

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ķekavas novada
Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ķekavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 20. jūlijs

Ķekavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tās elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala

Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8025 012 0214	Baldones pagasta ZG nodaļums:	100000938816
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8025 012 0098		
Piekļuve:	Piekļūšana pie zemes gabala no grantēta pašvaldībai piederoša ceļa.		
Piezīmes:	Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības saskaņā ar VZD Kadastra datiem un veiktās Objekta apskates laikā redzētā: meža zemes 0,25 ha ar mežaudzi, lauksaimniecībā izmantojamā zeme (t.sk. krūmāji, zeme zem ūdeņiem, pārējās zemes) 4,00 ha.		

Īpašnieks:

Īpašnieks:	Ķekavas novada pašvaldība
------------	---------------------------

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8025 012 0098:

Platība, ha:	4,25	Forma:	Neregulāra daudzstūra.
--------------	------	--------	------------------------

Apgrūtinājumi, atzīmes, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar VZD Kadastra datiem:					
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	4	15.04.2009	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0368	ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0368	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0368	ha
	Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:					
	1.1. Atzīme - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu. Ieraksts pārņemts no Baldones pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000457277 (žurnāls Nr.300002658191).					0.04 ha
	Zemes vienības apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:					
	1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.59ha				
	2.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu (C5 Vārpu ceļš) – sarkanā līnija - 0.02ha				
	3.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem (C5 Vārpu ceļš) lauku apvidos - 0.24ha				

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.07.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 20. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts izsoles sākumcenas noteikšanai. 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 20. jūlijā ir
EUR 17 600 (septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro),
tai skaitā
mežaudzes un meža zemes tirgus vērtība: 1 900 EUR un
lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtība: 15 700 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;

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

SATURA RĀDĪTĀJS

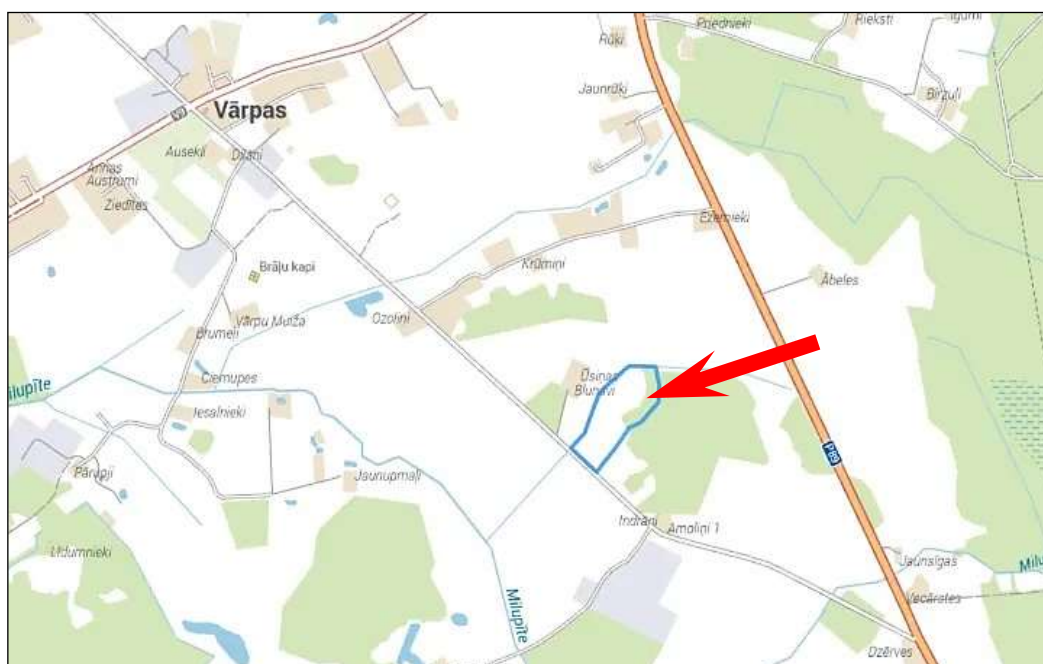
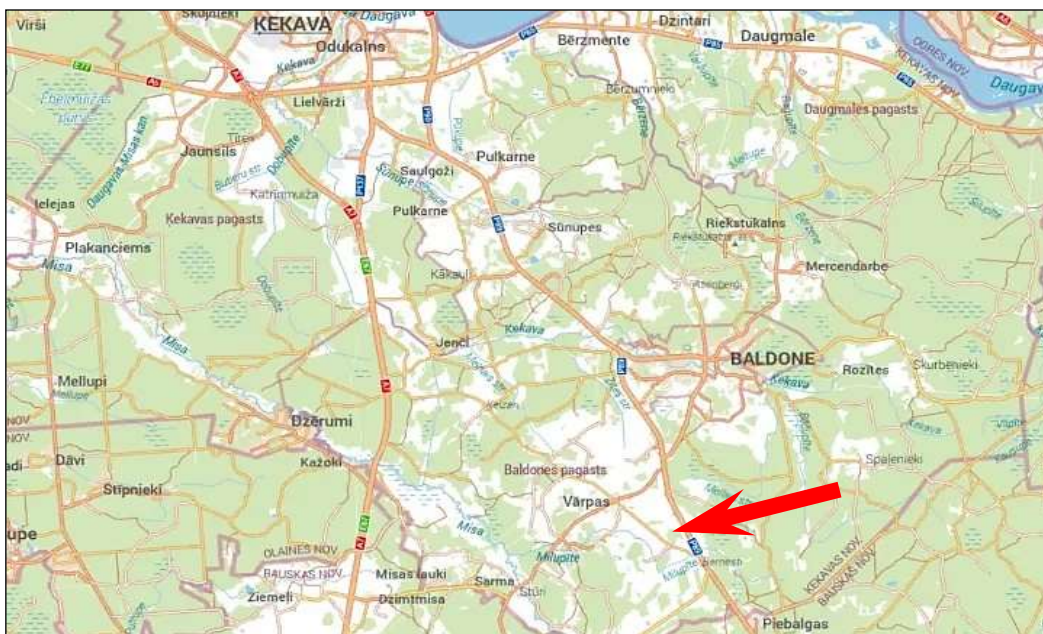
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
3. 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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	13
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 vienības plāni	- 6 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
4. pielikums	Nogabalu raksturojošie rādītāji	- 2 lapas;
5. pielikums	Taksācijas apraksts	- 1 lapa;
6. pielikums	Sortimentu periodu plāns	- 1 lapa;
7. pielikums	Finanšu plūsmas plāns	- 3 lapas;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: www.balticmaps.lv

