

Nekustamā īpašuma

**Kuldīgas novada
Ēdoles pagastā, “Keizari”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 22. jūlijs

Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tās elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada
Ēdoles pagastā, "Ķeizari", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6246 006 0277	Ēdoles pagasta ZG nodaļums:	100000955201
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6246 006 0469		
Piekluve:	Pieklūšana pie zemes gabala no asfalta seguma autoceļa Kuldīga - Alsunga - Jūrkalne pa vietējas nozīmes ceļu (Stumbrkalna ceļš).		

Īpašnieks:

Īpašnieks:	Kuldīgas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6246 006 0469:

Platība, ha:	3,07	Forma:	Neregulāra.
--------------	------	--------	-------------

Apgrūtinājumi, atzīmes, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Apraksts	Platība	Mērv.
	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.2781	ha
	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.7260	ha
	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	2.9812	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.7680	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0051	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.9580	ha
	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	1.2217	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	22.07.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 22. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts pasūtītāja vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu (naudas plūsmas diskontēšanas) pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2026. gada 22. jūlijā ir
10 900 EUR (desmit tūkstoši deviņi simti eiro), tai skaitā:

meža zemes tirgus vērtība **5 100 EUR**;

mežaudzes tirgus vērtība **2 800 EUR**;

lauksaimniecības zemes tirgus vērtība **3 000 EUR**.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485, info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	13
3.4. MEŽAUDZES UN MEŽA ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	13
3.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	18
4. SLĒDZIENS	21
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	23

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes plāni	- 4 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 2 lapas;
4. pielikums	Meža inventarizācijas dati	- 2 lapas;
5. pielikums	Taksācija, nogabalu raksturojošie rādītāji	- 1 lapa;
6. pielikums	Sortimentu periodu plāns	- 2 lapas;
7. pielikums	Finanšu plūsmas plāns	- 4 lapas;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: www.balticmaps.lv

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst viena zemes vienība un uz tās esošā mežaudze. Tas izvietots Kuldīgas novada Ēdoles pagasta A daļā, aptuveni 0,7 km attālumā no Ēdoles centra, pie autoceļa Kuldīga – Alsunga – Jūrkalne un Stumbrkalna ceļa. Zemes vienība robežojas ar Ēdoles ciemata teritoriju un minēto autoceļu, tuvumā atrodas viensēta “Jauncerīņi”.

Apkārtne ar paugurainu reljefu, uz zemes gabala tā Z daļā atrodas bijušā dzelzceļa josla (uzbērums), piebraukšana no iepriekš minētajiem koplietošanas autoceļiem. Objekta atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6246 006 0469:

kopējā platība:	3,07 ha
forma:	neregulāra;
reljefs:	viegli paugurains;
apaugums:	plava, krūmāji, mežaudze;
nožogojums, labiekārtojums:	teritorija nav nožogota, bez labiekārtojuma.



Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (eizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos

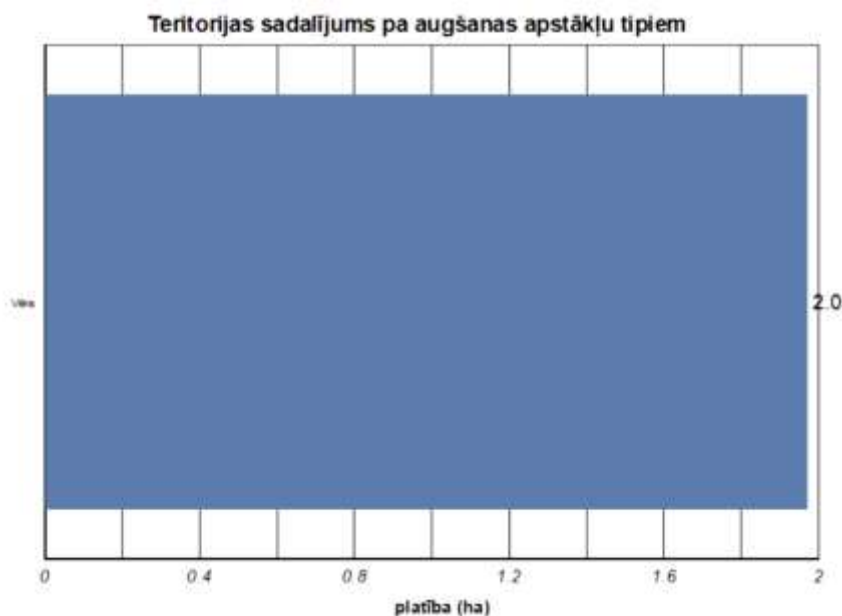
Papildu informācija

- Zemes vienība: 62460060469 (skatīt papildu informāciju)

Meža raksturojums zemes vienībai ar kadastra numuru 6246 006 0469.

Mežs aizņem 1,97 ha jeb 64% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viegli paugurains. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu lielākoties veido augstvērtīgā koku suga bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas - kļava, liepa, apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzis, vidēja vecuma, briestaudzis un pieauguša vecuma audzis. Daļā no mežaudzēm valdošā koku suga ir kļava un liepa. Mežaudzēs, kur valdošā koku suga ir liepa un kļava, ir būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*



Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem:

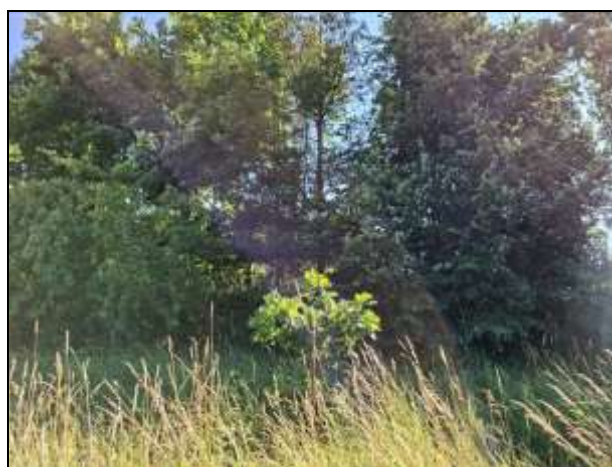
Lietošanas veids	Platība ar korekciju aprēķiniem, ha	Esošais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids
Mežu platība VMD datos	2,16	meža audzēšana	Meža audzēšana.
Lauksaimniecības zemes VZD datos	0,91	plāvas, ganības	Lauksaimniecība.
Pārējās zemes, zeme zem ūdeņiem, u. c. VZD datos	-	zeme apmežojas / plāvas	Lauksaimniecība / mežsaimniecība.
Kopējā platība ZG	3.07		

Korekcijas veiktas, izvērtējot pārējo zemju u.c. piemērotību to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam pie labas īpašuma apsaimniekošanas prakses, veicot attiecīgu platību sadalījumu aprēķiniem.

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze nekustamam īpašumam noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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.

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža zemju (bez mežaudzes) novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika.

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

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

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

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 noteiktā laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

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

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.0% 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;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes tirgus vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

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

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

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 ņemtas 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.

Ieņēmumi.

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu piegādes vietas, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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.

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecība un lauksaimniecība.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Valstī ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas svārstībām, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst. Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, kad kopumā bija vērojams gan cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2027. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

Zeme mežsaimniecībai.

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums iegādei. Pieprasījums pēc mežu īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai mežu zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6 000 - 25 000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3 000 - 12 000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1 000 - 3 500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk, nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēni, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršājušās, salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otro pusi, meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15 gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenu samazinājums bija no 15% līdz 30%, salīdzinot ar meža zemes cenu augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2 000 līdz 3 200 eiro par hektāru, atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, ar sliktu piekļūšanu/piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40% nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

Analizējot apaļo sortimentu pārdošanas cenas Latvijas tirgū gada griezumā pa mēnešiem, var secināt ka:

- 1) priedes un egles zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 2) bērza zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
- 3) bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
- 4) lapu koku zāģbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 5) papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežas ar tendenci iegādes cenai samazināties;
- 6) malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug, iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojoties pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas pie ceļa, ainaviskā un paugurainā vietā, pie apdzīvotās vietas robežas;
- īpašuma mežā iespējamas komerciālās cirtes.

Negatīvie:

- platlapju (liepu, kļava) audzes – ierobežota saimnieciskā darbība mežā;
- dižkoka aizsargjoslas teritorija;
- lauksaimniecības zemes platība ir neliela, tā netiek intensīvi apsaimniekota.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. MEŽAUDZES UN MEŽA ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Mežaudzes zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

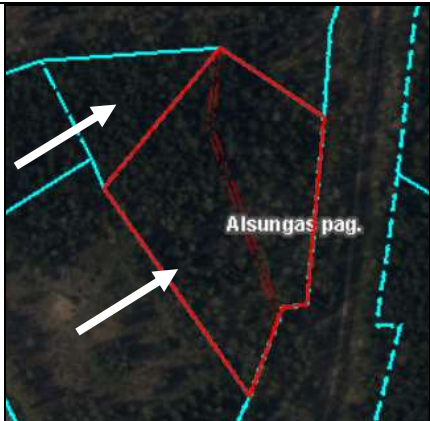
Mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 2,16 ha (meža zeme + zeme zem ūdeņiem + apmežojusies daļa no pārējām zemēm) aprēķins veikts, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

Adrese	Ēdoles pagasts, Kuldīgas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	62460060188		
Pārdošanas laiks	02.2026.	Meža platība, ha	4.1
Pārdošanas cena, EUR	16000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4.30	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.1
		Pārējās zemes platība, ha	0.1

Adrese		Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads		Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs		62500050099			
Pārdošanas laiks		01.2026.	Meža platība, ha		3.1
Pārdošanas cena, EUR		10000	LIZ platība kopā, ha		
Zemes gabala platība, ha		3.30	Krūmāju platība, ha		
		Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha		
			Ūdens objektu zeme, ha		0.2
			Zeme zem ēkām, ha		
			Zeme zem ceļiem, ha		
			Pārējās zemes platība, ha		

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

Adrese	Alsungas pagasts, Kuldīgas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem		
Kadastra numurs	62420010200			
Pārdošanas laiks	04.2026.	Meža platība, ha	3.5	
Pārdošanas cena, EUR	9000	LIZ platība kopā, ha		
Zemes gabala platība, ha	3.50	Krūmāju platība, ha		
	Īpašums sastāv no divām zemes vienībām. Mežs - izcirtumi. Viens zemes gabals trijstūrim līdzīgas formas, otrs neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabali robežojas savā starpā un robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha		
		Ūdens objektu zeme, ha		
		Zeme zem ēkām, ha		
		Zeme zem ceļiem, ha		
		Pārējās zemes platība, ha		

Aprēķini:

Nekustamā īpašuma adrese	Ēdoles pagasts, Kuldīgas novads	Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads	Alsungas pagasts, Kuldīgas novads	
Nekustamā īpašuma pārdošanas datums	02.2026.	01.2026.	04.2026.	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	16000	10000	9000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	16000	10000	9000	
Zemes gabala kopējā platība, ha	4.30	3.30	3.50	2.1600
Meža zeme, ha	4.10	3.10	3.50	1.9700
Meža zemes īpatsvars, %	95%	94%	100%	91%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3721	3030	2571	2360
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	16000	10000	9000	5098

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Platība	-8%	-8%	-8%	-24%
korekcija, EUR	-643	-524	-444	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-10%	0%	-35%
korekcija, EUR	-2009	-655	0	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārējās zemes platības ietekme	-2%	-2%	-5%	-9%
korekcija, EUR	-161	-131	-278	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Ainaviskums	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	-35.00%	-20.00%	-13.00%	
korekcija, EUR	-2 813	-1 309	-722	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2418.6	2424.2	2237.1	2360.0
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā vērtība, EUR				5098
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR				5100

Ar tirgus pieeju noteiktā **mežsaimniecībā izmantojamās zemes 2,16 ha platībā tirgus vērtība ir EUR 5 100.**

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

Mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Diskonta likmes noteikšana vērtējamajam Objektam:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.35%	0.75%	1.00%	2.40%	5.00%
Finansiālā	Peļņas %									5.00%
	Aizņemtā kapitāla %	0.00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 17.06.2026)								2.40%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0.15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0.15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0.15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi		0.05%							
	Kukaiņu bojājumi	0.00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0.05%							
	Ūdens ietekme	0.00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%								
	Apgrūtinājumi		0.05%							
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0.00%								
	Mežizstrādes apstākļi			0.15%						
	Apsaimniekošanas apstākļi		0.05%							
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums		0.05%							
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								
kopā										8.25%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir **8,25%**.

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Mežaudzēs esošās krājas vērtība zemes vienībā esošai mežaudzei tiek noteikta ar ienākumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama, veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību, pielietojot diskonta likmi. Detalizētu mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1. pielikumā.

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	6 671	4 092	2 579	2 777
2	2031-2035	1 689	1 552	137	
3	2036-2040	3 566	2 661	905	
4	2041-2045	717	725	-8	
5	2046-2050	0	229	-229	
6	2051-2055	0	143	-143	
7	2056-2060	0	143	-143	
8	2061-2065	1 031	857	174	
9	2066-2070	8 078	4 397	3 681	

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

10	2071-2075	5 725	3 735	1 990	
11	2076-2080	0	146	-146	
12	2081-2085	0	207	-207	
13	2086-2090	7 589	3 482	4 107	
14	2091-2095	0	142	-142	
15	2096-2100	2 021	1 482	539	
16	2101-2105	242	318	-76	
17	2106-2110	0	206	-206	
18	2111-2115	4 035	2 130	1 905	
19	2116-2120	0	143	-143	
20	2121-2125	6 931	4 511	2 420	

Ar ienākumu pieceju aprēķinātā **mežaudzes** vērtība (noapaļojot) ir **EUR 2 800**.

Summējot iepriekš aprēķinātās vērtības, tiek noteikta meža zemes un uz tās esošās mežaudzes tirgus vērtība:

$$5\,100 + 2\,800 = 7\,900 \text{ EUR}$$

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma **meža zemes un mežaudzes** tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 7 900**.

3.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus apskats.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes gabali ir likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc iekoptas lauksaimniecības zemes ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis Kuldīgas un tuvākajos novados ir aptuveni 3 500 līdz 6 500 EUR/ha robežās un pieprasījums pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu. Nekoptu zemes gabalu cenu robežas ir no 2 000 EUR/ha līdz 4 000 EUR/ha.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā pagasta cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo tirgus vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi. Aktuāla piedāvājuma ir maz.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem – **lauksaimniecības zemēm** Kuldīgas un tuvākajos reģiona novados. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju tika noteikta īpašuma sastāvā esošās lauksaimniecības un tai pielīdzinātās zemes, platība 0,91 ha, tirgus vērtība.

Salīdzināmie objekti:

- īpašums “*Spriguļi*” Kuldīgas novada Padures pagastā, kadastra nr. 6272 010 0056; viena meliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 2,2 ha, auglība 50 balles. Īpašums pārdots 2025. gada 24. februārī par 9 900 EUR vai 4 500 EUR/ha;



*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

- īpašums “Jaungoblejas” Kuldīgas novada Snēpeles pagastā, kadastra nr. 6290 006 0245; viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 1,97 ha, auglība 37 balles, **ir apaugums**. Īpašums pārdots 2025. gada 17. februārī par 7 000 EUR vai 3 553 EUR/ha;



- īpašums “Daigas” Kuldīgas novada Gudenieku pagastā, kadastra nr. 6250 005 0121; divu (robežojas) nemeliorētu lauksaimniecības zemes gabalu platība 2,2 ha, auglība 40 balles. Īpašums pārdots 2025. gada 08. aprīlī par 11 000 EUR vai 5 000 EUR/ha;



- īpašums “Jaunceriņi” Kuldīgas novada Vārmes pagastā, kadastra nr. 6296 0070127; viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 4,0 ha, auglība 25 balles. Īpašums pārdots 2025. gada 28. jūlijā par 18 000 EUR vai 4 500 EUR/ha;



*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Kuldīgas n. Ēdoles pag. ĶEIZARI	Īpašums "Spriguļi" Kuldīgas nov. Padures pag.	Īpašums "Jaungoblejas" Kuldīgas nov. Snēpeles pag.	Īpašums "Daigas" Kuldīgas nov. Gudenieku pag.	Īpašums "Jaunceriņi" Kuldīgas nov. Vārmes pag.
Zemes platība, ha	0.91	2.2	1.97	2.2	4.0
Pārdevuma cena, EUR		9 900	7 000	11 000	18 000
Darījuma laiks		24.02.2025.	17.02.2025.	08.04.2025.	28.07.2025.
Nosacītā 1 ha cena, EUR		4 500	3 553	5 000	4 500
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 4 500	EUR 3 553	EUR 5 000	EUR 4 500
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 4 500	EUR 3 553	EUR 5 000	EUR 4 500
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 4 500	EUR 3 553	EUR 5 000	EUR 4 500
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 4 500	EUR 3 553	EUR 5 000	EUR 4 500
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks -5%	lielāks -5%	lielāks -5%	lielāks -10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk -10%	-10 -10%	labāk -10%	labāk -10%
- zemes auglība		labāki -7%	labāki -3%	labāki -5%	līdzvērtīgi 0%
- meliorācijas sistēmas		labāk -5%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija, skaits		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 2%	līdzvērtīgi 0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- grunts apstākļi, apaugums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-27%	-18%	-18%	-20%
		EUR 3 285	EUR 2 914	EUR 4 100	EUR 3 600
Pārreķinu koeficients		-27%	-18%	-18%	-20%
Pārreķinu korekcija		-EUR 1 215	-EUR 640	-EUR 900	-EUR 900
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 3 285	EUR 2 914	EUR 4 100	EUR 3 600
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 7 227	EUR 5 740	EUR 9 020	EUR 14 400
6. Citi faktori:					
- izdevumi apauguma novākšanai, rekultivācijai u.c.		EUR 0	EUR 0	EUR 0	-EUR 1 000
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 7 227	EUR 5 740	EUR 9 020	EUR 13 400
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		3285.00	2913.71	4100.00	3350.00
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3	0.3	0.2	0.2
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 3 350			
Vērtējamās zemes tirgus vērtība		EUR 3 048			

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **lauksaimniecības zemes** tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 3 000**.

Summējot meža (meža zemes un mežaudzes) un lauksaimniecības zemju vērtības, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

$$7\,900 + 3\,000 = 10\,900 \text{ EUR}$$

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, „Ķeizari”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 22. jūlijā ir
10 900 EUR (desmit tūkstoši deviņi simti eiro), tai skaitā:

meža zemes tirgus vērtība **5 100 EUR**;
mežaudzes tirgus vērtība **2 800 EUR**;
lauksaimniecības zemes tirgus vērtība **3 000 EUR**.

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

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

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā)

Oļegs Aleksejevs

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaite tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā)

Oļegs Aleksejevs

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**