

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ventspils nov., Usmas pag., Muižkalni
Kadastra nr. 9874 006 0155
Novērtējums





Nr. 2024/10/E473/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Biķe

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra nr.9874 006 0155, sastāvoša no zemes vienības ar kadastra apz.9874 006 0156 ar platību 1.3ha; zemes vienības ar kadastra apz.9874 006 0157 ar platību 7.7ha; zemes vienības ar kadastra apz.9874 006 0288 ar platību 3.16ha un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas un būvēm, kas atrodas **Ventspils novadā, Usmas pagastā, „Muižkalni”**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma ar kadastra nr.9874 006 0155, kas atrodas Ventspils novadā, Usmas pagastā, „Muižkalni”, 2024. gada 21. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

55 800EUR (piecdesmit pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

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 piespiedības.

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 piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu, info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	10
4.1. Atrašanās vietas raksturojums	10
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	10
4.2.1. Zemesgabalu un apbūves raksturojums.....	10
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	16
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	16
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	16
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	16
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	16
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	17
5.6. Vērtēšanas pieejas	17
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	18
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	18
7. Rezultātu paziņošana.....	42
8. Apliecinājums.....	42

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

I. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums ar kadastra nr.9874 006 0155, sastāvošs no zemes vienības ar kadastra apz.9874 006 0156 ar platību 1.3ha; zemes vienības ar kadastra apz.9874 006 0157 ar platību 7.7ha; zemes vienības ar kadastra apz.9874 006 0288 ar platību 3.16ha un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas un būvēm, kas atrodas Ventspils novadā, Usmas pagastā, „Muižkalni” .
Objekta apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 21. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Biķe.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	55 800EUR (piecdesmit pieci tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: Artūrs Adrians Liepiņš, pieder ½ d.d. BALTIC CONSULTING SERVICES, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003118522, pieder ½ d.d.
Zemesgabals	zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0156 ar platību 1.3ha; zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0157 ar platību 7.7ha; zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0288 ar platību 3.16ha.
Apbūve	Novietota uz zemes vienības ar kadastra apz.9874 006 0288: Dzīvojamā ēka (9874 006 0155 001) ar platību 119m ² . Pagrabs (9874 006 0155 002) ar platību 14.5m ² . Šķūnis (9874 006 0155 003) ar platību 72.3m ² . Kūts (9874 006 0155 005) netika identificēta. Kūts (9874 006 0155 008) netika identificēta. Šķūnis (9874 006 0155 009) netika identificēta. Šķūnis (9874 006 0155 010) netika identificēta.

Izpētes apjoms

Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.

Uz 1997.gada 5.februāra "Aizsargjoslu likuma" pamata - rietumu elektrotīkli, saimniecība atrodas Puzes ezera dzeramā ūdens ņemšanas vietas aizsargjoslā un Usmas ezera piekrastes joslā.

2.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. 0.6 ha

2.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.0042 ha

2.3. Atzīme - no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. 1 ha

2.4. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos. 1.3 ha

2.5. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.2 ha.

2.6. Atzīme - no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. 3.1 ha

2.7. Atzīme - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija. 2 ha

2.8. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.1 ha

2.9. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. 0.55 ha

2.10. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.09 ha

2.11. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.01 ha

2.12. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0023 ha

2.13. Atzīme - no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. 0.93 ha

2.14. Atzīme - no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. 0.2 ha

2.15. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos. 3.16 ha

2.16. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos. 1.51 ha

/Zemesgrāmatas dati/

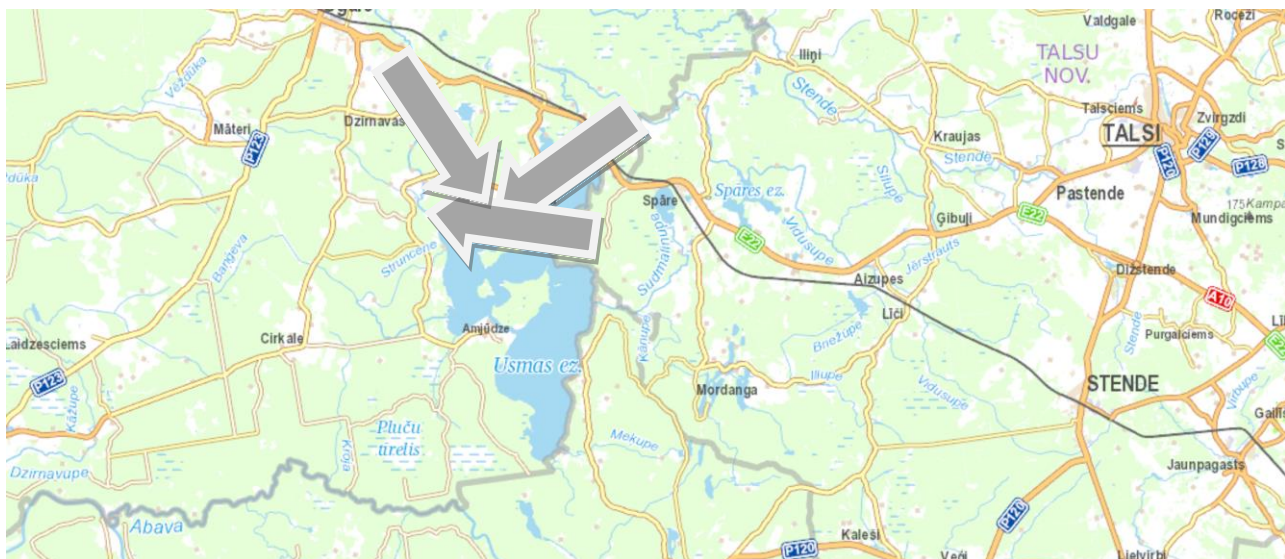
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.

Tā kā ēku iekštelpās nebija iespējams iekļūt, pieņemam, ka ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Tā kā tika konstatēta mežaudze, tiek piesaistīts meža inventarizācijas veicējs Oļegs Aleksejevs (LIVA sertifikāts Nr.6) mežaudzes vērtēšanā. Informāciju pieņemam par ticamu un izmantojam aprēķinos.

Vērtējuma atskaites datums	2024.gada 21. oktobris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Sertificēta meža vērtētāja atzinums. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



(zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0156 ar platību 1.3ha)



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0288 ar platību 3.16ha.



Zemesgabals/būves.



Dzīvojamā ēka.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Palīgēkas.



Pagrabs.



Zemesgabals.



Zemesgabals/ēkas.



Zemesgabals/ēkas.



Zemesgabals/ēkas.



Zemesgabals.



Zemesgabals/būves.



zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0157 ar platību 7.7ha.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Atrodas Ventspils novadā, Usmas pagastā, piekļūšana pie zemesgabaliem ir pa ceļu V1324 grants seguma ceļu. Attālums līdz apdzīvotai vietai Usmai ir vidēji 1-2km. Apkārtne novietoti meža zemesgabali, lauksaimniecības zemes, dzīvojamās mājas un Usmas ezers. Ezers novietots zemes vienību tiešā tuvumā vidēji 300m attālumā.

Usmas pagasts ir viena no Ventspils novada administratīvajām teritorijām tā austrumos pie Usmas ezera. Robežojas ar sava novada Ugāles un Puzes pagastiem, Talsu novada Ģibuļu pagastu un Kuldīgas novada Rumbas un Rendas pagastiem.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabalu un apbūves raksturojums

Zemesgabala ar kadastra nr. 9874 006 0155, kas sastāv no 3 zemes vienībām:

zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0156 ar platību 1.3ha.

Kadastrālā vērtība-258EUR.

Zemesgabala forma-daudzstūris, reljefs-līdzens.

Meža tipa zemesgabals.

Zemesgabala sadalījums:

Platība:	1.3000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.1000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.1000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
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

VZD dati.

Izvietojuma kartes:





Kadastra dati.



Funkcionālais zonējums

- Mežu teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Tādas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos, kuras platība ir lielāka par 1000 hektāriem
- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos

Papildu informācija

- Zemes vienība: 98740060156 (skatīt papildu informāciju)

www.geolatvija.lv

Zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0157 ar platību 7.7ha.

Kadastrālā vērtība-2535EUR.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:25

Zemesgabala forma-daudzstūris, reljefs-līdzens. Lielu lauksaimniecības zemes gabala daļu veido stāvošs ūdens.

Meža tipa zemesgabals ar lauksaimniecībā izmantojamu zemesgabala daļu.

Zemesgabala sadalījums:

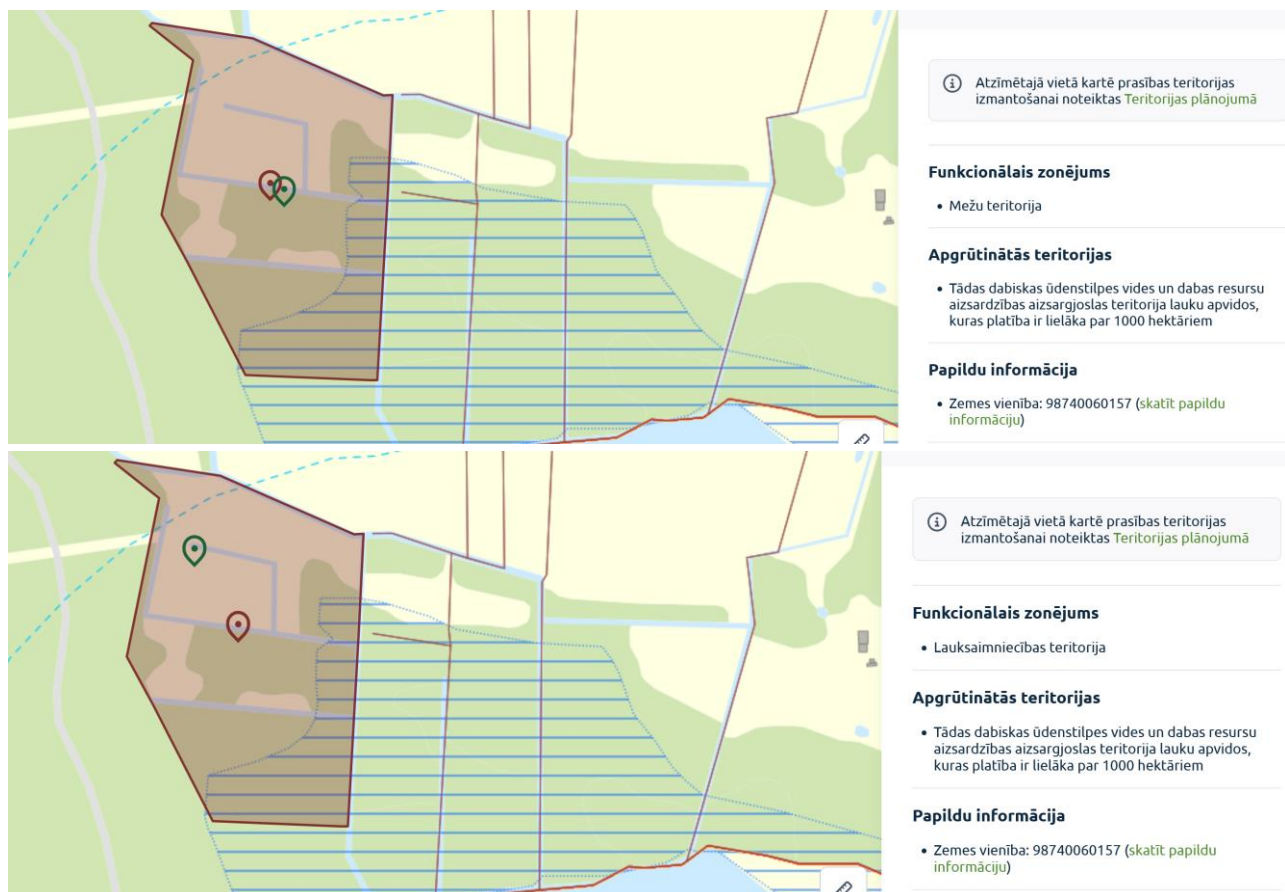
Platība:	7.7000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.1000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	2.1000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	4.5000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.4000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.7000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.7000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000

VZD dati.

Izvietojuma kartes:



Kadastra dati.



www.geolatvija.lv

Zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0288 ar platību 3.16ha.

Kadastrālā vērtība-4161EUR.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:41

Zemesgabala forma-daudzstūris, reljefs-līdzens.

Zemesgabala sadalījums:

Platība:	3.1600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.8000
t.sk. Aramzemes platība:	2.6300
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.1700
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:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2600
Zemes zem ceļiem platība:	0.0300
Pārējās zemes platība:	0.0700

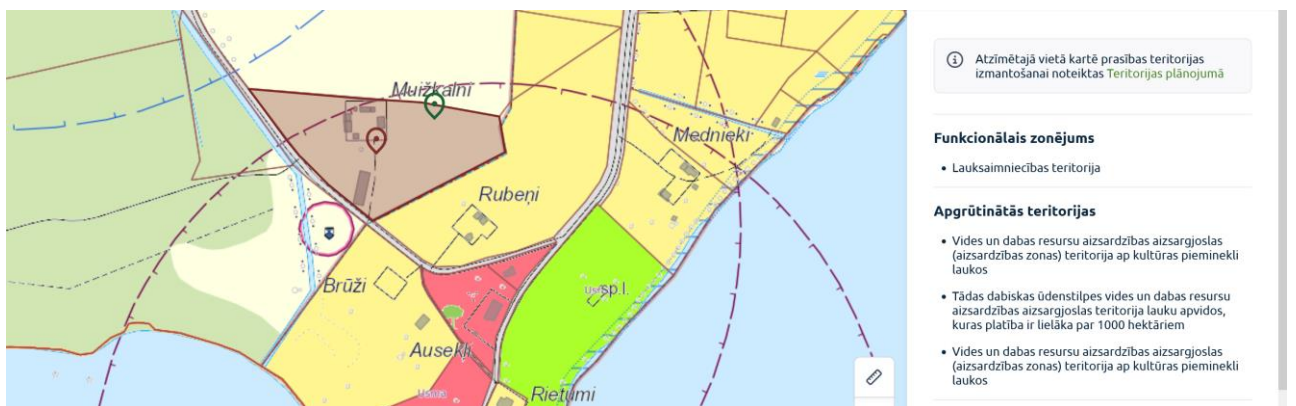
VZD dati.