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamā īpašums atrodas pie grantēta ceļa, aptuveni 7 km attālumā no pagasta administratīvā centra Baldone. Attālums līdz Ķekavas pilsētai ir aptuveni 22 km. Zemes gabals izvietots izteiktā lauku teritorijā, apkārtnē ir dažas lauku viensētas. Lielāko apkārtnes teritorijas daļu aizņem lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Tuvākais asfaltētais ceļš atrodas aptuveni 2 km attālumā. Apkārtnē ar līdzenu reljefu. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pagasta centram raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti, medpunkts, bibliotēka u.c. izvietoti Baldonē, aptuveni 7 km attālumā. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ciematā Vārpas, nepilnu 2 km attālumā. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējums*

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8025 012 0098:

kopējā platība:	4,25 ha
forma:	neregulāra daudzstūra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	mežaudze;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	zeme nav meliorēta;
LIZ novērtējums ballēs:	35.

Meža raksturojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8025 012 0098.

Mežs aizņem 0,25 ha jeb 6% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās slapjās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 170 m līdz 230 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgā koku suga bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas melnalksnis, baltalksnis, apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audze.



Zemes gabals robežojas ar zemes ceļu, mežu, lauksaimniecības zemi un blakus esošām viensētu apbūves teritorijām.



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Lauku zemes, Mežu teritorijā un Ūdeņu teritorijā.

Avoti: <https://geolativija.lv/geo/tapis>; www.kadastrs.lv

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējums*

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējums*



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze nekustamajam īpašumam (bez meža) tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

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 lauku zemju novērtēšanai pilnā apjomā 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 novērtējumā 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.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, "Jaunbērzkalni", novērtējums*

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.

