

**“BEBRU LEJA”, SECES PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3278 005 0085**



2026. GADA 5. AUGUSTS

2026. gada 5. augusts

Reģ. Nr. 26- 166

Nekustamā īpašuma

“Bebru Leja”, Seces pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 005 0085, kas atrodas “Bebru Leja”, Seces pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000182193, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32780050085)- 4,6 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atklātas izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 005 0085, kas atrodas “Bebru Leja”, Seces pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 5. augustā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 21 800 (divdesmit viens tūkstotis astoņi simti eiro), t.sk.:

lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība EUR 14 500;

meža zemes ar mežaudzi nosacītā vērtība EUR 7 300.

Ivars Gerulats

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA “LINIKO”, reģ. Nr. 55403012911

IVARS GERULATS - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	7
Vērtēšanas objekts:	7
Vērtēšanas mērķis.....	7
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	7
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	7
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
Atrašanās vieta, novietojums	7
Zemes raksturojums.....	8
VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	11
Tirgus vērtības definīcija	11
Vērtēšanas pieejas.....	11
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	12
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	13
Labākā un efektīvākā izmantošana	13
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	14
Īpašie pieņēmumi.....	14
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	14
Lauksaimniecības zemes aprēķins ar Tirgus pieeju	14
Meža zeme aprēķins ar tirgus pieeju	18
Mežaudzes aprēķins ar ienākumu pieeju	21
Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana	25
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	26
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	26
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	27
PIELIKUMI.....	28

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“Bebri Leja”, Seces pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atklātas izsoles vajadzībām
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate
Kadastra numurs	3278 005 0085
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000182193
Īpašumtiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apz. 32780050085)	4,6 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības un pārējā zeme, piemērota dzīvojamās apbūves veikšanai. Meža zeme ar mežaudzi.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētie apgrūtinājumi: 1.3. Atzīme- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.3278 005 0127. 0,2 ha 1.4. Atzīme- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.3278 005 0091. 0,2 ha VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma. Minētie apgrūtinājumi ietekmē vērtējamā Objekta noteikto vērtību.
Tirgus vērtība, t.sk.: <i>lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība</i> <i>meža zemes ar mežaudzi nosacītā vērtība</i>	EUR 21 800 <i>EUR 14 500</i> <i>EUR 7 300</i>
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 5. augusts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Bebru Leja”, Seces pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



zemes gabals- pļava



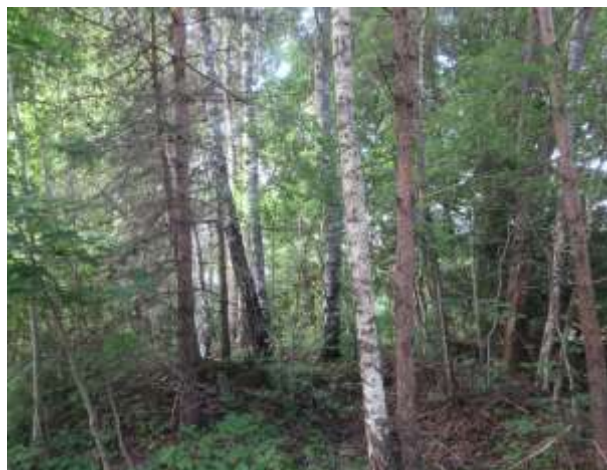
zemes gabals- pļava



servitūta ceļš



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



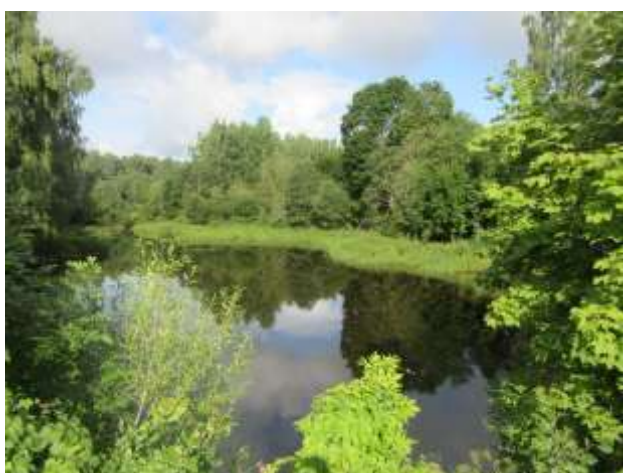
meža zeme ar mežaudzi



skats no piebraucamā ceļa



skats no piebraucamā ceļa



ūdensnoteka



ūdensnoteka



ūdensnoteka



servitūta ceļš

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3278 005 0085, kas atrodas “Bebru Leja”, Seces pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000182193.