LIZ kvalitātes novērtējums: 41 balles. Zemesgabals ir novietots kā fasādes gabals pie ceļa. Piebraukšana bija pa apmierinošas kvalitātes grants seguma ceļu.

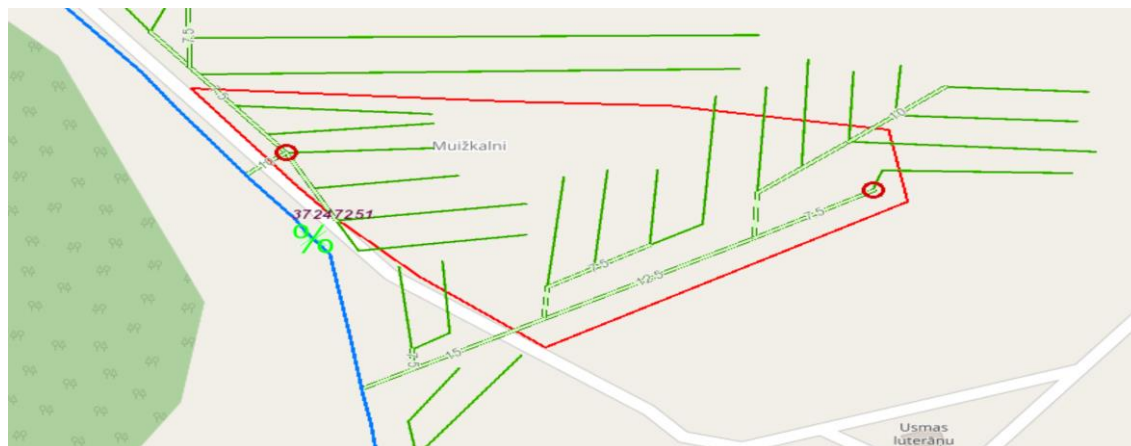
Izvietojuma kartes:



Kadastra dati.



www.geolatvija.lv



Zemesgabals ir meliorēts.

<https://geolattija.lv/>

Apbūves raksturojums:

Dzīvojamā māja (9874 006 0155 001) ar platību 119m ² .	
pamati	laukakmens
ārsienas	kokmateriāli
pārsegumi	kokmateriāli
jumts	azbestcements
kopējā platība	119m ²
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	vietējā
kanalizācija	Nav zināms veids
gāzes apgāde	-----
apkure	Krāsns (pieņēmus)
stāvu skaits	1

Ēka ir vienkārša koka tipa dzīvojamā ēka. Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis, ir nosacīti apmierinošs/apmierinošs, to veido koks. Nolietojuma pēdas tika konstatētas, uzstādīti standarta tipa logi. Ēkas vizuālais tēls un fasādes tehniskais stāvoklis ir atbilstošs tās izmantošanas veidam. Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tāpēc tiek pieņemts, ka tas ir apmierinošs.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1925.g., fiziskais nolietojums pēc VZD datiem - 60%.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	15.80	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	11.30	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	27.40	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	20.60	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	12.60	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	17.20	-
7	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	5.80	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	4.40	-
9	Vējtveris	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	3.90	-

Kadastrs.lv

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas : Pagrabs (9874 006 0155 002) ar platību 14.5m² un Šķūnis (9874 006 0155 003) ar platību 72.3m², kas vērtību būtiski neietekmē.

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus 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 piespiedšanas.

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 rastas 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 pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. 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.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – trīs zemes vienības lauksaimniecības un mežu teritorijās un uz zemesgabala novietota dzīvojamā māja un palīgēkas.

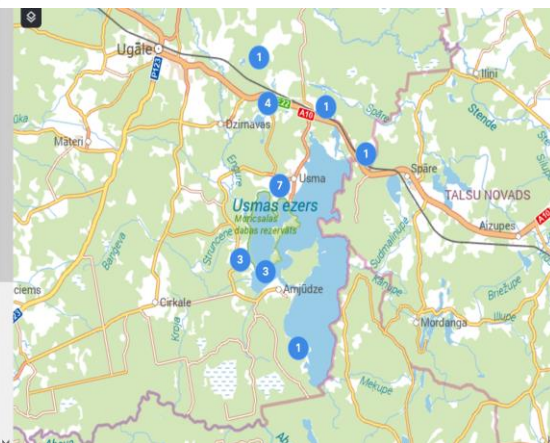
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apstrādātas lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus cenas pēdējo piecu gadu laikā ir būtiski pieaugušas. Aptuveni divus gadus atpakaļ lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Šobrīd tirgus vairs nav tik aktīvs, samazinājies ir arī cenu pieauguma temps. Analizējot reģistrētos pārdošanas gadījumus, vērtētāji secina, ka tiek pirkti gan lieli, apstrādājami zemes gabali virs 20 ha, gan mazi zemes gabali līdz 5 ha un to pircēji galvenokārt ir lielsaimniecības, kas nodarbojas ar lopkopību, graudu vai rapša audzēšanu.

Bijušajā Ventspils rajonā, pēc portāla www.ss.com datiem uz vērtēšanas dienu ir ~100 dažādu zemesgabalu piedāvājumiem, no kuriem ~8 tiek piedāvāti lauksaimniecības zemesgabali, cenas svārstās no 5000-12000EUR/ha. Būtiski cenu ietekmē faktors, kādā stāvoklī ir zeme, pieklūšanas iespējas, tās kvalitāte, vai ir apstrādāta un atrašanās vieta.

Darījumi ar zemesgabaliem Usmas pagastā pēdējā gada laikā:

Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	02/09/2024	65 300	65 300	60 000	1	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	21/08/2024	14 600	14 600	18 500	1	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	15/01/2024	263 400	263 400	130 307	0	Mežs	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	12/07/2024	153 600	153 600	20 000	0	Mežs	1/1
Zeme	Lēskalniņi, Amīdžezis, Usmas pag., Ventspils nov.	D	17/06/2024	9 000	9 000	7 000	1	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	30/05/2024	85 300	85 300	15 000	0	Mežs	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	15/05/2024	85 300	85 300	70 000	1	Mežs	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	23/04/2024	85 600	85 600	30 000	0	Mežs	1/1
Zeme	Dzirnavi, Usma, Usmas pag., Ventspils nov.	D	12/04/2024	58	58	500	9	Dzīvokļu mājām	197087/16353936
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	12/03/2024	6 000	6 000	3 000	1	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	26/02/2024	45 200	45 200	10 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	22/02/2024	49 300	49 300	22 975	0	Mežs	1/1
Zeme	Usmas pag., Ventspils nov.	D	30/01/2024	153 600	153 600	4 700	0	Mežs	1/1
Zeme	Mikas, Usmas pag., Ventspils nov.	D	11/01/2024	14 000	14 000	6 000	0	Mežs	1/1
Zeme		D		2 000	2 000	0 000	0	Saikmes	1/1

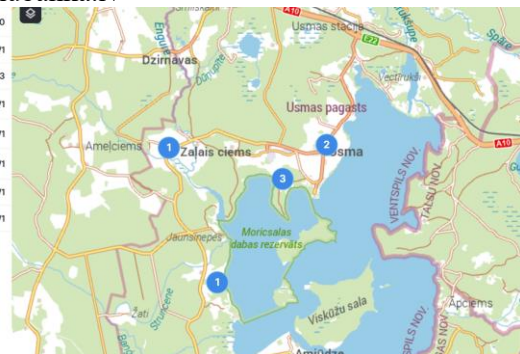


www.cenubanka.lv

Kopumā veikts 21 darījums ar zemesgabaliem pēdējā gada laikā.

Darījumi ar būvēm Usmas pagastā pēdējo 2 gada laikā/www.cenubanka.lv

Būve	Margaritas, Usma, Usmas pag., Ventspils nov.	D	04/09/2024	1968	1	329	0	2 000	6	Garāžas	277/0000
Zeme Būve	Zariņi, Usmas pag., Ventspils nov.	D	21/08/2024	1922	1	80	32 400	56 000	697	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ezerīši, Usmas pag., Ventspils nov.	D	12/08/2024	2024	1	89	20 000	25 000	282	Privātmāja	10/33
Zeme Būve	Zemzari, Usma, Usmas pag., Ventspils nov.	D	20/02/2024	1975	2	131	14 710	25 000	190	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Grenču noliktava, Usmas pag., Ventspils nov.	D	20/02/2024	1989	1	465	19 800	11 200	24	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme Būve	Vasnieku māja, Usmas pag., Ventspils nov.	D	04/04/2023	1790	1	161	1 700	10 000	62	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Zariņi, Usmas pag., Ventspils nov.	D	22/12/2022	1922	1	80	32 400	25 500	317	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Zariņi, Usmas pag., Ventspils nov.	D	08/11/2022	1993	1	80	32 400	4 518	56	Privātmāja	1/1



www.cenubanka.lv

Pēdējo divu gadu laikā ir veikti 8 darījumi

Pēc portāla www.ss.com datiem uz vērtēšanas dienu Usmas pagastā tiek piedāvāta viena māja uz pārdošanu par 170000EUR.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrēts Zemesgrāmatā
- labas zemesgabala vienību platības;
- ezera tuvums;
- mežaudze;
- piebraucamais ceļš;
- pieprasīta ēkas platība;
- laba piekļūšana.

Negatīvie:

Ēku fiziskais nolietojums.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzinājumu pieeja*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķins zemesgabala vienībai ar kadastra apz.9874 006 0157 ar platību 7.7ha.

(neiekļaujot meža zemes daļu ar platību 4,85ha, aprēķins veikts atlikušajai platībai 2.85ha).

<p>Īpašums 1. Ugāles pag. Kopējā platība-5.51ha Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 10.2023 par 28 500EUR. Izmantošanas avots- www.cenubanka.lv</p>	<p>Ugāles pag., Ventspils nov. Zeme Lauksaimniecība Lauksaimniecības zeme Darījuma informācija Zemes informācija Cena Domājamois daļas Datums ID Kadastri numurs Platība, m² Platība, ha EUR EUR/m² EUR/ha Zeme 18/10/2023 1738445 9670000137 55 100 5.5 28 500 1 5 172 1/1 Informācija Darījumi Atbēli komentāri Karte Darījuma informācija ID 1738445 Darījuma tips Pārdošana Darījuma datums 18/10/2023 Reģistrācijas datums 17/11/2023 Pārdevēja tips Valsts vai pašvaldība Pircēja tips Juridiskā persona Zemes informācija Zemes vienību kadastri apzīmējumu saraksts 9670000137 Kopējā platība 55 100.0 m² Zemes gabala dom. daļa 1/1 Platība 55 100.0 m² / 5.5 ha NĒM 101 (59 000 m²) Ačģīve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Lauksaimniecības zeme 33 300.0 m² Mežu zeme 21 800.0 m² Krūmāju platība 0 m² Purvu platība 0 m² Zeme zem ūdeņiem 0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m² Zeme zem ceļiem 0 m² Pārējā zemes platība 0 m²</p>
<p>Īpašums 2. Vārves pagasts. Kopējā platība-2.63ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 12.2022 par 18000EUR. Izmantošanas avots- www.cenubanka.lv</p>	<p>Kīrsiņi, Vārves pag., Ventspils nov. Zeme Lauksaimniecība Lauksaimniecības zeme Darījuma informācija Zemes informācija Cena Domājamois daļas Datums ID Kadastri numurs Platība, m² Platība, ha EUR EUR/m² EUR/ha Zeme 29/12/2022 1539317 9884004083 26 300 2.6 18 000 1 6 844 1/1 Informācija Darījumi Atbēli komentāri Karte Darījuma informācija ID 1539317 Darījuma tips Pārdošana Darījuma datums 29/12/2022 Reģistrācijas datums 03/02/2023 Pārdevēja tips Fiziskā persona Pircēja tips Juridiskā persona Zemes informācija Zemes vienību kadastri apzīmējumu saraksts 9884004083 Kopējā platība 26 300.0 m² Zemes gabala dom. daļa 1/1 Platība 26 300.0 m² / 2.6 ha NĒM 101 (26 300 m²) Ačģīve nav Zemes vienību kadastri vērību kopsumma 2 781 EUR Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Lauksaimniecības zeme 25 700.0 m² Kvalitatīvais novērtējums 35.00 balles Mežu zeme 0 m² Krūmāju platība 0 m² Purvu platība 0 m² Zeme zem ūdeņiem 0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m² Zeme zem ceļiem 0 m² Pārējā zemes platība 600.0 m²</p>
<p>Īpašums 3. Ziru pagasts. Kopējā platība-3.2ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 10.2023 par 20 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	<p>Ziru pag., Ventspils nov. Zeme Lauksaimniecība Lauksaimniecības zeme Darījuma informācija Zemes informācija Cena Domājamois daļas Datums ID Kadastri numurs Platība, m² Platība, ha EUR EUR/m² EUR/ha Zeme 02/10/2023 171101 9890010593 32 000 3.2 20 000 1 6 250 1/1 Informācija Darījumi Atbēli komentāri Karte Darījuma informācija ID 171101 Darījuma tips Pārdošana Darījuma datums 02/10/2023 Zemes informācija Zemes vienību kadastri apzīmējumu saraksts 9890010593 Kopējā platība 32 000.0 m² Zemes gabala dom. daļa 1/1 Platība 32 000.0 m² / 3.2 ha NĒM 101 (32 000 m²) Ačģīve nav Zemes vienību kadastri vērību kopsumma 3 420 EUR Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Lauksaimniecības zeme 31 000.0 m² Kvalitatīvais novērtējums 35.00 balles Mežu zeme 0 m² Krūmāju platība 0 m² Purvu platība 0 m² Zeme zem ūdeņiem 1 000.0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m² Zeme zem ceļiem 0 m² Pārējā zemes platība 0 m²</p>

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		28 500	18 000	20 000			
Zemes gabala platība, ha	2,85	5,51	2,63	3,20			
Viena kvadrātmetra cena, EUR		5172,41	6844,11	6250,00			
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums			
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		L	5%	L	5%	L	5%
kvalitāte, balles		S	-5%	S	-10%	S	-10%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
izmantošanas veids		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	5%	V	0%	V	0%
uzlabojumi/apstrāde		V	0%	V	0%	V	0%
reljefs/forma		V	0%	L	10%	V	0%
apgrūtinājums (mitrums)		S	-20%	S	-20%	S	-20%
Kopējā piemaksa, %			-15%		-15%		-25%
Kopējā piemaksa, EUR/ha			-775,86		-1026,62		-1562,50
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	4967,18		4396,55		5817,49		4687,50
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	14 156						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	14 000						

Aprēķins zemes vienība ar kadastra apz.9874 006 0288 un uz tās stāvošai apbūvei:

Īpašums 1. Usmas pagasts, Zariņi.

Zemesgabala platība-32 400m².

Ēkas platība -80.4m².

Uz zemesgabala novietota palīgēka.

Darījums 08.2024 par 56000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domsaimniecības daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	EUR	Būv. EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būv. Zeme
21/08/2024	1952472	98740060089	80.4	32 400	56 000	697	2	1/1 1/1

Informācija		Darījumi		Atbildi		Komentāri		Karte	
Darījuma datums	21/08/2024								
Reģistrācijas datums	25/08/2024								
Pārdevēja tips	Juridiska persona								
Pircēja tips	Juridiska persona								

Zemes informācija	
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	98740060089
Kopējā platība	32 400,0 m ²
Zemes gabala dom. daļa	1/1
Platība	32 400,0 m ² / 3,2 ha
Nā.M.	1/1 (32400 m ²)
Apbūve	nav

Būves informācija										
Platība	Apbūves laukums	Tipums	Ska	Pozitīvs raksturojums	Izmantošanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļa	Būves būvniecības materiāls	Adrese
80.4 m ²	81.4 m ²	245 m ²	1	55%	1922	98740060089001	Viena stāva ēka ar 1100	1/1	245 - koka karkasa konstrukcijas ēka 10 cm biezināts koka sijā	Zariņi, Usmas pag., Ventspils nov.
71.9 m ²	71.9 m ²	95 m ²	1	90%	1993	98740060089002	Lauksaimniecības mēbeļtelpas ēka (127)	1/1	245 - koka karkasa konstrukcijas ēka 10 cm biezināts koka sijā	Zariņi, Usmas pag., Ventspils nov.

Īpašums 2. Ugāles pagasts, Avenes.
Zemesgabala platība-8900m².
Dzīvojamās ēkas platība -132.2m².
Uz zemesgabala novietota palīgēka.
Darījums 06.2023 par 50 000EUR.
Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Avenes, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
15/06/2023	9638045	98700040057	132.2	8 900	50 000	378	6
							1/1

Avenes, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
10/05/2023	1514067	98700040057	150	8 900	57 000	380	

Netālu no Ugāles centra pārstod nekustamo īpašumu, kurš sastāv no:
- zemes gabala ar kopēju platību 8900 m²
- dzīvojamās ēkaiņas mājas ar platību 132.2 m²
- palīgēkas 63.8 m²
- maika būvniec.


Māja celta 1945. gadā. Bija paredzēta divu ģimeņu dzīvošanai, tādēļ mājai ir divas veļas telpas.
2007. gadā viena mājas daļu pārveidota un izremontēta.

1. stāvs ir veranda, gaiteņi, veļas telpa ar kaimiņu, sūpmaizīte, ūdens vairove-ēdamsēdētājs, tualete, vannasistaba.
2. stāvs ir divas istabas.

Mājas ārējā daļē ir nepieciešams remonts.
1. stāvs ir veranda un viena liela telpa.
2. stāvs ir istaba ar virtuvi.

Klons apkure. Centrālā ūdensapgāde, veļai kanalizācija. Divi karsti ūdens boileri (elektriskais un no pilnā).
Labs piebraucamais ceļš.

Līdz Ventspilij 35 km. Ciematā ir vīdusskola, bērnudrīzs, veikals, pasta.



Īpašums 3. Usmas pag., Riestpurvi.
Zemesgabala platība-55000m²
Dzīvojamās ēkas platība -96.1m².
Uz zemesgabala novietotas 2
palīgēkas.
Darījums 07.2022 par 39 000EUR.
Izmantošanas avots-
www.cenubanka.lv

Riestpurvi, Usmas pag., Ventspils nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
16/07/2022	1396744	98740200053	96.1	55 000	39 000	408	1
							1/1

Informācija | Darījumi | Atbildi | Komentāri | Karte

Uzdevuma tips	Veikums
Darījuma datums	16/07/2022
Reģistrācijas datums	16/07/2022
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	98740200053
Kopējā platība	55 000.0 m ²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	55 000.0 m ² / 5.5 ha
NĒM	101 (55000 m ²)
Apbūve	nav

Būves informācija

Platība	Apbūves iekārtums	Tipveids	SBM	Faktiskais rādītājs	Uzdevuma gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves brīvno. materiāls	Adrese
122.7 m ²	122.3 m ²	271 m ²	1	75%	1905	98740200053002	Člvs, apgrābti nelietderīgā, ēka (1274)	1/1	T1 - Kāpstenālis	Riestpurvi, Usmas pag., Ventspils nov.
96.1 m ²	122.4 m ²	221 m ²	1	60%	1905	98740200053001	Viena dzīvojamā māja (110)	1/1	2098 - Sīkākāji	Riestpurvi, Usmas pag., Ventspils nov.
132.2 m ²	99.0 m ²	228 m ²	1	75%	1905	98740200053003	Lauksaimniecības nodrošinātājs ēka (1178)	1/1	T1 - Kāpstenālis	Riestpurvi, Usmas pag., Ventspils nov.

Salīdzināmo māju kopējās platības viena kvadrātmetra koriģēto cenu un novērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	56000		50000		39000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	56000		50000		39000	
Dzīvojamās mājas kopējā platība, m ²	80,4		132,2		96,1	
Zemes gabala platība, m ²	32400		8900		55000	
Dzīvojamās mājas kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	696,52		378,21		405,83	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	5%	18,91	0%	0,00
piekļūšanas iespējams/piebraucamā ceļa kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-15%	-104,48	-20%	-75,64	0%	0,00
Dzīvojamās mājas lielums	-3%	-20,90	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	20%	75,64	-15%	-60,87
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	15%	56,73	0%	0,00
Kopēja korekcija	-18%	-125,37	20%	75,64	-15%	-60,87
Salīdzināmo dzīvojamās māju telpu kopējās platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	571,14		453,86		344,95	
Salīdzināmo dzīvojamās māju kopējās platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	456,65					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu kopējā platība, m2	119					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	31600					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	54342					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	54000					

Tā kā daļu zemesgabalu vienību veido meža zeme un mežaudze, tika pieaicināts sertificēts meža vērtētājs, kas sniedza savu atzinumu:



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

Dokuments sagatavots: 2024.gada 25.oktobrī

Reģ. Nr. 2024 / 79

Zvērinātai tiesu izpildītājai Agnesei Biķei

SLĒDZIENS

**par daļas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā -
meža zemes un mežaudzes tirgus vērtību**

Pēc Jūsu lūguma sniedzam informāciju par tirgus vērtību daļai no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, kas reģistrēts Kurzemes rajona tiesas Usmas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 142 ar kadastra Nr. 9874 006 0155.

Visš nekustamais īpašums, kas reģistrēts Kurzemes rajona tiesas Usmas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 142, sastāv no trīs zemes vienībām 12,16 ha kopplatībā ar apbūvi, t.sk. zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 1,30 ha platībā, t.sk. 0,08 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 1,15 ha mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar mežaudzi un 0,07 ha zemes zem ūdeņiem, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0157 7,70 ha platībā, t.sk. 2,10 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 4,60 ha mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar mežaudzi, 0,30 ha krūmāji un 0,70 ha zemes zem ūdeņiem, un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0288 3,16 ha platībā, t.sk. 2,80 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 0,26 ha zeme zem ākām, 0,03 ha zeme zem ceļiem un 0,07 ha zemes zem ūdeņiem. Vērtējumā par pamatu tiek ņemtas platības pēc Objekta apsekošanas dabā.

Vērtējumā ar daļu no nekustamā īpašuma Jeb ar vērtējamo Objektu tiek saprasts: zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 un 9874 006 0157 mežsaimniecībā izmantojamā zeme 6,15 ha platībā un uz zemes esošās mežaudzes.

Sagatavotā informācija par vērtējamā Objekta tirgus vērtību paredzēta iesniegšanai nekustamo īpašumu vērtētājam Renāram Gulbim kā pielikums visa īpašuma kopējās tirgus vērtības noteikšanai, kurš veic nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, vērtēšanu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401-2013).

Darām Jums zināmu, ka daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9874 006 0155 - „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, 2024.gada 24.oktobrī noteiktā zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 un 9874 006 0157 6,15 ha platībā mežsaimniecībā izmantojamās zemes un uz zemes esošās mežaudzes tirgus vērtība ir 35 000 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši eiro), t.sk. mežaudzes vērtība ir 19 200 EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā pie pieņēmuma, ja vērtējamais Objekts ir brīvs no jebkādiem atsavināšanas aizliegumiem un jebkādiem nomas līgumiem. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes un uz tās esošo mežaudžu vērtība šajā atzinumā noteikta ar mērķi kā pielikums visa īpašuma kopējās tirgus vērtības noteikšanai. Vērtējamā Objekta sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā un apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Oļegs Alekssejevs

SIA „TF Universal” valdes loceklis

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

Daļas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 1 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

SATURA RĀDĪTĀJS

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒŠANAS OBJEKTA / ĪPAŠUMA NOVĒTOJUMA ATZĪME.....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS.....	10
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRĀKSTS.....	11
6. APRĒĶINU GAITA.....	11
7. SLĒDZIENS.....	18
PIELIKUMI.....	19

PIELIKUMI (kopijas):

1. Mežaudžu aprēķini;
2. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
3. Nogabalu raksturojošie rādītāji (22.10.2024.);
4. VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.6 mežaudzes vērtēšanā;
6. Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts Nr.494M.

Dejas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novads, meža zemes un mežaudzes novērtējums 2 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais Objekts	Daļas no nekustamā Īpašuma ar kadastra numuru 9874 006 0155 „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā - zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 un 9874 006 0157 6,15 ha platībā meža zeme un mežaudzes.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 un 9874 006 0157 6,15 ha platībā meža zemes un mežaudzes tirgus vērtību.
Īpašuma adrese	Usmas pagasts, Ventspils novads.
Īpašuma kadastra numurs	9874 006 0155
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	142
Īpašuma tiesības	Fiziskai personai – ½ domājamā daļa. Pamats: 2015. gada 27. maija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma). Akciju sabiedrība "BALTIC CONSULTING SERVICES", reģistrācijas numurs 40003118522 – ½ domājamā daļa. Pamats: 2019. gada 1. februāra nostiprinājuma lūgums, 2019. gada 1. februāra pieteikums, 2019. gada 1. februāra akcionāru ārkārtas sapulces protokols, 2019. gada 1. februāra pamatkapitāla palielināšanas noteikumi.
Apskates datums	21.10.2024.
Vērtības noteikšanas datums	24.10.2024.
Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība	35 000 EUR , t.sk. mežaudzes vērtība ir 19 200 EUR.
Īpašie pieņēmumi	Noteiktās vērtības ir spēkā pie pieņēmuma, ja vērtējamais Objekts ir brīvs no jebkādiem atsavināšanas aizliegumiem un jebkādiem nomas līgumiem.
Vērtējumā izmantotā informācija	Skatīt pielikumā.

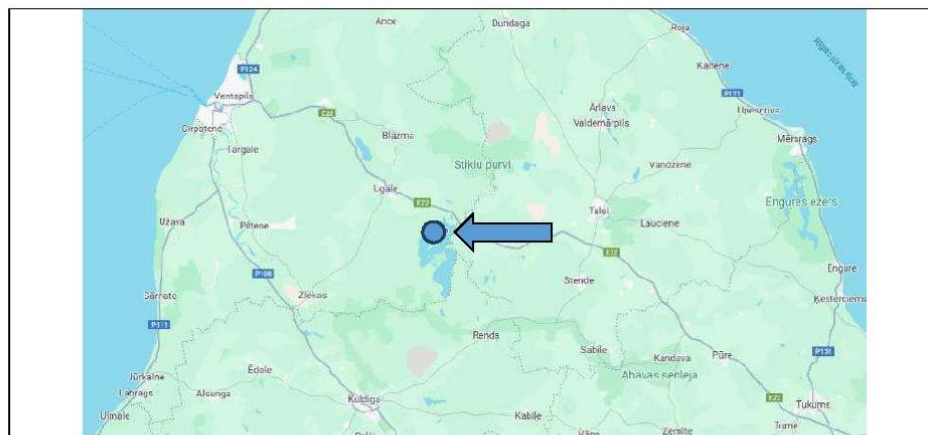
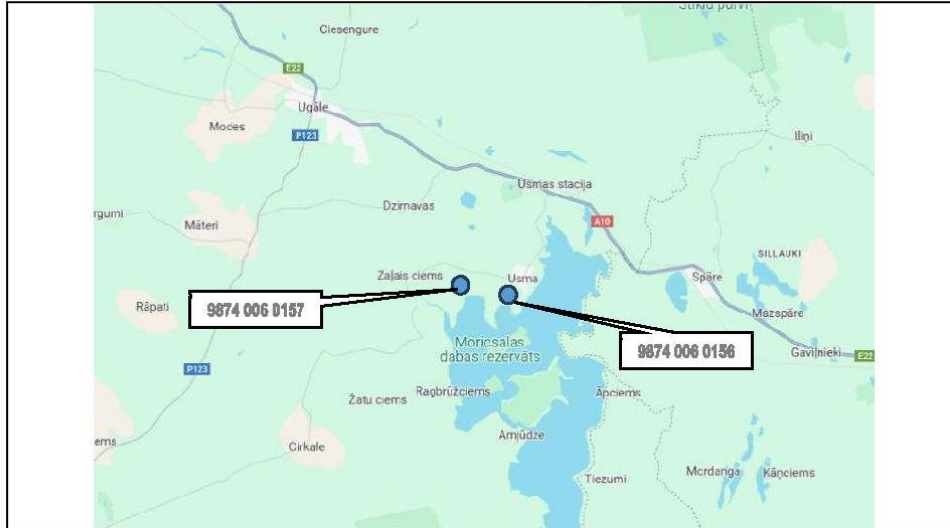
Daļas no nekustamā Īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 3 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

2. VĒRTĒŠANAS OBJEKTA / ĪPAŠUMA NOVĒTOJUMA ATZĪME



Informācijas avots: <https://www.google.com/maps>

Dejas no nekustamā īpašuma „Mužkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novads, meža zemes un mežaudzes novērtējums 4 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

3. FOTOATTĒLI

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 meža zeme, mežaudze, piebraucamais ceļš



Dejas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 5 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318



Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0157 meža zeme, mežaudze, piebraucamais ceļš



Dejas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 6 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318



Dejas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novads, meža zemes un mežaudzes novērtējums 7 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318



Dejas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 8 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318



Dejas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 9 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318



4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājai Agnesei Bilkei, slēdzienam par vērtējamā Objekta meža zemes un mežaudzes zemes vienībās ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 un 9874 006 0157 6, 15 ha platībā, tirgus vērtību uz stāvokli kāds tika konstatēts 2024.gada 21.oktobrī.

Vērtējums paredzēts kā pielikums visa īpašuma kopējās tirgus vērtības noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Datums no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novads, meža zemes un mežaudzes novērtējums 10 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieku", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRAKSTS

Zemes vienības ar kad. apz. 9874 006 0156 meža zemes un mežaudzes raksturojums:

Mežs aizņem 1,15 ha jeb ~88% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās un nosusinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 100 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas bērzs un priede. Mežaudžu vecumstruktūru pamatā veido briestaudzes.

Zemes vienības ar kad. apz. 9874 006 0157 meža zemes un mežaudzes raksturojums:

Mežs aizņem 4,60 ha jeb ~60% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir ļoti auglīgās nosusinātās minerālaugsnes, ļoti auglīgās nosusinātās kūdras augsnes, auglīgās slapjās kūdras augsnes un auglīgās slapjās un sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausus laika apstākļos vai ziemā pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 110 m līdz 550 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas melnalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru pamatā veido vidēja vecuma audzes.

6. APRĒĶINU GAITA

Saskaņā ar Eiropas integrētās meža vides ekonomiskās uzskaites sistēmas (IEEAF) nostādņām, meža īpašumu vērtēšanā, papildus vispārpieņemtajiem nekustamā īpašuma novērtēšanas principiem, meža zemes un mežaudzes vērtības jānosaka atsevišķi.

Meža vērtība = meža zemes tirgus vērtība + mežaudzes tirgus vērtība.

Lai nodrošinātu šo meža īpašumu vērtēšanas principu, meža īpašums nosacīti jāsadala divās daļās – meža zeme un mežaudze, un katra no šīm daļām ir jāvērtē atsevišķi, ņemot vērā katras šīs vērtēšanas metodes trūkumus un priekšrocības.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju, salīdzinot savā starpā zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem.

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

Meža zemes vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes aprēķins veikts izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā (skatīt tabulu Nr.2).

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Ventspils novada Usmas pagastā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā notikuši reti, tāpēc veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Ventspils novada Tārgales pagastā, Talsu novada Balgales un Rojas pagastos. Par salīdzināmiem objektiem izvēlēti trīs pārdoti līdzvērtīgi nekustamie īpašumi. Tālāk pievienotajā tabulā Nr.1 ir īss apraksts par salīdzinājumiem objektiem. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena.

Tabula Nr.1

Salīdzinošie objekti mežsaimniecībā izmantojamās zemes novērtēšanai


Adrese	Tārgales pagasts, Ventspils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem
Kadastra numurs	98660100041	
Pārdošanas laiks	03.2024.	Meža platība, ha 7
Pārdošanas cena, EUR	27000	LIZ platība kopā, ha
Zemes gabala platība, ha	8.80	Krūmāju platība, ha
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi	Purvu platība, ha 0.2 Ūdens objektu zeme, ha


Daļas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 11 no 19




Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

	un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūrīš. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.5
		Pārējās zemes platība, ha	1.1

Adrese	Balgales pagasts, Talsu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	88460020029		
Pārdošanas laiks	01.2024.	Meža platība, ha	11
Pārdošanas cena, EUR	35000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	11.10	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzes. Taisnstūrīš līdzīgas formas daudzstūrīš. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 500 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0.1

Adrese	Rojas pagasts, Talsu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	88820050166		
Pārdošanas laiks	03.2024.	Meža platība, ha	8.33
Pārdošanas cena, EUR	33059	LIZ platība kopā, ha	0.11
Zemes gabala platība, ha	8.64	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums: Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūrīš. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~160 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.17
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.03
		Pārējās zemes platība, ha	

Dejas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventpils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 12 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

Tabula Nr.2

Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 un 9874 006 0157 mežsaimniecībā izmantojamās zemes 6,15 ha platībā, ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	03.2024.	01.2024.	03.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	27000	35000	33059	
Pārdošanas cenas koriģēšana, levdējot 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	27000	35000	33059	
Zemes gabalu platība, ha	8,8	11,10	8,6	6,15
Meža zeme, ha	7	11	8,33	5,75
Meža zemes īpatsvars, %	80%	99%	96%	93%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3068	3153	3826	2562
Koriģējošie koeficienti, kas iztīrīna atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	-2%	2%	2%	
Mežaudžu īpatsvars	-10%	-10%	-25%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	6%	-2%	-2%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	-6%	-6%	-6%	
Zemes vienību skaits	-3%	-3%	-3%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-15%	-19%	-34%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2608	2554	2525	2562
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				15 800

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

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur čtro ienākumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ienākumi 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.

Mežaudzes tirgus vērtības noteikšanai vērtētājs izmanto datorprogrammu, kas prognozē katras mežaudzes turpmāko apsaimniekošanu no vērtēšanas brīža un 100 gadus uz priekšu. Datorprogramma modelē mežaudzēs notiekošos meža apsaimniekošanas procesus pēc uzstādītiem apsaimniekošanas kritērijiem.

Datjas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novads, meža zemes un mežaudzes novērtējums 13 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

Pielietojot datorprogrammu, tiek veikts complicēts aprēķins, kas nodrošina maksimāli precīzu mežaudzes vērtības noteikšanu katram individuālam īpašumam.

Tā kā mežaudžu vērtību galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim, tad nosakot īpašuma vērtību ir 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 ledarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. finanšu situācijas Latvijas apaļkoku, zaļgateriālu 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. Valstis ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties A/S Latvijas valsts meži ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Diskonta likme tiek aprēķināt pēc šādas vērtētāja piedāvātas formulas (1):

$$D = K_c + (r_1 + r_2 + \dots + r_n), \quad (1)$$

kur: D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

No augstākminētā izriet, ka, Īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi, pielietojot formulu (2), ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu* jeb *tirā tagadnes vērtību*:

$$TIV = \frac{P_t}{(1+r)^t} + \frac{P_{t+n}}{(1+r)^{t+n}} + \frac{P_{t+2n}}{(1+r)^{t+2n}} + \dots + \frac{P_{t+an}}{(1+r)^{t+an}}, \quad (2)$$

kur:

TIV - tirā tagadnes vērtība;

p - perioda tūrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

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

Darbs no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novads, meža zemes un mežaudzes novērtējums 14 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

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 u.t.t.;
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 cirtē ir 290€/ha;
5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:
 - 5.1.meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;
 - 5.2.meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;
 - 5.3.meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:
 - priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
 - egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.,
 - bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300€/1000gab.,
 - melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu 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>).

Daļas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novads, meža zemes un mežaudzes novērtējums 15 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

Uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 un 9874 006 0157 esošās mežaudzes vērtības aprēķins

Tabula Nr.3

Diskonta likme:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	3,65%	4,00%
Finansiāla	peļņas %									4,00%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 18.09.2024)								3,65%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu maiņība			0,15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi		0,05%							
	Kukaiņu bojājumi	0,00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%							
	Ūdens ietekme			0,15%						
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtnē, jaunaudzes)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums	0,00%								
Īpašuma sadrumstalotība		0,05%								

Noteiktā diskonta likme ir 8,80 %.

Dejas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 16 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

Tabula Nr.4

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Trie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2024-2028	40 875	18 756	22 119	19 212
2	2029-2033	0	1 288	-1 288	
3	2034-2038	3 009	2 719	290	
4	2039-2043	8 563	5 530	1 033	
5	2044-2048	1 438	1 500	-62	
6	2049-2053	0	380	-380	
7	2054-2058	14 877	7 508	7 369	
8	2059-2063	1 187	1 323	-136	
9	2064-2068	0	519	-519	
10	2069-2073	35 223	15 505	19 718	
11	2074-2078	11 180	6 625	4 555	
12	2079-2083	923	1 603	-680	
13	2084-2088	3 745	2 208	1 537	
14	2089-2093	8 971	4 250	2 721	
15	2094-2098	11 061	6 311	4 750	
16	2099-2103	2 474	2 343	131	
17	2104-2108	14 195	6 386	7 809	
18	2109-2113	1 511	1 133	378	
19	2114-2118	3 080	3 007	73	
20	2119-2123	0	393	-393	

Vērtību kopsavilkums:

Kopsavilkums

Pielietotās pieejas, vērtējamā Objekta daļas	EUR
Ar tirgus pieeju aprēķinātā nekustamā īpašuma daļas - zemes vienību ar kadastra apz 9874 006 0156 un 9874 006 0157 – 6,15 ha meža zemes vērtība (noapaļojot):	15 800
Ar ienākumu pieeju aprēķinātā uz zemes vienību ar kadastra apz. 9874 006 0156 un 9874 006 0157 esošās mežaudzes vērtība (noapaļojot):	19 200
Kopā, EUR	35 000
Daļas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā - zemes vienību ar kadastra apz. 9874 006 0156 un 9874 006 0157 mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 6,15 ha un uz zemes esošās mežaudzes visvalrāk iespējamā tirgus vērtība, noapaļojot:	35 000

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā.

Daļas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 17 no 19



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TF Universal”

Reģ.Nr. 41503053180, Adrese: "Kuģinieki", Firsovas, Rušonas pag., Preiļu nov., LV-5318

7. SLĒDZIENS

Daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9874 006 0155 „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, 2024.gada 24.oktobrī noteiktā zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9874 006 0156 un 9874 006 0157 6,15 ha platībā mežsaimniecībā izmantojamās zemes un uz zemes esošās mežaudzes tirgus vērtība ir 35 000 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši eiro), t.sk. mežaudzes vērtība ir 19 200 EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā pie pieņemuma, ja vērtējamais Objekts ir brīvs no jebkādiem atsavināšanas aizliegumiem un jebkādiem nomas līgumiem. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes un uz tās esošo mežaudžu vērtība šajā atzinumā noteikta ar mērķi kā pielikums visa īpašuma kopējās tirgus vērtības noteikšanai. Vērtējamā Objekta sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā un apgrūbinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Pielikumā: mežaudžu aprēķini, iesniegtie dokumenti un meža vērtēšanas speciālista sertifikātu kopijas.

Ar cieņu,
Oļegs Aleksejevs
Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs (Sertifikāts Nr. 494 M)
LVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā

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

Daļas no nekustamā īpašuma „Muižkalni”, Usmas pagastā, Ventspils novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējums 18 no 19

Aprēķinātā zemes vienību summārā vērtība	103 000EUR
Apjoma koeficients (3 zemes vienības)	10%
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot	93 000EUR

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	37 200EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma ar kadastra nr.9874 006 0155, kas atrodas Ventspils novadā, Usmas pagastā, „Muižkalni”, 2024. gada 21. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

55 800EUR (piecdesmit pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, tikai to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI