



**“SMELTĀRES”,
ELKŠŅU PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5658 002 0108**



2025. GADA 14. MARTS

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

2025. gada 14. marts
Reģ. Nr. 25- 138

Nekustamā īpašuma
"Smeltāres", Elkšņu pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5658 002 0108, kas atrodas "Smeltāres", Elkšņu pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Elkšņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000906556, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes vienība (kadastra apzīmējums 56580020107)- 11,8 ha platībā.

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

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5658 002 0108, kas atrodas "Smeltāres", Elkšņu pagastā, Jēkabpils novadā", 2025. gada 12. martā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 43 700 (četrdesmit trīs tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.:

lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība EUR 27 800;

meža zemes ar mežaudzi nosacītā vērtība EUR 15 900.

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

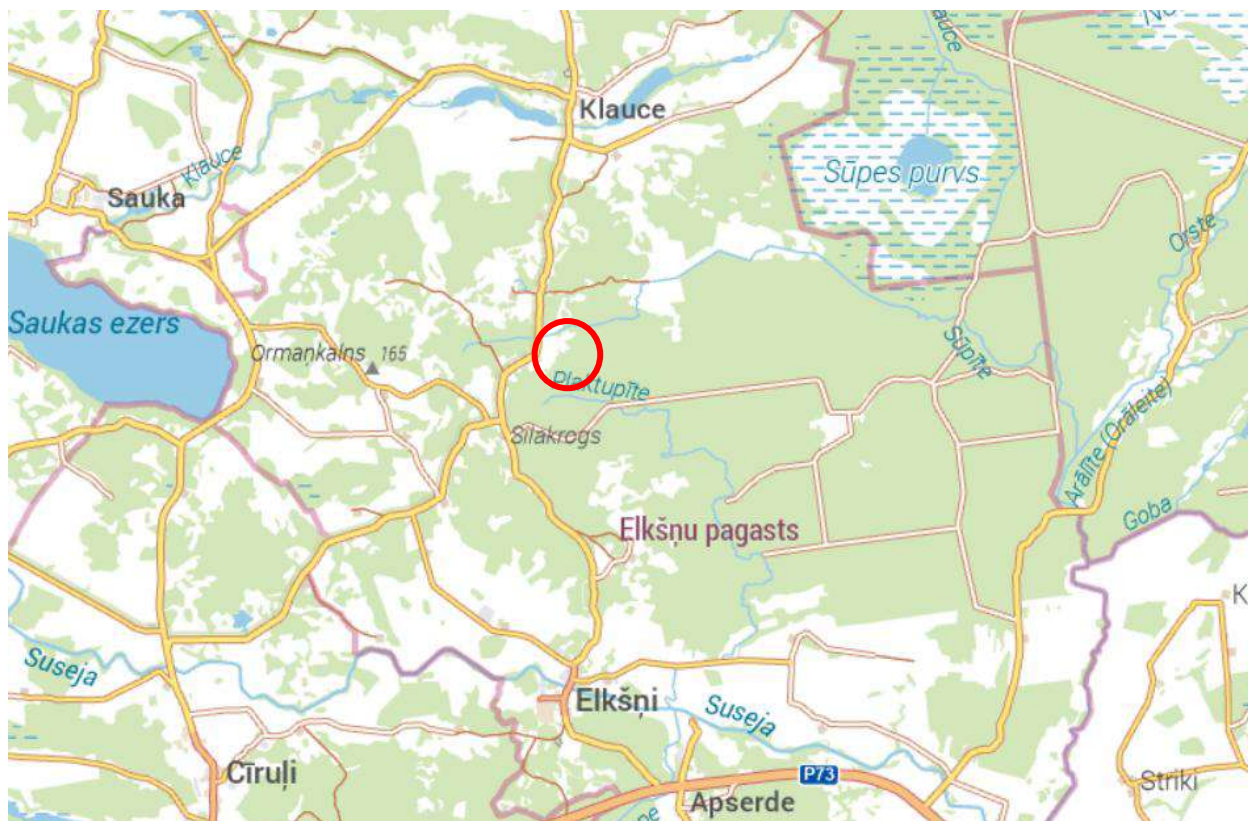
SATURS

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes īpašums
Īpašuma adrese	“Smeltāres”, Elkšņu pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5658 002 0108
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000906556
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība nodokļu maksātāja kods 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56580020107)	11,8 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības, krūmāju un pārējā zeme, netiek apsaimniekota. Meža zeme ar mežaudzi.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme.
Apgrūtinājumi	Zemes grāmatas nodaļuma III. daļas 1. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi: 1.1. Atzīme – ceļa servitūta teritorija 0.2 ha. VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Tirgus vērtība, t.sk.: lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība: meža zemes un mežaudzes nosacītā vērtība:	EUR 43 700 EUR 27 800 EUR 15 900
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 12. marts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Smeltāres”, Elkšņu pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



skats no servitūta piebraucamā ceļa



lauksaimniecības zeme me



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



pārējā un meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5658 002 0108, kas atrodas “Smeltāres”, Elkšņu pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Elkšņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000906556.

