

Nekustamā īpašuma „Luksti”, Skujenes pagastā, Cēsu novadā, novērtējums



„INVEST- CĒSIS” SIA

Cēsis, Rīgas ielā 4, LV 4100
Reģ. Nr.44103018948
tel. 641 23983/ mob 29443049

Akciju sabiedrība SEB Banka
Kods UNLAL V2X
Konts LV 20 UNLA 0004 0074 6756 3

Cēsu novada pašvaldībai

2022.gada 12.septembrī

Par nekustamā īpašuma „Luksti”, Skujenes pagastā, Cēsu novadā, tirgus vērtību

Pēc Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma „Luksti”, kadastra Nr.4278 010 0155, kas atrodas Skujenes pagastā, Cēsu novadā, un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Skujenes pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr.1000 0061 4640, tirgus vērtības noteikšanu.

Vērtēšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS-401, kas balstīti uz Starptautiskajiem un Eiropas vērtēšanas Standartiem, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieeju, kā arī balstās uz vislabākās izmantošanas veida koncepciju saistībā ar vispārējo situāciju nekustamā īpašuma tirgū Cēsu novadā un Latvijā kopumā.

Vērtējums sagatavots Cēsu novada pašvaldības vajadzībām.

Darām zināmu, ka 2022.gada 12. septembrī īpašuma „Luksti”, Skujenes pagastā, Cēsu novadā, visvairāk iespējamā :

- tirgus vērtība ir **EUR 10 300 (Desmit tūkstoši trīs simti euro)**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā, un ja uzskata, ka īpašums ir brīvs no hipotēku saistībām uz tā pārdošanas brīdi.

Ar cieņu

Ieva Kampe
SIA “Invest-Cēsis” prokūriste

SATURS

1. Vērtējamais īpašums	3.lpp.
2. Īpašumtiesību raksturojums	3.lpp.
3. Novietojums	4.lpp.
4. Īpašuma apraksts	5.lpp.
5. Tirgus situācija	10.lpp.
6. Tirgus vērtības aprēķins zemei	11.lpp.
7. Mežaudzes vērtības aprēķins	13.lpp.
10. Kopsavilkums	16.lpp.
8. Pielikums.	

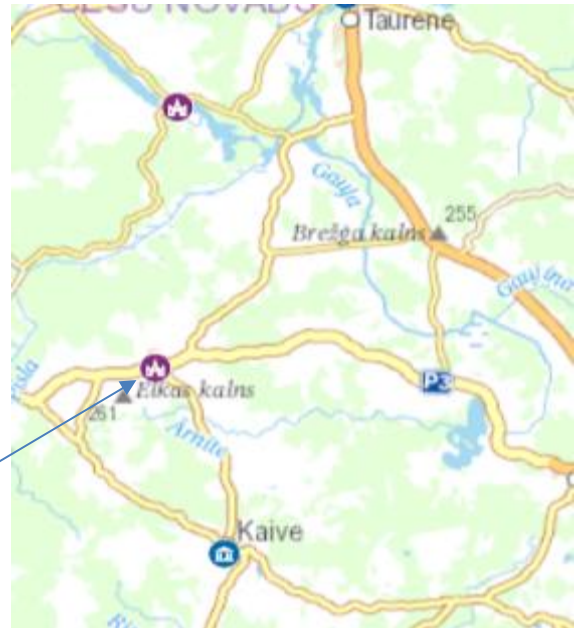
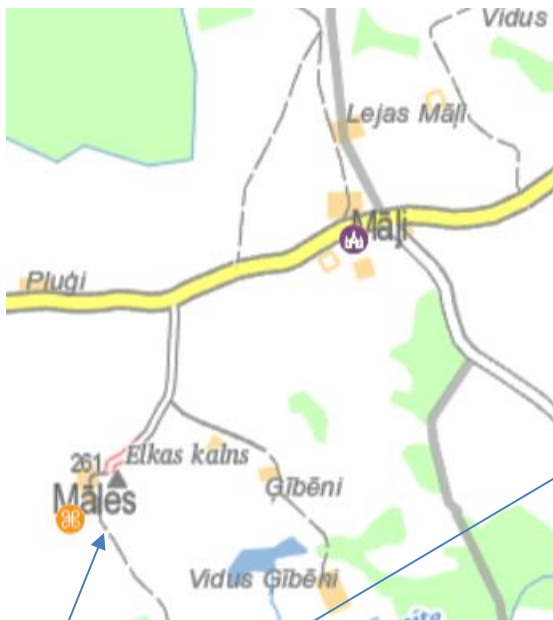
1.VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Novērtējamais īpašums:	Luksti, Skujenes pagasts, Cēsu novads
Kadastra Nr.:	4278 010 0155
Īpašnieks:	Amatas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0061 4640 Amatas novada pašvaldībai Pamats: 2021.gada 22.maija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.9-1/2021/456.
Kopējā platība:	2,98 ha.
Zemes sadalījums:	Lauksaimniecības zeme 2,08 ha, meža zeme 0,4 ha, krūmāji 0,4 ha, zem ceļiem 0,12 ha.
LIZ raksturojums	Kopējā platība 2,08 ha - ganības. LIZ 27 balles.
Meža raksturojums:	Pieaudzis mežs un briestaudzes vecuma mežs. Valdošie AAT – sausieņi aizņem 0,41ha vai 100% no meža
Koksnes resursu apgūšanas iespējas:	Galvenā cirte iespējama, meža platība saskaņā ar inventarizācijas datiem 0,41 ha, kopējā audžu krāja 84 kubm
Esošais izmantošanas veids:	Mežsaimniecībā un lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Mežsaimniecībā un lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtējuma pasūtītājs:	Cēsu novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana
Apgrūtinājumi:	Nav ierakstu.
Izmantotā pieeja;	Tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieeja.
Vērtības indikatori:	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 12.septembris
Piezīmes:	Īpašums iznomāts līdz 2024.gadam

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas apdzīvotā vietā Māļi Skujenes pagastā, ~ 8 km no pagasta centra un ~ 7 km km no autoceļa Cēsis-Madona, pie Taurenas pagasta robežas, piebraucamie zemes ceļi. Apkārtņē atsevišķas viensētas, apskates objekts Elkas kalns. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.



Vērtējamais īpašums

2.2. Īpašuma raksturojums

2.2.1. Zemes gabala raksturojums.

Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 2,98 ha



3. Īpašuma vērtējums

3.1. Īpašuma izmantošanas iespējas

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka tā kā īpašumu veido meža un lauksaimniecības zeme, tad aprēķinos vērtējumā īpašuma labāko izmantošanas veidu saista ar lauksaimniecības un mežsaimniecības zemes funkcijas saglabāšanu.

3.2. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana tiek veikta saskaņā ar Starptautiskajos un Eiropas vērtēšanas Standartos formulēto īpašuma tirgus vērtības definīciju: “*Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pie atbilstoša mārketinga; pie kam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas*”.

Pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus stāvokli Latvijā, gan arī vērtējamā objekta dažādo lietošanas veidu, vērtētāji uzskata, ka visobjektīvāk apskatāmā objekta tirgus vērtību var noteikt ar sekojošām aprēķinu pieejām:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ienākumu pieejā – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā, izmantojot tiešo kapitalizāciju. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Īpašuma tirgus vērtība noteikta, pamatojoties uz īpašuma iznomāšanas iespēju, no nomas gūstamo ieņēmumu un īpašuma uzturēšanai nepieciešamo izdevumu analīzi. Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti, analizējot vērtēšanas brīža vidējās nomas maksas līdzīga rakstura un kvalitātes īpašumos Latvijā. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko maksā īpašnieks. Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV – vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI – tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro – kapitalizācijas likme

Izklāstītā vērtēšanas metode tiek izmantota, aprēķinot tirgus vērtību visam vērtējamajam īpašumam kā vienotam veselumam. Tiek lietota, jo pārsvarā izstrādājams mežs.

Prognozējot ienākumus no īpašumā esošā meža tika izmantoti vērtētāja rīcībā esošie dati par kokmateriālu realizācijas cenām attiecīgajā reģionā un VAS “Latvijas valsts meži” rīkotajām

izsolēm koksnes pārdošanai uz celma rezultāti. Nosakot koksnes cenas mežā, tika ņemti vērā meža izstrādes apstākļi.

Izdarot vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinus pieņēmām, ka iepriekš minētās kokmateriālu realizācijas cenas (reālā izteiksmē, pēc pirktspējas salīdzināmās cenās) paliks nemainīgas visā aprēķinos iekļautajā laika periodā.

Diskonta procentu likmes lielums pamatā atkarīgs no ieguldījuma drošuma un pārlicības par ieguldītās naudas summas un procentu saņemšanas nākotnē. Jo kapitāls nodrošinātāks, jo tam piemērojama zemāka procentu likme. Lai arī līdzekļu ieguldīšana mežā ir uzskatāma par nedrošāku salīdzinājumā ar ieguldīšanu lauksaimniecības zemju izmantošanā, tomēr mežs nodrošina kapitālu labāk. Noteiktā diskonta likme ir 6%.

Nosakot iespējamās nākotnes ieņēmumus, vērtētāji ņem vērā vērtējamā īpašuma koksnes resursu izmantošanas iespējas, koku ciršanas iespējamās izmaksas, kas tiek saistītas ar kokmateriālu izvešanas izmaksām (attālums no cirsmas līdz krautuvei, izvešanas ceļu kvalitāte - purvainas, vidēji slapjš, sauss).

Nosakot iespējamās nākotnes izdevumus, vērtētāji ņem vērā iespējamās meža atjaunošanas izmaksas.

Meža atjaunošanas un kopšanas izmaksas tiek izmantotas, lai izvērtētu meža stādīšanai sagatavotās, mākslīgi atjaunotās meža platības, augsnes sagatavošanas, stādu, stādīšanas izmaksas un lai noteiktu meža agrotehniskās kopšanas, jaunaudžu sastāva kopšanas platības un to kopšanas izmaksas. Meža atjaunošanas izmaksas sastāv no augsnes sagatavošanas izmaksām, stādu izmaksām un stādīšanas izmaksām

Izmaksu pieejā nosaka vērtējamās apbūves būvvērtības un zemes vērtības summu vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo zudumu. Patreizējā ekonomiskā situācijā Latvijā vērojams palielināts īpašumu piedāvājums, kā rezultātā tirgus cena ir zemāka par būvizmaksām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā – 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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

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. (LVS-401:2013)

Veicot meža zemes aprēķinu vērtētāji analizē sekojošus meža zemes kvalitātes rādītājus:

- Atrašanās vieta – reģions;

- Pēc koksnes resursu apgūšanas 5 gadu periodā mežaudžu, lauču, pārplūstošu klajumu, purvu, u.t.t., īpatsvara attiecība pret kopējo meža zemes platību;
- Aizsardzības pazīmes – ainavu rezervāti, mikroliegumi ap aizsargājamu sugu atradnēm, aizsargjoslas gar upēm, ezeriem, kāpu zonu, dabiskām ūdenstecēm u.c.;
- Meža zemju bonitātes;
- Meža augšanas apstākļi (MAAT) – sausieņi, slapjaini, kūdreņi;
- Mežaudžu valdošās sugas;
- Mežaudžu vecumstruktūra – briedaudzes, vidēja vecuma audzes, jaunaudzes;
- Meža meliorācijas sistēmu esamību un to tehnisko stāvokli;
- Ceļu, tehnoloģisko koridoru esamību un stāvokli;
- Piekļūšanas iespējas, servitūti, u.c.
- Meža iepriekšējās apsaimniekošanas kvalitāti;
- Meža nākotnes apsaimniekošanas iespējas.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķinā izmanto salīdzināmo darījumu pieeju.

3.3. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes cenu veido sekojoši faktori:

- Kopējais ekonomiskais līmenis pagastā, novadā un reģionā;
- Pagasta, novada un reģiona vispārējais ekonomiskās attīstības līmenis;
- Zemes novietojums, piekļūšanas iespējas;
- Dominējošie meža augšanas apstākļu tipi;
- Mežaudžu vecumstruktūra un valdošā koku suga;
- Nepieciešamās investīcijas meža apsaimniekošanai 5 – 10 gadu periodā;
- Koksnes resursu apgūšanas iespējas 5-10 gadu periodā (naudas plūsma).

Vērtēšanas brīdī ir atjaunojusies potenciālo investoru aktivitāte meža zemju tirgū, palielinājies koksnes pārstrādes uzņēmumu konkurētspēja EU un citos tirgos, tāpat būtiski ir palielinājusies koksnes atlikumu pārstrādes uzņēmumu aktivitāte, kas rada salīdzinoši lielu pievienoto vērtību malkas koksnei un šķeldas materiālam. Analizējot piedāvājuma un pieprasījuma attiecību īpatsvaru, jāsecina, ka mežsaimniecībā izmantojamo zemju tirgus segmentā pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu.

Vidzemes reģionā atbilstoši nenoplicinošas mežsaimniecības principiem apsaimniekotiem mežiem bez 5 – 10 gadu periodā apgūstamiem koksnes resursiem, mežsaimniecībā izmantojamo zemju cenas svārstās no 1000,- EUR/ha līdz pat 3000,- EUR/ha. Pieprasītākie ir uz minerālaugsnēm esoši meži, kuru platība ir 15 ha un vairāk.

Lauksaimniecības zemes cenas Cēsu novadā ir saniegušas pat 5000 EUR/ha, nekoptām lauksaimniecības zemēm cena ir ievērojami zemāka, jo to atjaunošanai nepieciešami pat 1000 EUR/ha, savukārt izcirtumu cenas nepārsniedz 1000 -2000 EUR/ha.

Lauksaimniecības zemes iegādei ir vairāki nosacījumi - jābūt reģistrētam kā saimnieciskās darbības veicējam Latvijas Republikā; rakstveidā jāapliecina, ka šīs zemes izmantošanu lauksaimnieciskajā darbībā sāks gada laikā pēc tās iegādes un nodrošinās arī turpmāk, ja zeme iepriekšējā vai kārtējā gadā bijusi pieteikta tiešajiem maksājumiem, vai sāks triju gadu laikā un nodrošinās arī turpmāk, ja zeme iepriekšējā vai kārtējā gadā nav bijusi pieteikta tiešajiem maksājumiem; nodokļu parādu kopsumma Latvijā vai valstī, kurā atrodas personas pastāvīgā dzīvesvieta, nepārsniedz 150 eiro; persona ir saņēmusi dokumentu par valsts valodas zināšanām vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei, ja ir citas Eiropas Savienības dalībvalsts pilsonis, ieviesta arī jauna atbalsta saņēmēju grupa – jaunie lauksaimnieki vecumā virs 40 gadiem, kas arī varēs

izmantojot jaunajiem lauksaimniekiem zemes iegādei paredzētos atvieglojumus. Personai jābūt sākušai darbību pēdējo 18 mēnešu periodā vai jābūt atbilstošiem plāniem, kā arī jābūt atbilstoši izglītībai. Līdz šim uz personām virs 40 gadiem, pat ja lauksaimnieciskā darbība uzsākta pavisam nesen, tika attiecināta minimālo ienākumu no hektāra prasība, un tas apgrūtināja finansējuma saņemšanu. Nepilnu sešu gadu laikā lauksaimnieki ar programmas atbalstu lauksaimnieciskajai ražošanai ir iegādājušies jau aptuveni 33 000 hektārus lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopumā par 68 miljoniem eiro. No kopējā ar programmas finansējumu iegādātā zemes apjoma 12% ir iegādāti Rīgas reģionā, Vidzemē – 15%, Latgalē – 21%, Kurzemē – 24%, Zemgalē 28%. Populārākais zemes iegādes mērķis ir graudkopība, augkopība – 58%, kam seko lopkopība (28%) un jauktā lauksaimniecība (14%). Jaunie lauksaimnieki iegādājušies 8% no kopējā ar programmas finansējumu iegādātā zemes apjoma jeb aptuveni 2700 hektārus zemes. ALTUM īsteno lauksaimniecības zemes iegādes atbalsta programmu kopš 2012. gada.

Latvijas iedzīvotāju bažas un satraukums par ārvalstu pilsoņu iespēšanos lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgū ir pamatotas, ja zeme netiek izmantota lauksaimniecībā, bet tiek nopirkta tikai vienā nolūkā – lai pēc kāda laika to pārdotu dārgāk. Ja jaunais zemes īpašnieks cer uz cenu celšanās rēķina tikai nopelnīt un zeme nedod darbu iedzīvotājiem, savukārt valsts nesaņem nodokļus no šīs saimnieciskās darbības, tas uzskatāms par apdraudējumu vietējai uzņēmējdarbībai.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm. Zemes vērtība tiek koriģēta atkarībā no ballēm, apauguma un konfigurācijas

Zemes cenas Cēsu novadā ir saniegušas pat 6000 EUR/ha. Nekoņām lauksaimniecības zemēm cena ir ievērojami zemāka, jo to atjaunošanai nepieciešami pat 1000 EUR/ha. Skujenes pagastā zemes iegādei viens piedāvājums.

- Skujenes pagastā, ko veido 4,19 ha lauksaimniecības zeme (daļēji aizaugusi pļava). Piebraucamie ceļi labā stāvoklī, asfaltēti, pie Skujenes centra. Prasītā cena 2022.gada septembrī EUR 23000 (5489 EUR/ha).



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinošie:

- daļa meža ir izstrādājamā vecumā
- kopta lauksaimniecības zeme.

Vērtību pazeminošie

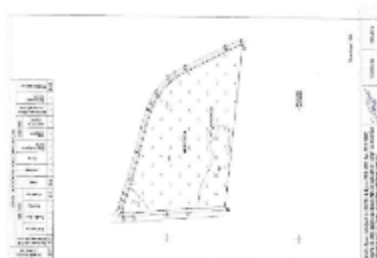
- Maza platība
- Zeme iznomāta.

3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

3.5.1. Zemei.

Zemes platība 2,98 ha, lauksaimniecības zemes platība 2,08 ha (kvalitātes novērtējums 27 balles), meža zemes platība 0,4 ha.

Lejiņas, Skujenes pagastā, ko veido zemes gabals ar kopējo platību 2,97 ha, t.sk. lauksaimniecības zeme 2,47 ha, 0,3 ha izstrādāts mežs, 0,18 ha krūmāji. Atrašanās vieta līdzvērtīga, pie a/c Skujene - Sērmūkši. LIZ 45 balles. Pārdošanas cena 2021.gada decembrī EUR 7600.



Raķeļi, Skujenes pagastā, ko veido zemes gabals ar kopējo platību 5,77 ha, t.sk. 8,7 ha lauksaimniecības zeme, 2,91 ha, meža zeme 2,73 ha, zem ceļiem 0,1 ha. LIZ 28 balles, atrašanās vieta līdzvērtīga, pie Vecskujenes. Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 15 579.



Jēriņi, Skujenes pagastā, ko veido zemes gabals ar kopējo platību 6,06 ha, t.sk. 2,27 ha lauksaimniecības zeme, 2,87 ha, meža zeme 2,73 ha, purvi 0,75 ha, krūmāji 0,17 ha. LIZ 28 balles, atrašanās vieta līdzvērtīga, pie Vecskujenes. Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 16 362.



Caunas, Skujenes pagastā, ko veido zemes gabals ar kopējo platību 7,44 ha, t.sk. 6,1 ha lauksaimniecības zeme, 1,34 ha meža zeme. LIZ 26 balles. Atrāšanās vieta sliktāka, pie Pērkoņiem. Pārdošanas cena 2021.gada oktobrī EUR 23000.



Salīdzinājuma tabula

	Salīdzināmie objekti			
	Raķeļi	Lejiņas	Jēriņi	Caunas
Pārdošanas cena, EUR	15 579	7 600	16 362	23 000
Zemes gabala platība, ha	5,77	2,97	6,06	7,44
Cena par ha	2700	2559	2700	3091
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2022.jul.	2021.dec.	2022.jul.	2021.okt.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	0%	5%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%	0%
-infrastruktūra	0%	0%	0%	0%
- zemes gabala platība	5%	0%	5%	5%
-LIZ novērtējums	0%	-5%	0%	0%
-piekļūšanas iespējas, ierobežojumi	0%	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
-teritorijas labiekārtojums	0%	0%	5%	0%
-zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala reljefs	0%	5%	0%	0%
-apgrūtinājumi	-10%	-10%	-10%	-10%
-citi faktori/mežaudze	-5%	0%	-10%	-10%
Pārrēķina koeficients	-10%	-10%	-10%	-10%
Reducētā vērtība EUR/ha	2430	2303	2430	2782
Vidējā reducētā vērtība EUR/ha	2486			
Vērtējamā objekta platība ha	2,98			
Aprēķinātā vērtība. EUR	7 409			

Nekustamā īpašuma, zemes 2,98 ha platībā, tirgus vērtība ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju(noapaļojot) ir: **EUR 7400.**

3.5.2 Aprēķins meža zemei 8,2 ha platībā.

Meža zeme – zeme, uz kuras ir mežaudze, izcirtumi, zeme zem meža infrastruktūras objektiem, mežā ietilpstoši pārplūstoši klajumi, purvi un lauces.

Piezīme: meža zemju sastāvā esošo izcirtumu un nepieciešamo jaunaudžu kopšanas ietekme uz gala vērtību ir ietverta aprēķinā ar ienākumu pieeju.

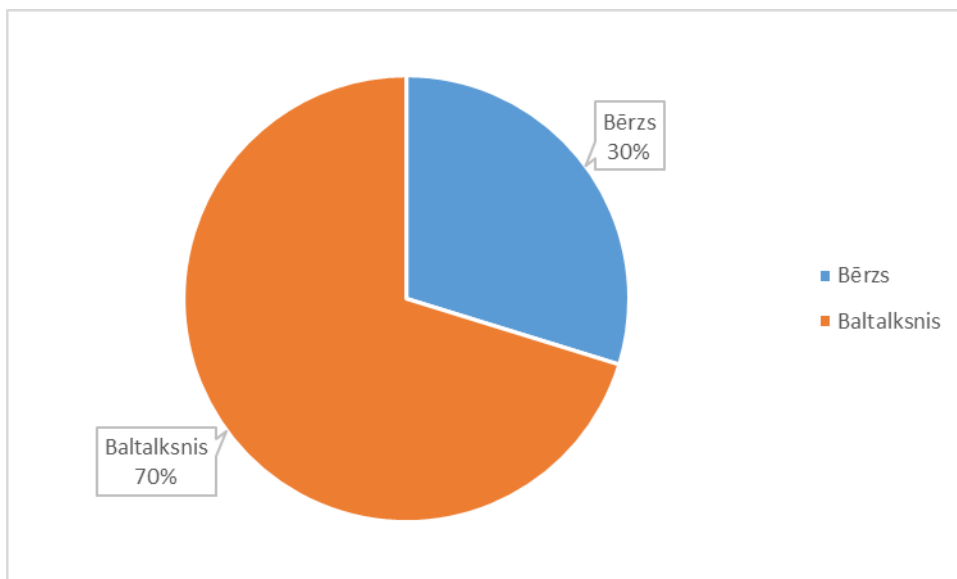
Meža vērtība = meža zemes tirgus vērtība + mežaudzes tirgus vērtība.

3.5.3. 1.Mežaudzes vērtības aprēķins

Meža raksturojums.

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām koku sugām pēc krājas

Kopējā krāja 84 kubm.



Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana” un Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) LVS401: 2013 pielietojuma vadlīnijām Meža vērtēšanai.

Nodrošinot šo meža īpašumu vērtēšanas principu, meža īpašums nosacīti tiek sadalīts divās daļās – meža zeme un mežaudzes (5 līdz 10-gadu periodā apgūstams koksnes resurss).

Meža zemes (bez apgūstama koksnes resursa 10-gadu periodā, t.i., ka likumdošanā pieļaujama koksnes resurss ir apgūts (nocirsts) un, ka visi meža apsaimniekošanas darbi, t.sk. atjaunošana un jaunaudžu kopšana ir veikta atbilstoši LR likumdošanā noteiktajos termiņos un kvalitātē) tirgus vērtību tiek noteikta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Ar meža zemi šīs metodikas izpratnē saprot zemi, kas tiek vai tiks izmantota meža audzēšanai – zeme zem mežaudzēm, izcirtumiem, laucēm, meliorācijas sistēmām un lauksaimniecībā izmantojamās zemes (gadījumos, kad vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes labākais izmantošanas veids ir apmežošana).

Mežaudzes (5-gadu periodā apgūstams koksnes resurss) tirgus vērtību tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju (naudas plūsmas diskontēšanas metode). Prognozētajā naudas plūsmā iekļauj prognozējamus ieņēmumus (galvenajā cirtē nocērtamais koksnes resurss) un izdevumus - meža atjaunošana un jaunaudžu kopšana u.c.

Aprēķini tiek veikti 5-gadu periodam, jo pēc LR likumdošanas, šis periods raksturojas kā cikls no meža nociršanas līdz tā atjaunošanai (izņēmums meža augšanas apstākļu tipi, kur tiek pieļauts 10-gadu garš atjaunošanas periods)

No 2022.gada 1.jūlija stājušās spēkā izmaiņas koku ciršanas noteikumos.

Galvenās cirtes caurmērs pēc valdošās koku sugas un bonitātes

Nr. p. k.	Valdošā koku suga	Bonitāte			
		Ia	I	II	III, IV un V
valdošās koku sugas pirmā stāva koku vidējais caurmērs (cm)					
1.	Priede	30	30	30	30
2.	Egle	26	26	26	26
3.	Bērzs	25	25	25	25

Pamatnosacījumi aprēķinam ar ieņēmumu metodi:

Nosakot iespējamās nākotnes ieņēmumus, vērtētāji ņem vērā vērtējamā īpašuma koksnes resursu izmantošanas iespējas, koku ciršanas iespējamās izmaksas, kas tiek saistītas ar kokmateriālu izvešanas izmaksām (attālums no cirtsmas līdz krautuvei, izvešanas ceļu kvalitāte - purvains, vidēji slapjš, sauss).

Šajā gadījumā ņemot vērā visus īpašumu un mežaudzi raksturojošos parametrus vērtības aprēķinos tiek izmantotas sekojošas ieņēmumu veidojošās koku pārdošanas cenas:

Tiek pieņemts, ka servitūta ceļu sakārtošana notiek likumdošanā noteiktajā kārtībā, t.i., servitūta ceļi tiek uzturēti visā mežzīdēšanas darbu veikšanas laikā, kā arī to gala sakārtošana tiek veikta ne vēlāk kā 3 (trīs) mēnešu laikā pēc mežzīdēšanas darbu veikšanas un to veic mežzīdētājs par saviem līdzekļiem.

Tiek pieņemts, ka pēc mežizstrādes darbu veikšanas NĪ (meža) sastāvā esošo infrastruktūras objektu (grāvju, u.t.t.) funkcionēšana tiek nodrošināta vēlākais 1 (viena)mēneša laikā un to veic mežizstrādātājs par saviem līdzekļiem.

Priedes koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	80
Egles koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	75
Bērza koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	70
Apses koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	35
Baltalkšņa koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	25

Nosakot iespējamus nākotnes izdevumus, vērtētāji ņem vērā iespējamās meža atjaunošanas izmaksas 285 - 1100 EUR/ha, atkarībā no atjaunošanas veida, t.i. atjaunošanās notiek dabiski, kur nepieciešama tikai atjaunošanas veicināšana (augšnes sagatavošana vai kopšana) vai meža mākslīgā atjaunošana (augšnes gatavošana, stādāmā materiāla pirkšana, stādīšana un kopšana) un meža sastāva kopšanas izmaksas 150 - 250 EUR/ha. Atjaunošanas izmaksas pieņemtas 800 EUR/ha.

Atjaunošanas izmaksas

Augsnes gatavošana meža stādīšanai, EUR/ha	150
Egles stādu izmaksas, EUR/ha	392
Bērza stādu izmaksas, EUR/ha	378
Egles, bērza stādīšanas izmaksas, EUR/ha	150
Atjaunotās platības kopšana, EUR/ha	200
<u>Kopšanas izmaksas</u>	
Sastāva kopšana, EUR/ha	200

Augsni negatavo izcirtumos:

- AAT ir slapjaini, purvaini
- Meža mākslīgai atjaunošanai ar bērzu

Aprēķins ar ienākumu pieeju (apgūstamie koksnes resursi):

Aprēķinā paredzēta koksnes ieguve 2022.gadā 0,41 ha.

Suga	2022.kubm	EUR/kubm	EUR
Bērzs	25	70	1750
Baltalksnis	59	25	1475
Kopā	84		3225

Ieņēmumu aprēķins

EUR	2022
Ieņēmumi	3225
Atjaunošana	328
Kopā	2897

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, ņemot vērā koksnes ieguves resursus, aprēķināta (noapaļojot) **EUR 10 300**.

Kopsavilkums.

Analizējot iegūtos aprēķinu rezultātus un iepriekš minētos faktus un apsvērumus, vērtētāji secina, ka zemes nekustamā īpašuma „Luksti”, Skujenes pagastā, Cēsu novadā, visticamākā tirgus vērtība 2022.gada septembrī aprēķināta **EUR 10 300**.

Minētās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, tiek veikta visa īpašuma reģistrācija zemesgrāmatā, īpašuma sastāvs un tā tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un pieņemot, ka īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Mēs neuzņemamies atbildību arī par tādām iespējamām īpašuma cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, vērtējuma pamatā izmantojot vērtētāja rīcībā esošos nekustamā īpašuma tirgus datus līdz 2021.gada 21.oktobrim, kad LR Ministru kabinets izdeva rīkojumu “Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu”. Novērtējumā nav ņemta vērā COVID-19 izraisītās Globālās pandēmijas un vērtēšanas atskaites sagatavošanas datumā LR izsludinātā ārkārtas stāvokļa ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu, jo nav pieejami pietiekami tirgus dati, kas ļautu veikt atbilstošas vērtējamā nekustamā īpašuma vērtības korekcijas.

Tādēļ, stabilizējoties situācijai Latvijas ekonomikā un nekustamā īpašuma tirgū un iegūstot to apstiprinošu tirgus informāciju, bet ne vēlāk kā pēc 6 (sešiem) mēnešiem, ir ieteicams veikt novērtējuma aktualizāciju atbilstoši jaunajai situācijai nekustamā īpašuma tirgū.

Apliecinam, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- *mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi;*
- *mums nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Ar cieņu

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.17)
Sertificēta mežaudzes vērtētāja
(sertifikāts Nr.8)

I.Kampe

Pielikumi

Informāciju pieprasīja Māris Timermanis 25.08.2022 15:11:11

VIDZEMES RAJONA TIESA

Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000614640

Kadastra numurs: 4278 010 0155

Nosaukums: Luksti

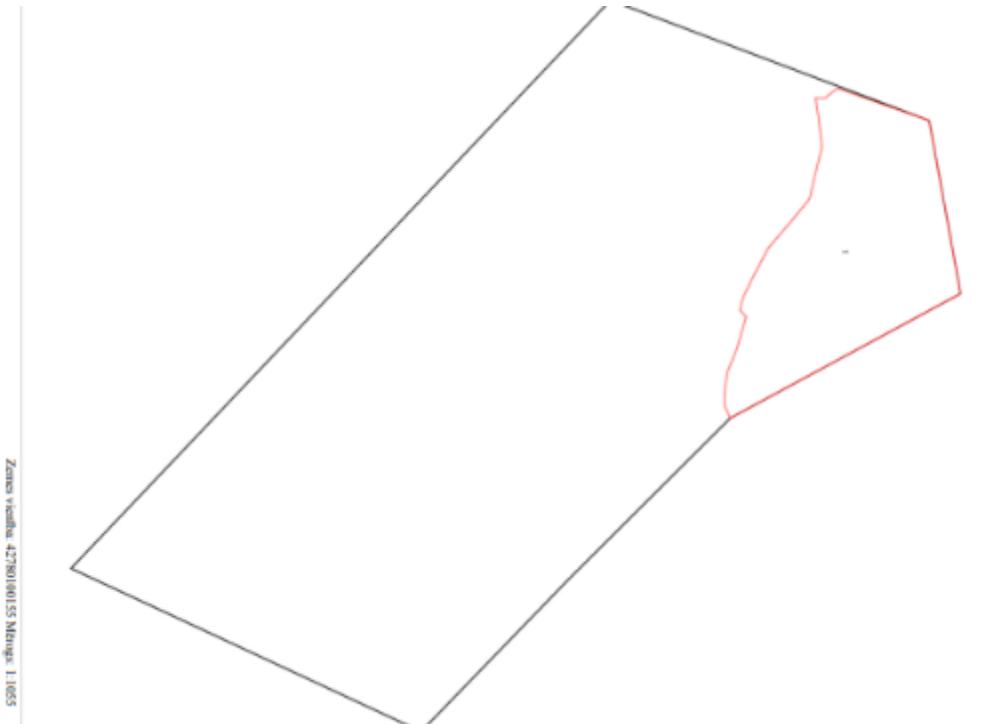
Adrese: Skujenes pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42780100155). <i>Žurn. Nr. 300005373531, lēmums 10.06.2021, tiesnese Anita Grīnberga</i>		2.98 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Iestāde "Amatas novada pašvaldība", reģistrācijas numurs 90000957242.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 22.maija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.9-1/2021/456. <i>Žurn. Nr. 300005373531, lēmums 10.06.2021, tiesnese Anita Grīnberga</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūrina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

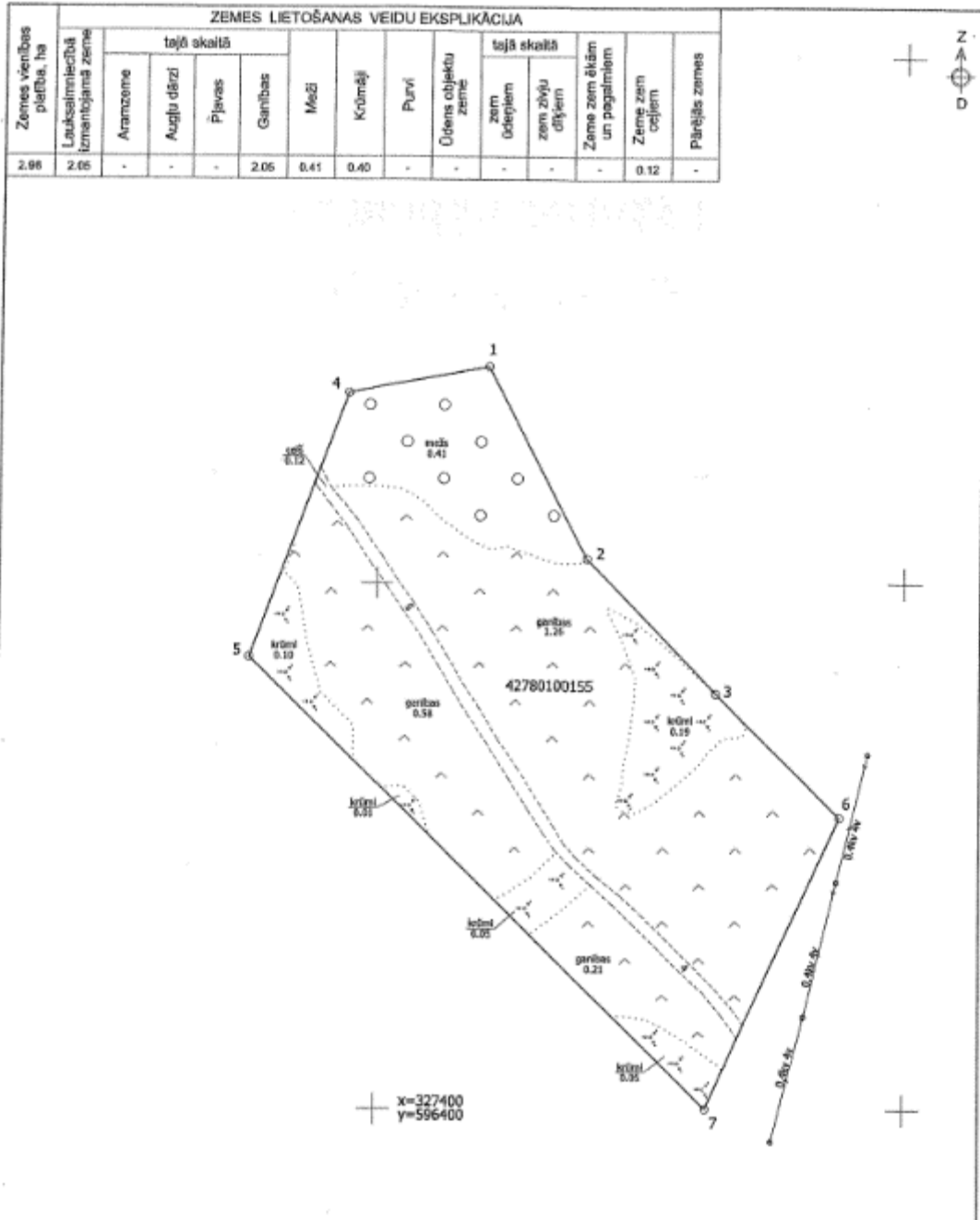
Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 42780100155

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze		
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk m2/ha	kokus gab/ha
Zemes vienība 42780100155		inv. veikta 2021. gadā			Īpašums - 42780100155 - Luksti							
		Skujenes pagasts			Saimniecība: Luksti							
I. kvartāls												
1	0,41	Mežaudze	Vr	7Ba2B61 1B141	D	II	22	24	61	6	20	205
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,41 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha												
Kopā platība kvartālā (ha):		0,41		Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,41 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha								
Kopā platība kadastrā (ha):		0,41		Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,41 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha								
Pavisam kopā (ha):		0,41		Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,41 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha								



Nekustamā īpašuma „Luksti”, Skujenes pagastā, Cēsu novadā, novērtējums



Nekustamā īpašuma „Luksti”, Skujenes pagastā, Cēsu novadā, novērtējums

Amatas novada pašvaldības
neapbūvēta zemesgabala bez apbūves tiesībām
NOMAS LĪGUMS
Nr. 98/2019/25

2019.gada 18.februārī

„Ausmas”, Drabešu pagasts, Amatas novads
(noslēgšanas vieta)

IZNOMĀTĀJS:

Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. LV9000957242, juridiskā adrese: „Ausmas”, Drabešu pagasts, Amatas novads, kuru pamatojoties uz LR likumu „Par pašvaldībām” un Amatas novada pašvaldības nolikumu pārstāv domes priekšsēdētāja **Elita Eglīte**, turpmāk tekstā saukta – *Pašvaldība*, no vienas puses un

NOMNIEKS:

Fiziskās personas vai tās pilnvarotā pārstāvja vārds, uzvārds, personas kods, adrese:

Skujenes pagasts, Amatas novads, LV-4143

no otras puses, noslēdz šo līgumu (turpmāk - **Līgums**) par sekojošo:

I. Līguma priekšmets un apraksts

1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomas lietošanā nekustamo īpašumu (turpmāk Zemesgabals):

Adrese:	Elkukalns 1
Kadastra Nr.:	42780100155
Kadastra apzīmējums:	42780100155
Iznomātā platība (ha):	2.9
Informācija par īpašuma tiesību statusu:	19.10.2010. LR VZD Vidzemes reģionālā nodaļas Nr.15-22-V/496 lēm. Par par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemesfondā.

1.2. Zemesgabala iznomāšanas (lietošanas) mērķis:

NĪLM kods:	0101
Koda atšifrējums vārdiem:	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība

1.3. Iznomātājs apliecina, ka ir Zemesgabala vienīgais likumīgais īpašnieks vai tiesiskais valdītājs.

1.4. Iznomātā Zemesgabala robežas Nomniekam dabā ierādītas un zināmas. Robežu shēma ar izvietojumu dabā pievienota pielikumā un ir šī līguma neatņemama sastāvdaļa.

1.5. Zemesgabalam ir noteikti šādi aprobežojumi un servitūti (*saskaņā ar zemesgrāmatu aktu vai zemes robežu plānu*):

LATVĪJAS
ĪPAŠUMU
VERTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪPAK - 53 - 290

 LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VERTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 17

Ieva Kampe

vārds, uzvārds

040265-11289

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums





Dainis Junks
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

LĪPAK - 53 - 290

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilīta Pētersone


vārds, uzvārds
150760-11307
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums



Lāinis Jūnls
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 8

Ieva Kampe
vārds, uzvārds
040265-11289
personas kods

Mežaudzes vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2021. gada 18. marta
datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 18. martā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 17. martam
datums

Vitis Žuromskis
LIVA
valdes priekšsēdētājs

*Pēteris Straulmanis*
Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LIVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšana saņemšanas kārtība"
Šis sertifikāts neļauj tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu