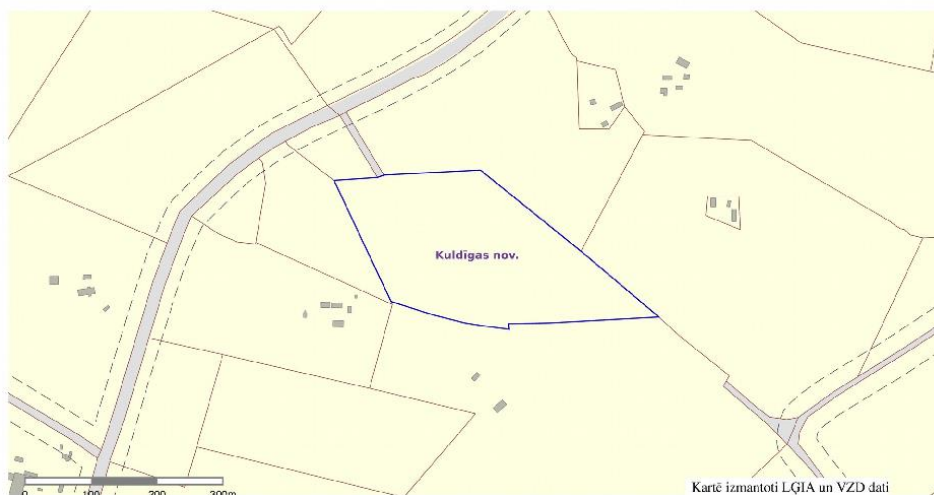
8. Teritorijas zonējums

Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- Kadastra apzīmējums: 62500030175 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- Adrese:
- Platība: 6,9 ha
- Lietošanas mērķis: Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas
- Piederība: pašvaldība (Īpašnieks)

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilktā ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Izziņas identifikators: 62500030175_20251009174546

Lpp. 1 (4)

Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Kuldīgas novada Teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam grozījumi](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Kuldīgas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2022. – 2046. gadam](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Kuldīgas novada attīstības programma 2022. – 2028. gadam](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Lauksaimniecības teritorija (L), platība: 70136 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%

4.1.1.1. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

4.1.1.1.1. Pamatinformācija

529. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

4.1.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

530. Viensētu apbūve ([11004](#)).
531. Lauksaimnieciskā izmantošana ([22001](#)).
532. Labiekārtota ārtelpa ([24001](#)).
533. Ārtelpa bez labiekārtojuma ([24002](#)).
534. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve ([13003](#)).
535. Ūdens telpas publiskā izmantošana ([24003](#)).

4.1.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

536. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)).
537. Kultūras iestāžu apbūve ([12004](#)).
538. Sporta būvju apbūve ([12005](#)).
539. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve ([12008](#)).
540. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve ([12009](#)).
541. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve ([12010](#)).

542. Reliģisko organizāciju ēku apbūve ([12011](#)).
543. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve ([12003](#)).
544. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve ([13001](#)).
545. Energoapgādes uzņēmumu apbūve ([14006](#)).
546. Vasarnicu apbūve ([11002](#)).
547. Dārza māju apbūve ([11003](#)).
548. Derīgo izrakteņu ieguve ([13004](#)).
549. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve ([13005](#)).
550. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).
551. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).
552. Transporta apkalpojošā infrastruktūra ([14003](#)).
553. Noliktavu apbūve ([14004](#)).
554. Mežsaimnieciska izmantošana ([21001](#)).

4.11.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
555.	2 ha ¹	10			līdz 3 ²	85

¹ Neattiecas uz normatīvajos aktos paredzētajiem izņēmumiem.

² Ieskaitot bēniņus, ja tie tiek izmantoti atļautai izmantošanai. Augstuma ierobežojumi neattiecas uz vēja elektrostacijām, kā arī uz inženierkomunikāciju objektiem – torņiem, antenu mastiem, u.c.

4.11.1.5. Citi noteikumi

556. Viesnīcas, moteļi, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamās mājas), jāveic būvniecības ieceres publiskā apspriešana.
557. Kempingu, laukumu atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiķabēm izveidei, jāveic rakstiska saskaņošana ar blakus esošo zemes vienību īpašniekiem vai jāveic ieceres publiskā apspriešana.

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

-
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
 - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

Izziņas identifikators: 62500030175_20251009174546

Lpp. 4 (4)

9. Foto attēli







10. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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 piespēšanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 01.oktobrī**.

11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Apstākļu pieņēmumi - pieņēmumi par iespējamām darbību ierobežojumiem un darbību rezultātā ietekmējošiem faktoriem. Apstākļu pieņēmumi apraksta faktorus, kurus nosaka tirgus nosacījumi, lietu faktiskais stāvoklis dabā un likumdošanas normatīvi.

- Ieņēmumu un izmaksu reālās cenas nākotnē nemainās;
- Reālā diskonta likme;
- Likumdošanā noteiktais agrākais galvenās cirtes caurmērs vai vecums nemainās.

Darbību pieņēmumi – plānotās darbības un to apjoms. Šie pieņēmumi ir mainīgi un atkarīgi no katra konkrētā īpašnieka (meža apsaimniekotāja). Šos pieņēmumus ir nepieciešams saskaņot ar NĪ īpašnieku (meža apsaimniekotāju).

- **Meža atjaunošana:**
 - Dabiskā;
 - Atjaunojamā koku suga.
- **Koksnes resursu ieguve:**

Galvenā cirte:

- Galvenās cirtes periodiskums;
- Saglabājamo koku skaits un prioritātes galvenajā cirtē.