Vērtēšanas objekts:

- **zemes vienība 11,8 ha** platībā (kadastra apzīmējums 56580020107), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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

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

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Elkšņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000906556 uz Jēkabpils novada pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90000024205, vārda.

Vērtēšanas apgrūtinājumi

Zemes grāmatas nodaļuma III. daļas 1. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi:

1.1. Atzīme – ceļa servitūta teritorija 0.2 ha.

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ceļa servitūta teritorija 0,2 ha.

2.Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.2004 ha.

3.Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.4565 ha.

4.Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.2004 ha.

5.ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.2698 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Elkšņu pagasts ir viena no Jēkabpils novada administratīvajām teritorijām, Lietuvas pierobežā. Robežojas ar sava novada Rites, Saukas, Viesītes, Kalna un Aknīstes pagastiem, kā arī Lietuvas republikas robežu.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Apserde, Elkšņi (pagasta centrs), Klauce.

Elkšņu pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļš P73 Vecumnieki-Subate, vietējās nozīmes autoceļi Viesīte-Elkšņi-Apserde, Viesīte-Sauka-Cīruļi un Klauce-Sauka.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta centrālajā daļā, starp apdzīvotām vietām Klauce un Elkšņi, vietējās nozīmes autoceļa Viesīte-Apserde malā. Līdz Elkšņu ciematam ~ 5 km, līdz Klaucei ~ 3,3 km.

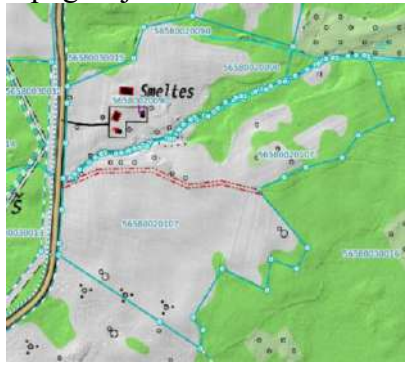
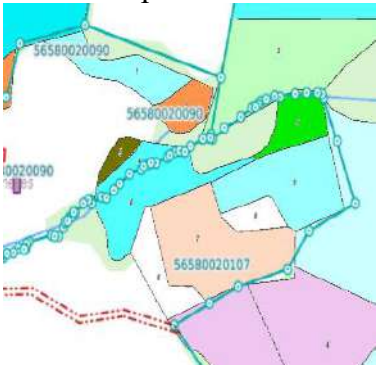
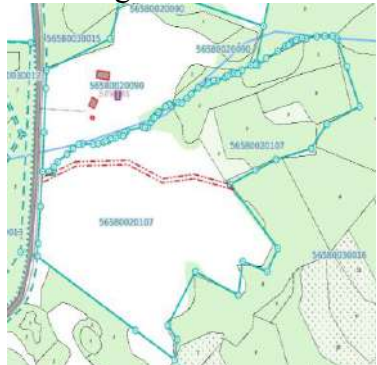
Novietojums pagastā un reģionā ir apmierinošs. Piebraukšana pa vietējās nozīmes ceļu ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56580020107
Zemesgabala platība	11,8 ha
Forma, izvietojums	
Apraksts	Neregulāras formas, viena mala robežojas ar autoceļu Viesīte-Elkšņi, otra mala robežojas ar Sūpītes upīti; pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības un meža zemēm.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 5,45 ha, pļavas; meži- 3,26 ha; krūmāji- 1,95 ha; zem ūdeņiem- 0,12 ha; zem ceļiem- 0,1 ha; pārējā zeme- 0,92 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības platības veido pļavas, kas nelielās platībās apaugusi ar krūmājiem un kokiem, netiek apsaimniekota. Mežs aizņem 3,25 ha jeb 28% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 250 m līdz 600 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede, bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas baltalksnis, apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes, vidēja, briestaudzes un pieauguša vecuma audzes.
Apbūve	-

Apgrūtinājumi	1. ceļa servitūta teritorija 0,2 ha. 2.Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.2004 ha. 3.Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.4565 ha. 4.Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.2004 ha. 5.ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.2698 ha.
Meliorācija	-
LIZ kvalitātes novērtējums	40 balles
Augšņu tips	Pv- velēnu podzolētā

www.lvmgeo.lv dati

meliorācij	augšņu tips	LAD karte
		
topogrāfija	mežaudžu plāns	meža nogabali
		

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

Tirgus pieeja

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

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

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu 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

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2025. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

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

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

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

Meža zeme un mežaudzes

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsniem esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvārā 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 izecirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otru 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 otru 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 saglabāties

nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

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 cirsma. Tirgū lielas nenoteiktības dēļ un paaugstināta pieplūduma kokzāģētavās un ostās apaļo sortimentu cenas sāka samazināties. Cenas samazinājums zāģbaļķu segmentā ir līdz 20%, finierkluču segmentā līdz 5%, papīrmalkas, taras un malkas segmentā līdz 55%. Apaļo sortimentu cenu samazinājums turpinās un vēl nav prognozējams, kad cenas varētu stabilizēties.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības, krūmāju un pārējā zeme, netiek apsaimniekota. Meža zeme ar mežaudzi.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- piebraukšanās apstākļi ir labi;
- lauksaimniecības zemes kvalitāte ir laba;

Negatīvie:

- zemes sastāvs nav viendabīgs;
- lauksaimniecības zeme netiek apsaimniekota;
- zeme nav meliorēta.

Īpašie pieņēmumi

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

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

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

- lauksaimniecības un pārējā zeme 7,65 ha platībā;
- meža, krūmāju zeme ar mežaudzi 4,15 ha platībā.

Lauksaimniecības un pārējās zemes vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

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

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Saukas pagasts, Jēkabpils nov.
	
Pārdevuma laiks	10.2024.
Pārdevuma cena, EUR	19 800
Zemes gabala platība, ha	4,63
LIZ platība, ha	3,28
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- ganības, tiek apsaimniekota, LIZ kvalitāte- 30 balles; krūmāji- 1,15 ha; zem ūdeņiem- 0,15 ha; zem ceļiem- 0,05 ha. Konfigurācija- neregulāras formas, reljefs viļņots, robežojas ar autoceļu Viesīte-Nereta un pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba.

Objekts Nr.2	Aknīstes pagasts, Jēkabpils nov.
	
Pārdevuma laiks	06.2024.
Pārdevuma cena, EUR	22 600
Zemes gabala platība, ha	5,61
LIZ platība, ha	5,35
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 35 balles. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir vidēji laba.

Objekts Nr.3	Rītes pagasts , Jēkabpils nov.
	
Pārdevuma laiks	09.2024.
Pārdevuma cena, EUR	30 000
Zemes gabala platība, ha	6,66
LIZ platība, ha	6,12
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta pļava, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 40 balles; krūmāji- 0,19 ha; zem ūdeņiem- 0,1 ha; pārējā zeme- 0,25 ha. Konfigurācija- neregulāras formas, reljefs viļņots, robežojas ar autoceļu Nereta-Aknīste un vietējās nozīmes ceļu, piebraukšana ir laba.

	Saukas pagasts, Jēkabpils nov.	Aknīstes pagasts, Jēkabpils nov.	Rites pagasts , Jēkabpils nov.	Vērtēšanas objekts- lauksaimniecības un pārējā zeme
Pārdošanas cena, EUR	19 800	22 600	30 000	
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	19 800	22 600	30 000	

Kopējā zemes platība, ha	4,63	5,61	6,66	7,65
Lauksaimniecības zemes platība, ha	3,28	5,35	6,12	5,45
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	1,35	0,26	0,54	2,20
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	71	95	92	71
LIZ kvalitāte ballēs	30	35	40	40
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 276	4 029	4 505	3 628
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	6 037	4 224	4 902	5 092

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, pieklūšana	0%	3%	0%	
Zemes gabala platība	-3%	-2%	-1%	
Zemes gabala sastāvs, liz īpatsvars	0%	-3%	-3%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	0%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana, attīstības iespējas	-5%	-5%	-5%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	-3%	-3%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	-5%	-5%	-5%	
Papildus zemes platības/ mežaudzes vērtība	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-13%	-15%	-17%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	3721	3424	3739	3628

Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	27 800
--	---------------

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, krūmāju zemes (4,15 ha) tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju, salīdzinot savā starpā zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem.

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

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Meža zemes vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

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

Salīdzināmo īpašumu apraksts

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

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	Viesītes pagasts, Jēkabpils novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	01.2025.	07.2024.	01.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	11750	5500	17691	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	11750	5500	17691	
Zemes gabalu platība, ha	4,7	2,00	5,7	4,150
Meža zeme, ha	4,2	2	5,5	3,25
Meža zemes īpatsvars, %	89%	100%	96%	78%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2500	2750	3087	2389

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	0%	5%	-2%	
Piebraukšanas iespējas	5%	5%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-15%	-20%	-30%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	4%	1%	2%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-6%	-9%	-25%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2350	2503	2316	2389
Meža, krūmāju zemes nosacītā tirgus vērtība, EUR				9 900

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika

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

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

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

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

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

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

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

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

Kc – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur:

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošās darbības:

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

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;
2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;
3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;
4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;
5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:
 - 5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;
 - 5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;
 - 5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

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

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 12.03.2025)								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			0,15%						
	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, jaunaudzes)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums	0,00%								
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								
		0,00%	0,05%	0,75%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	2,90%	4,25%
		kopā								
		8,20%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,20%.

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	4 482	2 749	1 733	6 000
2	2030-2034	2 715	2 469	246	
3	2035-2039	11 776	4 919	6 857	
4	2040-2044	5 052	3 071	1 981	
5	2045-2049	4 302	2 711	1 591	
6	2050-2054	0	185	-185	
7	2055-2059	0	188	-188	
8	2060-2064	6 930	3 341	3 589	
9	2065-2069	26 137	10 541	15 596	
10	2070-2074	0	440	-440	
11	2075-2079	2 350	1 843	507	
12	2080-2084	0	184	-184	
13	2085-2089	0	184	-184	
14	2090-2094	40 608	15 129	25 479	
15	2095-2099	0	699	-699	
16	2100-2104	0	184	-184	
17	2105-2109	18 570	8 413	10 157	
18	2110-2114	2 174	1 594	580	
19	2115-2119	2 078	1 665	413	
20	2120-2124	3 934	2 402	1 532	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	meža, krūmāju zemes vērtība	9 900
	mežaudzes vērtība	6 000
	meža zemes un mežaudzes vērtība kopā	15 900

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

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

lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība, EUR	27 800
meža, krūmāju zemes nosacītā vērtība, EUR	9 900
mežaudzes nosacītā vērtība, EUR	6 000
Nekustamā īpašuma kopējā vērtība, EUR	43 700

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5658 002 0108, kas atrodas “Smeltāres”, Elkšņu pagastā, Jēkabpils novadā”, 2025. gada 12. martā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 43 700 (četrdesmit trīs tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.:

lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība EUR 27 800;

meža zemes ar mežaudzi nosacītā vērtība EUR 15 900.

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

PIEŅĒMUMI 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**Elkšņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000906556****Kadastra numurs: 5658 002 0108****Nosaukums: Smeltāres****Adrese: Elkšņu pag., Jēkabpils nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56580020107).		11.8 ha
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Elkšņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000555593. <i>Žurn. Nr. 300007546242, lēmums 13.09.2024, tiesnese Aija Bisāne</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: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300007546242, lēmums 13.09.2024, tiesnese Aija Bisāne</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 - ceļa servitūta teritorija.		0.2 ha
1.2.	Pamats: 2024.gada 12.septembra Kadastra informācija par nekustamā īpašuma reģistrāciju/aktualizāciju, sastāvu un vērtību. <i>Žurn. Nr. 300007546242, lēmums 13.09.2024, tiesnese Aija Bisāne</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</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

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5658 002 0107

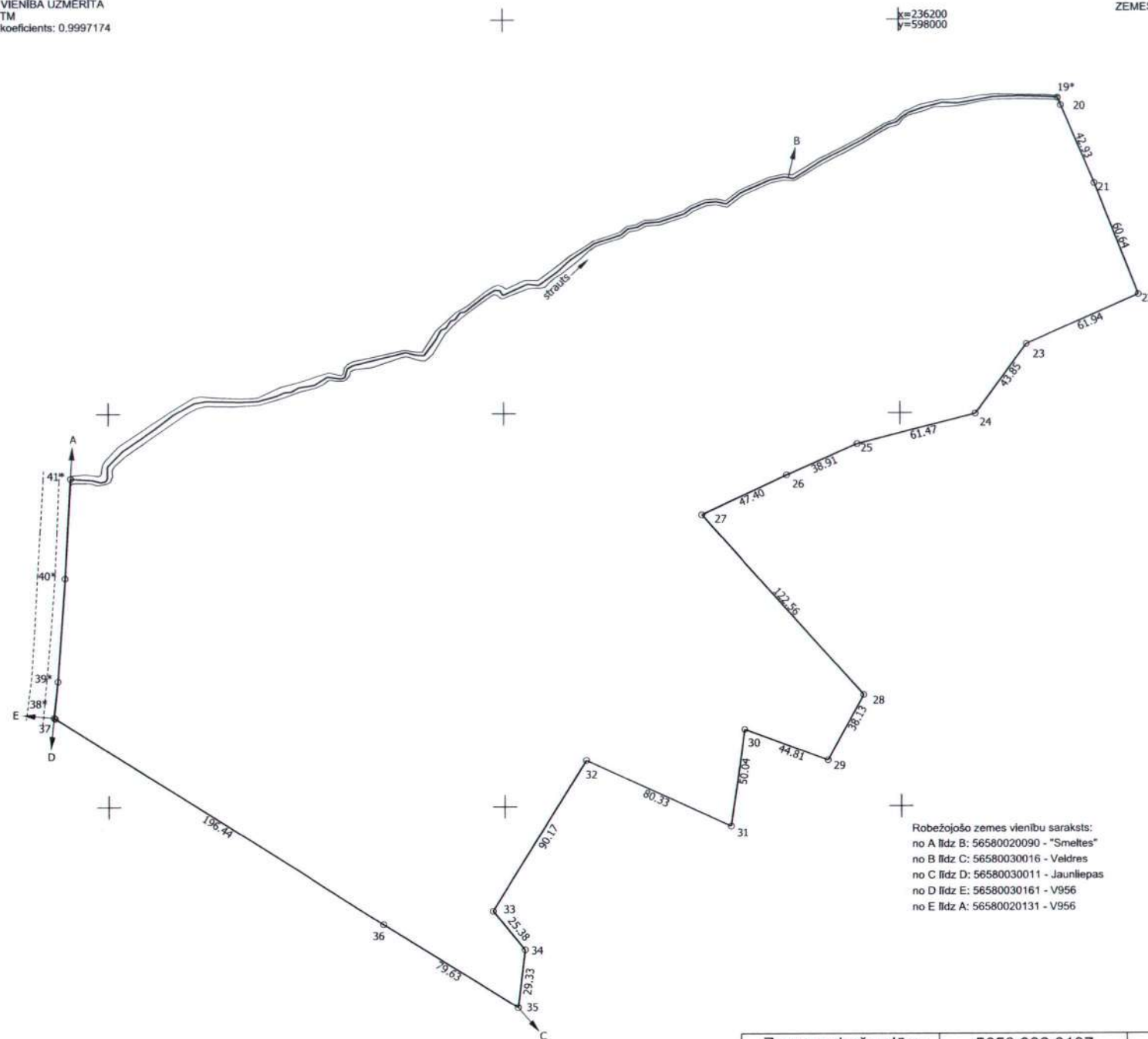
Plāns izgatavots pamatojoties uz Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada domes 2024.gada 11.jūlija lēmumu Nr.541 (protokols Nr.13, 38.punkts) "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5658 002 0040 "Smeltes", Elkšņu pagasts".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5658 002 0040.

Robežas noteiktas: 2024.gada 7.augustā.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 11.80 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56580020090 - "Smeltes"
no B līdz C: 56580030016 - Veldres
no C līdz D: 56580030011 - Jaunliepas
no D līdz E: 56580030161 - V956
no E līdz A: 56580020131 - V956

Zemes vienības platība 11,80 ha

Zemes robežu plāns	5658 002 0107	Plāna mērogs 1:2000	2. lapa no 2
Mērnīeks Gatis Davidāns sertifikāta Nr. CB0076	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5658 002 0107

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 7.augustā.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 11.80 ha

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5658 002 0107

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.26 ha.
2.	7314020101 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 9.22 ha.

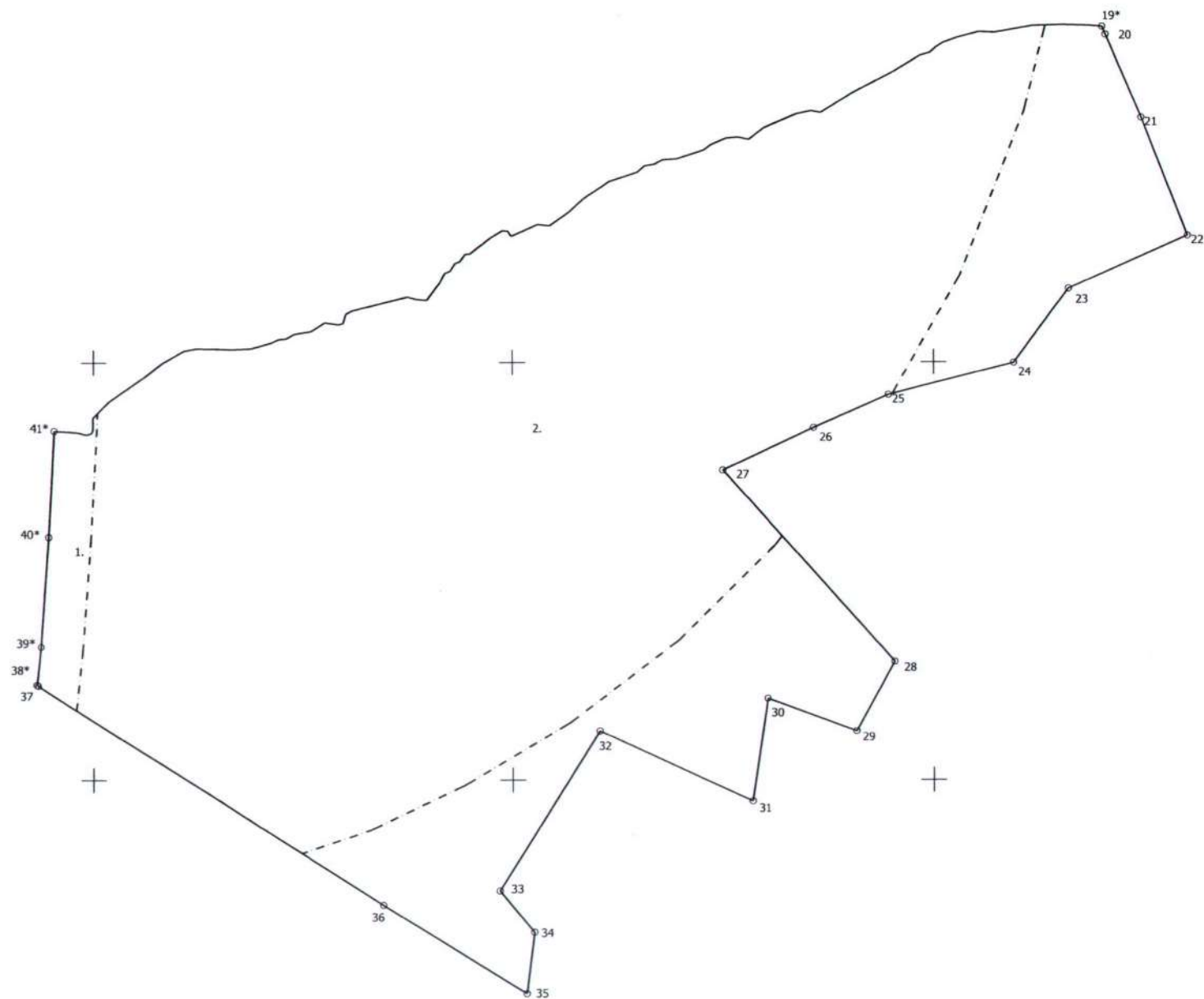
Plānā attēkota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 7.augustā.

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 11.80 ha



x=236200
y=598000



Apgrūtinājumu plāns

5658 002 0107

Plāna mērogs 1:2000

1. lapa no 2

Mērnīeks Gālis Davidāns
sertifikāta Nr. CB0076

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



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56580020108	Smeltāres	11.8 ha	100000906556	-	Elkšņu pagasts, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56580020107	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	11.8000
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	3437	28.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	16465	28.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	11.8000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	5.4500
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	5.4500
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	3.2600
t.sk. Jaunaudzes platība:	1.1300
Krūmāju platība:	1.9500
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1000
Pārējās zemes platība:	0.9200

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	11.8000	ha

Apgrūtinājumi

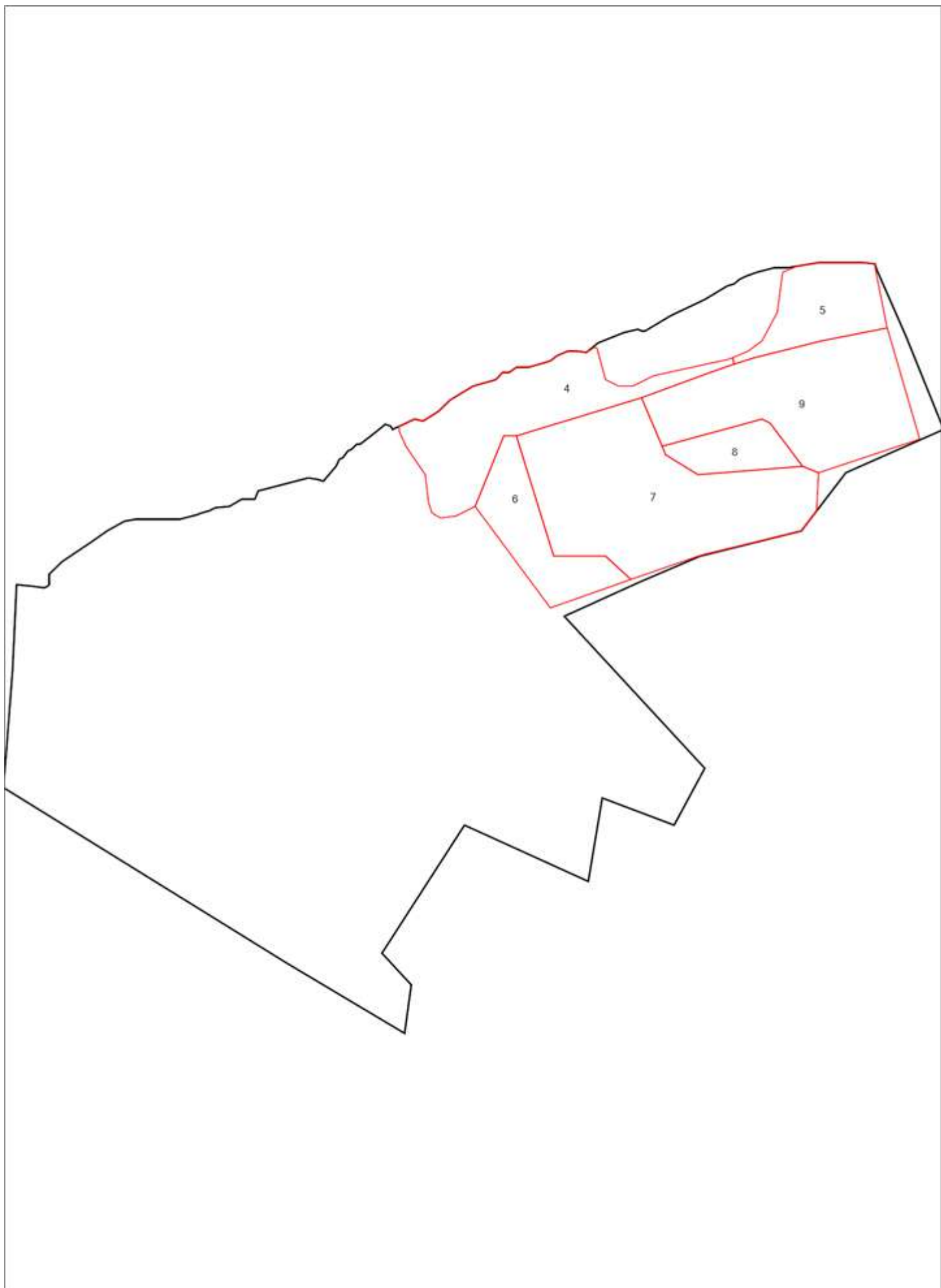
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	06.05.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2000	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2004	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4565	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2004	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2698	ha

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

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 56580020108

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 56580020107			inv. veikta 2012. gadā		Īpašums - 56580020108 - Smeltāres								
			Elkšņu pagasts		Saimniecība: Smeltāres								
1. kvartāls													
4	0.6	Mežaudze	Vr	8B60 2Ba40	D	I	25	25	60	7	22		240
				Aizs.paz.- 7203000201336 Kultūras pieminekļi///Kult piem aizs zona (reģ. noz.) 0.6									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.56 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.04 ha									
5	0.3	Mežaudze	Dm	9A1B84	D	I	27	35	84	7	26		329
				Aizs.paz.- 7203000201336 Kultūras pieminekļi///Kult piem aizs zona (reģ. noz.) 0.15									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.3 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
6	0.31	Meža lauce	Dm										
				Aizs.paz.- 7203000201336 Kultūras pieminekļi///Kult piem aizs zona (reģ. noz.) 0.31									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
7	1.08	Mežaudze	Dm	8P23 1P33 1B23	D	II	8	10	23	7	16		87
				Aizs.paz.- 7203000201336 Kultūras pieminekļi///Kult piem aizs zona (reģ. noz.) 0.88									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.08 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
8	0.16	Meža lauce	Dm										
				Aizs.paz.- 7203000201336 Kultūras pieminekļi///Kult piem aizs zona (reģ. noz.) 0.13									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
9	0.8	Mežaudze	Dm	7B29 1A24 1P1E29	D	Ia	20	15	29	13	31		244
				Aizs.paz.- 7203000201336 Kultūras pieminekļi///Kult piem aizs zona (reģ. noz.) 0.32									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.8 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			3.25	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.74 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.04 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			3.25	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.74 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.04 ha									
Pavisam kopā (ha):			3.25	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.74 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.04 ha									



Zemes vienība: 56580020107 Mērogs: 1:2594

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Elkšņu pag.**
Kadastrs: **56580020107**

Kv.,nog.: 1-4-0 Plat: 0.60 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	86	Bērzs	61	25	25	18	207	124	61	365
I	14	Baltalksnis	41	17	18	4	33	20	14	176
						22	240	144	75	541

Kv.,nog.: 1-5-0 Plat: 0.30 Taks.g: 2025 Z.kat: Mežaudze 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
I	89	Apse	85	35	26	23	288	86	63	238
I	11	Bērzs	85	28	26	3	35	11	10	49
						26	323	97	73	287

Kv.,nog.: 1-6-0 Plat: 0.31 Taks.g: 2025 Z.kat: Lauce AAT: Damaksnis Bon.: 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.: 1-7-0 Plat: 1.08 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	79	Priede	24	15	12	13	85	91	45	736
I	15	Priede	34	18	16	2	16	17	6	79
I	7	Bērzs	24	11	15	1	7	8	5	105
						16	108	116	56	920

Kv.,nog.: 1-8-0 Plat: 0.16 Taks.g: 2025 Z.kat: Lauce AAT: Damaksnis Bon.: 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.: 1-9-0 Plat: 0.80 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	54	Bērzs	30	15	21	12	115	92	45	679
I	28	Apse	25	17	17	7	59	47	26	308
I	11	Priede	30	17	15	3	23	18	10	132
I	8	Egle	30	16	15	2	16	13	7	99
						24	213	170	87	1 218

Platība, ha **3.25**

Kopējā krāja, m3: **527.71**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2025-2029				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	86	4 482	2 565
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	17
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.12 €/m3</i>		86	4 482	2 748
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 22.29 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 1 734 €</i>
2030-2034				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.8	57	2 715	2 240
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	48
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.4	0	0	14
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 47.63 €/m3</i>		57	2 715	2 468
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 8.33 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 247 €</i>
2035-2039				
Kailcirte - pēc vecuma	0.6	158	11 776	4 738
Stādāmais materiāls	0.6	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.6	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.4	0	0	14
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 74.53 €/m3</i>		158	11 776	4 918
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 44.54 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 6 858 €</i>
2040-2044				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.1	69	5 052	2 704
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	192
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	8
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 73.22 €/m3</i>		69	5 052	3 070
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 34.03 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 1 982 €</i>
2045-2049				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.8	65	4 302	2 536
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	8
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 66.18 €/m3</i>		65	4 302	2 710
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 27.17 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 1 592 €</i>
2050-2054				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	18
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	184
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -184 €</i>
2055-2059				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.2	0	0	21

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

187

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -187 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2060-2064

Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	1.1	81	6 930	3 153
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.2	0	0	21

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 85.56 €/m3

81

6 930

3 340

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 3 590 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 46.63 €/m3

2065-2069

Kailcirtē - pēc vecuma	1.1	345	26 137	10 346
Stādāmais materiāls	1.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.8	0	0	28

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 75.76 €/m3

345

26 137

10 540

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 45.77 €/m3

Tīrie ienākumi: 15 597 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2070-2074

Jaunaudžu kopšana	0.8	0	0	256
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	17

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

439

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -439 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2075-2079

Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.6	41	2 350	1 611
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	48
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	17

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 57.32 €/m3

41

2 350

1 842

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 508 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 18.02 €/m3

2080-2084

Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	17

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

183

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -183 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2085-2089

Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	17

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

183

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -183 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2090-2094

Kailcirtē - pēc caurmēra	1.1	460	40 608	13 807
Stādāmais materiāls	1.1	0	0	804
Atjaunošanas darbs	1.1	0	0	335
Jaunaudžu kopšana	1.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Infrastrukturā izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	17
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 88.28 €/m3</i>		460	40 608	15 129
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 58.26 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 25 479 €</i>
2095-2099				
Jaunaudžu kopšana	1.1	0	0	518
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturā izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.4	0	0	14
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	698
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -698 €</i>
2100-2104				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturā izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	17
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	183
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -183 €</i>
2105-2109				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.8	67	4 001	2 604
Kailcirte - pēc vecuma	0.6	187	14 569	5 625
Stādāmais materiāls	0.6	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.6	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturā izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	17
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 73.11 €/m3</i>		254	18 570	8 412
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 47.83 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 20.85 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 10 158 €</i>
2110-2114				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	47	2 174	1 417
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturā izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	11
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 46.26 €/m3</i>		47	2 174	1 594
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 16.11 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 580 €</i>
2115-2119				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.1	33	2 078	1 298
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	192
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturā izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	8
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 62.97 €/m3</i>		33	2 078	1 664
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 23.64 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 414 €</i>
2120-2124				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.8	56	3 934	2 179
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	48
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturā izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	8

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 70.25 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i> <i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 31.34 €/m3</i>		56	3 934	2 401
				<i>Tīrie ienākumi: 1 533 €</i>
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 74.83 €/m3</i> <i>Tīrie ienākumi: 68 215 €</i>	Kopā:	1 752	131 108	62 893

56580020107

Sortimentu periodu plāns

13.03.2025

Elkšņu pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56580020107		1-4-0		0.60		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2075-2079	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.33	1.10	5.70	26.14	8.05	41.32	3.42	41.08	137.30	584.27	1 268.00	319.08	2 349.74
2035-2039	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.49	4.06	6.01	0.00	14.18	24.75	1.82	26.41	219.51	322.35	0.00	562.66	1 130.93
2035-2039	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	13.06	19.63	35.08	41.81	23.62	133.19	7.78	1 631.87	2 453.26	3 595.00	2 028.02	936.76	10 644.90
2105-2109	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	14.39	24.57	51.64	63.65	33.24	187.49	11.81	1 798.57	3 071.41	5 293.06	3 086.93	1 318.69	14 568.65

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56580020107	1-5-0	0.30				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2110-2114	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	1.40	7.64	12.23	20.99	4.97	47.23	3.71	75.63	412.54	655.72	832.63	197.09	2 173.61
2065-2069	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	1.23	6.87	11.06	20.85	4.48	44.48	3.53	66.45	370.94	592.54	826.96	177.76	2 034.66
2025-2029	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	24.63	18.25	6.72	20.37	6.24	76.21	4.40	1 330.18	985.66	359.99	807.90	247.63	3 731.36
2025-2029	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.95	1.41	2.48	2.85	1.60	9.29	0.59	118.42	175.83	254.70	138.21	63.48	750.64

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56580020107		1-7-0		1.08		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2040-2044	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	23.22	11.72	7.51	6.32	1.95	50.72	3.68	2 176.89	996.32	406.54	342.06	77.34	3 999.15
2060-2064	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	38.34	5.37	3.15	2.85	2.33	52.05	3.21	3 594.37	456.31	170.69	154.59	92.59	4 468.55
2060-2064	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	20.38	3.65	1.89	1.63	1.25	28.80	1.77	1 910.60	310.59	102.14	88.11	49.89	2 461.31
2090-2094	Kailcirte - pēc caurmēra				Priede	370.19	43.03	11.70	14.47	20.87	460.25	26.62	34 705.23	3 657.11	633.72	783.96	827.56	40 607.58
2115-2119	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	3.68	4.87	7.95	15.36	1.43	33.29	4.62	345.58	413.70	430.87	831.75	56.37	2 078.27
2040-2044	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.12	0.45	2.59	11.61	3.84	18.62	1.51	14.87	57.32	265.55	563.13	152.43	1 053.30

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
56580020107	1-9-0	0.80	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2065-2069	Kailcirte - pēc vecuma				Priede	49.79	6.63	4.05	4.11	3.05	67.63	4.02	4 667.79	563.83	219.35	222.64	120.99	5 794.61
2120-2124	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	2.34	4.91	14.18	23.42	11.02	55.88	3.46	292.90	614.21	1 453.78	1 135.52	437.28	3 933.68
2045-2049	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	1.98	3.98	15.04	30.33	13.69	65.02	4.54	247.71	498.34	1 541.82	1 470.94	543.15	4 301.96
2105-2109	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.84	2.50	11.61	38.24	13.58	66.78	4.88	105.28	312.58	1 189.95	1 854.49	538.99	4 001.30
2030-2034	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Apse	2.52	13.96	14.38	19.50	7.09	57.45	4.04	136.23	753.67	771.05	773.38	281.08	2 715.41
2065-2069	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	29.55	4.30	2.93	2.10	3.99	42.87	2.59	2 770.57	365.06	158.75	113.97	158.46	3 566.81
2065-2069	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	17.01	23.31	51.30	61.75	36.52	189.89	11.14	2 126.26	2 913.84	5 257.54	2 994.78	1 448.86	14 741.29



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilnis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

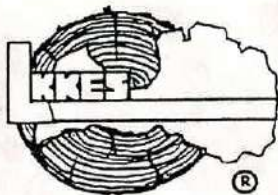


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

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

Personas kods: 170378-12813

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

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

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

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

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

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700