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 4,6 ha platībā (kadastra apzīmējums 32780050085), 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

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atklātas izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000182193 uz Aizkraukles novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētie apgrūtinājumi:

1.3. Atzīme- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.3278 005 0127.	0.2 ha
1.4. Atzīme- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.3278 005 0091.	0.2 ha

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- Zemes robežu plāns.
- Meža nogabalu raksturojošie rādītāji.
- Seces pagasta teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Seces pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā centrālajā daļā. Robežojas ar sava novada Daudzeses, Sērenes, Staburaga un Sunākstes pagastiem pa Daugavu ar Kokneses pilsētu Kokneses pagastu, Klintaines pagastu un Jēkabpils novada Viesītes pagastu.

“Bebru Leja”, Seces pagasts, Aizkraukles novads

Lielākās apdzīvotās vietas ir Sece (pagasta centrs), Biķernieki, Dalbes, Kaļandri, Kampāni, Pinkas, Purviņi, Škutāni, Šļūkas, Ziedāni.

Pagasta teritoriju šķērso valsts nozīmes autoceļi P76 Aizkraukle-Jēkabpils un vietējās nozīmes autoceļi Sece-Seces stacija; Vīgante-Daudzeva; Ziedāni-Aprāni-Staburags.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta austrumu daļā, starp autoceļu P76 Aizkraukle-Jēkabpils, vietējās nozīmes autoceļu Sece-Kaļandri-Staburags un Daugavas upi. Tuvākās apdzīvotās vietas Kaļandri ~1 km; Sece ~7 km; Staburags ~2 km.

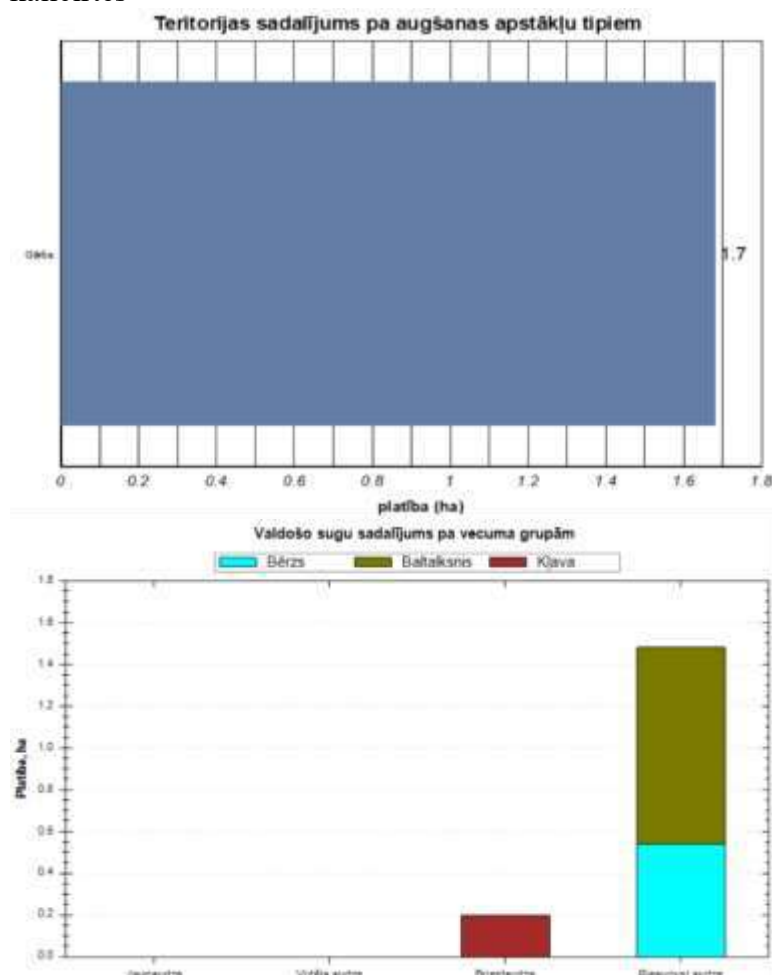
Apkārti veido viensētas, lauksaimniecības un meža zemes platības. Dabas objekti- Daugavas akmens un Degļu kalns (106 m vjl.).

Piebraukšana pie zemes gabala pa servitūta piebraucamo ceļu ar grants segumu. Kopumā piekļūšana ir laba.

Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	32780050085
Zemesgabala platība	4,6 ha
	
Apraksts	Neregulāras formas, ziemeļos un rietumos robežojas ar lauksaimniecības zemes platībām, dienvidos robežojas ar meža zemes platībām un servitūta ceļu, austrumos robežojas ar vietējās nozīmes autoceļu. No austrumiem un rietumiem zemes gabalu šķērso servitūta piebraucamais ceļš un grava ar ūdensnoteku.
Reljefs	Viļņots
Sastāvs pēc VZD datiem	lauksaimniecības zeme- 2,0 ha, aramzeme, ganības; meži- 1,7 ha; zem ūdeņiem- 0,4 ha; zem ceļiem- 0,4 ha; pārējā zeme- 0,1 ha.
Labiekārtojums	Daļu lauksaimniecības zemes veido iekopts tīrums. Daļu no zemes gabala veido ūdensnoteka, kas savienota ar Daugavas upi. Mežs aizņem 1,68 ha jeb 37% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir ļoti auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 150 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī

mazvērtīgās koku sugas kļava, baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido briestaudzes un pieauguša vecuma audzes. Daļā no mežaudzēm valdošā koku suga ir kļava. Mežaudzēs, kur valdošā koku suga ir kļava ir būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā. Mežaudzes atrodas ūdenstilpju aizsargjoslā. Atrāšanās šajā zonā būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.



Apbūve

-

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	03.11.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2000	ha
4	03.11.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2000	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1019	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1019	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1019	ha
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0386	ha

Izmantošanas mērķis

www.lvmgeo.lv dati

pamata karte



augšņu tips



LAD bloku karte



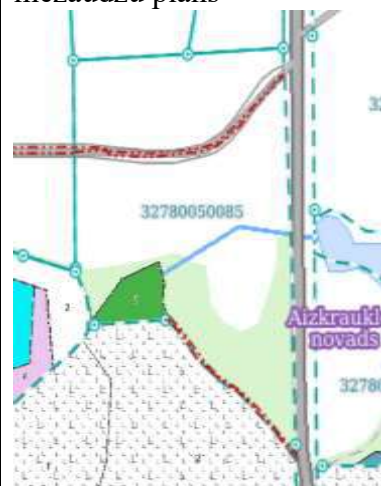
topogrāfija



meža nogabali



mežaudžu plāns



VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

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

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 izmaksas.

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 (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc 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

Pēdējo divu gadu laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2026. gadā 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- 5000 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.

Jēkabpils novada mazpilsētās un ciematos pieprasījums pēc apbūves zemes ir neliels. Pēdējo gadu tendence ir pieprasījuma pieaugums pēc apbūves zemes ciematos ar labi attīstītu infrastruktūru, inženierkomunikāciju pieejamību un satiksmi ar novada centru.

Dzīvojamai apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 0,5 - 3,0 eur/m².

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,2- 2,0 eur/m². Pārsvārā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

Zemes īpašumu, kas robežojas ar ūdenskrātuvēm (upes, ezeri) vai to tiešā tuvumā piedāvājumu/pārdevuma cenas reģionā ir: 1,0- 7,0 eur/m², atkarībā no to platībām, izmantošanas un apbūves iespējām.

Zeme mežsaimniecībai

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža 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 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un 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 cenas samazinājums bija no 15% līdz 30% salīdzinot ar meža zemes cenas augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2000 līdz 3200 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, vai 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 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 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.

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 un pārējā zeme, piemērota dzīvojamās apbūves veikšanai. Meža zeme ar mežaudzi.
----------------------------	--

Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
-----------------------------	------------------

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

<i>Pozitīvie:</i> • Daugavas upes tuvums; • zemes platības tiek apsaimniekota; • iespējams veikt apbūvi;	<i>Negatīvie:</i> • zemes gabalu šķērso servitūta ceļš;
--	---

Īpašie pieņēmumi

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

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot patieso īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.

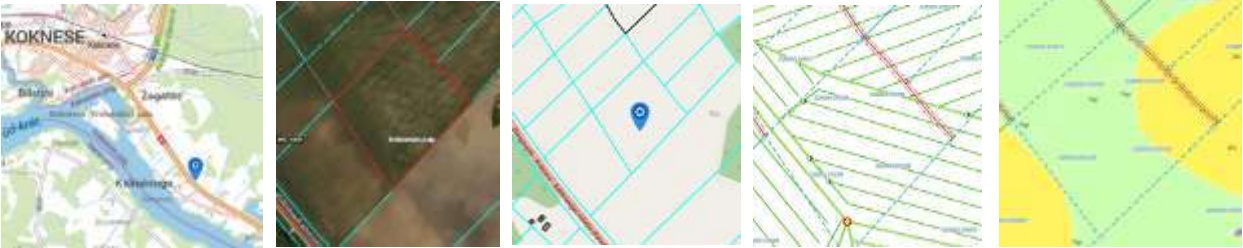
Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.

Nemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

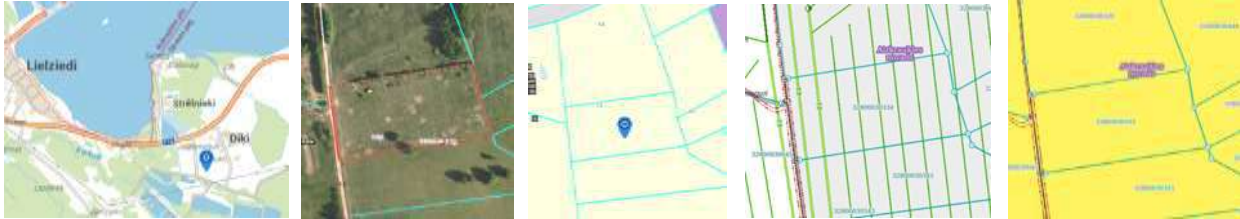
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā un novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies četrus pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra 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.

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Kokneses pagasts
	
Pārdevuma laiks	01.2025.
Pārdevuma cena, EUR	15 400
Zemes gabala platība, ha	2.20
LIZ platība, ha	2.20
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles. Sastāvs- LIZ 2,2 ha. Zemes gabalā iespējams veikt dzīvojamo apbūvi. Konfigurācija- taisnstūra formas, reljefs līdzens, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, piebraukšana ir viduvēja. Atrodas 3 km no Kokneses autoceļa Rīga-Daugavpils tiešā tuvumā. Novietojums pagastā labs.

Objekts Nr.2	Staburaga pagasts
	
Pārdevuma laiks	04.2026.
Pārdevuma cena, EUR	7 200
Zemes gabala platība, ha	1.55
LIZ platība, ha	1.55
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- netiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 40 balles. Sastāvs: LIZ-1.55 ha. Zemes gabalā iespējams veikt dzīvojamo apbūvi. Konfigurācija- taisnstūra formas, reljefs līdzens, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, piebraukšana ir apmierinoša. Atrodas autoceļa Aizkraukle-Jēkabpils tiešā tuvumā, blakus Daugava. Līdz Staburaga ciemata 3 km, Līdz Aizkrauklei 23 km. Novietojums novadā vidēji labs.

Objekts Nr.3	Sērenes pagasts
	
Pārdevuma laiks	04.2024.
Pārdevuma cena, EUR	10 000
Zemes gabala platība, ha	1.13
LIZ platība, ha	1.11
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- ganības, ir meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 50 balles; zem ceļiem- 0,02 ha. Zemes gabalā iespējams veikt dzīvojamo apbūvi. Konfigurācija- taisnstūra formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba. Atrodas autoceļa Aizkraukle-Jēkabpils tiešā tuvumā, apdzīvotā vietā Dīķi, līdz Aizkrauklei 5 km. Novietojums novadā labs.

Objekts Nr.4	Seces pagasts
	
Pārdevuma laiks	01.2026.
Pārdevuma cena, EUR	35 000
Zemes gabala platība, ha	6.48
LIZ platība, ha	6.09
Objekta raksturojums	Divas zemes vienības, savā starp robežojas. Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 40; 42 balles. Sastāvs: LIZ- 6,09 ha; krūmāji- 0,2 ha; zem ūdeņiem- 0,19 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar vietējās nozīmes ceļu, piebraukšana ir laba. Novietojums pagastā labs.

	Kokneses pagasts	Staburaga pagasts	Sērenes pagasts	Seces pagasts	Seces pagasts, "Bebru Leja"- LIZ un pārējā zeme
Pārdošanas cena, EUR	15 400	7 200	10 000	35 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	10%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	15 400	7 200	11 000	35 000	

Kopējā zemes platība, ha	2.20	1.55	1.13	6.48	2.92
Lauksaimniecības zemes platība, ha	2.20	1.55	1.11	6.09	2.00
Krūmāju un pārējās zemes platības	0.00	0.00	0.02	0.39	0.92
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	100	100	98	94	68
LIZ kvalitāte ballēs	50	40	45	40;42	35
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	7 000	4 645	9 735	5 401	4 957
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	7 000	4 645	9 910	5 747	7 237

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	-10%	0%	-20%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	3%	10%	0%	0%	
Zemes gabala platība	-2%	-4%	-5%	9%	
Zemes gabala sastāvs	-5%	-5%	-5%	-5%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-2%	-2%	-2%	0%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana	-7%	12%	-7%	-5%	
Meliorācija, labiekārtojums	-3%	0%	-3%	-3%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, apaugums, traucējumi	-10%	-10%	-10%	-10%	
Ainaviskums, ūdenskrātuves tuvums	5%	5%	5%	5%	
Kopējā korekcija, %	-31%	6%	-47%	-9%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	4830	4924	5159	4915	4957

LIZ un pārējās zemes nosacītā tirgus vērtība, EUR	14 500
--	---------------

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 zemes (1,68 ha) tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju, salīdzinot savā starpā zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem. Zemes sastāvā esošā krūmāju zeme aprēķinā tiek ņemta kā meža zemes platība.

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	Klīntaines pagasts, Aizkraukles novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	32580020046		
Pārdošanas laiks	05.2026.	Meža platība, ha	4.3
Pārdošanas cena, EUR	14752	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 nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 200 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Variešu pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56940020454		
Pārdošanas laiks	08.2025.	Meža platība, ha	1.97
Pārdošanas cena, EUR	4883	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.02	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 400 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.05
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Sēlpils pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56900030132		
Pārdošanas laiks	02.2026.	Meža platība, ha	3.7
Pārdošanas cena, EUR	10400	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	3.70	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieceju

	Klintaines pagasts, Aizkraukles novads	Variešu pagasts, Jēkabpils novads	Sēlpils pagasts, Jēkabpils novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	05.2026.	08.2025.	02.2026.	
Pārdošanas cena, EUR	14752	4883	10400	
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	14752	4883	10400	
Zemes gabalu platība, ha	4.3	2.02	3.7	1.680
Meža zeme, ha	4.3	1.97	3.7	1.68
Meža zemes īpatsvars, %	100%	98%	100%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3431	2417	2811	1963

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-12%	-4%	-8%	
Piebraukšanas iespējas	5%	5%	0%	
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-10%	-20%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	1%	0%	
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	-8%	-8%	-8%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-40%	-16%	-36%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2058	2031	1799	1963
Meža zemes nosacītā vērtība, EUR				3 300

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika

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

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajās cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā vērtēšanas Objekts ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ieņēmumus, tiek orientēta uz ilgstošu finansu apriti, tātad, finanšu plūsmas analizē 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 ilgspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgie 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 reprodutīvais 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%	0.35%	0.75%	1.00%	2.40%	4.50%	
Finansiālā	peļņas %									4.50%	
	aizņemtā kapitāla %	0.00%									
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 11.06.2025)								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			0.15%							
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%									
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0.00%									
	Mežizstrādes apstākļi					0.35%					
	Apsaimniekošanas apstākļi				0.25%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%									
	Īpašuma lielums		0.05%								
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%									
		0.00%	0.15%	0.60%	0.25%	0.35%	0.00%	0.00%	2.40%	4.50%	kopā
8.25%											

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,25%.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām 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	2026-2030	10 467	5 714	4 753	4 000
2	2031-2035	0	124	-124	
3	2036-2040	1 013	688	325	
4	2041-2045	0	124	-124	
5	2046-2050	0	124	-124	
6	2051-2055	0	124	-124	
7	2056-2060	0	124	-124	
8	2061-2065	0	124	-124	
9	2066-2070	0	124	-124	
10	2071-2075	0	124	-124	
11	2076-2080	3 162	1 976	1 186	
12	2081-2085	0	124	-124	
13	2086-2090	0	124	-124	
14	2091-2095	0	124	-124	
15	2096-2100	0	124	-124	
16	2101-2105	0	124	-124	
17	2106-2110	0	124	-124	
18	2111-2115	0	124	-124	
19	2116-2120	0	124	-124	
20	2121-2125	0	124	-124	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	meža zemes nosacītā vērtība	3 300
	mežaudzes nosacītā vērtība	4 000
	meža zemes un mežaudzes vērtība kopā	7 300

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana

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, apjomu un tirgus situāciju apbūves, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes ar mežaudzi vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtība ir atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtību summa, kas reizināta ar korekcijas koeficientu, kas samazina iegūto vērtību. Piedāvājot vērtējamo Objektu kā vienotu veselumu nekustamo īpašumu tirgū, potenciālajiem pircējiem tiek piedāvāta atlaide par apjomu (ko atspoguļo korekcijas koeficients). Savukārt, pārdodot to pa atsevišķām sastāvdaļām, jāņem vērā laiks un papildus pārdošanas izmaksas no „daļu” pakāpeniskas realizācijas. Rezultātā tiek iegūta nekustamā īpašuma tirgus vērtība uz vērtēšanas dienu.

Lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība, EUR	14 500
Meža zemes ar mežaudzi nosacītā vērtība, EUR	7 300
Nekustamā īpašuma kopējā vērtība, EUR, t.sk.:	21 800

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 005 0085, kas atrodas “Bebru Leja”, Seces pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 5. augustā noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 21 800 (divdesmit viens tūkstotis astoņi simti eiro), *t.sk.:*

lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība EUR 14 500;

meža zemes ar mežaudzi nosacītā vērtība EUR 7 300.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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 Gerulats*

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

*Personai ir notikusi uzvārda maiņa no Šapkins uz Gerulats. Līdz datu aktualizēšanai vērtējuma pielikumā pievienotajā sertifikātā ir norādīts iepriekšējais uzvārds.

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 ZĪMOG

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**Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000182193****Kadastra numurs: 3278 005 0085****Nosaukums: Bebru Leja****Adrese: "Bebru Leja", Seces pag., Aizkraukles nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3278 005 0085. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes gabala platība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 300001138604, lēmums 01.08.2005, tiesnese Evita Sietniece</i>		4.6 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Seces pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043738.	1	
1.2.	Pamats: 2005. gada 30. jūnija uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.1-18/593. <i>Žurn. Nr. 300001138604, lēmums 01.08.2005, tiesnese Evita Sietniece</i>		
2.1.	Persona: Seces pagasta pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043738. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
2.3.	Pamats: 2022.gada 20.septembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums. <i>Žurn. Nr. 300005705542, lēmums 07.10.2022, tiesnese Inese Trēde</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme- Daugavas upes aizsargjosla.	4.6 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005705542)		
1.2.	Atzīme- aizsargjosla gar autoceļu.	0.7 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005705542)		
1.3.	Atzīme- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.3278 005 0127.	0.2 ha	
1.4.	Atzīme- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.3278 005 0091.	0.2 ha	
1.5.	Pamats: 2005. gada 30. jūnija uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.1-18/593. <i>Žurn. Nr. 300001138604, lēmums 01.08.2005, tiesnese Evita Sietniece</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, Nr.1.2 (žurnāls Nr.300001138604, 18.07.2005). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005705542, lēmums 07.10.2022, tiesnese Inese Trēde</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
Nav ierakstu			

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>		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32780050085	Bebru Leja	4.6 ha	100000182193	-	Seces pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3091	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	12880	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	3091	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3664	16.07.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	13453	16.07.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	3242	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32780050085	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.6000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	4.6000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.0000
t.sk. Aramzemes platība:	1.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	1.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	1.7000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.4000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.4000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.4000
Pārējās zemes platība:	0.1000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	4.6000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	03.11.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2000	ha
4	03.11.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2000	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1019	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1019	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1019	ha
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0386	ha

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

LE VALSTS ZEMES
VIDUSDAUGAVAS REĢIONS
DOKUMENTU GLABĀTĀJA
2005. gada 9. 05.
Lietas (dokumenta) Nr. 10997-3
Uzskaites (grāmatas) Nr. 5



LATVIJAS REPUBLIKA
AIZKRAUKLES rajona
Seces pagasta
Nekustamā īpašuma
BEBRU LEJA

Kadastra N^o - 3278 005 0085

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Seces pagasta padomes 2004.gada 23.septembra sēdes protokolam Nr.9,6§

Robežu plāns sastādīts pēc 2004.gada robežu ierādīšanas materiāliem, mērogā 1: 5000

Zemes kopplatība ir : 4.6 ha

VALSTS ZEMES DIENESTS
Vidusdaugavas reģionālās nodaļa

Kadastra pārvaldes Aizkraukles
raj. biroja vadītāja

G. Baiba

29. 04. 2005

EKSPLIKĀCIJA

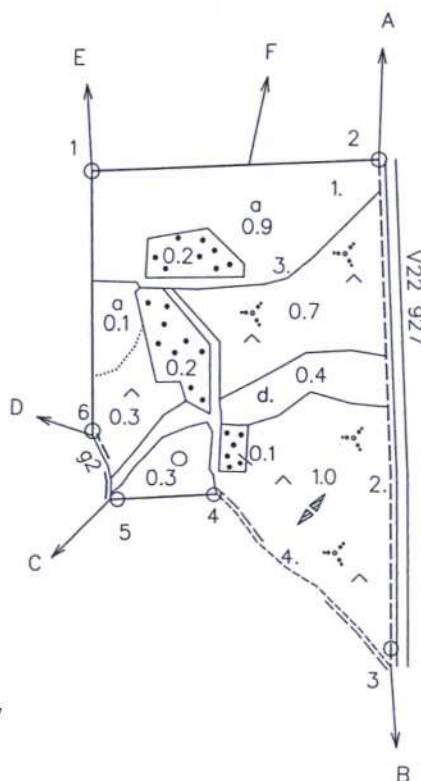
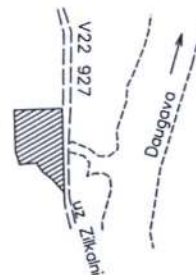
Zemes gabalu Nr.	Kopplatība ha	Zemes lietošanas veidi													
		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Taiskaitā								T. sk.	Zem ekām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorētā lauks. izmantoj. zeme
			Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiņbas	Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem					
	4.6	3.0	1.0	—	—	2.0	0.3	—	—	0.4	—	—	0.4	0.5	—

Veicot kadastrālo uzmērīšanu, platības tiks precizētas.

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA

NEKUSTĀMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESTBU APGRŪTINĀJUMI

- 010201 Daugavas upes aizsargjosla- 4.6ha
- 020305 - aizsargjosla gar autoceļu - 0.7ha
- 050203 - servitūts tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustāmajam īpašumam ar kadastra Nr. 32780050127- 0.2ha
- 050203 - servitūts tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustāmajam īpašumam ar kadastra Nr. 32780050091- 0.2ha



ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- No A līdz B valsts autoceļš V22 927
- B - C zemes īpašums Skulptūrdārzs
- C - D zemes īpašums Cerības
- D - E zemes īpašums Rasas
- E - F zemes īpašums Dzelmis
- F - A zemes īpašums Degļu kalns

MĒROGS 1: 5000

VZD Vidusdaugavas reģionālā nodalē
Pasūtītāju izpildes pārvalde
Mērniecības un topogrāfijas daļa

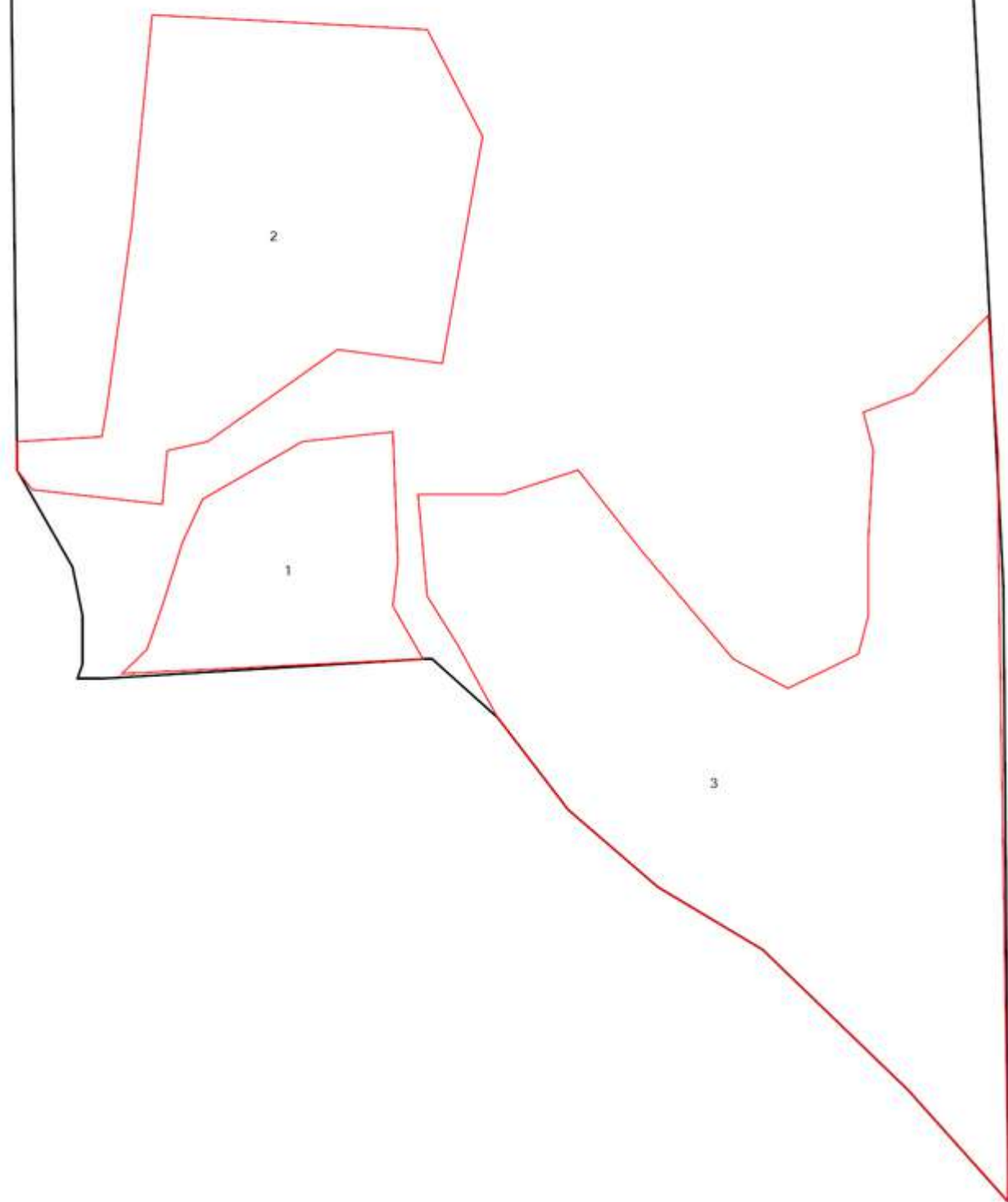
Kadastra Nr.	3278	005	0085
-----------------	------	-----	------

Pārbaudīja	J.Daugulis	26.04.2005
Robežas ierādīja	K.Blesse	03.11.2004

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 32780050085

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 32780050085			inv. veikta 2026. gadā		Īpašums - 32780050085 - Bebru Leja								
			Seces pagasts		Saimniecība: Bebru Leja								
1. kvartāls													
1	0.2	Mežaudze	Gr	6K71 4Ba61	D	I	26	32	71	8	25		266
				Aizs.paz.- 40021000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/-teču, purvu aizsargjosla/Ūdenstilpju/-teču aizsargjosla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.2 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.54	Mežaudze	Gr	9B1K71	D	I	28	32	71	5	17		200
				Aizs.paz.- 40021000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/-teču, purvu aizsargjosla/Ūdenstilpju/-teču aizsargjosla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.54 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.94	Mežaudze	Gr	9Ba41 1B71	D	Ia	23	20	41	7	25		265
				Aizs.paz.- 40021000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/-teču, purvu aizsargjosla/Ūdenstilpju/-teču aizsargjosla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.94 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			1.68	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.68 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			1.68	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.68 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			1.68	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.68 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 32780050085 Mērogs: 1:1125

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Seces pag.**

Kadastrs: **32780050085**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.20 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Gārša Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	59	Kļava	71	32	26	8	97	19	29	99
I	41	Baltalksnis	61	18	18	8	67	13	28	314
						16	163	33	57	413

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.54 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Gārša Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	88	Bērzs	71	32	28	15	187	101	47	187
I	12	Kļava	71	32	26	2	25	13	5	25
						17	212	114	52	212

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 0.94 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Gārša Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	9	Bērzs	71	30	26	2	23	22	7	28
I	91	Baltalksnis	41	20	23	23	234	220	68	732
						25	257	242	75	760

Platība, ha **1.68**

Kopējā krāja, m3: **388.67**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2026-2030				
Galvenā cirte - izlases cirte	1.5	186	10 467	5 590
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 56.27 €/m3</i>		186	10 467	5 713
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 26.22 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 4 754 €</i>
2031-2035				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -123 €</i>
2036-2040				
Galvenā cirte - izlases cirte	0.2	19	1 013	563
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 53.32 €/m3</i>		19	1 013	686
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 23.68 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 327 €</i>
2041-2045				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -123 €</i>
2046-2050				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -123 €</i>
2051-2055				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -123 €</i>
2056-2060				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -123 €</i>
2061-2065				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -123 €</i>

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2066-2070				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -123 €
2071-2075				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -123 €
2076-2080				
Galvenā cirtē - izlases cirtē	0.9	62	3 162	1 851
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 51.00 €/m3</i>		62	3 162	1 974
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 21.15 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: 1 188 €
2081-2085				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -123 €
2086-2090				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -123 €
2091-2095				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -123 €
2096-2100				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -123 €
2101-2105				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	123
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -123 €
2106-2110				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	123
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -123 €
2111-2115				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	123
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -123 €
2116-2120				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	123
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -123 €
2121-2125				
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	50
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	50
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	23
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	123
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -123 €
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 54.84 €/m3		Kopā:	267	14 642
Tīrie ienākumi: 4 178 €				10 464

32780050085

Sortimentu periodu plāns

05.08.2026

Seces pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
32780050085	1-1-0	0.20				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2036-2040	Galvenā cirte - izlases cirte				Baltalksnis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2036-2040	Galvenā cirte - izlases cirte				Kļava	6.32	8.15	3.16	0.00	1.16	18.78	2.15	344.94	444.62	171.36	0.00	52.03	1 012.95

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
32780050085	1-2-0	0.54				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2026-2030	Galvenā cirte - izlases cirte				Bērzs	7.79	7.48	7.07	12.64	5.25	40.24	2.36	857.36	823.45	495.12	815.31	236.14	3 227.37
2026-2030	Galvenā cirte - izlases cirte				Kļava	3.33	5.35	2.08	0.00	0.86	11.62	1.36	181.75	292.11	112.78	0.00	38.70	625.35

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
32780050085	1-3-0	0.94				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2026-2030	Galvenā cirte - izlases cirte				Baltalksnis	2.84	24.34	32.67	0.00	74.61	134.46	9.01	155.14	1 327.95	1 774.13	0.00	3 357.44	6 614.65
2076-2080	Galvenā cirte - izlases cirte				Baltalksnis	14.32	18.17	7.96	0.00	21.26	61.71	3.56	781.14	991.75	432.28	0.00	956.95	3 162.11



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Šapkins

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 Aleksejevs

vārds, uzvārds

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2026. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 17. martam

datums

Vilis Ziemeļskis

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



EN ISO/IEC 17024
S3-224

LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA

Reģistrācijas Nr.: 40008006529

SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

Adrese: Dzērbenes iela 27-117, Rīga, LV-10066

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

apliecina sertificētās personas kompetenci sertifikācijas jomā
M (augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs)

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**

Personas kods: 170378-12813

Sertifikāts derīgs no 2025. gada 17. novembra.
Sertifikāts derīgs līdz 2030. gada 16. novembrim.

Sertifikāts izsniegts atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība” Sertifikācijas biroja 2024. gada 01. jūlija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

Sertifikāta izmantošanas noteikumi definēti pielikumā uz trīs lapām,
kas ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.

Sertifikāts ir derīgs tikai tad, ja par to joprojām ir atbilstoša norāde sertificēto
personu reģistrā institūcijas tīmekļa vietnē <https://www.lkkes.lv>.