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 apaļkoku, zāģmateriālu tirgū;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

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

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 vietās, 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 faktoros. 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 zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir 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 joprojām ir saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, 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. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies 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 atbalstošās 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. Paraleli 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.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā laikā Ķekavas novada Baldones pagastā ar platībām no 3 ha līdz 5 ha bija pārdoti aptuveni 20 īpašumi (pārsvarā lauksaimniecībā izmantojamā zeme un arī mežu zeme), ticamo darījumu cenas 3 000 – 15 000 EUR/ha.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja, ka Ķekavas novadā līdzīgu zemju cenas pēdējā gada laikā ir nedaudz cēlušās. Lauksaimniecībā izmantojamo daļēji iekoptu zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 3 000 – 5 000 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas. Zemes gabali, kuros liels īpatsvars ir purvu, ūdeņu, krūmāju platībām, tirgū ir maz pieprasīti. Tādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

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

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, "Jaunbērzkalni", novērtējums*

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.

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

- 1) priedes un egles zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 2) bērza zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
- 3) bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
- 4) lapu koku zāgbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 5) papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežās 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 ekoloģiski tīrā lauku apvidū;
- piekļūšanas pie īpašuma no pašvaldībai piederoša ceļa;
- novietojums Baldones pagastā.

Negatīvie:

- intensīvai saimnieciskai darbībai neliela zemes platība;
- piekļūšana pie nekustamā īpašuma pa grantētu ceļu.

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;
- tiek uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- 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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Lai veiktu īpašuma tirgus vērtības aprēķinus, tas nosacīti tika sadalīts sekojošās daļās:

- 1) *īpašuma daļa – meža zeme un mežaudze 0,25 ha platībā;*
- 2) *īpašuma daļa - lauksaimniecībā izmantojamā zeme 4,0 ha platībā.*

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

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 0,25 ha aprēķins veikts, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi korigējot 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 – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, "Jaunbērzkalni", novērtējums*

Adrese	Olaines pagasts, Olaines novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	80800120548		
Pārdošanas laiks	11.2025.	Meža platība, ha	4,1
Pārdošanas cena, EUR	9000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4,4	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 315 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0,3

Adrese	Birzgales pagasts, Ogres novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	74440020015		
Pārdošanas laiks	01.2026.	Meža platība, ha	1
Pārdošanas cena, EUR	2000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1,0	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes, kur sastāvā ir apmežojušās meža lauces. 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	Līvberzes pagasts, Jelgavas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	54620050086		
Pārdošanas laiks	10.2025.	Meža platība, ha	1,98
Pārdošanas cena, EUR	7200	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2,25	Krūmāju platība, ha	0,1
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,17
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

	Olaines pagasts, Olaines novads	Birzgales pagasts, Ogres novads	Līvberzes pagasts, Jelgavas novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	11.2025.	01.2026.	10.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	9000	2000	7200	
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	9000	2000	7200	
Zemes gabalu platība, ha	4,4	1,00	2,3	0,25
Meža zeme, ha	4,1	1	1,98	0,25
Meža zemes īpatsvars, %	93%	100%	88%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2045	2000	3200	1869
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-12%	-5%	-10%	
Piebraukšanas iespējas	5%	5%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-10%	-10%	-35%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	3%	0%	4%	
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, %	-14%	-10%	-36%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1759	1800	2048	1869
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				500

Ar tirgus pieeju noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes 0,25 ha platībā tirgus vērtība ir **EUR 500**.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, 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%	4,50%
Finansiālā	Peļņas %									4,50%
	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	0,00%								
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			0,15%						
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,0%.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Kekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējums*

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. Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1. pielikumā.

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	3 470	1 747	1 723	1 422
2	2031-2035	0	95	-95	
3	2036-2040	0	15	-15	
4	2041-2045	0	15	-15	
5	2046-2050	0	15	-15	
6	2051-2055	0	15	-15	
7	2056-2060	0	17	-17	
8	2061-2065	0	17	-17	
9	2066-2070	558	412	146	
10	2071-2075	0	17	-17	
11	2076-2080	0	17	-17	
12	2081-2085	0	17	-17	
13	2086-2090	869	546	323	
14	2091-2095	0	17	-17	
15	2096-2100	4 399	1 894	2 505	
16	2101-2105	0	15	-15	
17	2106-2110	0	95	-95	
18	2111-2115	0	15	-15	
19	2116-2120	0	15	-15	
20	2121-2125	0	15	-15	

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā mežaudzes vērtība (noapaļojot) ir EUR 1 400.

