

**"LĀCĪŠI",
AIVIEKSTES PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NR. 3242 008 0122**



2026. GADA 29. APRĪLIS

2026. gada 29. aprīlis
Reģ. Nr. 26- 84

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas “Lāciši”, Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērīnātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3242 008 0122, kas atrodas “Lāciši”, Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 234, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: 2 (divas) zemes vienības 15,2 ha kopplatībā (kadastra apzīmējums 32420080122 un 32420080123).

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3242 008 0122, kas atrodas “Lāciši”, Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 22. aprīlī noteiktā

vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 76 000 (septiņdesmit seši tūkstoši eiro).

Ivars Šapkins
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 ŠAPKINS - 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



SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911

IVARS ŠAPKINS - 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

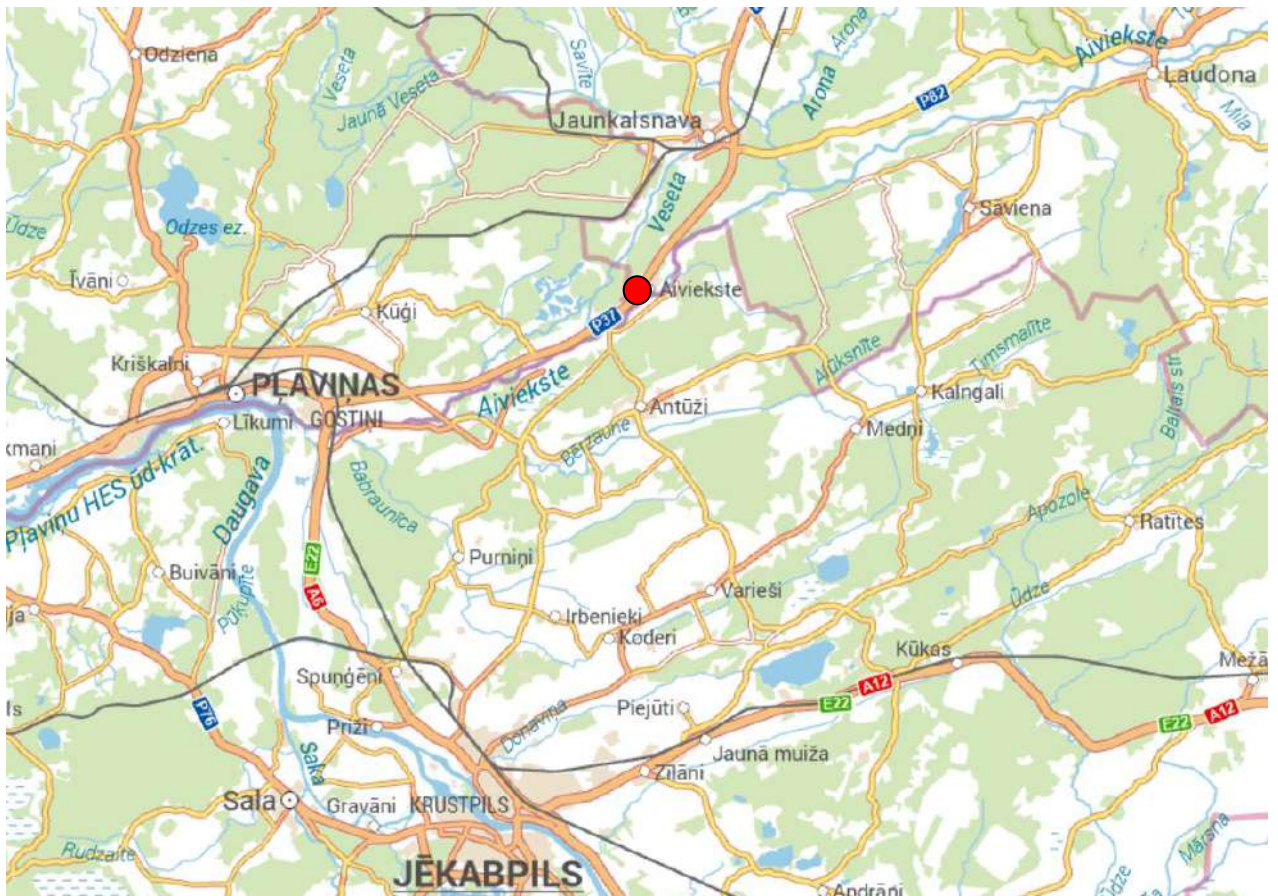
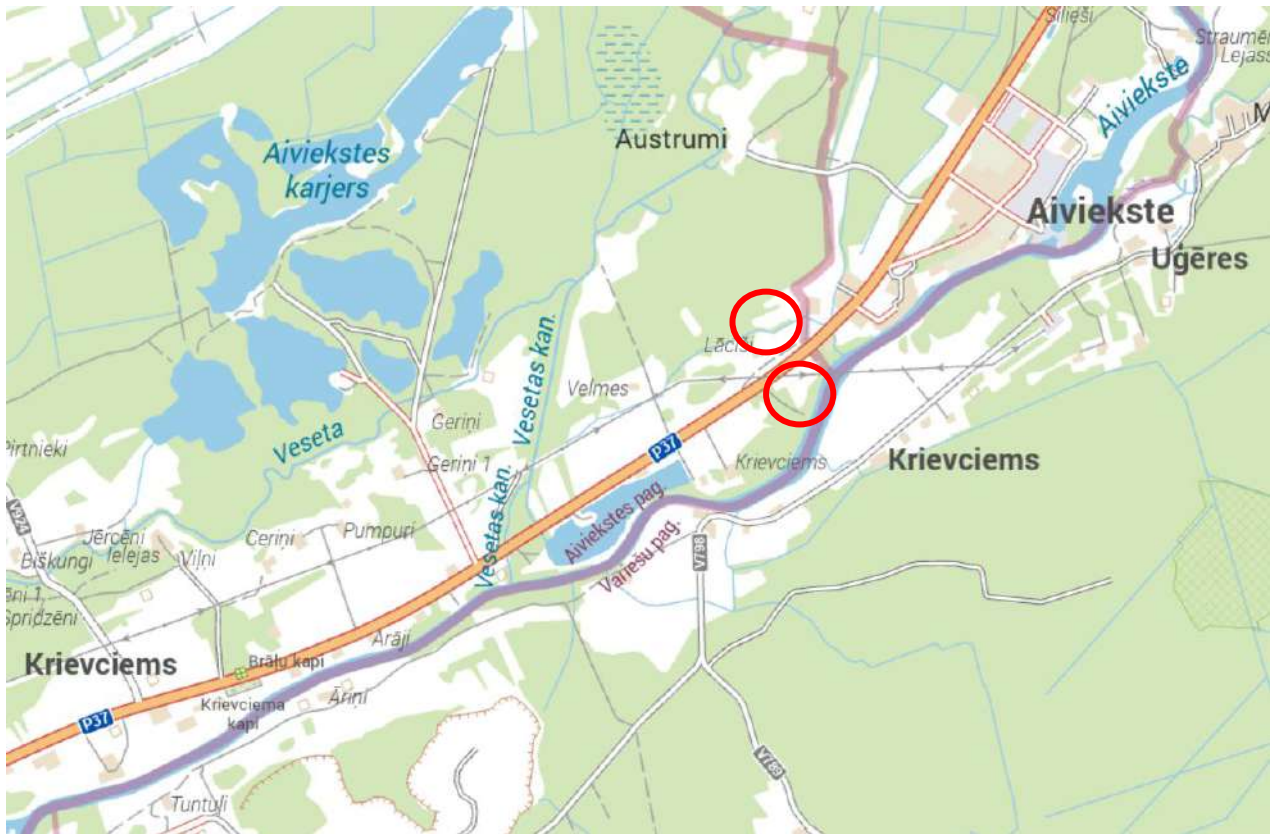
SATURS

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
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
Atrašanās vieta, novietojums.....	8
Zemes raksturojums	8
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS.....	13
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	14
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	15
Labākā un efektīvākā izmantošana	15
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	15
Īpašie pieņēmumi	16
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	16
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita.....	16
Lauksaimniecības zemes aprēķins ar Tirgus pieeju	16
Meža zeme aprēķins ar tirgus pieeju	19
Mežaaudzies aprēķins ar ienākumu pieeju	22
Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana.....	26
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana	27
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	28
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	28
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	29
PIELIKUMI.....	30

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes īpašums 15,2 ha kopplatībā
Īpašuma adrese	“Lācīši”, Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma
Kadastra numurs	3242 008 0122
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	234
Īpašuma tiesības uz zemi	Fiziska persona
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32420080122)	11,6 ha
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32420080123)	3,6 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota. Meža zeme ar mežaudzi.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījuma III. daļas 1. iedaļā un IV. daļas 1.; 2. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi. VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 76 000 (septiņdesmit seši tūkstoši eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 27. aprīlis
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts brīvs no atsavināšanas aizlieguma, uz to nav vērstas piedziņas.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Lāčīši”, Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

zemes vienība kadastra apz. 32420080122



lauksaimniecībā izmantojamā zeme



lauksaimniecībā izmantojamā zeme



lauksaimniecībā izmantojamā zeme



lauksaimniecībā izmantojamā zeme



lauksaimniecībā izmantojamā zeme



lauksaimniecībā izmantojamā zeme



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi



meža zeme ar mežaudzi

zemes vienība kadastra apz. 32420080123



skats no piebraucamā ceļa



lauksaimniecības zeme ar apaugumu



lauksaimniecības zeme ar apaugumu



lauksaimniecības zeme ar apaugumu



meža zeme ar mežaudzi



lauksaimniecības zeme ar apaugumu

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3242 008 0122, kas atrodas "Lācīši", Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 234.

Vērtēšanas objekts

2 (divas) zemes vienības 15,2 ha kopplatībā, t.sk.:

- zemes vienība 11,6 ha platībā (kadastra apzīmējums 32420080122)
- zemes vienība 3,6 ha platībā (kadastra apzīmējums 32420080123),

kā arī ar ēkām nesaraunami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātai tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā.

Ņemot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība. Vērtētāji balstās uz veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

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

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 234 uz fiziskas personas vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi, kas reģistrēti Zemesgrāmatas nodaļumu III daļas 1. iedaļā un IV daļas 1.; 2. iedaļā.

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

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdruka;
- VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas izdruka.
- Meža nogabalu raksturojošie rādītāji.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Aiviekstes pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā austrumos, Aiviekstes un Daugavas labajā krastā. Robežojas ar sava novada Pļaviņu pilsētu un Klintaines, un Vietalvas pagastiem, Madonas novada Kalsnavas pagastu un pa Aivieksti ar Jēkabpils novada Krustpils un Variešu pagastiem.


Lielākās apdzīvotās vietas ir Kriškalni (pagasta centrs), Ķūģi, Krievciems, Īvāni, Aizpurves, Āpēni, Ezerkrasti, Juči, Maiļupsala, Mālkalni, Mežezers, Ozolsala.

Pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļi Pļaviņas-Madona-Gulbene (P37), Pļaviņas- Ērgļi (P78), autoceļš A6 Rīga-Rēzekne, vietējās nozīmes ceļi Pļaviņas-Kūģi-Krievciems. Pagastu šķērso dzelzceļš Pļaviņas-Madona-Gulbene.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta dienvidaustrumu daļā, starp autoceļu P37 Pļaviņas-Madona malā, Aiviekste ciematu. Apkārtni veido ciemata apbūve, mežu, lauksaimniecības zemes platības, Aiviekstes upe.

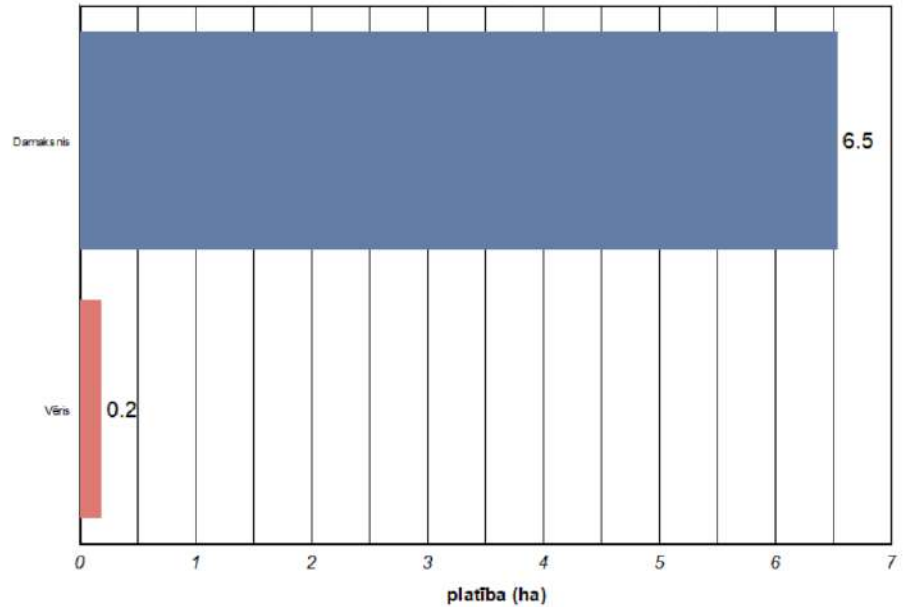
Piebraukšana pie zemes gabaliem no autoceļa P37 Pļaviņas-Madona pa pašvaldības piebraucamajiem ceļiem un servitūta ceļiem ar grants segumu, pieklūšana pie zemes gabaliem ir laba.

Zemes vienību raksturojums

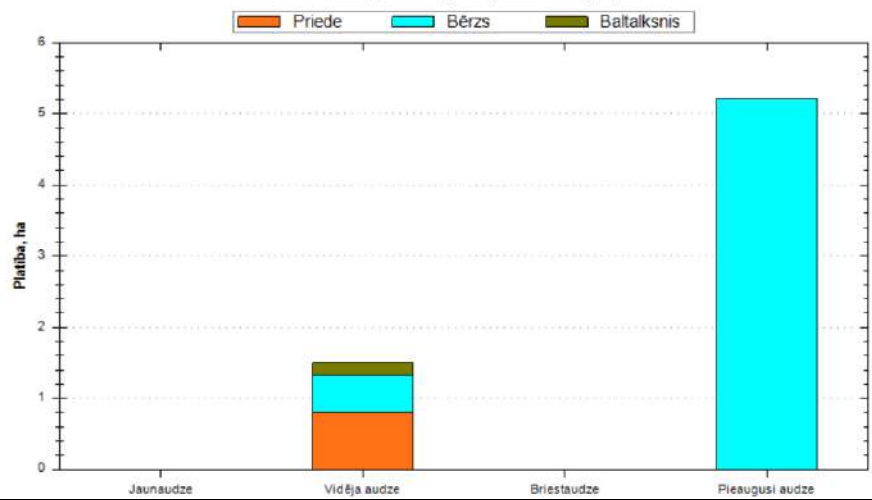
Kadastra apzīmējums	32420080122
Zemesgabala platība	11,6 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Daļēji regulāras izstieptas formas, Z, R, A pusēs robežojas ar meža zemes paltībām; D pusē robežojas ar pagasta teritorijas robežu, autoceļu Pļaviņas-Madona un pašvaldības piebraucamo ceļu.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Pēc VZD datiem: lauksaimniecībā izmantojamās zeme- 3,3 ha; aramzemes platība- 1,2 ha; ganību platība: 2,1 ha; krūmāju platība- 1,1 ha; mežu platība- 6,1 ha; zeme zem ūdeņiem- 0,1 ha; zem ceļiem platība- 0,3 ha; pārējās zemes platība- 0,7 ha.
Labiekārtojums /izmantošana	Lauksaimniecības zemi veido pļavas, tiek apsaimniekota. LAD reģistrētā apsaimniekojamā platība ~ 3,21 ha.

Mežs aizņem 6,72 ha jeb 58% no kopējās zemes platības. Reljefs pamatā ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 550 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido pieauguša vecuma audzes.

Teritorijas sadalījums pa augšanas apstākļu tiem



Valdošo sugu sadalījums pa vecuma grupām



Apbūve

-

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	01.11.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha
4	01.11.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.0654	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4400	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4400	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0171	ha
-	01.02.2025	7312030301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.9444	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0373	ha
-	01.02.2025	7312050102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.1752	ha
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0052	ha
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	3.4763	ha

www.geolatvija.lv dati

meliorācija



augšņu tipi:



LAD karte



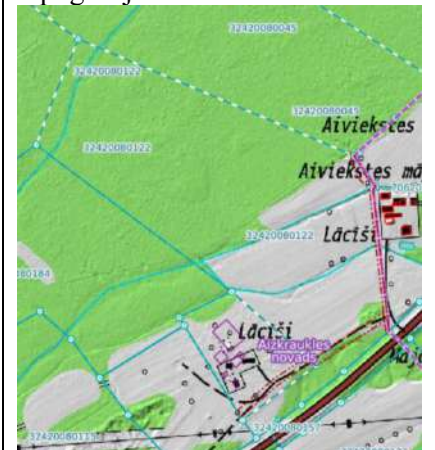
mežaudžu nogabalu



mežaudžu plāns



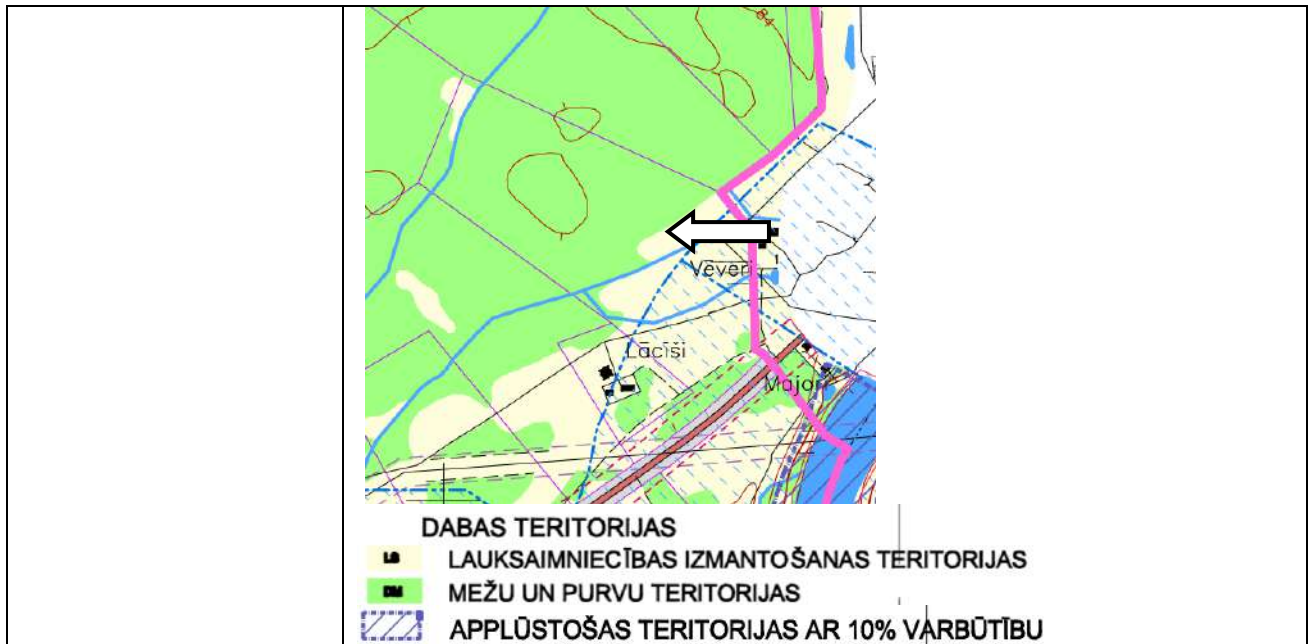
topogrāfija



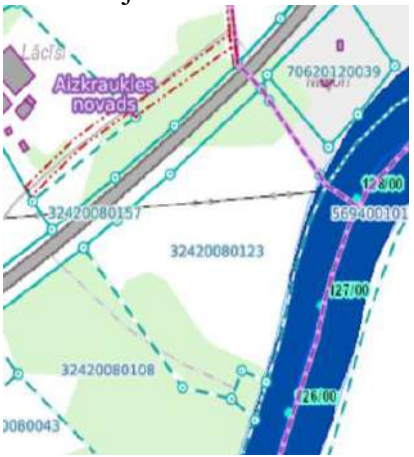


Lietošanas mērķis

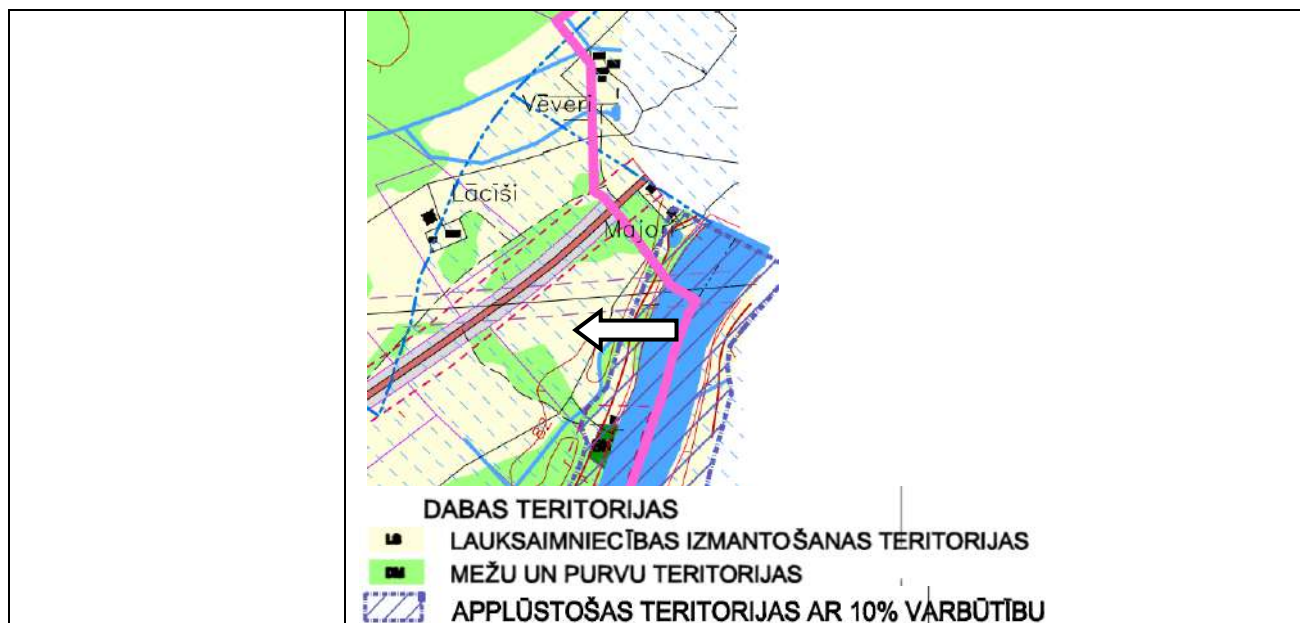
Saskaņā ar Aiviekstes pagasta teritorijas plānojumu

“Lācīši”, Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads



Kadastra apzīmējums	32420080123
Zemesgabala platība	3,6 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Daļēji regulāras formas, Z, R pusē robežojas autoceļu Pļaviņas-Madona, A pusēs robežojas ar Aiviekstes upi; D pusē robežojas ar meža zemes platībām. Piekļūšana pa iebraucamo ceļu. Zemes gabalu no austrumiem uz rietumiem šķērso augssprieguma elektrisko tīklu gaisvadi līnija
Reljefs	Līdzens ar vidēji slīpu piekrastes nogāzi
Sastāvs	Pēc VZD datiem: lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība- 2,0 ha; aramzemes platība- 2,0 ha; krūmāju platība- 1,5 ha; zeme zem ūdeņiem- 0,1 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības zemi veido zālāju pļavas, tiek apsaimniekota.

/izmantošana	Daļu platības veido krūmāju zeme ar koku apaugumu. Piekrastes zeme ir aizaugusi ar apgrūtinātu pieeju upes krastam.				
Apbūve	-				
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.0858	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1643	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.7814	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.3194	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.2537	ha
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	3.5730	ha
-	01.02.2025	7312030301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.9954	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0262	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0595	ha
-	01.02.2025	7312050102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	1.2537	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0010	ha
www.geolattvija.lv dati					
meliorācija		augšņu tipi:		LAD karte	
					
Lietošanas mērķis		Saskaņā ar Aiviekstes pagasta teritorijas plānojumu			



VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtība ir 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/.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejup slīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi

Ierobežots mārketingis.

Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā www.lzti.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekšstelpu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi.

Īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības.

Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu.

Ņemot vērā esošo tirgus situāciju, vērtētājs uzskata, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 30-50%.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā nav būtiski pieaugušas 2026. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3000- 5000 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 3500- 4500 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- 5000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktoros – 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.

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 augsniem esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzis vai vidēja vecuma mežaudzē. Mežaudzē, 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

pieāvāt lieli starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudzū un vidēja vecuma mežaudzū iegādē pārsvarā dominē lieli 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 otru pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otru pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienuveidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otru 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 aktīva 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	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota. Meža zeme ar mežaudzī.
----------------------------	---

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori

<p><i>Pozitīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • novietojums pagastā; • lauksaimniecības zemes platības tiek apsaimniekotas; • piekļūšana pie lauksaimniecības zemes ir laba; • mežaudzū sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, priede. 	<p><i>Negatīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • zemes īpašums sadalīts vairākās vienībās; • zemes vienībai pie Aiviekstes upes nav elektrības pieslēguma pievada; • lauksaimniecības zemes kvalitāte ir zema.
---	--

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar 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;
- vērtēšanas objekts brīvs no atsavināšanas aizlieguma, uz to nav vērstas piedziņas.
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

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

- lauksaimniecības un pārējā zeme 7,6 ha platībā;
- meža, krūmāju zeme ar mežaudzi 7,6 ha kopplatībā.

Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ņemot vērā apbūves tehnisko stāvokli par pamatu īpašuma vērtības noteikšanai tiek ņemta zemes kopējā platība. Esošā apbūve tiek iekoriģēta pie zemes vērtības aprēķina.

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.

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

Lauksaimniecības un pārējā zeme vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs 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	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.
Kadastra apzīmējums	32420080066
Pārdevuma laiks	01.2025.
Pārdevuma cena, EUR	23 000
Zemes gabala platība, ha	5.00
LIZ platība, ha	4.90
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, nav meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles; meži- 0,1 ha. Konfigurācija- taisnstūra forma, reljefs līdzens. Atrodas autoceļa Pļaviņas-Madona mala, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā labs.

Objekts Nr.2	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.
Kadastra apzīmējums	32420070166
Pārdevuma laiks	05.2025.
Pārdevuma cena, EUR	30 000
Zemes gabala platība, ha	6.00
LIZ platība, ha	6.00
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 40 balles. Konfigurācija- neregulāras formas, reljefs līdzens. Atrodas apdzīvotā vietā Kūģi, piekļūšana pa piebraucamo ceļu ir vidēji laba. Novietojums pagastā ir vidēji labs.

Objekts Nr.3	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.
Kadastra apzīmējums	32420080143
Pārdevuma laiks	01.2025.
Pārdevuma cena, EUR	18 000
Zemes gabala platība, ha	3.90
LIZ platība, ha	3.80
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 38 balles; pārējā zeme- 0,1 ha. Konfigurācija-taisnstūra formas, reljefs līdzens. Atrodas autoceļa P 37 malā, apdzīvotas vietas Krievciems tuvumā, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā labs.

	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.	Aiviekstes pagasts, "Lāčīši"- LIZ un pārējā zeme
Pārdošanas cena, EUR	23 000	30 000	18 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	23 000	30 000	18 000	

Kopējā zemes platība, ha	5.00	6.00	3.90	7.60
Lauksaimniecības zemes platība, ha	4.90	6.00	3.80	5.30
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0.10	0.00	0.10	2.30
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	98	100	97	70
LIZ kvalitāte ballēs	45	40	35	22; 30
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 600	5 000	4 615	3 760
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 694	5 000	4 737	5 392

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	3%	0%	
Zemes gabala platība, lauksaimniecības zemes īpatsvars	-2%	-2%	-3%	
Zemes gabala sastāvs	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana	-15%	-15%	-12%	
Meliorācija, labiekārtojums, ūdenskrātuves krasts	5%	5%	7%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, apaugums, neizmantojamās platības	-10%	-10%	-10%	
Mežaudzes vērtība- koku apaugums	5%	5%	5%	
Kopējā korekcija, %	-23%	-20%	-19%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	3542	4000	3738	3760

Vērtēšanas objekta- lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība, EUR	28 600
--	---------------

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 un krūmāju zemes (7,6 ha) tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju, salīdzinot savā starpā zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem.


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


Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.


Meža zemes vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

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

Salīdzināmo īpašumu apraksts

Adrese	Iršu pagasts, Aizkraukles novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	32540040147		
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	10.43
Pārdošanas cena, EUR	38659	LIZ platība kopā, ha	0.6
Zemes gabala platība, ha	11.58	Krūmāju platība, ha	0.2
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzes. LIZ - apsaimniekota. Neregulāras formas daudzstūris. Daļa mežaudžu atrodas upes aizsargjoslā. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 300 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.35
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Iršu pagasts, Aizkraukles novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	32540040001		
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	7.4
Pārdošanas cena, EUR	32382	LIZ platība kopā, ha	0.3
Zemes gabala platība, ha	9.70	Krūmāju platība, ha	1.1
	<p>Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzes. LIZ - apsaimniekota. Neregulāras formas daudzstūris. Daļa mežaudžu atrodas upes aizsargjoslā. Zemes gabals robežojas ar ceļu.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.5
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.4
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Leimaņu pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56740040264		
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	9.76
Pārdošanas cena, EUR	35520	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	10.64	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 100 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.26
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0.62

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads	Viesītes pagasts, Jēkabpils novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	12.2025.	12.2025.	12.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	38659	32382	35520	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	-10%	-10%	-10%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-10%	-10%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	34793	29144	31968	
Zemes gabalu platība, ha	11.6	9.70	10.6	7.600
Meža zeme, ha	10.43	7.4	9.76	6.72
Meža zemes īpatsvars, %	90%	76%	92%	88%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3005	3005	3005	2364

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-25%	-25%	
LIZ platības ietekme	-3%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	2%	2%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-23%	-23%	-18%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2314	2313	2464	2364
Meža un krūmāju zemes nosacītā tirgus vērtība, EUR				18 000

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 Objektā 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 analīzē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

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

1. Izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. Aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. fināšu 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 ilgspeļīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspeļīgie 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 nesakrītības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtējamajā objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtējamajā objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic vērtējamajā objekta mežaudžu vērtības noteikšana datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;
2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;
3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;
4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;
5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:
 - 5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;
 - 5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;
 - 5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:
 - priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,

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

Diskonta likme:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme									
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.35%	0.75%	1.00%	2.15%	5.00%	
Finansiāla	peļņas %									5.00%	
	aizņemtā kapitāla %	0.00%									
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 12.03.2025)								2.15%		
	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		0.05%								
	Ūdens ietekme	0.00%									
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%									
	Apgrūtinājumi	0.00%									
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%									
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzēs)	0.00%									
	Mežizstrādes apstākļi				0.25%						
	Apsaimniekošanas apstākļi			0.15%							
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%									
	Īpašuma lielums	0.00%									
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%									
		0.00%	0.05%	0.60%	0.25%	0.00%	0.00%	0.00%	2.15%	5.00%	kopā

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,05%.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām (vidējā 2 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā - latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2026-2030	114 337	46 998	67 339	61 400
2	2031-2035	0	421	-421	
3	2036-2040	1 362	3 023	-1 661	
4	2041-2045	11 707	5 294	6 413	
5	2046-2050	26 534	11 380	15 154	
6	2051-2055	0	566	-566	
7	2056-2060	0	862	-862	
8	2061-2065	0	473	-473	
9	2066-2070	0	473	-473	
10	2071-2075	13 468	9 910	3 558	
11	2076-2080	3 446	2 634	812	
12	2081-2085	0	480	-480	
13	2086-2090	1 126	1 307	-181	
14	2091-2095	21 309	13 100	8 209	
15	2096-2100	0	480	-480	
16	2101-2105	97 102	41 304	55 798	
17	2106-2110	2 546	1 659	887	
18	2111-2115	1 648	3 162	-1 514	
19	2116-2120	11 159	5 197	5 962	
20	2121-2125	2 959	1 805	1 154	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	meža un krūmāju zemes nosacītā vērtība	18 000
	mežaudzes vērtība	61 400
	meža zemes un mežaudzes vērtība kopā	79 400

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

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

lauksaimniecības un pārējās zemes nosacītā vērtība, EUR	28 600
meža un krūmāju zemes nosacītā vērtība, EUR	18 000
mežaudzes nosacītā vērtība, EUR	61 400
Nekustamā īpašuma kopējā vērtība, EUR	108 000

Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos aprēķināšana

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamās ne apjoma, ne laika ziņā.
- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem. Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos

Tirgus vērtība EUR	108 000
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	30%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	32400
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	75 600
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	76 000

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3242 008 0122, kas atrodas "Lācīši", Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 27. aprīlī noteiktā

vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 76 000 (septiņdesmit seši tūkstoši eiro).

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 Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Oļegs Aleksejevs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā

Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie 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 novērtētāji 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 novērtētāju 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. Novērtētāji ir pārbaudījuši 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 balstīsies nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32420080122	Lāciši	15.2 ha	234	-	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4442	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	11918	02.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	10720	31.12.2025	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	18196	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32420080122	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		11.6000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		22

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	11.6000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.3000
t.sk. Aramzemes platība:	1.2000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	2.1000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	6.1000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	1.1000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.1000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.3000
Pārējās zemes platība:	0.7000

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	01.11.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha
4	01.11.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.0654	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4400	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4400	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0171	ha
-	01.02.2025	7312030301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.9444	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0373	ha
-	01.02.2025	7312050102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.1752	ha
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0052	ha
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	3.4763	ha

32420080123

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.6000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.6000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.0000
t.sk. Aramzemes platība:	2.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	1.5000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1000

t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

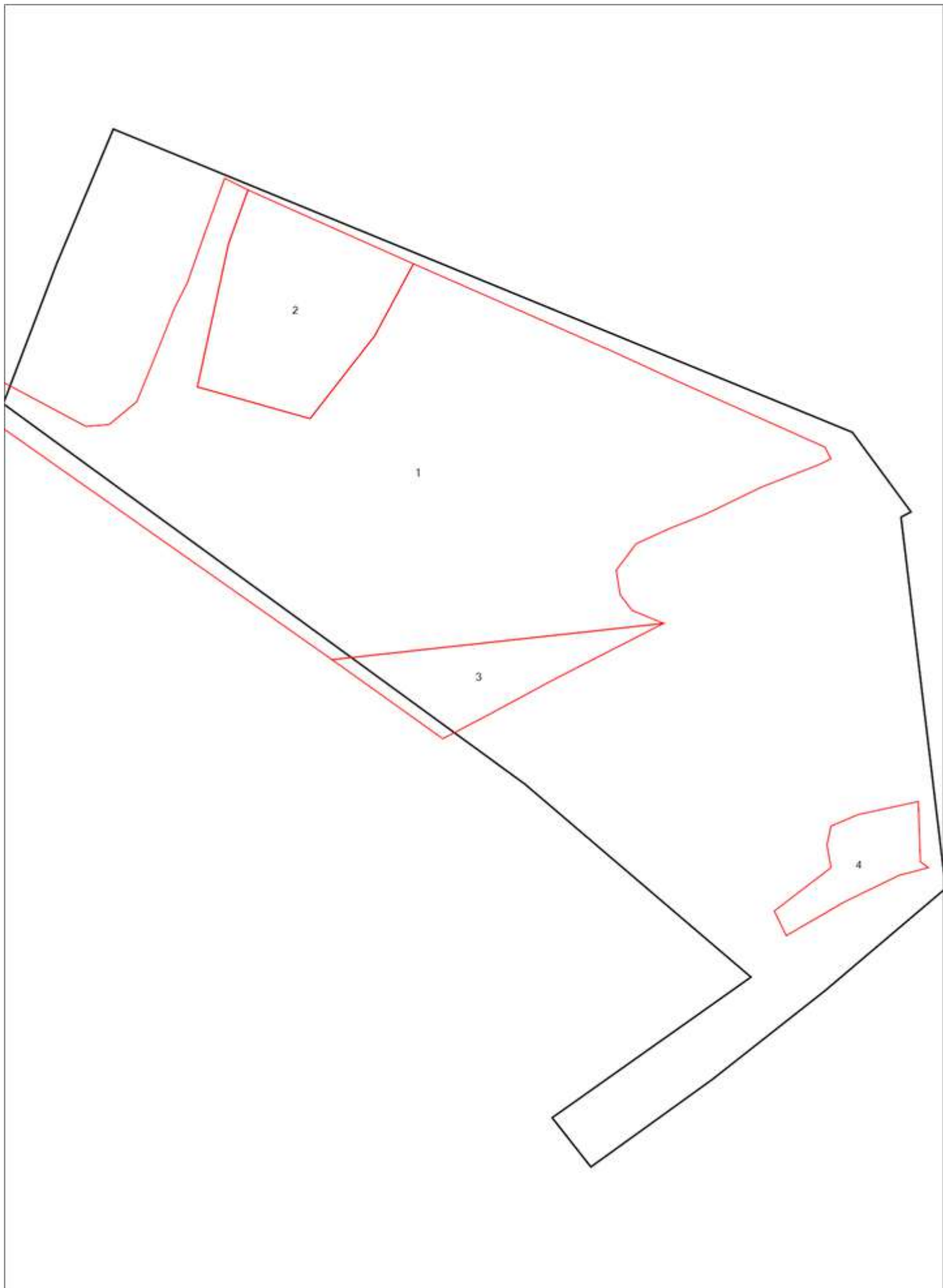
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020400	aplūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.0858	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1643	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.7814	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.3194	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.2537	ha
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	3.5730	ha
-	01.02.2025	7312030301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.9954	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0262	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0595	ha
-	01.02.2025	7312050102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	1.2537	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0010	ha

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

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Zemes vienības apzīmējums- 32420080122

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m ² /ha	kokus. gab/ha	krāja m ³ /ha
Zemes vienība 32420080122				inv. veikta 2013. gadā		Īpašums - 32420080122 - Lāciši							
				Aiviekstes pagasts		Saimniecība: Lāciši							
1. kvartāls													
1	4.62	Mežaudze	Dm	8B2P78	D	I	28	27	78	9	28	358	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 4.62 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
2	0.81	Mežaudze	Dm	6P2B2A78	D	Ia	28	26	78	10	35	447	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.81 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
3	0.41	Mežaudze	Vr	10Ba17	D	II	9	13	17	11	20	104	
Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kailcirte 2010													
Atjaunots: 2013													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.41 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
4	0.24	Mežaudze	Dm	10B88	D	II	26	35	88	6	17	199	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.24 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
Kopā platība kvartālā (ha):			6.08	Platību sadalījums: t.sk. mežs 6.08 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			6.08	Platību sadalījums: t.sk. mežs 6.08 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			6.08	Platību sadalījums: t.sk. mežs 6.08 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 32420080122 Mērogs: 1:2290



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *131*

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilnis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs



Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



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 **Olegs 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>.