Kopšanas cirte (krājas kopšana):

- Šķērslaukums, kuru sasniedzot var veikt krājas kopšanas cirtes;
- Minimālā nocērtamā krāja nogabalā;
- Minimālais paliekošais šķērslaukums pēc krājas kopšanas cirtes veikšanas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašums tika apsekots vizuāli un stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas

metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros;

- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

12. Tirgus analīze

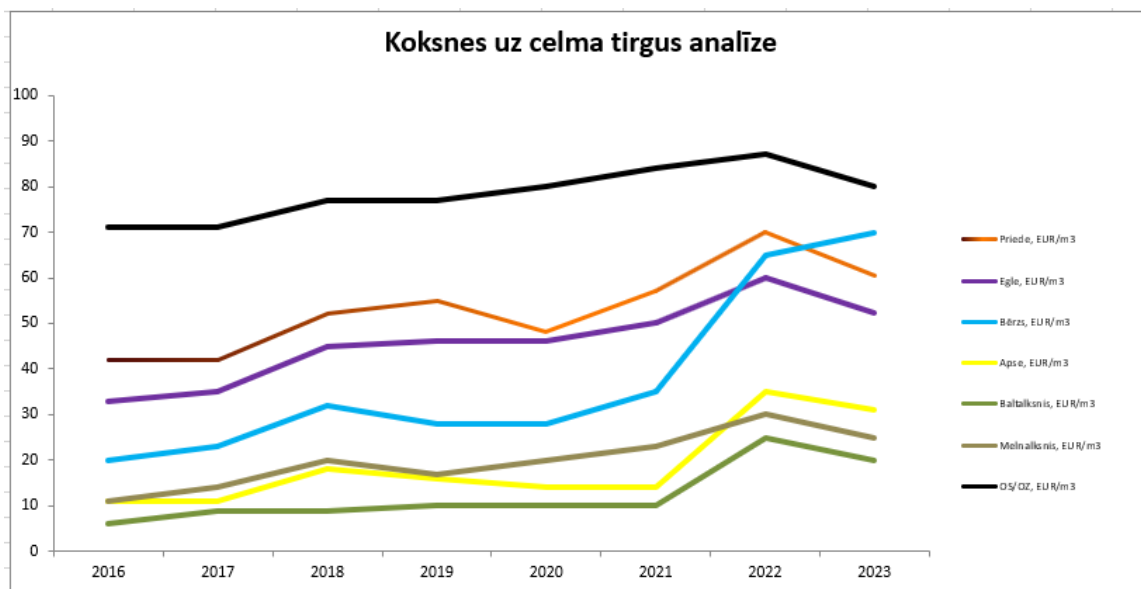
Mežsaimniecībā izmantojamās zemes cenu veido sekojoši faktori:

- Kopējais ekonomiskais līmenis pagastā, novadā un reģionā;
- Pagasta, novada un reģiona vispārējais ekonomiskās attīstības līmenis;
- Zemes novietojums, piekļūšanas iespējas;
- Dominējošie meža augšanas apstākļu tipi;
- Dominējošā meža zemju auglība (bonitāte);
- Mežaudžu valdošā koku suga;
- Mežaudžu vecumstruktūra;
- Nepieciešamās investīcijas meža apsaimniekošanai 5 – 10 gadu periodā;
- Koksnes resursu apgūšanas iespējas 5-10 gadu periodā (naudas plūsma);
- Koksnes cena.

Pēdējo gadu ekonomiskā situācija valstī kopumā ir atstājusi pozitīvu iespaidu arī uz nekustamo īpašumu tirgu. Ja iepriekšējā periodā bija vērojams vērtību kritums vai stagnācija, praktiski visos nekustamā īpašumu tirgus segmentos, tad, sākot ar 2017. gadu ir vērojama vērtību stabilizēšanās un pieaugums.

Meža zemju tirgus sektorā 6 gadu periodā ir vērojams būtisks vērtības pieaugums, kas saistīts pirmkārt ar tirgus dalībnieku skaita būtisku palielināšanos, brīvo līdzekļu pieejamību, kas ir veicinājis dažādu fondu ienākšanu tirgū, ja līdz šim, tirgū dominēja Skandināvijas meža kompānijas, tad šajā periodā tirgū piedalās pensiju fondi, kā jauni dalībnieki tirgū ir ienākuši arī Latvijas un Lietuvas fondi.

Nemot vērā, ka mežsaimniecībā izmantojamās zemes cenu veidojošā struktūra ietver kā minimums deviņus rādītājus, dažādu meža īpašumu pārdošanas cenas ir ar lielu amplitūdu.



Avots: SIA VCG Ekspertu grupa

Latvijas reģionu apalkoku tirgus cenu monitoringa rezultāti:

Tabula 1. KURZEMES REĢIONS.

		Zāģbaļķi - Priede (l=4,8m; 2., 3. šķira; 1. šķira)						Zāģbaļķi - Egle (l=4,8m; 2., 3. šķira)						Zāģbaļķi - Apse		
		d=9 cm	d=11cm	d=14cm	d=18cm	d=28cm	1.šķira, d=36cm	9 cm	11 cm	14 cm	18 cm	28 cm	40 cm	Taras kluči, 14 cm	Taras kluči, 20cm	Apse, 2.šķira (24cm +)
2024	J	-	63,00 €	71,67 €	77,67 €	81,00 €	-	-	61,33 €	74,33 €	82,00 €	85,67 €	77,33 €	48,25 €	49,50 €	-
	F	-	63,00 €	73,33 €	81,33 €	82,67 €	-	-	61,33 €	76,00 €	83,33 €	86,33 €	77,33 €	57,00 €	54,25 €	-
	M	-	64,33 €	74,33 €	83,00 €	84,33 €	-	-	62,67 €	76,00 €	85,00 €	87,33 €	83,00 €	57,00 €	56,75 €	-
	A	-	65,00 €	77,67 €	87,67 €	88,33 €	-	-	65,67 €	77,67 €	87,67 €	90,00 €	85,67 €	59,00 €	58,75 €	-
	M	-	65,00 €	77,67 €	86,67 €	88,00 €	-	-	65,67 €	77,67 €	87,00 €	89,00 €	85,33 €	61,75 €	61,25 €	-
	J	-	65,00 €	77,67 €	86,67 €	88,00 €	-	-	65,67 €	77,67 €	87,00 €	89,00 €	84,67 €	56,00 €	56,75 €	-
	J	-	65,00 €	77,67 €	86,67 €	88,00 €	-	-	65,67 €	77,67 €	87,00 €	89,00 €	84,67 €	57,25 €	58,00 €	-
	A	-	65,00 €	77,67 €	87,33 €	88,00 €	-	-	65,67 €	77,67 €	87,00 €	89,00 €	84,67 €	53,00 €	53,75 €	-
	S	-	67,00 €	77,67 €	87,33 €	88,00 €	-	-	67,33 €	77,67 €	87,00 €	89,00 €	84,67 €	56,00 €	54,25 €	-
	O	-	67,00 €	77,67 €	87,33 €	88,00 €	-	-	67,33 €	77,67 €	87,00 €	89,00 €	84,67 €	55,50 €	53,50 €	-
2025	N	-	70,33 €	82,00 €	89,00 €	90,00 €	-	-	70,33 €	82,00 €	89,00 €	90,67 €	86,33 €	55,75 €	53,50 €	-
	D	-	70,33 €	82,67 €	89,67 €	90,67 €	-	-	70,33 €	82,67 €	89,33 €	91,33 €	87,00 €	55,25 €	55,80 €	-
	J	-	72,00 €	84,00 €	92,33 €	93,67 €	-	-	72,00 €	84,00 €	92,00 €	94,33 €	88,67 €	57,00 €	57,00 €	-
	F	-	73,67 €	85,00 €	94,67 €	96,00 €	-	-	73,67 €	85,00 €	94,33 €	96,67 €	91,00 €	61,00 €	62,35 €	-
	M	-	73,67 €	85,00 €	94,67 €	96,00 €	-	-	73,67 €	85,00 €	94,33 €	96,67 €	91,00 €	60,50 €	61,00 €	-
	A	-	74,00 €	86,67 €	95,33 €	96,00 €	-	-	73,67 €	85,00 €	94,33 €	96,67 €	91,00 €	63,00 €	63,50 €	-
	M	-	73,67 €	85,00 €	94,67 €	96,00 €	-	-	73,67 €	85,00 €	94,33 €	96,67 €	91,33 €	63,25 €	64,00 €	-
	J															
	A															
	S															
	O															
	N															
	D															
		Finierkluči - Bērzs (l=2,75)						Papirmalka un malka						Koksnes atliekas, ber. M3		
		C; d=18cm	B; d=16cm	B; d=19cm	B; d=25cm	B; d=30cm	A; d=30cm	Priede	Egle	Bērzs	Apse (CTMP)	Apse	Malka	Skaidas	Meža šķeldas	Malkas šķeldas
2024	J	-	90,00 €	110,00 €	120,00 €	120,00 €	175,00 €	61,60 €	61,60 €	55,75 €	-	47,00 €	44,20 €	15,96 €	16,33 €	16,00 €
	F	-	86,67 €	103,33 €	115,00 €	115,00 €	163,33 €	65,00 €	65,00 €	56,60 €	-	50,00 €	43,20 €	15,40 €	16,00 €	16,00 €
	M	-	80,00 €	95,00 €	107,50 €	107,50 €	155,00 €	69,00 €	69,00 €	57,60 €	-	50,00 €	44,00 €	15,23 €	15,67 €	16,00 €
	A	-	76,50 €	91,50 €	104,00 €	104,00 €	151,50 €	72,20 €	72,20 €	58,60 €	-	50,00 €	44,00 €	14,82 €	15,00 €	15,00 €
	M	-	76,50 €	91,50 €	104,00 €	104,00 €	151,50 €	73,00 €	73,00 €	60,60 €	-	51,25 €	44,00 €	12,73 €	14,67 €	15,00 €
	J	-	76,50 €	91,50 €	104,00 €	104,00 €	151,50 €	73,00 €	73,00 €	61,60 €	-	51,50 €	45,33 €	12,17 €	15,33 €	16,00 €
	J	-	76,50 €	91,50 €	104,00 €	104,00 €	151,50 €	74,20 €	74,20 €	64,00 €	-	51,75 €	46,17 €	12,40 €	14,33 €	14,50 €
	A	-	76,50 €	91,50 €	104,00 €	104,00 €	151,50 €	76,00 €	76,00 €	66,20 €	-	49,50 €	46,67 €	12,19 €	14,83 €	15,00 €
	S	-	77,50 €	91,50 €	104,00 €	104,00 €	151,50 €	68,25 €	68,25 €	63,00 €	-	45,50 €	46,60 €	12,65 €	15,17 €	15,25 €
	O	-	76,50 €	91,50 €	104,00 €	104,00 €	151,50 €	60,50 €	61,75 €	60,50 €	-	42,50 €	44,00 €	12,87 €	15,17 €	14,75 €
2025	N	-	80,00 €	100,00 €	110,00 €	110,00 €	160,00 €	60,25 €	60,25 €	53,50 €	-	38,58 €	41,50 €	13,28 €	15,50 €	15,50 €
	D	-	80,00 €	100,00 €	110,00 €	110,00 €	190,00 €	59,50 €	59,50 €	55,00 €	-	38,50 €	41,25 €	13,27 €	15,50 €	15,83 €
	J	67,50 €	90,00 €	100,00 €	115,00 €	120,00 €	182,40 €	61,00 €	61,00 €	55,50 €	-	44,33 €	41,25 €	13,28 €	15,83 €	15,83 €
	F	77,50 €	100,00 €	110,00 €	125,00 €	130,00 €	192,50 €	61,20 €	61,20 €	55,67 €	-	44,00 €	41,25 €	13,27 €	15,17 €	15,50 €
	M	70,00 €	100,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	180,00 €	61,40 €	61,40 €	56,25 €	-	43,50 €	41,00 €	13,27 €	14,67 €	14,67 €
	A	70,00 €	101,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	180,00 €	58,00 €	58,00 €	56,25 €	-	40,00 €	38,75 €	12,78 €	13,67 €	13,83 €
	M	70,00 €	101,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	180,00 €	48,75 €	48,75 €	56,25 €	-	38,00 €	38,25 €	12,78 €	13,67 €	13,67 €
	J															
	A															
	S															
	O															
	N															
	D															