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

$$1\,400 + 500 = \mathbf{1\,900\,EUR}$$

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, "Jaunbērzkalni", novērtējums*

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības noteikšana.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

1) Zemes gabals Ķekavas nov., Baldones pag., "Osīši-1". Zemes gabala platība 3,60 ha. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. Darījums noticis 01.2026. par 16 500 EUR jeb 4 583 EUR/ha.		
2) Zemes gabals Ķekavas nov., Baldones pag., "Saulsargi". Zemes gabala platība 4,04 ha. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. Darījums noticis 09.2025. par 20 000 EUR jeb 4 950 EUR/ha.		
3) Zemes gabals Ķekavas nov., Baldones pag., "Mežrubēni". Zemes gabala platība 4,73 ha. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. Darījums noticis 08.2024. par 20 500 EUR jeb 4 334 EUR/ha.		
4) Zemes gabals Ķekavas nov., Baldones pag., "Jaunlēzes". Zemes gabala platība 4,54 ha. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. Darījums noticis 12.2025. par 14 000 EUR jeb 3 084 EUR/ha.		

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Ķekavas nov., Baldones pag., "Jaunbērzkalni"	Ķekavas nov., Baldones pag., "Osīši-1 "		Ķekavas nov., Baldones pag., "Saulsargi"		Ķekavas nov., Baldones pag., "Mežrubeņi"		Ķekavas nov., Baldones pag., "Jaunlēzes"	
Zemes kopējā platība, ha	4,0	3,6		4,04		4,73		4,54	
Lauksaimniecības zemes kopējā platība, ha	2,66	3,40		3,82		4,08		3,45	
Zemes auglības novērtējums ballēs (LIZ)	35	39		38		33		30	
Pārdevuma cena, EUR		16500		20000		20500		14000	
Darījuma laiks		01.2026.		09.2025.		08.2024.		12.2025.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		4583		4950		4334		3084	
Zemes gabala lietošanas mērķis	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 583,33		EUR 4 950,50		EUR 4 334,04		EUR 3 083,70	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 583,33		EUR 4 950,50		EUR 4 334,04		EUR 3 083,70	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 583,33		EUR 4 950,50		EUR 4 464,06		EUR 3 083,70	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-2%	labāks	-3%	labāks	-3%	sliktāks	2%
		EUR 4 491,67		EUR 4 801,98		EUR 4 330,14		EUR 3 145,37	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	3%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	-5%	lielāks	-4%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-5%	labāk	-6%
- piekļūšanas apstākļi, ceļa servitūts, seguma kvalitāte		sliktāki	4%	sliktāki	3%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- meliorācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		sliktāk	7%	labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- LIZ kvalitātes novērtējums		labāk	-1%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			3%		-9%		-15%		0%
		EUR 4 617,43		EUR 4 356,36		EUR 3 675,85		EUR 3 152,29	
Pārreķinu koeficients		1%		-12%		-15%		2%	
Pārreķinu korekcija		EUR 34		-EUR 594,1		-EUR 658		EUR 69	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 4 617,43		EUR 4 356,36		EUR 3 675,85		EUR 3 152,29	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 16 623		EUR 17 600		EUR 17 387		EUR 14 311	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3		0,2		0,2		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena		3 937							
Zemes tirgus vērtība		EUR 15 749							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā 4 ha lauksaimniecības zemes daļas tirgus vērtība (rezultātu noapaļojot) ir **EUR 15 700**.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējums*

Objekta vērtību kopsavilkums:

Lai veiktu īpašuma tirgus vērtības aprēķinus, tas nosacīti tika sadalīts sekojošās daļās:

- 1) *īpašuma daļa – meža zeme un mežaudze 0,25 ha platībā;*
- 2) *īpašuma daļa - lauksaimniecībā izmantojamā zeme 4,0 ha platībā.*

Īpašuma daļa	Zemes platība, ha	Vērtība, EUR
Lauksaimniecības zeme	4,0	15 700
Meža zeme un mežaudze	0,25	1 900
Kopā:	4,25	17 600

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 17 600.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 20. jūlijā ir
EUR 17 600 (septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro),**

tai skaitā

mežaudzes un meža zemes tirgus vērtība: 1 900 EUR un
lauksaimniecība izmantojamās zemes vērtība: 15 700 EUR.

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

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

Arvīds Badūns

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

Oļegs Aleksejevs

5. PIEŅĒMUMI 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 jāsasniedz, 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
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

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

Oļegs Aleksejevs

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ķekavas novada Baldones pagastā, “Jaunbērzkalni”, novērtējums*

Pielikumi (dokumentu kopijas)