

Nekustamā īpašuma

**Kuldīgas novada
Pelču pagastā, “Veclējēji”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 9. septembris

Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tās elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada
Pelču pagastā, "Veclēji", novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6274 002 0161	Pelču pagasta ZG nodaļums:	100000767416
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6274 002 0161		
Būves kadastra apzīmējums:	6274 002 0161 001		
Piekluve:	Pieklūšana pie īpašuma no grants seguma autoceļa – Rožu ceļa turpinājuma, aiz Pelču ciemata teritorijas robežas.		

Īpašnieks:

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

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 62740020161:

Platība, ha:	1,97	Forma:	Neregulāra.
--------------	------	--------	-------------

Apbūves raksturojums

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja	1920.	1	123,4	Ēka avārijas stāvoklī, V4.

Apgrūtinājumi, atzīmes, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:		sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0699	ha	
		eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2294	ha	

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	09.09.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Teritorija apskatīta bez ierobežojumiem. Ēkas iekšējās netika apskatītas, ņemot vērā ēkas konstrukciju stāvokli un iespējamo bīstamību.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 9. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts pasūtītāja vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. septembrī ir
5 401 EUR (pieci tūkstoši četri simti viens eiro),
tai skaitā:
meža zemes un mežaudzes vērtība **1 800 EUR;**
lauksaimniecības zemes vērtība **3 600 EUR;**
apbūves vērtība **1 EUR.**

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485, info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

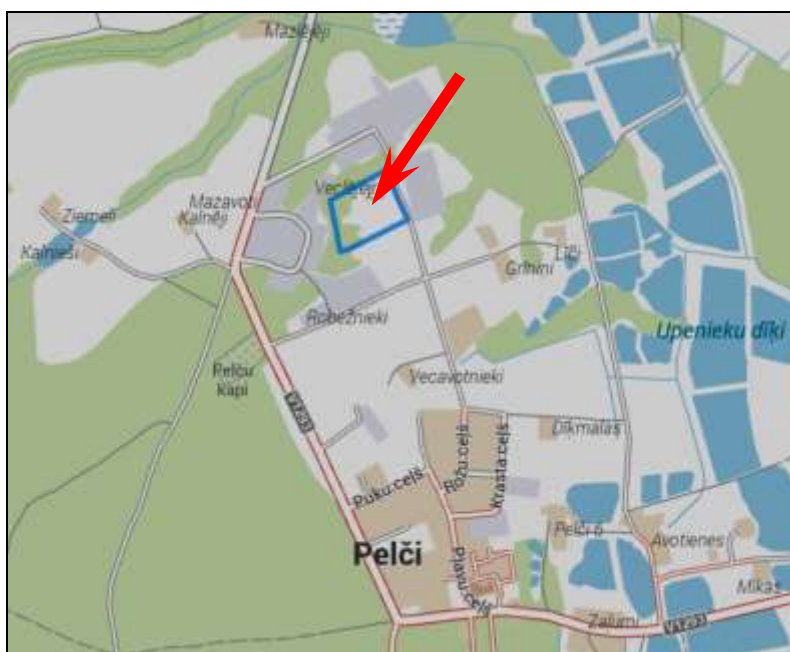
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	14
3.4. MEŽAUDZES UN MEŽA ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	15
3.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	19
3.6. APBŪVES NOVĒRTĒJUMS	22
4. SLĒDZIENS.....	23
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	24
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	25

PIELIKUMI

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: www.balticmaps.lv

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst viena zemes vienība, uz tās esošā mežaudze un apbūve. Tas izvietots Kuldīgas novada Pelču pagastā, Pelču ciemata nomalē, Rožu ceļa galā, aptuveni 1,0 km attālumā no Pelču centra, aptuveni 5 km attālumā no Kuldīgas pilsētas centra. Zemes vienība robežojas ar mežu, ražošanas teritorijām, ceļu, privātmāju apbūves zemi. Apkārtne ar līdzenu reljefu, piebraukšana no iepriekš minētā koplietošanas autoceļa. Objekta atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclējeji”, novērtējums*

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6274 002 0161:

kopējā platība:	1,97 ha
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	pļava, atsevišķi koki, mežaudze;
nožogojums, labiekārtojums:	teritorija nav nožogota, bez labiekārtojuma.



Funkcionālais zonējums
• Lauksaimniecības teritorija
Papildu informācija
• Zemes vienība: 62740020161 (skatīt papildu informāciju)

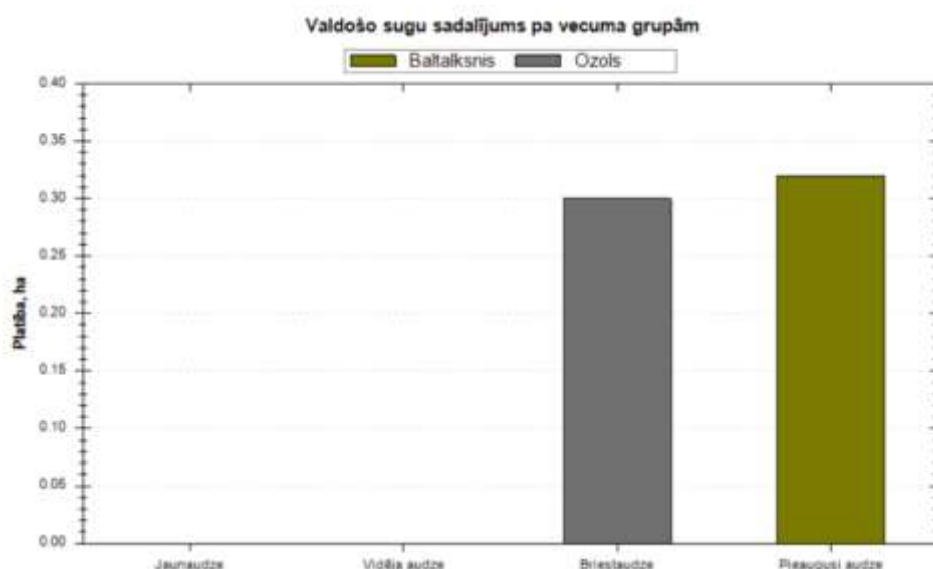
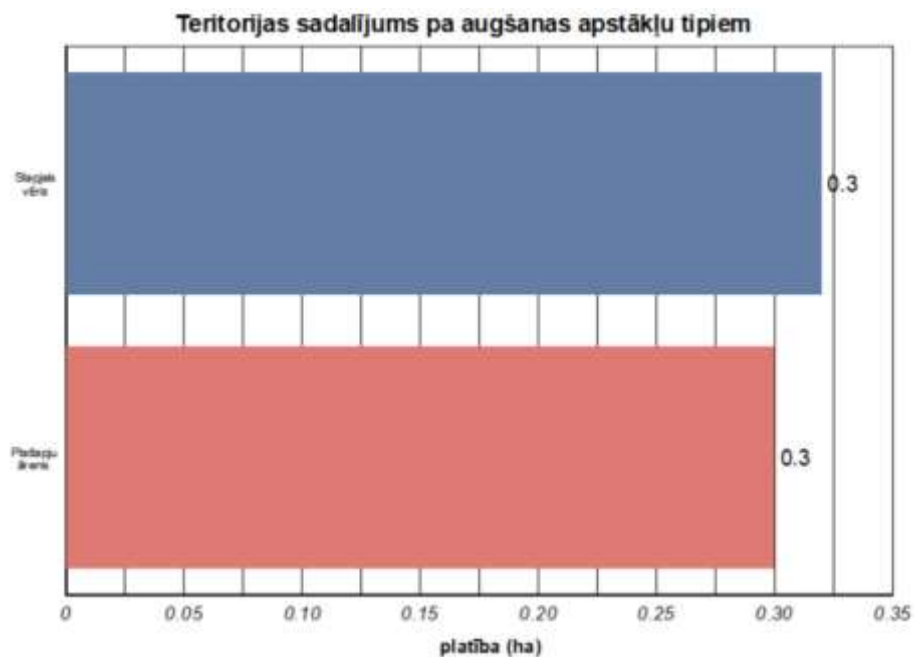


Meža raksturojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6274 002 0161

Mežs aizņem 0,62 ha jeb 32% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās slapjās/susinātās minerālaugsnis. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos, vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 100 m līdz 200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgā koku suga ozols, kā arī mazvērtīgās koku sugas melnalksnis, baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido briestaudzes un pieauguša vecuma audzes.

Daļā no mežaudzēm valdošā koku suga ir ozols. Mežaudzēs, kur valdošā koku suga ir ozols, ir būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclējēji”, novērtējums*



Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem:

Lietošanas veids	Platība ar korekciju aprēķiniem, ha	Esošais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids
Mežu platība VMD datos	0,62	Meža audzēšana.	Meža audzēšana.
Lauksaimniecības zemes VZD datos	1,2	-	-
Pārējās zemes, zeme zem apbūves, u. c.	0,15	Zeme zem apbūves, pagalms.	Zeme apbūves uzturēšanai.
Kopējā platība ZG	1,97		

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

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclēji”, novērtējums*

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclējēji”, novērtējums*



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža zemju (bez mežaudzes) novērtēšanai pilnā 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 novērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika.

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

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

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclēji”, novērtējums*

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

1. izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. finanšu situācijas Latvijas 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 tirgus vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

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

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclējēji”, novērtējums*

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas.

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;

2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek 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 350€/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 330€/ha;

5.2.meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 300€/ha;

5.3.meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 300€/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 350€/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 480€/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 480€/1000gab.

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/>).

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 mežsaimniecība un lauksaimniecība.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes. Tirgus aktivitāte saglabājas augsta. Kvalitatīvi meža īpašumi ar labu piekļūšanu un augstvērtīgām mežaudzēm tirgū nonāk salīdzinoši reti. Pircēji arvien rūpīgāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, meliorācijas sistēmu stāvokli, augsnes kvalitāti, kā arī mežaudžu vecumu un sastāvu. Vislielākā interese saglabājas par īpašumiem, kuros cērtamie koksnes resursi ir pieejami tūlītējai ieguvei vai tuvāko 10–20 gadu laikā. Šādu īpašumu iegādē dominē vietējie mežsaimniecības uzņēmumi, kuri konkurences apstākļos nereti spēj piedāvāt augstākas cenas nekā lielie starptautiskie investori. Savukārt jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē joprojām dominē lielie meža apsaimniekošanas uzņēmumi, kas orientējas uz ilgtermiņa ieguldījumiem un nākotnes koksnes resursu audzēšanu. Kopumā Latvijā meža īpašumu sektorā pieprasījumu galvenokārt uztur mežsaimniecības uzņēmumi, investīciju fondi un ilgtermiņa investori, kuri meža īpašumus uzskata par drošu ieguldījumu inflācijas un ekonomiskās nenoteiktības apstākļos. Meža īpašumu (meža zemju un mežaudžu) sektorā, pēdējo divu gadu laikā, tirgus ir stabilizējies pēc iepriekšējo gadu straujajām svārstībām. Atkarībā no reģiona, īpašuma kvalitātes, platības un piekļūšanas iespējām meža īpašuma vērtība visbiežāk ir robežās no 2500 līdz 7000 EUR/ha. Zemākas cenas raksturīgas mazām platībām, īpašumiem ar apgrūtinātu piekļūšanu, kā arī pārmitrām un purvainām augsnēm. Savukārt produktīvas meža zemes ar pieaugušām skujkoku audzēm atsevišķos gadījumos sasniedz 20 000–30 000 EUR/ha. Salīdzinājumā ar 2024. gadu tirgū novērojams neliels cenu kāpums 4–8 % robežās, kas liecina par tirgus stabilizāciju pēc iepriekšējā perioda meža īpašumu cenu krituma.

Laika periodā no 2000. gada līdz 2026. gadam meža īpašumu cenas Latvijā pieaugušas aptuveni 10–20 reizes atkarībā no īpašuma kvalitātes un reģiona. Visstraujākais cenu pieaugums novērots no 2020. gada līdz 2023. gadam, kad tirgus sasniedza vēsturiski augstākos līmeņus. Pēc tirgus svārstībām 2023.–2024. gadā, tirgus ir stabilizējies, un meža īpašumi joprojām tiek uzskatīti par vienu no drošākajiem ilgtermiņa investīciju objektiem Latvijā, ko nosaka ierobežotais zemes resurss, stabils pieprasījums pēc koksnes un ilgtermiņā augošā meža kapitāla vērtība.

Meža (meža zeme ar mežaudzi) vērtība atkarībā no atrašanās vietas Latvijas teritorijā, platības lieluma, piekļuves iespējām, meža augšņu mehāniskā sastāva, augsnes auglības, augsnes nestspējas, mežaudzes vecuma, mežaudžu sugu sastāva, mežaudžu kvalitātes (koptas vai nekoptas) un citiem parametriem visbiežāk ir robežās:

- 1) izcirtumi un jaunaudzes vecuma audzes līdz 10-15 gadiem no 1 500 līdz 3 000 EUR/ha, stādītās kvalitatīvas skujkoku jaunaudzes līdz 4000 EUR/ha;
- 2) vidēja vecuma audzes no 3000-6000 EUR/ha atkarībā no koku sugu sastāva, biežības un vecuma;
- 3) briestaudzes vecuma audzes no 4000-10000 EUR/ha;
- 4) pieauguša vecuma audzes no 5000-25000 EUR/ha.

Analizējot apaļo kokmateriālu tirgu 2025. un 2026. gadā, secināms, ka cenu svārstības saglabājušās mērenas. Skujkoku zāgbaļķu segmentā gada laikā novērots neliels cenu pieaugums, ko veicināja eksporta pieprasījums un kokapstrādes uzņēmumu konkurence par kvalitatīvu izejmateriālu. Savukārt, bērza finierkluču un zāgbaļķu segmentā cenu dinamika pēc diezgan strauja cenu krituma gada sākumā ir stabilizējusies un cenu svārstības ir ļoti mērenas.

Papīrmalkas segmentā vēsturiski situācija ir svārstīga, kad straujie cenu pieauguma periodi mijās ar tik pat straujiem cenu kritumiem. Šīs cenu svārstības izraisa papīrmalkas pieprasījuma un piedāvājuma īpatsvars tirgū. Lielāko ietekmi uz šo tirgus segmentu atstāj vējgāzes, snieglauses, egļu astoņzobu mizgraužu bojājumi, kā arī pieprasījuma svārstības Eiropas celulozes un papīra rūpniecībā, zāgbaļķu un finierkluču cenas samazinājums, kā rezultātā samazinās privāto mežu izstrāde, līdz ar to arī papīrmalkas īpatsvars tirgū.

Enerģētiskās koksnes un malkas segmentā cenu izmaiņas ir minimālas. Tradicionāli augstākas cenas tiek sasniegtas apkures sezonas laikā, savukārt pavasara un vasaras mēnešos cenas samazinās.

Kopumā vērtējot meža nozari Latvijā, secināms, ka 2025.–2026. gadā tirgus ir iegājis stabilizācijas fāzē pēc straujajām cenu izmaiņām 2021.–2023. gadā. Meža zemes vērtības saglabājas vēsturiski augstā līmenī, pieprasījums pēc kvalitatīviem meža īpašumiem pārsniedz piedāvājumu, bet apaļo kokmateriālu tirgū dominē mērenas cenu svārstības bez izteiktām krasām izmaiņām. Tas liecina par sabalansētu tirgus attīstību un saglabā meža īpašumus kā vienu no stabilākajiem ilgtermiņa investīciju objektiem Latvijā.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclēji”, novērtējums*

Zeme mežsaimniecībai.

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

Sākot ar 2020. gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk, nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēni, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021. gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un līdz 2023. gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršojušās, 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 zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 2) bērza zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
- 3) bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
- 4) lapu koku zāģbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 5) papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežas ar tendenci iegādes cenai samazināties;
- 6) malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug, iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojoties pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas netālu pie ceļa un Pelču centra;
- īpašuma mežā iespējamas nelielas komerciālās cirtes.

Negatīvie:

- īpašuma sastāvā esošā apbūve ir avārijas stāvoklī;
- **ēkas bīstamība un problemātiska tālākā apsaimniekošana;**
- lauksaimniecības zeme ilgstoši netiek apsaimniekota, vietām pārmitra.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. MEŽAUDZES UN MEŽA ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 0,62 ha aprēķins veikts, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Adrese	Ēdoles pagasts, Kuldīgas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	62460060188		
Pārdošanas laiks	02.2026.	Meža platība, ha	4.1
Pārdošanas cena, EUR	16 000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4.30	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.1
		Pārējās zemes platība, ha	0.1

Adrese		Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads		Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs		62500050099			
Pārdošanas laiks		01.2026.	Meža platība, ha		3.1
Pārdošanas cena, EUR		10 000	LIZ platība kopā, ha		
Zemes gabala platība, ha		3.30	Krūmāju platība, ha		
		Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha		
			Ūdens objektu zeme, ha		0.2
			Zeme zem ēkām, ha		
			Zeme zem ceļiem, ha		
			Pārējās zemes platība, ha		

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclēji”, novērtējums*

Adrese	Alsungas pagasts, Kuldīgas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	62420010200		
Pārdošanas laiks	04.2026.	Meža platība, ha	3.5
Pārdošanas cena, EUR	9 000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	3.50	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no divām zemes vienībām. Mežs - izcirtumi. Viens zemes gabals trīstūrī līdzīgas formas, otrs neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabali robežojas savā starpā un robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Aprēķini:

Nekustamā īpašuma adrese	Ēdoles pagasts, Kuldīgas novads	Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads	Alsungas pagasts, Kuldīgas novads	Vērtēšanas Objekts
Nekustamā īpašuma pārdošanas datums	02.2026.	01.2026.	04.2026.	
Pārdošanas cena, EUR	16000	10000	9000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	16000	10000	9000	
Zemes gabala kopējā platība, ha	4.30	3.30	3.50	0.6200
Meža zeme, ha	4.10	3.10	3.50	0.6200
Meža zemes īpatsvars, %	95%	94%	100%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3721	3030	2571	2236
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	16000	10000	9000	1386

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Platība	-17%	-17%	-17%	-51%
korekcija, EUR	-392	-319	-271	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-10%	0%	-35%
korekcija, EUR	-577	-188	0	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclējēji”, novērtējums*

Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārējās zemes platības ietekme	3%	3%	0%	6%
korekcija, EUR	69	56	0	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Ainaviskums	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	-39.00%	-24.00%	-17.00%	
korekcija, EUR	-900	-451	-271	
Zemes gabala kopējās platības ha korigētā pārdošanas cena, EUR	2269.8	2303.0	2134.3	2 235.7
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				1 386
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR				1 400

Ar tirgus pieeju noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes 0,62 ha platībā tirgus vērtība ir **EUR 1 400**.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclēji”, 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	0.00%								
	Kukaiņu bojājumi	0.00%								
	Dzīvnieku bojājumi	0.00%								
	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				0.25%					
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums				0.25%					
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								
		0.00%	0.00%	0.45%	0.75%	0.00%	0.00%	0.00%	2.40%	4.50%
										kopā
										8.1%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir **8,1%**.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclēji”, 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. Detalizētu mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1. pielikumā.

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	1 562	982	580	438
2	2031-2035	0	42	-42	
3	2036-2040	0	154	-154	
4	2041-2045	0	42	-42	
5	2046-2050	0	42	-42	
6	2051-2055	0	42	-42	
7	2056-2060	1 153	719	434	
8	2061-2065	1 203	831	372	
9	2066-2070	0	42	-42	
10	2071-2075	0	154	-154	
11	2076-2080	0	42	-42	
12	2081-2085	0	42	-42	
13	2086-2090	0	42	-42	
14	2091-2095	0	42	-42	
15	2096-2100	1 124	782	342	
16	2101-2105	0	42	-42	
17	2106-2110	0	154	-154	
18	2111-2115	0	42	-42	
19	2116-2120	0	42	-42	
20	2121-2125	0	42	-42	

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

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

$$1\,400 + 400 = 1\,800 \text{ EUR}$$

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma **meža zemes un mežaudzes** vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 800**.

3.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus apskats.

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

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

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tika noteikta īpašuma sastāvā esošās lauksaimniecības un tai pielīdzinātās zemes, platība 1.2 ha, tirgus vērtība.

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclējēji”, novērtējums*

Salīdzināmie objekti:

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



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



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



*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclējeji”, novērtējums*

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



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Kuldīgas nov. Pelču pag. Veclejeji	Īpašums "Spriguli" Kuldīgas nov. Padures pag. 1 zemes gab.		Īpašums "Jaungoblejas" Kuldīgas nov. Snēpeles pag. 1 zemes gab.		Īpašums "Daigas" Kuldīgas nov. Gudenieku pag. 2 zemes gab.		Īpašums "Jaunceriņi" "Kuldīgas n. Vārmes pag. 1 zemes gab.	
Zemes gabala daļas platība, ha	1.2	2.2		1.97		2.2		4.0	
Pārdevuma cena, EUR		9 900		7 000		11 000		18 000	
Darījuma laiks		24.02.2025.		17.02.2025.		08.04.2025.		28.07.2025.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		4 500		3 553		5 000		4 500	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 500		EUR 3 553		EUR 5 000		EUR 4 500	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums, piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 500		EUR 3 553		EUR 5 000		EUR 4 500	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 500		EUR 3 553		EUR 5 000		EUR 4 500	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 4 500		EUR 3 553		EUR 5 000		EUR 4 500	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	-5%	lielāks	-5%	lielāks	-5%	lielāks	-10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	labāk	-5%	labāk	-10%
- zemes auglība		labāki	-10%	labāki	-5%	labāki	-10%	līdzvērtīgi	0%
- meliorācijas sistēmas		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija, skaits		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi, apaugums		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- blakus īpašumu ietekme - piebraukšana		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-30%		-30%		-28%		-30%
		EUR 3 150		EUR 2 487		EUR 3 600		EUR 3 150	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-30%		-30%		-28%		-30%	

*Nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclēji”, novērtējums*

Pārreķinu korekcija		-EUR 1 350	-EUR 1 066	-EUR 1 400	-EUR 1 350
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 3 150	EUR 2 487	EUR 3 600	EUR 3 150
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 6 930	EUR 4 900	EUR 7 920	EUR 12 600
6. Citi faktori:					
- izdevumi apauguma novākšanai, rekultivācijai u.c.		EUR 0	EUR 0	EUR 0	-EUR 1 000
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 6 930	EUR 4 900	EUR 7 920	EUR 11 600
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		3150.00	2487.31	3600.00	2900.00
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.2	0.3	0.2	0.3
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 2 966			
Lauksaimniecības zemes vērtība		EUR 3 559			

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **lauksaimniecības zemes** vērtība ir (noapaļojot) **EUR 3 600**.

3.6. APBŪVES NOVĒRTĒJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka avārijas stāvoklī.

Apskatot ēku dabā un izvērtējot tās turpmākās pielietojuma iespējas, vērtētāji secināja, ka ēkas turpmākā apsaimniekošana ir problemātiska – jāpieņem lēmums par ēkas demontāžu, atbilstoši būvnormatīvos norādītajām prasībām. Attiecīgi, paredzamās darbības ir saistītas ar ievērojamām paredzamām izmaksām.

Ņemot vērā iepriekš minēto, vērtētājs secināja, ka vērtēšanas Objekta sastāvā esošo apbūvi – dzīvojamo māju esošajā stāvoklī nav iespējams izmantot tai paredzētam mērķim. Vērtējamam īpašumam kā ārpustirgus aktīvam, kas vērtēšanas dienā zaudējis savu lietderību, nepiemīt komerciālais potenciāls (spēja ģenerēt naudas plūsmu). Apbūvei tās fiziskā stāvokļa dēļ nav alternatīva izmantošanas veida.

Vērtēšanas dienā nav pamata runāt par līdzīga rakstura būvju tirgu, jo pēc tādiem nav pieprasījuma – cilvēki nepērk graustus.

Ņemot vērā būves fizisko stāvokli, tai nav komerciāla potenciāla (spējas radīt ienākumus), uz vērtēšanas dienu būves lietderīgais dzīves laiks ir beidzies, un tās atjaunošana nav dokumentāli ekonomiski pamatota, vērtētāji secina, ka esošā apbūve ir apgrūtinājums zemes gabalam un tā izmantošana pagasta teritorijas plānojumā paredzētajam pielietojumam – lauksaimniecības teritorija (viensēta), esošajā situācijā nav iespējama.

Utilizācijas (likvidācijas) vērtība – īpašuma vērtība (neietilpst zemes vērtība), ko apskata nevis no izmantošanas viedokļa, bet kā tajā ietilpstošu materiālu kopumu, bez papildus remonta un pielāgošanas.

Balstoties uz vērtētāju pieredzi līdzīgu objektu novērtēšanā, ar ēku nojaukšanu saistītās izmaksas (nojaukšanas projekta izstrāde, nojaukšana, materiālu transportēšana, daļēja utilizācija, vides sakārtošana u.tml.) ir lielākas par ieņēmumiem no iegūto materiālu realizācijas.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, vērtētāji secināja, ka īpašuma sastāvā esošajai apbūvei nav tirgus vērtības tās klasiskajā izpratnē - apbūves vērtība ir 1 EUR (viens eiro).

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

$$1\,800 + 3\,600 + 1 = 5\,401 \text{ EUR}$$

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Pelču pagastā, „Veclējēji”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. septembrī ir
5 401 EUR (pieci tūkstoši četri simti viens eiro), tai skaitā:

meža zemes un mežaudzes vērtība **1 800 EUR**;

lauksaimniecības zemes vērtība **3 600 EUR**;

apbūves vērtība **1 EUR**.

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

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

Arvīds Badūns

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

Oļegs Aleksejevs

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu 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 atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

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

Oļegs Aleksejevs

Pielikumi (dokumentu kopijas)