Avots: www.latvianwood.lv

13. Atrašanās vieta

Novietojums:	Zemesgabals atrodas Kuldīgas novada R daļā, Gudenieku pagastā
Piekļūšanas iespējas:	Tieša piekļuve pa pašvaldībai piederošu piebraucamo ceļu no valsts vietējā autoceļa V1294.
Apkārtnē, infrastruktūra:	Apkaimē atrodas LIZ, meža zemes un viensētas.
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Tuvākajā apkaimē vidi piesārņojoši objekti netika konstatēti
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

14. Zemes gabala īss apraksts

Kopējā platība:	6,9 ha					
Zemes sadalījums:	6,9 ha, t.sk.: • LIZ – 0,6 ha • Mežs – 0,5 ha; • Zem ceļiem – 0,3 ha; • Citas zemes – 5,5 ha					
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025					
Fiskālā kadastrālā vērtība:	4 728,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv					
Universālā kadastrālā vērtība:	16 560,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv					
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	1	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0,18	km
Uzlabojumi:	--					
Pieejamās komunikācijas:	Nav pieejamas..					
Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris					
Reljefs:	Izstrādāts karjers ar stāvām malām					
Zonējums un tā atbilstība:	Lauku teritorija (L) – 100%					
Drenāža un gruntsūdeņi:	--					

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **mežsaimniecībā izmantojamā zeme**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Valdoša suga ozols

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Neliela mežaudzes teritorija
- Izstrādāta karjera zeme, kas aizņem 84% no teritorijas

17. Vērtības aprēķinā izmantoto izejas datu raksturojums

- Īpašumā esošo meža nogabalu platības un mežaudžu vecumi, kā arī sugu sastāvs, valdaudzes koku vidējais caurmēris un koksnes krājas galvenās cirtes vecumā.
- Pašreizējā krāja, koku vidējais caurmēris un sugu mistrojums nogabalos, kuru šķērslaukums ir zem noteiktās kritiskās vērtības (MK normatīvs).
- Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķiniem izmantotais, MK noteiktais ģeogrāfiskā (teritoriālā) novietojuma koeficients.
- Krājas kopšanas ciršu intensitāte atkarībā no audžu faktiskā šķērslaukuma.
- Mežsaimniecisko darbu izmaksas.
- VAS „LATVIJAS VALSTS MEŽI” koksnes cena uz celma galvenajā cirtē, EUR/m³
- VAS „LATVIJAS VALSTS MEŽI” koksnes cena uz celma starpcirtē, EUR/m³

18. Novērtēšanas pieejas

Nekustamā īpašuma vērtēšanas teorija apskata trīs pieejas kā noteikt īpašuma vērtību, šīs pieejas ir:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana” un Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) LVS401: 2013 pielietojuma vadlīnijām Meža vērtēšanai.

$$\text{Meža tirgus vērtība} = \text{meža zemes tirgus vērtība} + \text{mežaudzes tirgus vērtība}$$

Nodrošinot šo meža īpašumu vērtēšanas principu, meža īpašums nosacīti tiek sadalīts divās daļās – meža zeme un mežaudzes (5-gadu periodā apgūstams koksnes resurss).

Meža zemes (bez apgūstama koksnes resursa 5-gadu periodā, t.i., ka likumdošanā pieļaujamais koksnes resurss ir apgūts (nocirsts) un, ka visi meža apsaimniekošanas darbi, t.sk. atjaunošana un jaunaudžu kopšana ir veikta atbilstoši LR likumdošanā noteiktajos termiņos un kvalitātē) tirgus vērtību tiek noteikta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Ar meža zemi šīs metodikas izpratnē saprot zemi, kas tiek vai tiks izmantota meža audzēšanai – zeme zem mežaudzēm, izcirtumiem, laucēm, meliorācijas sistēmām un lauksaimniecībā izmantojamās zemes (gadījumos, kad vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes labākais izmantošanas veids ir apmežošana).

Mežaudzes (5-gadu periodā apgūstams koksnes resurss) tirgus vērtību tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju (naudas plūsmas diskontēšanas metode). Prognozētajā naudas plūsmā iekļauj prognozējamus ieņēmumus (galvenajā cirtē nocērtamais koksnes resurss) un izdevumus - meža atjaunošana un jaunaudžu kopšana u.c.

Aprēķini tiek veikti 5-gadu periodam, jo pēc LR likumdošanas, šis periods raksturojas kā cikls no meža nociršanas līdz tā atjaunošanai (ieņēmums meža augšanas apstākļu tipā, kur tiek pieļauts 10-gadu garš atjaunošanas termiņš), kā arī ir iespējams ticami prognozēt gan ieņēmumus (augoša koka cenu), gan izdevumus meža apsaimniekošanas darbu veikšanai.

19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

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 jebkuras 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 raksturojumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības. Nosakot vērtību, tiek izmantotas vērtētāju, brokeru, investoru un citu profesionāļu konsultācijas, kuri ir labi informēti par cenām konkrētiem īpašuma veidiem.

Meža zeme – zeme, uz kuras ir mežaudze, izcirtumi, zeme zem meža infrastruktūras objektiem, mežā ietilpstoši pārplūstoši klajumi, purvi un lauces.

Veicot meža zemes aprēķinu vērtētāji analizē sekojošus meža zemes kvalitātes rādītājus:

- Atrašanās vieta – reģions;
- Pēc koksnes resursu apgūšanas 5 gadu periodā mežaudžu, lauču, pārplūstošu klajumu, purvu, u.t.t., īpatsvara attiecība pret kopējo meža zemes platību;
- Aizsardzības pazīmes – ainavu rezervāti, mikroliegumi ap aizsargājamu sugu atradnēm, aizsargjoslas gar upēm, ezeriem, kāpu zonu, dabiskām ūdenstecēm u.c.;
- Meža zemju bonitātes;
- Meža augšanas apstākļi (MAAT) – sausieņi, slapjaini, kūdreņi;
- Mežaudžu valdošās sugas;
- Mežaudžu vecumstruktūra – briestaudzes, vidēja vecuma audzes, jaunaudzes;
- Meža meliorācijas sistēmu esamību un to tehnisko stāvokli;
- Ceļu, tehnoloģisko koridoru esamību un stāvokli;
- Piekļūšanas iespējas, servitūti, u.c.
- Meža iepriekšējās apsaimniekošanas kvalitāti;
- Meža nākotnes apsaimniekošanas iespējas.

Piezīme: meža zemju sastāvā esošo izcirtumu un nepieciešamo jaunaudžu kopšanas ietekme uz gala vērtību ir ietverta aprēķinā ar ienākumu pieeju.

20. Meža zemes salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Valki birzs, Nīkrāces pag. Kuldīgas novads
	Kopējā platība:	0,56 ha
	Vecumstruktūra:	Sliktāka
	Meža zemju īpatsvars:	Atbilst
	Valdošie AAT:	Slapjais vēris
	Pieklūšanas iespējas:	Nedaudz sliktākas
	Pārdošanas datums:	11.02.2025
	Cena:	2 170,- EUR
	Piezīmes:	Meža zeme

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Spāres, Skrundas pag., Kuldīgas novads
	Kopējā platība:	0,705 ha
	Vecumstruktūra:	Atbilst
	Meža zemju īpatsvars:	Atbilst
	Valdošie AAT:	Šaurlapu ārenis
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	03.03.2025
	Cena:	4 000,- EUR
	Piezīmes:	Meža zeme

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Niedres meži, Skrundas pag. Kuldīgas novads
	Kopējā platība:	0,5052 ha
	Vecumstruktūra:	Sliktāka
	Meža zemju īpatsvars:	Atbilst
	Valdošie AAT:	Šaurlapu ārenis
	Pieklūšanas iespējas:	Nedaudz sliktākas
	Pārdošanas datums:	01.04.2025
	Cena:	2 300,- EUR
	Piezīmes:	Meža zeme

21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, bez apgūstamiem koksnes resursiem

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	2 170			4 000			2 300		
Platība, ha	0,5	0,56			0,705			0,5052		
Cena par ha, EUR	---	3875,0			5673,8			4552,7		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	11.02.2025	0%	0	03.03.2025	0%	0	01.04.2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	3875,0			5673,8			4552,7		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums teritorijā	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0,0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0,0
Iepriekšējā meža apsaimniekošana	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Meža apsaimniekošanas iespējas	---	Nedaudz labāks	-5%	-193,8	Nedaudz labāks	-5%	-283,7	Nedaudz labāks	-5%	-227,6
Valdošā mežaudžu suga	---	Nedaudz sliktāks	5%	193,8	Nedaudz sliktāks	5%	283,7	Nedaudz sliktāks	5%	227,6
Mežaudžu vecumstruktūra	---	Atbilst	0%	0,0	Labāks	-10%	-567,4	Atbilst	0%	0,0
Valdošas MAAT	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0,0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Nedaudz sliktāks	5%	193,8	Atbilst	0%	0,0	Nedaudz sliktāks	5%	227,6
Zemes gabala lielums, meža zemes attiecība	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0,0	Nedaudz labāks	-5%	-283,7	Nedaudz labāks	-5%	-227,6
Kopējā korekcija par ha, EUR		4068,8	5%	193,8	4822,7	-15%	-851,1	4552,7	0%	0,0
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par ha, EUR	4481,4									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	2 200									

