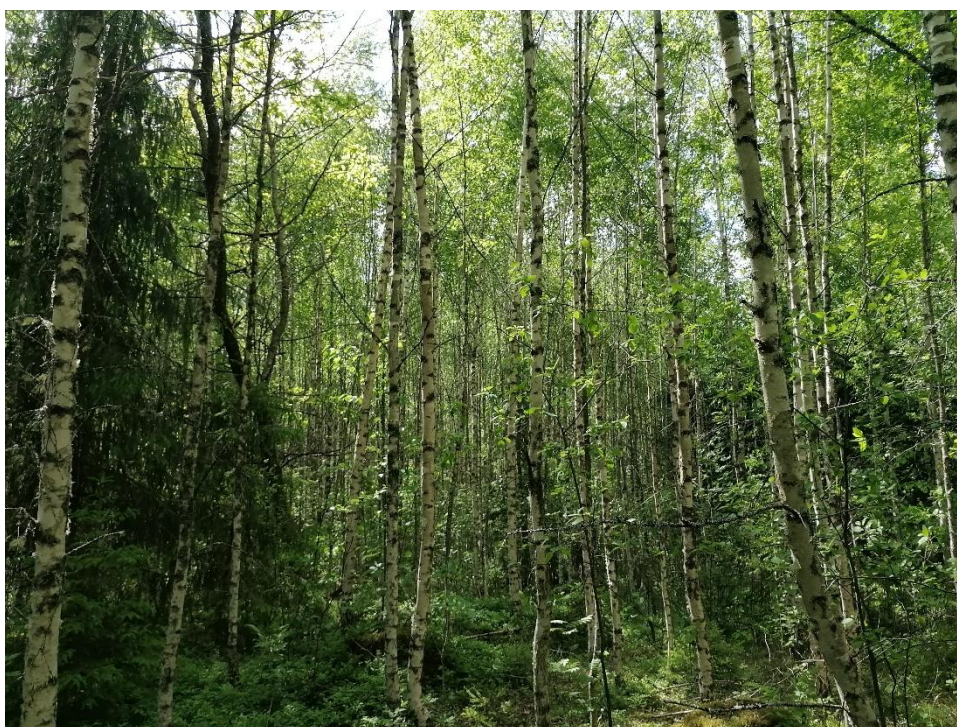


Atzinums par nekustamā īpašuma “Dambīši 1”, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā, meža zemes un mežaudzes novērtējumu

Kadastra Nr. 6688 010 0212



Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

2026.gada 18.jūnijā

Sagatavots: 2026.gada 18.jūnijā
Reģ. Nr. 2026 / 72

Atzinums par nekustamā īpašuma
“Dambīši 1”, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā,
meža zemes un mežaudzes novērtēšanu

Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.93
zvērīnātai tiesu izpildītājam Vinetai Risevai

A. god. kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 6688 010 0212 **“Dambīši 1”, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā** novērtēšanu. Viss nekustamais īpašums, kas reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Viļķenes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000536360 sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6688 010 0107 ar kopējo platību 1,73 ha, t.sk. meža zeme ar mežaudzi 1,65 ha un zeme zem ūdeņiem 0,08 ha.

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes vienībā ar kad. apz. 6688 010 0107 zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas: meža zemes 1,73 ha ar mežaudzi.

Darba mērķis ir noteikt minētā nekustamā īpašuma, t.sk. mežsaimniecībā izmantojamās zemes zemes vienībā ar kad. apz. 6688 010 0107 un uz tās esošās mežaudzes, vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma, kā arī ar to nesaraujami saistītu uzlabojumu, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu, vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos. Atzinums paredzēts iesniegšanai Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.93 zvērīnātai tiesu izpildītājam Vinetai Risevai, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA “TF Universal” neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013. Ņemot vērā to, ka vērtēšanas objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos. Vērtētāji balstās uz analītisku veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana. Tirgus vērtības noteikšana nav šī vērtējuma mērķis. Noteiktā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī atzinuma 11.punktā minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “TF Universal” atzinumu, ka nekustamā īpašuma **“Dambīši 1”, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā**, uz 2026.gada 15.jūnijā* noteiktā visvairāk iespējamā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām, ir **EUR 5 200** (pieci tūkstoši divi simti eiro).

*- Vērtējamā Objekta apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 04.06.2026.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 6. un 7.punktā aprakstītajam sastāvam un stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 11.punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktā vērtība. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.



Ar cieņu,
Oļegs Aleksejevs
SIA „TF Universal” valdes loceklis

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Saturs

1.	Vispārējā informācija.....	4
2.	Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums	5
3.	Vērtēšanas objekta fotoattēli	7
4.	Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	8
5.	Vērtību definīcijas	8
6.	Vērtēšanas objekts	9
6.1.	Vērtēšanas objekta sastāvs.....	9
6.2.	Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas:.....	9
7.	Vērtēšanas objekta raksturojums	9
7.1.	Vērtēšanas objekta atrašanās vieta	9
7.2.	Vērtēšanas objekta īpašnieks	9
7.3.	Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	9
7.4.	Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums	10
8.	Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze	12
9.	Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	13
10.	Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	13
11.	Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	17
12.	Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	17
12.1.	Vērtējamā Objekta – mežsaimniecībā izmantojamās zemes 1,73 ha platībā, vērtības aprēķins	18
12.2.	Vērtējamā Objekta – īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības aprēķins	20
13.	Vērtējamā Objekta vērtību kopsavilkums	21
14.	Neatkarības apliecinājums	22
15.	Slēdziens	22

Pielikumā:

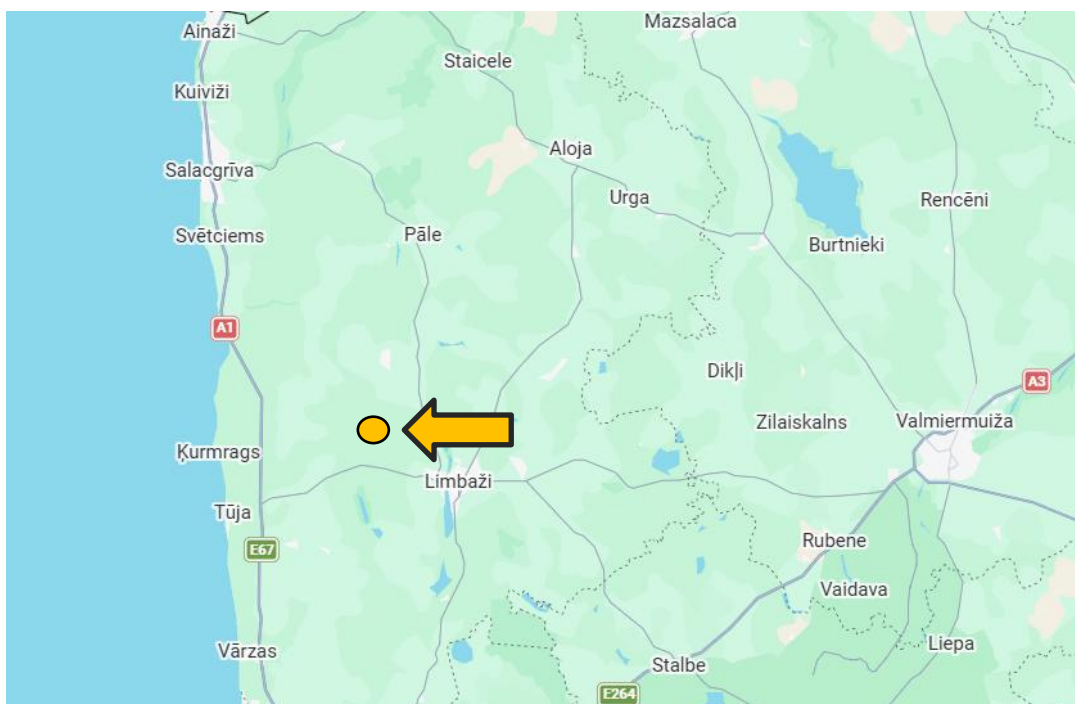
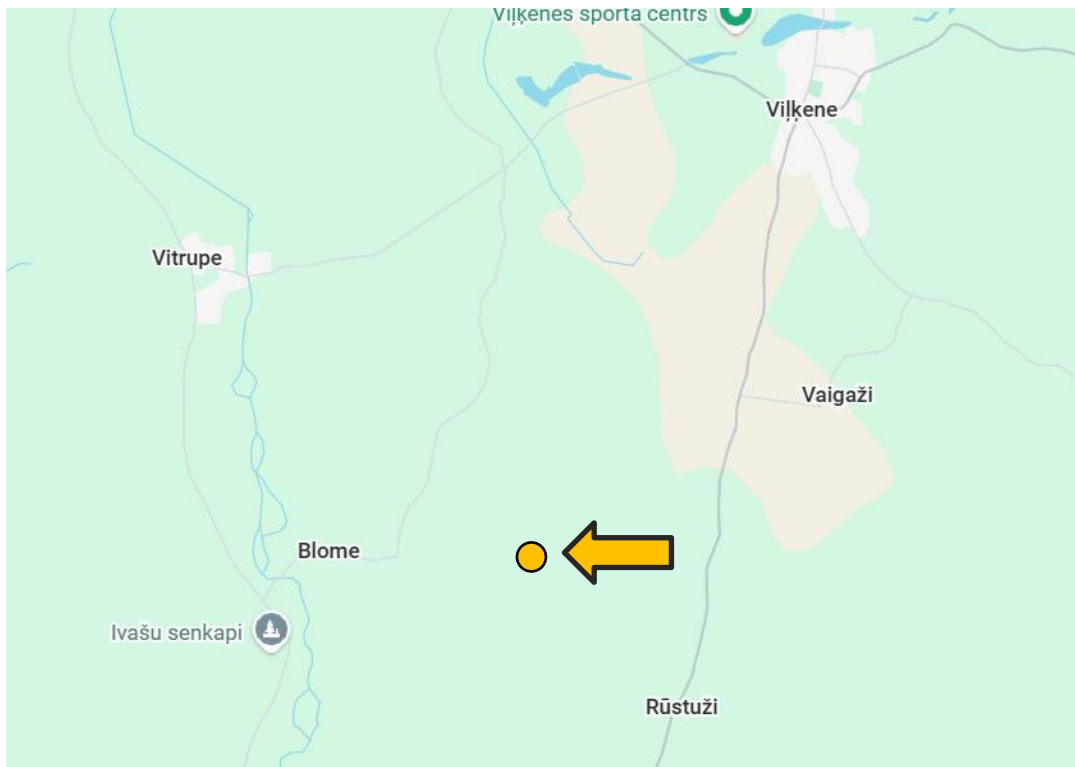
1. Mežaudžu aprēķinu tabulas
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju sertifikātu kopijas

1. Vispārējā informācija

Vērtējamais objekts	Nekustamā īpašuma – mežsaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 6688 010 0107 – 1,73 ha platībā un uz zemes esošā mežaudze.		
Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.93 zvērināta tiesu izpildītāja Vineta Riseva.		
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6688 010 0107 mežsaimniecībā izmantojamās zemes 1,73 ha platībā un uz tās esošās mežaudzes, vērtību vērtēšanas datumā, piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtēšanas datumā, izsoles vajadzībām.		
Īpašuma adrese	Viļķenes pagasts, Limbažu novads		
Īpašuma kadastra numurs	6688 010 0212		
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000536360		
Īpašuma sastāvs, kas reģistrēts Zemesgrāmatā, VZD kadastrā:	<i>Pēc VZD datiem</i>	<i>kadastra apzīmējums</i>	<i>platība</i>
Zeme	Zemes vienība	6688 010 0107	1,73 ha
Apbūve	Nav.		
Īpašuma tiesības uz zemi	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “MB 5 GRUPA”, reģistrācijas numurs 40103779887.		
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas II daļas 2.iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi: - Atzīme - vērsta 16131.25 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Zemesgrāmatas IV daļas 1.,2.iedaļā reģistrētās ķīlas: - Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. <i>Zemesgrāmatā reģistrētās parāda saistības, ķīlas tiesība un atsavināšanas aizliegums netiek vērtēti kā īpašuma vērtību ietekmējoši faktori.</i> LR VZD kadastrā reģistrēts apgrūtinājums: - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1,73 ha. <i>Minētais apgrūtinājums negatīvi neietekmē vērtējamā Objekta sastāvā esošās meža zemes izmantošanu un noteikto vērtību.</i> Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.		
Teritorijas plānojumā atļautā izmantošana	Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karti, zemes gabals atrodas mežu teritorijā.		
Esošais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi.		
Labākais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi.		
Apsekošanas datums	04.06.2026.		
Vērtēšanas datums	15.06.2026.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos realizācijas termiņš:	EUR 5 200 6 (seši) mēneši		
Īpašie pieņēmumi	Vērtējamais Objekts ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem, nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesību ierobežojošiem apgrūtinājumiem.		

2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums

Zemes gabala novietojums kartē



Informācijas avots: www.balticmaps.eu

Zemes gabala novietojums spēkā esošā Limbažu novada teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartē



Apzīmējumi:

	Lauku zemes (L)
	Mežu un purvu zemes (M)

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, zemes vienība ar kad. apz. 6688 010 0107 atrodas Mežu (M) zemes teritorijā.

Zemes vienības attēlojums VZD kadastra kartē

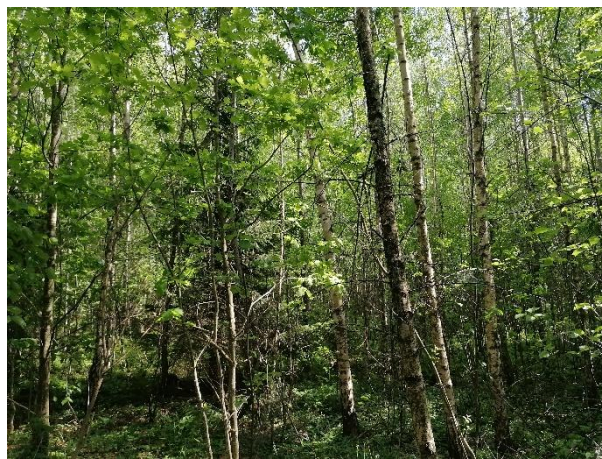


Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6688 010 0107

Informācijas avots: www.kadastrs.lv

3. Vērtēšanas objekta fotoattēli

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6688 010 0107 (04.06.2026.)





4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Saskaņā ar pasūtītāja lūgumu vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta - zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6688 010 0107 mežsaimniecībā izmantojamās zemes un uz tās esošās mežaudzes, vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu. Atzinums paredzēts iesniegšanai Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.93 zvērinātai tiesu izpildītājam Vinetai Risevai, izsoles sākuma cenas noteikšanai.

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

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

5. Vērtību definīcijas

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 tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi

Ierobežots mārketingis

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

Iegādes nosacījumi

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

Īpašuma valdījuma tiesības

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

6. Vērtēšanas objekts

6.1. Vērtēšanas objekta sastāvs

Vērtējums tiek sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 6688 010 0212 “**Dambīši 1**”, **Viļķenes pagastā, Limbažu novadā**. Viss nekustamais īpašums, kas reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Viļķenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000536360 sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6688 010 0107 ar kopējo platību 1,73 ha, t.sk. meža zeme ar mežaudzi 1,65 ha un zeme zem ūdeņiem 0,08 ha.

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes vienībā ar kad. apz. 6688 010 0107 zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas: meža zemes 1,73 ha ar mežaudzi.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts augstāk minētais nekustamais īpašums, kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistīti uzlabojumi tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, pieejamā informācija no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra datu publicēšanas portāla, VMD (Valsts mežu dienesta) datiem, kā arī Objekta apsekošana dabā.

6.2. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
- Informācija no VZD kadastra reģistra;
- Valsts meža dienesta sniegtā informācija par nogabalu raksturojošiem rādītājiem;
- Informācija no Limbažu novada spēkā esošā teritorijas plānojuma par zemes gabala izmantošanu;
- Informācija par pieejamiem nekustamo īpašumu tirgus datiem.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas Objekta zemes gabals izvietots Limbažu novadā, Viļķenes pagastā, lauku teritorijā, netālu no Blomes ciema, Blomes purva tiešā tuvumā.

Viļķenes pagasts ir viena no Limbažu novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Pāles, Katvaru, Limbažu, Liepupes un Salacgrīvas pagastiem. Pagasta centrs ir Viļķenē.

Vērtēšanas Objekta zemes gabals atrodas aptuveni 5 km attālumā no Viļķenes ciemata un aptuveni 16 km attālumā no Limbažu pilsētas centra.

Vērtēšanas Objekta zemes gabala novietojumu skatīt vērtējumā esošajās novietojuma kartēs (2.punktā).

7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu reģistrētas Vidzemes rajona tiesas Viļķenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000536360.

Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “MB 5 GRUPA”, reģistrācijas numurs 40103779887.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaides pielikumā.

7.3. Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas II daļas 2.iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi:

- Atzīme - vērsta 16131.25 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.

Zemesgrāmatas IV daļas 1.,2.iedaļā reģistrētās ķīlas:

- Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.

Zemesgrāmatā reģistrētās parāda saistības, ķīlas tiesība un atsavināšanas aizliegums netiek vērtēti kā īpašuma vērtību ietekmējoši faktori.

LR VZD kadastrā reģistrēts apgrūtinājums:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1,73 ha.

Minētais apgrūtinājums negatīvi neietekmē vērtējamā Objekta sastāvā esošās meža zemes izmantošanu un noteikto vērtību.

Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.

7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums

Zemes vienība	
Kadastra apzīmējums	6688 010 0107
Zemes gabala kopējā platība, ha (saskaņā ar VZD datiem)	1,73
Zemes gabala attēlojums kadastra kartē Informācijas avots: https://www.kadasters.lv	
Informācija no Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju interneta vietnē OZOLS, zemes gabalā neatrodas biotopu laukumi vai aizsargājamas sugas.
Informācija no zemes dzīļu informācijas sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Zemes dzīļu informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienībā neatrodas derīgo vai potenciālās derīgo izrakteņu atradnes, kā arī tā tiešā tuvumā neatrodas derīgo izrakteņu atradnes.
Informācija no piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas mājaslapā, zemes vienībā vai tās tuvumā neatrodas piesārņotas un potenciāli piesārņotas vietas.
Plūdu riski	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Plūdu riska informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienība neatrodas pavasara plūdu riska teritorijā, jūras vējuzplūdu teritorijā, kā arī neatrodas plūdu scenārija 2100. gadam teritorijā.
Izvietojums	Piebraukšana pie vērtējamā OBJEKTA zemes gabala ir no vietējai pašvaldībai piederošā ceļa Druvienas - Blome puses, šķērsojot juridiskai personai piederošu īpašumu. Publiski nav pieejama informācija par nostiprinātiem ceļa servitūtiem par labu vērtējamam zemes gabalam. Tuvāko apkārtni pamatā veido nelielas lauksaimniecībā izmantojamās zemes, meži, atsevišķas viensētas, purvi. Vērtētāji uzskata, ka zemes gabala novietojums no mežsaimnieciskās izmantošanas viedokļa un piekļūšanas iespējas kopumā vērtējamas kā ierobežotas.
Reljefs, forma	Zemes gabalam ir līdzens reljefs un neregulāra daudzstūra forma.

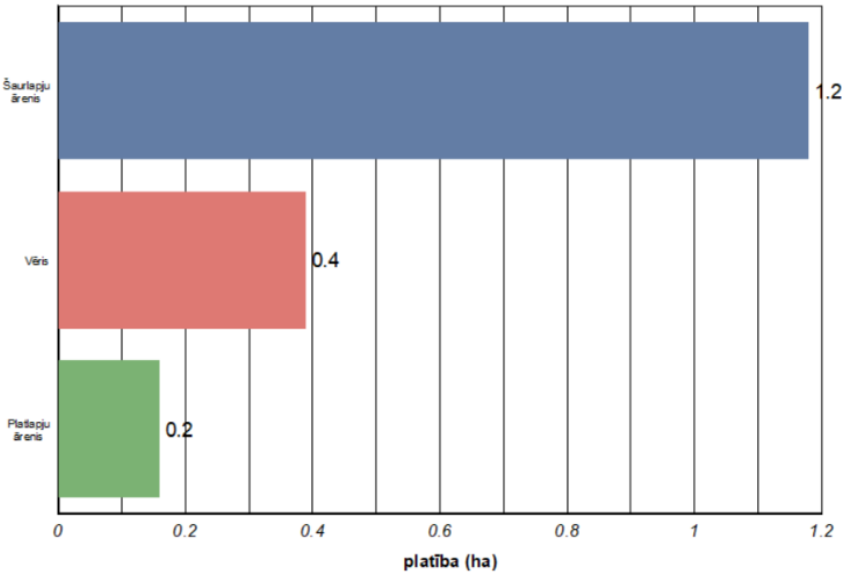
Vērtējamā Objekta - mežsaimniecībā izmantojamās zemes platība un sastāvs <i>leparizstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas.</i>		Ha (VZD dati)	Ha (04.06.2026.)	%
	Zemes eksplikācija			
	Mežs	1,65	1,73	100
	Zeme zem ūdeņiem	0,08	0,00	0
	KOPĀ	1,73	1,73	100%

LIZ kvalitātes novērtējums, ballēs (VZD)	-
--	---

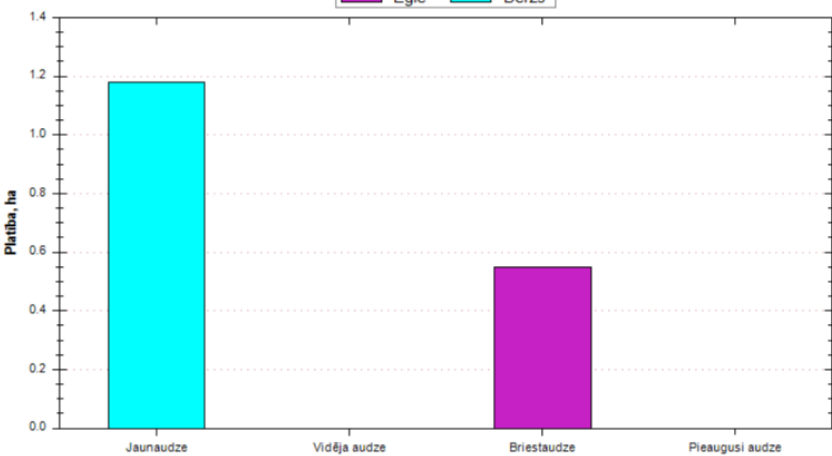
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme neietilpst zemes vienības sastāvā.
---	---

Meža zemes un mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 1,73 ha jeb 100% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās/ susinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 300 m līdz 450 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas egles, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes un briestaudzes vecuma audzes.
--------------------------------------	--

Teritorijas sadalījums pa augšanas apstākļu tiem



Augšanas apstākļu tips	platība (ha)
Šaurlapju ārens	1.2
Vēris	0.4
Platlapju ārens	0.2

	Valdošo sugu sadalījums pa vecuma grupām 
Labiekārtojums, inženierkomunikācijas	Nav.
Apbūve	Nav.
Apgrūtinājumi	Skatīt 7.3. punktā. Mežsaimniecības zemes teritoriju neietekmē reģistrētie zemes gabala apgrūtinājumi.

8. Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Zeme mežsaimniecībai

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzis vai vidēja vecuma mežaudzis. Mežaudzis, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020. gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021. gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēni, līdz 2023. gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020. gadu. Sākot ar 2023. gada otro pusi meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15 gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenas samazinājums bija no 15% līdz 30% salīdzinot ar meža zemes cenas augstāko punktu 2023. gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2000 līdz 3200 eiro par hektāru atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

Analizējot apaļo sortimentu pārdošanas cenas Latvijas tirgū gada griezumā pa mēnešiem var secināt ka:

- 1) priedes un egles zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 2) bērza zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
- 3) bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
- 4) lapu koku zāgbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;

- 5) papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežas ar tendenci iegādes cenai samazināties;
- 6) malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojoties pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

9. 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/.

Saskaņā ar spēkā esošā novada teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karti, vērtējamā Objekta zemes gabals atrodas mežu teritorijā.

Vērtēšanas Objekta zemes gabala esošais izmantošanas veids ir mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar mežaudzi.

Ņemot vērā apkārtējo ainavu, ko pamatā veido nelielas lauksaimniecības zemes, mežsaimniecībā izmantojamās zemes, atsevišķas lauku viensētas, purvi, kā arī ņemot vērā zemes gabala pašreizējo izmantošanu, zemes kvalitātes novērtējumu un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi. Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums novadā, pagasta daļā		X	
2. Piebraukšanas iespējas			X
3. Zemes gabala lielums		X	
4. Zemes gabala konfigurācija		X	
5. Zemes gabala reljefs		X	
6. Teritorijas labiekārtojums, sakoptība		X	
7. Zemes kvalitātes novērtējums		X	
8. Zemes gabala apgrūtinājumi (apbūve, aizsargjoslas u.c.)		X	
9. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam	X		
10. Citi - zemes gabala uzlabojumi, īpašuma sastāvā esošā mežaudze	X		

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikumiem.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
- ienākumu pieeja;
- izmaksu pieeja.

Zemesgabalu (bez apbūves) vērtēšanā, kuru sastāvā ir mežaudzes, izmantotās vērtēšanas pieejas ir tirgus un ienākumu pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 vērtēšanas 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, labiekārtotība, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Nekustamā īpašuma “Dambiši 1”, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā – meža zemes un mežaudzes novērtējums

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmtru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieēja analizē tirgus darījumus, piemērojot vienības cenu, kas izriet no noteikta laika periodā novēroto darījumu skaita. Piemēram, cena par hektāru tiek attiecināta uz kopējo lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojamās zemes platību, vai cena par kubikmetru tiek attiecināta uz kopējo mežaudzes krāju. Šo metodi var izmantot, lai noteiktu tirgus vērtību sekojošiem vērtēšanas Objektiem:

1. lauku viensētām;
2. lauksaimniecībā izmantojamām zemēm;
3. meža nekustamiem īpašumiem;
4. meža zemei bez mežaudzes;
5. augoši kokiem (kokaudzei). Šeit izdala divas pieejas:
 - 5.1. celmu naudas vērtība pēc vidējā koksnes kubikmetra vērtības;
 - 5.2. celmu naudas vērtība pēc koksnes sortimentu vērtības.

Vērtība augstāk uzskaitītiem vērtēšanas Objektiem veidojas no atsevišķu darījumu vidējām vērtībām noteiktā reģionā. Tirgus vērtība ir vienāda ar vidējo cenu, kuru par līdzīga veida vērtēšanas objektiem gatavi maksāt tirgū esošā brīvā kapitāla īpašnieki (pircēji) atbilstoši savām peļņas vēlmēm un saviem priekšstatiem par sagaidāmo labumu vai finansiālo atdevi, ko spēj sniegt šie objekti.

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 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 zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku. 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; un
- pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudums veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Nemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (zemes vērtības noteikšanai) un ienākumu pieeju (mežaudzes vērtības noteikšanai).

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika

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

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

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

1. Izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. Aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. fināšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgu;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% un pat vairāk. Valstīs ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties A/S Latvijas valsts meži ilgspeļīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspeļīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

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

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

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

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

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;
2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;
3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;
4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;
5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:
 - 5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;
 - 5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;
 - 5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:
 - priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
 - egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.,
 - bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300€/1000gab.,
 - melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.

Ieņēmumi:

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

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajos zemes robežu plānos fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- nekustamais īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- nekustamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- nekustamais īpašums ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem, nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesību ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Nemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (nosakot zemes vērtību) un ienākumu pieeju (mežaudzes vērtības noteikšanai). Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netiek pielietota.

Lai noteiktu vērtēšanas Objekta tirgus vērtību, vērtēšanas Objekts vispirms jāsadala nosacīti divās daļās:

- 1) mežsaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 6688 010 0107 ar kopējo platību 1,73 ha, t.sk. meža zeme 1,73 ha;
- 2) mežaudze.

1) 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 parametrus, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

2) Mežaudzēs esošās krājas vērtība zemes vienībā esošai mežaudzei tiek noteikta ar ienākumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi. Plašāks pieejas apraksts sniegts slēdziena 10.punktā “Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika”. Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu var skatīt pielikumā Nr.1.

Vērtēšanas objekta kopējā tirgus vērtība tiek aprēķināta saskaitot tās sastāvā ietilpstošās augstāk minētās daļas.

Turpmāk sniegti vērtējamā Objekta vērtības aprēķini, vērtējumā izmantoto salīdzinošo objektu īss apraksts un mežaudzes vērtības aprēķini.

12.1. Vērtējamā Objekta – mežsaimniecībā izmantojamās zemes 1,73 ha platībā, vērtības aprēķins

Salīdzinošie objekti mežsaimniecībā izmantojamai zemei:

Objekts Nr.1	Salacgrīvas pagasts, Limbažu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	66720100434		
Pārdošanas laiks	05.2026.	Meža platība, ha	1,2
Pārdošanas cena, EUR	3000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1,30	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi. Neregulāra taisnstūra formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0,1

Objekts Nr.2	Sēļu pagasts, Valmieras novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	96820050063		
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	2,44
Pārdošanas cena, EUR	5559	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2,64	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi. Neregulāra taisnstūra formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 330 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,13
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0,07

Objekts Nr.3	Skultes pagasts, Limbažu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	66760050195		
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	1,7
Pārdošanas cena, EUR	3400	LIZ platība kopā, ha	

Zemes gabala platība, ha	1,70	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi. Neregulāra formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 370 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un vērtības aprēķina tabula:

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	05.2026.	12.2025.	12.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	3000	5559	3400	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	-10%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-10%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	2700	5559	3400	
Zemes gabalu platība, ha	1,3	2,64	1,7	1,73
Meža zeme, ha	1,2	2,44	1,7	1,73
Meža zemes īpatsvars, %	92%	92%	100%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2077	2106	2000	2047
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	0%	-5%	0%	
Piebraukšanas iespējas	-5%	0%	0%	
Mežaudžu īpatsvars	0%	0%	0%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	4%	4%	0%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-1%	-1%	0%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2056	2085	2000	2047
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				3 500

12.2. Vērtējamā Objekta – īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības aprēķins

Diskonta likmes noteikšana vērtēšanas Objektam:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,35%	0,75%	1,00%	2,15%	5,00%
Finansiālā	peļņas %									5,00%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 11.06.2025.)								2,15%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%						
	Iespējams apaļu kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0,00%								
	Kukaiņu bojājumi		0,05%							
	Dzīvnieku bojājumi	0,00%								
	Ūdens ietekme	0,00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtnē, jaunaudzes)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi					0,35%				
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums			0,15%						
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,30 %.

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2026-2030	0	111	-111	3 932
2	2031-2035	3 518	2 826	692	
3	2036-2040	13 162	5 226	7 936	
4	2041-2045	3 287	2 497	790	
5	2046-2050	0	380	-380	
6	2051-2055	3 322	2 351	971	
7	2056-2060	0	116	-116	
8	2061-2065	0	116	-116	
9	2066-2070	5 099	3 149	1 950	
10	2071-2075	0	116	-116	
11	2076-2080	29 834	12 762	17 072	
12	2081-2085	0	104	-104	
13	2086-2090	2 716	1 882	834	
14	2091-2095	0	111	-111	
15	2096-2100	0	111	-111	
16	2101-2105	852	515	337	
17	2106-2110	0	111	-111	
18	2111-2115	0	123	-123	

19	2116-2120	2 963	2 198	765	
20	2121-2125	20 230	7 653	12 577	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1.pielikumā.

13. Vērtējamā Objekta vērtību kopsavilkums

legūto rezultātu saskaņošana un kopsavilkums

Iepriekš noteiktās vērtēšanas objekta atsevišķo sastāvdaļu nosacītās vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtēšanas objekta, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā, tās summējot.

Pielietotās pieejas vērtējamā Objekta daļām	Kopā, EUR
Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju aprēķinātā vērtējamā objekta daļas - mežsaimniecībā izmantojamās zemes zemes vienībā ar kad. apz. 6688 010 0107 1,73 ha platībā, vērtība (noapaļojot):	EUR 3 500
Ar ienākumu pieeju aprēķinātā zemes vienībā ar kad. apz. 6688 010 0107 esošās mežaudzes vērtība:	EUR 3 932
Nekustamā īpašuma noteiktā tirgus vērtība (ar mežaudzi):	EUR 7 432

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-743
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,95	-372
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-372
4. Laika faktors ...	0,93	-520
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
6. Papildus izmaksu faktors...	0,97	-223
Kopējais samazinājums	30,00%	-2 230
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti, EUR		5 200

14. Neatkarības apliecinājums

SIA „TF Universal” valdes loceklis/meža vērtēšanas speciālists Oļegs Aleksejevs un sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Ivars Šapkins nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

15. Slēdziens

Nekustamā īpašuma **“Dambiši 1”, Viļķenes pagastā, Limbažu novadā**, uz 2026.gada 15.jūnijā* noteiktā visvairāk iespējamā vērtība piespiedu pardošanas apstākļos, izsoles vajadzībām, ir **EUR 5 200** (pieci tūkstoši divi simti eiro).

*- *Vērtējamā Objekta apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 04.06.2026.*

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 6. un 7.punktā aprakstītajam sastāvam un stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 11.punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktā vērtība. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Oļegs Aleksejevs

Valdes loceklis un meža vērtēšanas speciālists

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā

Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M

Ivars Šapkins

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 131

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

PIELIKUMI

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Viļķenes pag.**

Kadastrs: **66880100107**

Kv.,nog.: 627-1-0 Plat: 0.39 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Egle	69	26	23	24	267	104	66	452
						24	267	104	66	452

Kv.,nog.: 627-2-0 Plat: 0.16 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Platlapju ārenis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Egle	69	26	23	22	245	39	61	414
						22	245	39	61	414

Kv.,nog.: 627-3-0 Plat: 1.18 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju ārenis Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Bērzs	18	10	16	21	158	186	95	2 674
						21	158	186	95	2 674

Platība, ha **1.73**

Kopējā krāja, m3: **329.44**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

2026-2030

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.6	0	0	7
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	111
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -111 €</i>

2031-2035

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.2	70	3 518	2 714
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.6	0	0	7
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.26 €/m3</i>		70	3 518	2 825
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 11.49 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 693 €</i>

2036-2040

Kailcirtē - pēc vecuma	0.6	154	13 162	4 609
Stādāmais materiāls	0.6	0	0	323
Atjaunošanas darbs	0.6	0	0	171
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	19
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 85.47 €/m3</i>		154	13 162	5 226
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 55.54 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 7 936 €</i>

2041-2045

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.2	61	3 287	2 381
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 53.89 €/m3</i>		61	3 287	2 497
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 14.85 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 790 €</i>

2046-2050

Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	264
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	380
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -380 €</i>

2051-2055

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.2	57	3 322	2 235
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 58.28 €/m3</i>		57	3 322	2 351
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 19.07 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 971 €</i>

2056-2060

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	116
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -116 €</i>

2061-2065

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
--------------------------	-----	---	---	----

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Infrastrukturā izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	12
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	116
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -116 €

2066-2070

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.2	78	5 099	3 033
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturā izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	12
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 65.37 €/m3		78	5 099	3 149
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 26.49 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 1 950 €

2071-2075

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturā izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	12
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	116
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -116 €

2076-2080

Kailcirte - pēc vecuma	1.2	422	29 834	12 646
Stādāmais materiāls	1.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturā izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	12
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 70.70 €/m3		422	29 834	12 762
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 40.73 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 17 072 €

2081-2085

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturā izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	104
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -104 €

2086-2090

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.6	36	2 716	1 400
Jaunaudžu kopšana	1.2	0	0	378
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturā izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 75.44 €/m3		36	2 716	1 882
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 36.56 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 834 €

2091-2095

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturā izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.6	0	0	7
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	111
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -111 €

2096-2100

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturā izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.6	0	0	7

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

111

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -111 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2101-2105

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	10	852	404
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.6	0	0	7

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 85.20 €/m3

10

852

515

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 337 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 44.80 €/m3

2106-2110

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.6	0	0	7

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

111

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -111 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2111-2115

Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	19

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

123

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -123 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

2116-2120

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.2	53	2 963	2 075
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	19

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 55.91 €/m3

53

2 963

2 198

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 765 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 16.75 €/m3

2121-2125

Kailcirte - pēc vecuma	0.6	235	20 230	7 036
Stādāmais materiāls	0.6	0	0	323
Atjaunošanas darbs	0.6	0	0	171
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.7	0	0	52
Infrastrukturās izmaksas	1.7	0	0	52
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.7	0	0	19

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 86.09 €/m3

235

20 230

7 653

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 56.14 €/m3

Tīrie ienākumi: 12 577 €

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.26 €/m3

Kopā:

1 176

84 983

42 457

Tīrie ienākumi: 42 526 €

66880100107

Sortimentu periodu plāns

15.06.2026

Vilķenes pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
66880100107		627-1-0		0.39		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	9.18	6.06	4.87	5.07	1.58	26.75	2.06	892.15	520.71	276.15	271.06	65.04	2 025.10
2121-2125	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	116.43	20.55	10.67	9.58	14.00	171.23	10.38	11 317.13	1 766.76	604.96	512.73	575.33	14 776.90
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	75.94	12.20	6.50	8.30	9.36	112.30	6.73	7 381.30	1 049.25	368.16	443.92	384.59	9 627.21

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
66880100107		627-2-0		0.16		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	2.71	2.57	1.65	1.73	0.49	9.15	0.69	263.08	220.93	93.49	92.66	20.27	690.44
2101-2105	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	5.43	2.00	1.20	1.02	0.72	10.36	0.69	528.04	172.13	67.70	54.55	29.46	851.87
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	27.63	4.65	2.48	3.15	3.42	41.33	2.49	2 685.60	399.64	140.80	168.40	140.52	3 534.95
2121-2125	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	42.69	7.76	4.05	3.63	5.15	63.29	3.84	4 149.57	667.71	229.51	194.40	211.50	5 452.69

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
66880100107		627-3-0		1.18		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2066-2070	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	3.91	6.76	16.31	37.67	13.15	77.79	4.77	488.19	845.18	1 304.58	1 920.65	540.12	5 098.72
2051-2055	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	1.04	2.44	8.84	33.42	11.56	57.30	3.84	129.69	305.64	706.73	1 704.59	475.04	3 321.70
2041-2045	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.37	1.26	6.29	40.06	13.10	61.08	4.74	45.06	157.44	503.42	2 042.84	537.99	3 286.75
2116-2120	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.44	1.59	6.70	34.90	9.56	53.19	4.05	54.73	199.29	536.11	1 779.92	392.94	2 962.99
2076-2080	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	35.33	49.61	92.54	180.22	63.85	421.54	25.12	4 415.62	6 200.36	7 402.84	9 191.52	2 623.40	29 833.73
2031-2035	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.00	0.26	3.25	51.45	14.66	69.61	8.33	0.00	32.19	259.36	2 623.82	602.18	3 517.56

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Viļķenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000536360

Kadastra numurs: 66880100212

Nosaukums: Dambīši 1

Viļķenes pag., Limbažu nov.

Nodalījuma aktualizēts (09.09.2025., 400001481711) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66880100107).			1.73 ha
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Viļķenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000435830. <i>Žurn. Nr. 300003699748, lēmums 08.09.2014., tiesnese Līga Grīnberga</i>			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: MB 5 Grupa, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103779887.		1	
1.2. Pamats: 2014.gada 4.jūlija nekustamā īpašuma pirkuma līgums 04/07/2014. <i>Žurn. Nr. 300003699748, lēmums 08.09.2014., tiesnese Līga Grīnberga</i>			500.00 EUR
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi			
1.1. Atzīme - vērsta 16131.25 EUR piedziņa.Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.			
1.2. Pamats: 2025.gada 22.augusta zvērinātas tiesu izpildītājas Vinetas Risevas nostiprinājuma līgums, 2025.gada 5.jūnija Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4/17.19.2/63489 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300008391395, lēmums 29.08.2025., tiesnese Lolita Marovska</i>			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008356749)</i>			1.73 ha
1.2. Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008356749)</i>			0.17 ha
1.3. Pamats: 2014.gada 14.augusta nostiprinājuma līgums, reģ. Nr.7166, 2008.gada 8.maija zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003699748, lēmums 08.09.2014., tiesnese Līga Grīnberga</i> <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008356749)</i>			
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi			Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2 un ieraksts Nr.1.3 (žurnāls Nr.300003699748, 25.08.2014).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300008356749, lēmums 10.07.2025., tiesnese Baiba Caunīte</i>			
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa	
1.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.		16131.25 EUR	
1.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu nomaksas veicināšanas pārvaldes Pirmās juridisko personu parādu atgūšanas daļas vadītāja			

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
2025.gada 5.jūnija lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.30.4/17.19.2/63489. Žurn. Nr. 300008356749, lēmums 10.07.2025., tiesnese Baiba Caunīte	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "TF Universal". Pieprasījums izdarīts 17.06.2026 20:29:26.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66880100212	Dambiši 1	1.73 ha	100000536360	-	Vilkenes pagasts, Limbažu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
66880100107	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.7300
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.7300
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.6500
t.sk. Jaunaudzes platība:	1.1800
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0800
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0800
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	1.7300	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vilķenes pagasta zemesgrāmata	08.09.2014	-

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 6

Oļegs Aleksejevs

vārds, uzvārds

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2026. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 17. martam

datums

Vilis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs



Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
Sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



EN ISO/IEC 17024
S3-224

LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA

Reģistrācijas Nr.: 40008006529

SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

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

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

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

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**

Personas kods:

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

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

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

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

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