

VĒRTĒJUMS

“Irbītes”, Ēdoles pagasts, Kuldīgas
novads



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

Rīga, 2025. gada 26. maijā

Reģ. Nr. V/25-2211

Par nekustamā īpašuma **“Irbītes”, Ēdoles pagastā, Kuldīgas novadā**, novērtēšanu

Ieva Leve ZTI

Cien. kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Irbītes”, Ēdoles pagastā, Kuldīgas novadā** un ir reģistrēts Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100 ar kadastra Nr. 6246 002 0028, novērtēšanu - zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6246 002 0028 (kopējā platība 5,80 ha), kā arī tās sastāvā esošā mežaudze.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA “Latio” neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA “Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar **kadastra Nr. 6246 002 0028, kas atrodas “Irbītes”, Ēdoles pagastā Kuldīgas novadā** vērtēšanas datumā 2025. gada 21. maijā, aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir 18 000 EUR (astoņpadsmit tūkstoši EUR), ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas un nodrošinātās iespējamās mantas konfiskācijas.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA “Latio” valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija:	7
7. Vērtējamā objekta raksturojums	7
7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta	7
7.2. Zemes gabala raksturojums	7
7.3. Meža zemes un mežaudzes raksturojums	9
8. Vērtības definīcija.....	10
9. Tirgus situācijas raksturojums	11
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	12
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	13
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	13
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	14
13.1. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes nosacītās vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	15
13.2. Mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	16
13.3. Vērtību aprēķinu kopsavilkums.....	19
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	20
15. Neatkarības apliecinājums	20
16. Slēdziens	20

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Informācijas avots: www.openstreetmaps.org

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



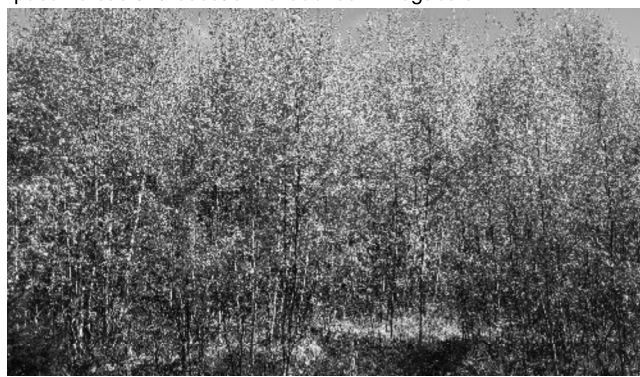
Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 3. nogabals



Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 2. nogabals



Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 5. nogabals



Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 5-1. nogabals



Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 1. nogabals



Skats uz īpašumu no ziemeļu puses



Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 4. nogabals

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar mežaudzi
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma, t.sk. mežaudzes, piespiedu pārdošanas vērtību
Īpašuma adrese	“Irbītes”, Ēdoles pagasts, Kuldīgas novads
Īpašuma kadastra numurs	6246 002 0028
Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	100
Vērtējamā objekta sastāvs:	Platība:
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6246 002 0028	5,80 ha
Apskates un vērtības noteikšanas datums	21.05.2025.
Atskaites sagatavošanas datums	26.05.2025.
Īpašuma tiesības	Reģistrētas Ēdoles pagasta nodalījuma Nr. 100. Īpašnieks: Aigars Jēkabsons.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi: 1.1. Atzīme - saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361. pantu nodrošināta iespējamā mantas konfiskācija krimināllietā; 1.2. 4.1. Atzīme - vērsta piedziņa uz Aigaram Jēkabsonam piederošo nekustamo īpašumu konfiskācijas nodrošināšanai par labu valstij. VZD kadastrā reģistrētais apgrūtinājums - ceļa servitūta teritorija– 0.06 ha.
Labākais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Esošais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas termiņu līdz 6 mēnešiem, EUR	18 000 EUR
Pieņēmumi	-
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas un nodrošinātās iespējamās mantas konfiskācijas.

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra numuru **6246 002 0028**, kas atrodas "**Irbītes**", **Ēdoles pagastā, Kuldīgas novadā** un ir reģistrēts Ēdoles pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6246 002 0028 (kopējā platība 5,80 ha), kā arī tās sastāvā esošā mežaudze, kā arī ar zemes vienību nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Vērtētājs novērtē objektu tādā stāvoklī, kādā tas ir apsekošanas dienā. Par pamatu īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, pieejamā informācija no LR VZD (Valsts zemes dienests) kadastra un vērtējamā objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājam Levai Levei – slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija:

- Pasūtītāja iesniegtie dokumenti vērtēšanas uzdevumam;
- Informatīvā izdrukā no VZD kadastra informācijas sistēmas;
- VMD meža inventarizācijas dati;
- Zemesgrāmatas izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS;
- Informācija no Kuldīgas novada spēkā esošā Teritorijas plānojuma;
- Informācija par situāciju un tendencēm īpašumu tirgū.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Kuldīgas novadā

Vērtēšanas objekts atrodas Kuldīgas novada ZR daļā, 30 km attālumā no novada centra Kuldīgas, 10 km attālumā no pagasta centra Ēdoles un 176 km attālumā no Rīgas. Kuldīgas novads robežojas ar Ventspils novadu, Tukuma novadu, Dienvidkurzemes novadu, kā arī Saldus novadu.

Vērtēšanas objekts atrodas Ēdoles pagastā, pagasta ziemeļu daļā.

Apkārtni pamatā veido pamatā mežsaimniecībā izmantojamas teritorijas.

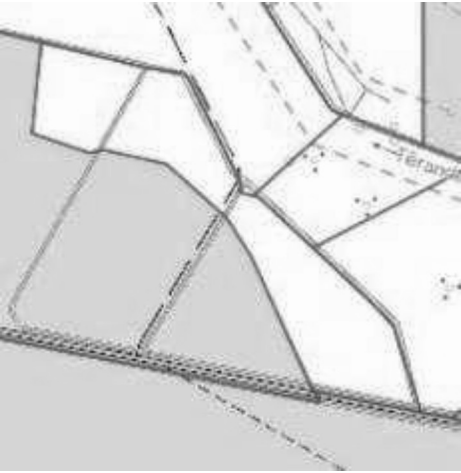
Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pagastā ir vērtējams kā viduvējs.

Piebraukšana.

Piebraukšana pa A/S Latvijas Valsts meži piederošo ceļu ar grants segumu.

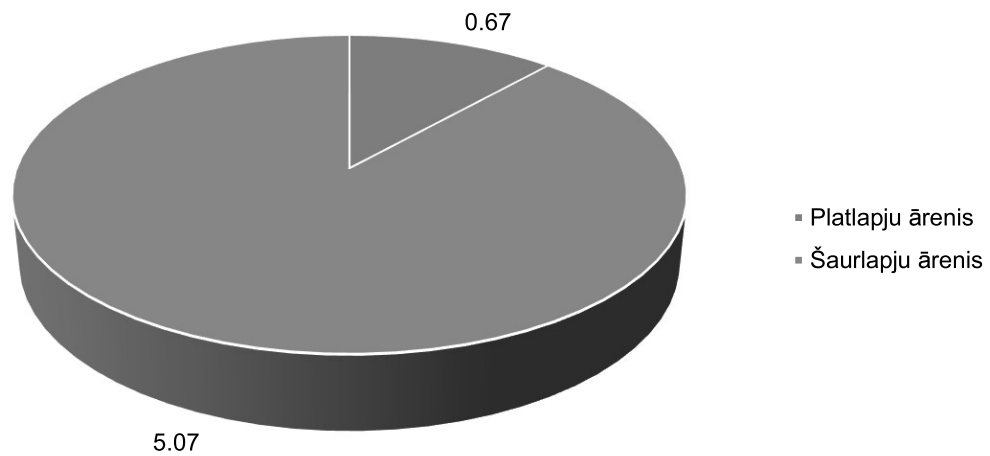
7.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, ha	5,80
Kadastra apzīmējums	6246 002 0028

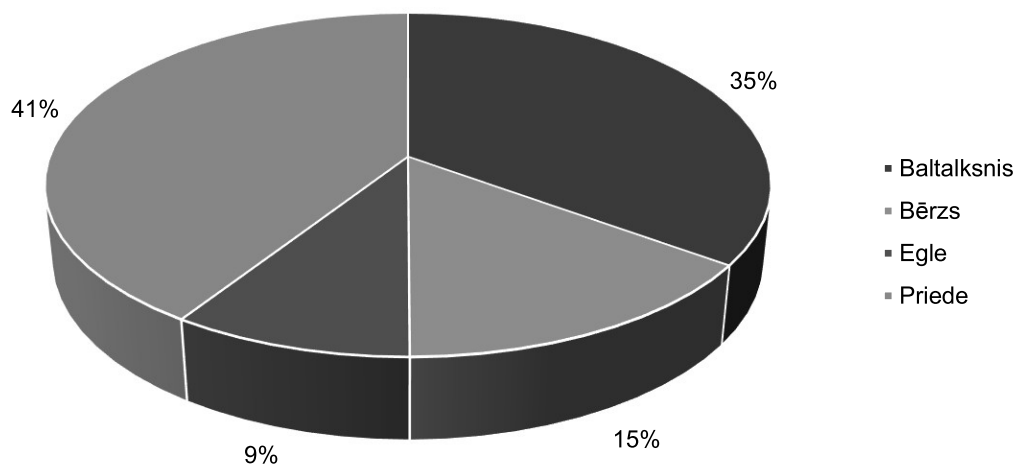
VZD kadastra orto foto dati Avots: <i>kadastrs.lv</i>					
Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu Avots: <i>http://www.geolativija.lv</i>	 Lauksaimniecībā izmantojamā teritorija, bet faktiski meža zeme				
Pieklūšanas iespējas	Pa A/S Latvijas Valsts meži piederošo ceļu ar grants segumu.				
Forma, izvietojums	Neregulārās formas zemes gabals. Zemes gabals robežojas ar valstij piederošo meža zemi, kā arī fiziskām personām piederošajām lauksaimniecības zemēm.				
Reljefs	Līdzens, ZR daļā sastopamas zemienes (ieplakas)				
Zemes vienības sastāvs (pēc VZD datiem)	<table border="1"> <tr> <td>Meža zeme, ha</td><td>5,20</td></tr> <tr> <td>Pārējās zemes platība, ha</td><td>0,60</td></tr> </table> Faktiski pārējās zemes platība ir aizaugusi ar mežu, tādēļ tiek uzskatīta par meža zemi.	Meža zeme, ha	5,20	Pārējās zemes platība, ha	0,60
Meža zeme, ha	5,20				
Pārējās zemes platība, ha	0,60				

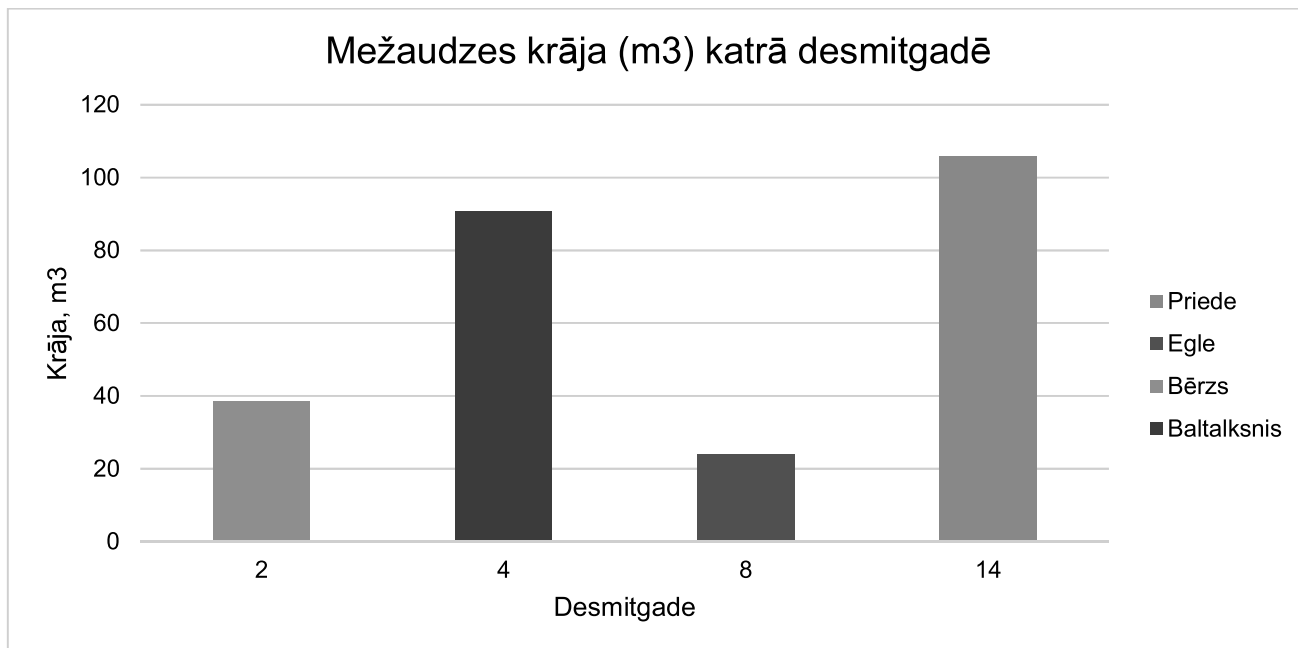
7.3. Meža zemes un mežaudzes raksturojums

Augšanas apstākļu tipu sadalījums (ha) mežaudzē



Mežaudzes krāja, %





Kā redzams no diagrammas, valdošais meža tips minētajā īpašumā ir šaurlapju ārenis (88%), kam seko platlapju ārenis (12%). Mežizstrāde šajos meža tipos ir iespējama vasaras un ziemas periodā. Minētie meža tipi nodrošina labu koku augšanu. Valdošā koku suga šajā īpašumā ir priede (41%), kas ir saimnieciski ļoti vērtīga koku suga, tai seko saimnieciski mazvērtīgs baltalksnis ar 35% īpatsvaru, baltalksnim seko saimnieciski vērtīgs bērzs ar 15% un vērtīga egļe ar 9%. Mežaudzes krāja tiek koncentrēta četrpadsmitajā desmitgadē jeb priedes pāraugušajā audzē, sasniedzot 105m³, tai seko baltalkšņa ceturtā desmitgade jeb pieaugusī audze ar 90 m³, pārējās desmitgadēs koncentrēta ievērojami mazāka krāja.

8. Vērtības definīcija

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

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 piekrit 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. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

9. Tirgus situācijas raksturojums

Meža zemes, mežaudzes

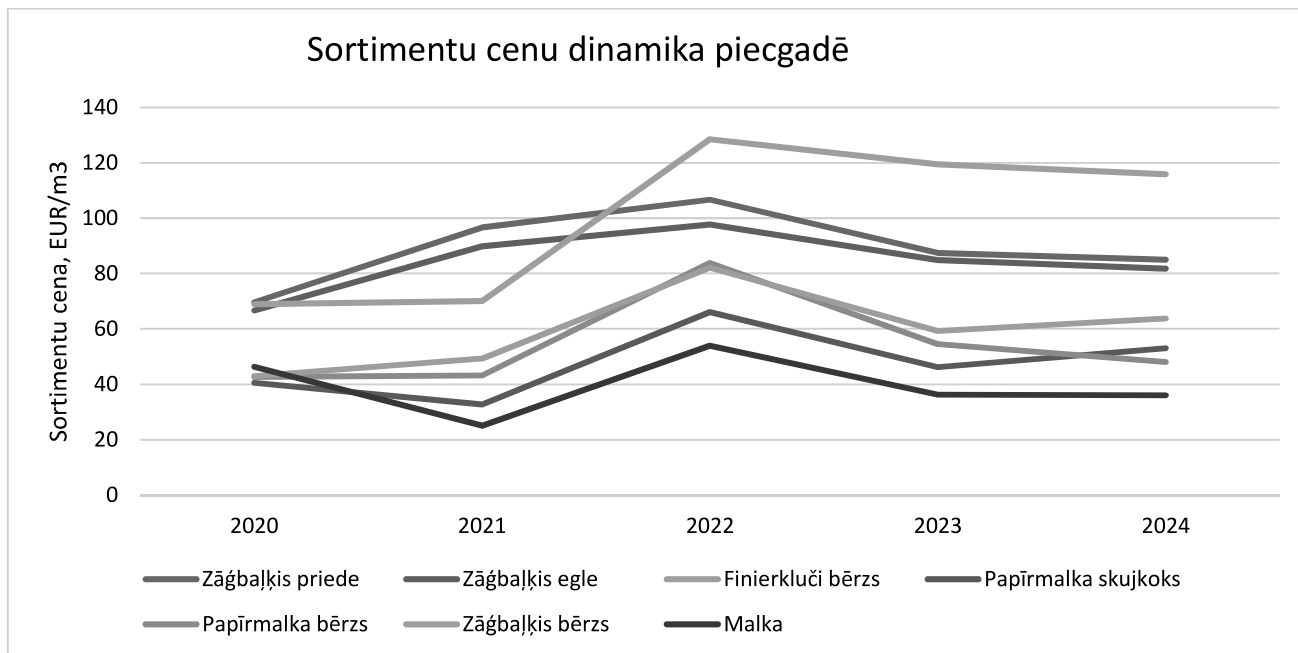
Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā šobrīd novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Lauksaimniecības zemēm, ja to īpatsvars ir neliels, kas ietilpst īpašuma sastāvā, tiek atvēlēta otršķirīga loma. Vietējos meža īpašumu pircējus vairāk interesē tādi meža īpašumi, kuros pēc iespējas īsākā laika periodā iespējams iegūt vairāk kvalitatīvas koksnes. Zemes gabala lielumam un atrašanās vietai ir otršķirīga nozīme. Tādi meža īpašumi, kuros dominē jaunaudzes un izcirtumi vairāk interesē ārvalstu kapitāla investīciju fondus, kas īpašumus un īpašumu portfeļus iegādājas ilgtermiņa ieguldījumiem. Pastiprināti investoriem interesē tādu īpašumu iegāde, kas tieši pieslēdzas jau esošajiem īpašumiem, tādējādi konsolidējot tos un izveidojot lielākas kopējo īpašumu vienības.

Zemāk esošajā tabulā ir apkopota informācija par pēdējo 5 gadu laikā novērotajām raksturīgajām mežaudžu vērtībām atkarībā no valdošās koku sugas un vecumgrupas. Šīs vērtības var mainīties atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa, iepriekšējās mežsaimnieciskās darbības, audzes koku veselības stāvokļa, dzīvnieku un kukaiņu postījumiem un aizsargājamo dabas vērtību ietekmes šajā vai netālu esošajos īpašumos.

Valdošā suga	Jaunaudze, EUR/ha	Vidēja vecuma, briestaudze, EUR/ha	Pieaugusi audze, EUR/ha
<i>Skujkoki (priede, egļe)</i>	līdz 5 000	līdz 13 000	līdz 25 000
<i>Bērzs</i>	līdz 3 500	līdz 11 000	līdz 17 000
<i>Apse, Melnalksnis</i>	līdz 2 000	līdz 7 000	līdz 10 000
<i>Baltalksnis</i>	līdz 1 000	līdz 2 000	līdz 4 000

Pircēju lokā ir gan Latvijas, gan ārvalstu kompānijas, kas ir ieinteresētas palielināt jau sev piederošo saimniecisko meža zemju platības. Latvijā joprojām ienāk lielas ārzemju investoru kompānijas, kas vēlas nopirkt šeit esošo meža zemju apsaimniekošanas uzņēmumu ar visu piederošo īpašumu portfeli, ar nolūku veikt tālāko meža zemju iegādi un apsaimniekošanu.

Kurzemes reģions, no meža zemju pircēju puses, ir viens no interesantākajiem reģioniem, kas ir līdzvērtīgās pozīcijās ar Vidzemes reģionu pateicoties apaļkoku pārstrādes uzņēmumu un ostu tuvumam, līdz ar ko šajos reģionos ir lielāka konkurence un arī nedaudz straujāk augošanas cenas. Latgales reģions, raksturojams ar lielākiem attālumiem līdz kokmateriālu pārstrādes uzņēmumiem (zāģētavām) un ostām, jo to blīvums nav tik liels kā Kurzemes un Vidzemes reģionos. Latgalē ir lielāka meža īpašumu sadrumstalotība nekā citos reģionos, kas kopā ar slikto ekonomisko stāvokli šajā reģionā mudina cilvēkus pārdot īpašumus, tostarp arī meža īpašumus. Šādā situācijā liels darījumu īpatsvars ar meža īpašumiem notiek tieši Latgalē. Zemāk apskatāma sortimentu cenu dinamika realizācijas vietā pēdējo 5 gadu laikā.



Kā redzams diagrammā, ievērojams apaļo kokmateriālu cenu kāpums notika 2022. gadā, kad ģeopolitisko apstākļu dēļ bija ierobežota koksnes pieejamība, jo tika aizliegts importēt koksni no Krievijas Federācijas un Baltkrievijas, vienlaikus Eiropas Savienībā palielinājās pieprasījums pēc kokmateriāliem. Kāpums turpinājās līdz 2022. gada beigām, bet kopš tā laika cenas pakāpeniski samazinās, lai gan bērza finierkluča cena, kas piedzīvoja ievērojamo pieaugumu kopš 2020. gada, samazinās lēzenāk. Kopš tā laikā cenas saglabājās aptuveni līdzīgā līmenī, bet sākot ar 2024. gada ceturto ceturksni demonstrē nelielu pieaugumu.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids – mežsaimniecībā izmantojamā zeme.

Saskaņā ar Kuldīgas novada spēkā esošo teritorijas plānojumu, vērtējamais zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtējamā objekta atrašanās vietu, stāvokli, nekustamā īpašuma raksturu, nekustamā īpašuma tirgus situāciju Ēdoles pagastā, izmantošanas iespējas, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecībā izmantojamā zeme.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Nav mežsaimnieciskās darbības ierobežojumu;
- Īpašumam nodrošināta ļoti laba piekļuve;
- Valdošā koku suga ir saimnieciski vērtīga;

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Ievērojams mazvērtīgā baltalkšņa īpatsvars;
- Ievērojams nekoptu jaunaudžu īpatsvars;
- Maza platība saimnieciskās darbības veikšanai.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- Īpašums ir brīvs no Īres līgumiem/nomas līgumiem.
- ar šo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- Īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- veicot kadastrālo uzmērīšanu, zemes platības pa lietošanas veidiem var tikt precizētas;
- ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas un nodrošinātās iespējamās mantas konfiskācijas.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ienākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam - objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem/pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;

- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (piemēram, EUR/ha) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšana, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtējamā objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ienākumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ienākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu īpašumu.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Mežizstrādes un mežsaimniecības pakalpojumu izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās mežizstrādes un mežsaimniecības pakalpojumu izmaksas 5 gadu periodā, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju (nosakot zemes vērtību) un ienākumu pieeju (nosakot mežaudzes vērtību).

Ienākumu pieeja zemes gabala vērtības aprēķinā netiek izmantota, jo vērtētājiem trūkst ticamas informācijas par zemes nomas darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem.

Lai noteiktu īpašuma vērtību, vērtēšanas objekts tiek sadalīts divās daļās:

1. Zemes vienība 6246 002 0028 ar platību 5,80 ha;

2. Mežaudze zemes vienības 6246 002 0028 sastāvā – 258 m³;

Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta, saskaitot šo divu īpašuma daļu nosacītās vērtības.

13.1. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes nosacītās vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Kuldīgas un Talsu novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies pārdotus īpašumus, salīdzinot savā starpā zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem pēc reģionālā izvietojuma, meža augšanas apstākļu tipu raksturojuma, saimnieciskās darbības ierobežojumiem, reljefa, pārējo zemju ietekmes attiecīgi koriģējot cenu. Īss salīdzinošo objektu raksturojums sniegts zemāk pievienotajā tabulā. Par zemes 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.

Salīdzināmie objekti:

Objekts nr. 1.

Adrese	"Dižarāji" Rudbāržu pagasts, Kuldīgas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	03.02.2025	Meža platība, ha	2.20
Pārdošanas cena, EUR	8100	LIZ platība kopā, ha	0.30
Zemes gabala platība, ha	2.61	Krūmāju platība, ha	0.11
	Četrstūra formas zemes gabals, kas pārsvarā ir izcirtums. Piekļuve no Z puses, šķērsojot LIZ pa servitūtu. Robežojas ar fiziskām un juridiskām personām piederošajām LIZ. Reljefs viļņains.	Purvu platība, ha	0.00
		Ūdens objektu zeme, ha	0.07
		Zeme zem ēkām, ha	0.00
		Zeme zem ceļiem, ha	0.00
		Pārējās zemes platība, ha	0.00

Objekts nr. 2

Adrese	"Lejasrīdzenieku mežs", Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	17.10.2023	Meža platība, ha	1.30
Pārdošanas cena, EUR	5,000	LIZ platība kopā, ha	0.00
Zemes gabala platība, ha	2.10	Krūmāju platība, ha	0.60
	Taisnstūra formas zemesgabals, kas ir zemās bonitātes bērza mežaudze. Robežojas ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Piekļuve no D puses. Nav ceļa servitūts. Reljefs līdzens.	Purvu platība, ha	0.00
		Ūdens objektu zeme, ha	0.20
		Zeme zem ēkām, ha	0.00
		Zeme zem ceļiem, ha	0.00
		Pārējās zemes platība, ha	0.00

Objekts nr. 3

Adrese	"Mežkalniņi", Ģibuļu pagasts, Talsu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	03.05.2024	Meža platība, ha	4.60
Pārdošanas cena, EUR	15,600	LIZ platība kopā, ha	0.00
Zemes gabala platība, ha	5.20	Krūmāju platība, ha	0.40
	Neregulārās formas zemesgabals, kas pamatā ir izcirtums un dabiski atjaunojusies jaunaudze. Robežojas ar juridiskām un fiziskām personām piederošajiem mežiem un LIZ. Atrodas pie ceļa. Reljefs līdzens.	Purvu platība, ha	0.00
		Ūdens objektu zeme, ha	0.00
		Zeme zem ēkām, ha	0.00
		Zeme zem ceļiem, ha	0.20
		Pārējās zemes platība, ha	0.00

Aprēķinu tabula (zemes vienībai 6248 002 0028):

	"Dižarāji" Rudbārzu pagasts, Kuldīgas novads	"Lejasrīdzenieku mežs", Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads	"Mežkalniņi", Ģibuļu pagasts, Talsu novads	"Irbītes", Ēdoles pagasts, Kuldīgas novads
Pārdošanas cena, EUR	8100	5000	15600	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korekcija par mežaudzi	-5%	-3%	-5%	
Kopējā korekcija, %	-5%	-3%	-5%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	7695	4850	14820	
Zemes gabalu platība, ha	2.61	2.10	5.20	5.80
Meža zeme, ha	2.20	1.30	4.60	5.54
Meža zemes īpatsvars, %	84%	62%	88%	96%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR	2948	2310	2850	2584
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums Latvijā, novadā	-3%	-3%	-3%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	2%	5%	0%	
LIZ platības ietekme	-5%	0%	0%	
Ceļu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Purva platības ietekme	0%	0%	0%	
Forma, izvietojums	-1%	-1%	-1%	
Reljefs	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	5%	0%	
Gruntsūdens līmenis	-3%	0%	-3%	
Zemes vienību skaits / sadrumstalotība	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums, rekreācijas nozīme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes ietekme	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-10%	6%	-7%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2653	2448	2651	2584
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, bez mežaudzes, €				14987
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, bez mežaudzes (noapaļojot), €				15000

13.2. Mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu vērtības (naudas plūsmas diskontēšanas) metodi. Ienākumu vērtības metode tiek attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, 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, meža stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā vērtēšanas objekts ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 120 gadu (šajā periodā visas Latvijas mežos augošās koku sugas iziet pilnu ciklu no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ienākumus, 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, mežizstrādes un citu mežsaimniecības pakalpojumu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē, politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 3.50 - 15.00%. Gadījumā, ja tiek vērtēts liels īpašumu kopums (simti, tūkstoši ha) tad procentu likme var būt arī zemāka, kas saistīts ar risku mazināšanos lielam īpašumu kopumam. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir aptuveni 4.5%. Latvijā, pateicoties AS LVM ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, LVM ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēnu, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī citos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Par cik brīvā tirgus apstākļos, katra investora, īpašumu pircēja aprēķinos ietvertās diskonta likmes apmērs ir ierobežotas pieejamības informācija, vērtētāji to aprēķina vadoties pēc pieredzes un pieejamās informācijas no aktuālajiem tirgus datiem.

Diskonta likme tiek noteikta izvērtējot vērtējamā objekta atrašanās vietu, platību, mežaudžu stāvokli, meža augšanas apstākļu tipu apstākļus, mežizstrādes apstākļus, kā arī protams šī brīža meža īpašumu pirkšanas un pārdošanas apstākļus un situāciju tirgū. Ņemot vērā vērtējama objekta mežaudžu sastāvu, saimniecisko darbību plānu, mežizstrādes perspektīvas un iespējamos riskus, tam tiek piemērota 7,50% diskonta likme.

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 vērtēšanas objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. Jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā Meža Eksperts;
4. Jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. Jāielādē vērtēšanas Objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. Jāveic vērtēšanas Objekta mežaudžu vērtības noteikšana datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

<i>Pakalpojuma nosaukums</i>	<i>Mērvienība</i>	<i>Cena, EUR</i>
Mežizstrādes un kokmateriālu transporta izmaksas	EUR/m ³	27,00
Jaunaudžu sastāva kopšana	EUR/ha	270,00
Jaunaudžu agrotehniskā kopšana	EUR/ha	220,00
Augsnes sagatavošana	EUR/ha	250,00
Meža stādīšana	EUR/ha	250,00
Stādmateriāls <i>priede</i>	EUR/1000 gab.	240,00
Stādmateriāls <i>egle</i>	EUR/1000 gab.	240,00
Stādmateriāls <i>bērzs</i>	EUR/1000 gab.	240,00

- nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;
- ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi ir aprēķināti 6.00 EUR/ha, kas iekļauj periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, meliorācijas sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu sagatavošanu utt.;
- meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā Meža Eksperts ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, atbilstoši sortimentu cenām (vidējā 5 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā - latvian | wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Vērtēšanas Objekta (zemes vienības 6246 002 0028) sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība:

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi, EUR	Izmaksas, EUR	Tīrie ienākumi, EUR	Diskontētā naudas plūsma periodā
5	2025-2029	15,383	6,466	8,917	7442
10	2030-2034	0	1,069	-1,069	-621
15	2035-2039	0	533	-533	-216
20	2040-2044	0	233	-233	-66
25	2045-2049	0	233	-233	-46
30	2050-2054	5,599	3,532	2,067	283
35	2055-2059	0	253	-253	-24
40	2060-2064	3,156	1,992	1,164	77
45	2065-2069	13,194	8,131	5,063	234
50	2070-2074	29,541	16,973	12,568	405
55	2075-2079	3,618	2,100	1,518	34
60	2080-2084	3,054	1,630	1,424	22
65	2085-2089	25,731	10,441	15,290	166
70	2090-2094	0	1,285	-1,285	-10
75	2095-2099	6,113	2,968	3,145	17
80	2100-2104	16,422	5,934	10,488	39
85	2105-2109	0	453	-453	-1
90	2110-2114	0	533	-533	-1
95	2115-2119	3,144	1,954	1,190	1
100	2120-2124	0	191	-191	0
105	2125-2129	1,229	888	341	0
110	2130-2134	3,459	2,102	1,357	1
115	2135-2139	1,754	1,487	267	0
120	2140-2144	7,152	4,130	3,022	1
Aprēķinātā mežaudzes tagadnes vērtība, EUR					7 737

Mežaudzes tirgus vērtība pēc aprēķinātās vērtības tiek noapaļota uz **7 700 EUR**. Aprēķinam tika izmantota diskonta likme 7,50% apmērā.

13.3. Vērtību aprēķinu kopsavilkums

Īpašuma sastāvdaļa	Vērtība, EUR
Zemes vienība 62460020028 (5,80 ha)	15 000
Mežaudze zemes vienības 62460020028 sastāvā (258 m³)	7 700
Tirgus vērtība	22 700

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 ielgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūrina 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	22 700
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	15%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	0%
Papildus izmaksu riski	0%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	20%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	4 500
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	18 200
Nekustamā īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	18 000

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

Starp potenciālajiem pircējiem varētu būt gan vietējie, gan Latvijā reģistrētie mežsaimniecības uzņēmumi. Pārdošanas iespējas nav apgrūtinātas.

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 3. Vērtējums izdarīts balstoties uz pasūtītāju iesniegto dokumentāciju un objekta apsekošanu dabā. Nekustamo īpašumu 2025.gada 21. maijā apsekoja SIA „Latio” vērtēšanas speciālists Antons Seļezņovs. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu profesionālo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar **kadastra Nr. 6246 002 0028, kas atrodas “Irbītes”, Ēdoles pagastā Kuldīgas novadā** vērtēšanas datumā 2025. gada 21. maijā, aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir 18 000 EUR (astoņpadsmit tūkstoši EUR), ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas un nodrošinātās iespējamās mantas konfiskācijas.

Uldis Leja

Nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151)

Mārtiņš Trukšāns

Mežaudzes vērtētājs

(LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.7)

Antons Seļezņovs

SIA “LATIO” meža vērtēšanas speciālists

Meža inventarizācijas veicēja sertifikāts A44