22. Citas zemes (6,4 ha) salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Mārtiņi, Remtes pagasts, Sāldus novads
	Kopējā platība:	5,37 ha
	Inženierkomunikācijas:	--
	Konfigurācija:	Daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Citu zemju īpatsvars:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	24.09.2024
	Cena:	9 700,- EUR
	Piezīmes:	Lauku zemes (L)

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Rūķīši, Kursiņu pagasts, Saldus novads
	Kopējā platība:	5,47 ha
	Inženierkomunikācijas:	EL
	Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Citu zemju īpatsvars:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	24.09.2024
	Cena:	9 350,- EUR
	Piezīmes:	Lauku zemes (L)

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Annas, Novadnieku pagasts, Saldus novads
	Kopējā platība:	6,33 ha
	Inženierkomunikācijas:	EL
	Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Citu zemju īpatsvars:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	11.01.2024
	Cena:	10 900,- EUR
	Piezīmes:	Lauku zemes (L)

23. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, citas zemes (6,4 ha)

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	9 700			9 350			10 900		
Platība, m2	6,4	5,37			5,47			6,33		
Cena par m2, EUR	---	1806,3			1709,3			1722,0		
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	24.09.2024	0%	0	06.02.2024	0%	0	11.01.2024	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	1806,3			1709,3			1722,0		
Novietojums rajonā	---	Nedaudz labāks	-5%	-90,3	Nedaudz labāks	-5%	-85,5	Nedaudz labāks	-5%	-86,1
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtnē apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Nedaudz labāks	-5%	-90,3	Nedaudz labāks	-5%	-85,5	Nedaudz lielāks	-5%	-86,1
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pārējās zemes attiecība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Nedaudz lielāks	5%	90,3	Nedaudz lielāks	5%	85,5	Atbilst	0%	0
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		1716,0	-5%	-90,3	1623,9	-5%	-85,5	1549,8	-10%	-172,2
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	1625,0									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	10 400									

- Zemes gabala lielāko daļu (84%) aizņem smilts/grants ieguves karjers, kur apsekošanas brīdī ieguve nenotiek.
- Saskaņā ar novērtējuma Pasūtītāja iesniegto Dara Uzdevumu: noteiktajā tirgus vērtībā nav iekļauta derīgo izrakteņu: smilts/grants vērtība.

24. Ienākumu pieeja

Meža īpašuma vērtējumā, ko veica Latvijas koksnes kvalitātes eksperts Jānis Jansons

Laika periodā no 2025.gada līdz 2101.gadam vērtējamajā īpašumā veicamie meža apsaimniekošanas darbi un koksnes resursu apgūšanas iespējas:

Saimniecība Kaibas grantsbedres
Kuldīgas novads
Gudenieku pagasts
Zemes
vienības
kadastrs 62 500 030 175

Galveno ciršu un meža atjaunošanas plāns, mežaudžu tīrās tagadnes vērtības aprēķins

Zemes vien. Kad.nr.	Cirtes veids	Kv-nog- anog.	Izstrādes gads	Platība, ha	Valdošā suga	Vecums	Likvid a krāja, m3	Vērtība, EUR	Izstrād es izmaks as, EUR	Atjaunošanas (t.sk. kopšanas) izmaksas, EUR	Mežau dzes vērtība galv. cirtes gadā, EUR	Gadi līdz galven ai cirtei	Diskontētā mežaudzes aptuvenā tīrā tagadnes vērtība EUR	Diskont a likme	Gads
62500030175	Galvenā-izlases cirte	1-1-0	2075	0.5	Ozols	0	115	9509	3680	0	5829	50	508	5.00%	2025
periodā kopā				0.50			115	9509	3680	0	5829		508		

Piezīmes:

Aizliegta kalcicirte, jo mežaudzes valdošā suga ir ozols.

Mežaudzes celma vērtība kopā EUR

508

Vērtējumu sagatavoja: Jānis Jansons

25. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanai tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** un **ienākumu pieejas**:

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: **13 108,- EUR**
(trīspadsmit tūkstoši viens simts astoņi euro)

No tās, meža zemes vērtības noteikšanai tika izmantota
tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, noapaļojot: **2 200,- EUR**
(divi tūkstoši divi simti euro)

No tās, citu zemju vērtības noteikšanai tika izmantota
tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, noapaļojot: **10 400,- EUR**
(desmit tūkstoši četri simti euro)

No tās, apgūstamās mežaudzes vērtības
noteikšanā tika izmantota ienākumu pieeja, noapaļojot: **508,- EUR**
(pieci simti astoņi euro)

26. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
Armīns Burģis

Sertificēts vērtētājs: _____
Guntars Pugejs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79
LĪVA profesionālās kvalifikācijas mežaudzes sertifikāts Nr. 5

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

27. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu un situācijas plāna kopija
- Izdrukas no meža aktualizētās datu bāzes kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu un situācijas plāna kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- Izdrukas no meža aktualizētās datu bāzes kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 5 kopija (mežaudze)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Gudenieku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 331

Kadastra numurs: 62500030175

Nosaukums: Kaibas grantsbedres

"Kaibas grantsbedres", Gudenieku pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 6250- 003- 0175. 2.1. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 300, lēmums 11.02.2000., tiesnese Dace Jansone</i>		6.9 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: GUDENIEKU PAGASTA PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000036492. 2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi. 3.1. Pamats: 1999. gada 13. decembra Gudenieku pagasta padomes uzziņa Nr.268/26. <i>Žurn. Nr. 300, lēmums 11.02.2000., tiesnese Dace Jansone</i>	1	
4.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000035590. 4.2. Persona: Gudenieku pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000036492. Īpašuma tiesība izbeigusies. 4.3. Pamats: Kuldīgas novada domes 2009.gada 27.jūlija lēmums Nr.2 par Kuldīgas novadu un Kuldīgas novada administratīvā centra noteikšanu, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma 7.pants un pārejas noteikumu 13.punkts. <i>Žurn. Nr. 300002987647, lēmums 01.02.2011., tiesnese Odeta Turka</i>	1 0	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūts. 2.1. Pamats: 1999. gada 13. decembra Gudenieku pagasta padomes uzziņa Nr.268/26. <i>Žurn. Nr. 300, lēmums 11.02.2000., tiesnese Dace Jansone</i>		0.18 km

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Mārtiņš Gūtmanis (+e-lug). Pieprasījums izdarīts 25.04.2025 15:35:10.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Kuldīgas rajona Gudenieku pagasta
Kaibas grantsbedres

Zemes kadastra Nr. *6250 003 0125*

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas dabā atbilstoši *Gudenieku pagasta zemes komisijas*
1996.gada 25.jūnija lēmumam № 6-20.

Plāns sastādīts pēc *1992.g. robežu ierādīšanas materiāliem M1:10 000.*

Zemes kopplatība ir *6.9 ha*

Izpildot robežu kadastrālo uzmērīšanu zemes īpašuma kopplatību var precizēt.

Zemes īpašums reģistrēts _____ zemes

grāmatu nodaļas _____ zemes grāmatā

_____ gada

Nodalījuma (folijas) Nr _____

Nodaļas priekšnieks: _____

VALSTS ZEMES DIENESTS

KULDĪGAS RAJONA NODAĻA

Nodaļas
priekšnieks

T. Jēkabsons

Nogabalu raksturojošie rādītāji

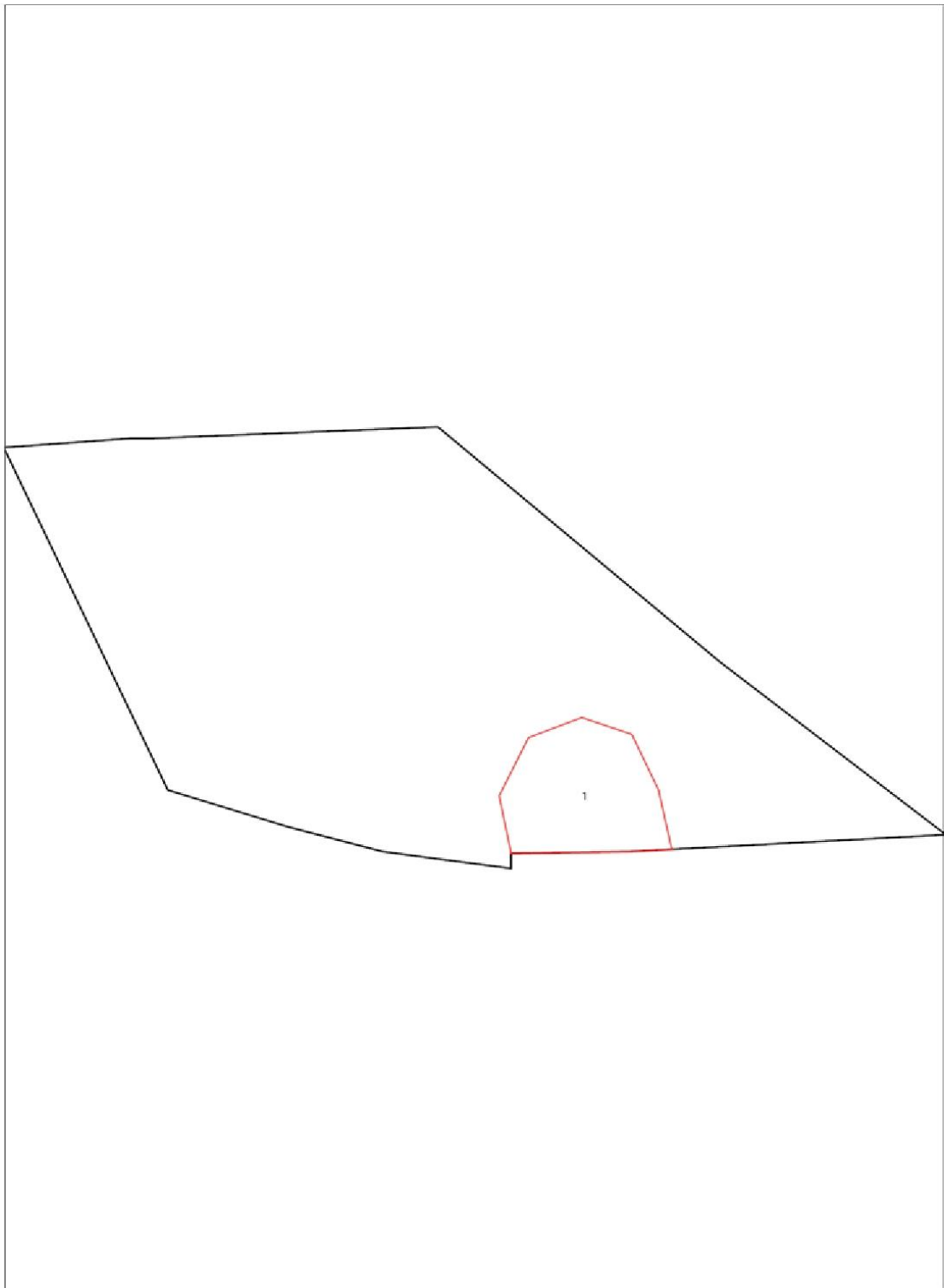
Zemes vienības apzīmējums- 62500030175

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze				
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk: m2/ha	koku sk. gab/ha	krāja m3/ha	
Zemes vienība 62500030175						inv. veikta 2020. gadā		Īpašums - 62500030175 - Kaibas grantsbedres						
						Gudenieku pagasts		Saimniecība: Kaibas grantsbedres						
1. kvartāls														
1	0.5	Mežaudze	Dm	5Oz70 2L55 2L1Oz95	D	II	21	27	70	6	17	170		
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.5 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha										
Kopā platība kvartālā (ha):			0.5	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.5 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha										
Kopā platība kadastrā (ha):			0.5	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.5 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha										
Pavisam kopā (ha):			0.5	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.5 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha										

62500030175

24.09.2025

lpp 1 no 2



Zemes vienība: 62500030175 Mērogs: 1:2328

62500030175

24.09.2025

lpp 2 no 2

Saimniecība Kaibas grantsbedres
Kuldīgas novads
Gudenieku pagasts
Zemes
vienības
kadastrs 62 500 030 175

Galveno ciršu un meža atjaunošanas plāns, mežaudžu tirās tagadnes vērtības aprēķins

Zemes vien. Kad.nr.	Cirtes veids	Kv-nog- anog.	Izstrādes gads	Platība, ha	Valdošā suga	Vecums	Likvid a krāja, m3	Vērtība, EUR	Izstrād es izmaks as, EUR	Atjaunošanas (t.sk. kopšanas) izmaksas, EUR	Mežau dzes vērtība galven ai cirtes gadā, EUR	Gadi līdz mežaudžu aptuvenā vērtība cirtē tagadnes vērtība EUR	Diskont a likme	Gads
62500030175	Galvenā-izlases cirtē	1-1-0	2075	0.5	Ozols	0	115	9509	3680	0	5829	50	5.00%	2025
periodā kopā				0.50			115	9509	3680	0	5829	508		

Piezīmes:
Atļiegta kalcicirte, jo mežaudzes valdošā suga ir ozols.

Mežaudzes celma vērtība kopā EUR

508

Vērtējumu sagatavoja: Jānis Jansons





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62500030175	Kaibas grantsbedres	6.9 ha	331	-	Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4782	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	16560	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5012	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	16790	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
62500030175	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		6.9000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		20

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4782	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	16560	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:	6.9000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6000
t.sk. Aramzemes platība:	0.2000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.4000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.5000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
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:	0.3000
Pārējās zemes platība:	5.5000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	0401	6.9000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.18	km

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000035590	Kuldīgas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	62500030175	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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



KULDĪGAS NOVADA PAŠVALDĪBA

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NODAĻA

reg. Nr.90000035590 Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301; tālr.63350007
dome@kuldiga.lv www.kuldiga.lv

Kuldīgā

Datums skatāms laika zīmogā Nr. NĪ/25/9.16/655

SIA „VCG Ekspertu grupa“
info@eksperti.lv

Par vērtējuma sagatavošanu

Lūdzu, saskaņā ar 04.07.2025. līgumu “Par iepirkuma “Nekustamo īpašumu vērtēšana Kuldīgas novada pašvaldības vajadzībām”, ”, ID Nr. KNP 2025/47, 4. daļas izpildi, noteikt tirgus atsavināšanas vērtību nekustamā īpašuma objektam:

- Īpašumam (zeme ar mežaudzi) “Kaibas grantsbedres”, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62500030175. Par nekustamā īpašuma apskati ir iespējams sazināties ar Gudenieku pagasta pārvaldes vadītāju Santu Kreičmani, tālrunis +371 27813338.

Informācijai- īpašumā atrodas derīgā izrakteņa atradne, kam vērtējums nav nepieciešams un ir sagatavots cita pakalpojuma ietvaros.

Pievienotie dokumenti: zemes robežu plāns, zemesgrāmatas nodaļējums, meža inventarizācijas dati.

Nekustamo īpašumu nodaļas vadītāja p.i.

(*paraksts)

Māra Pucena

Gūtmanis
29614857

***DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU**

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs


Stūrmane Sanita
Stūrmane Sanita

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371)
7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

STA «VGG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim
datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 26.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 905487698**



Līguma darbības periods

No **04.08.2025** plkst. 00:00 līdz **03.08.2026** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 01.08.2025
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.: **40003554692**
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Bankas rekvizīti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**
Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi [Nr. 07](#)
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi [Nr. 58_04](#)
[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)
[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)
[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)
[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments

[Noteikumu kopsavilkums](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti		Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts		
Tiešie finansiālie zaudējumi		☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu		☒
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi		☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju		☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☒
Tiesāšanas izdevumi	☒
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertīzes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☒
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☒

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
 Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 15. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **5**

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

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

Vitis Zuromskis

LIVA
valdes priekšsēdētājs



Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu