



2023.gada 2.janvāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Cēsu novadā, Zaubes pagastā, “Mežāres”
tirgus vērtību

Cēsu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 4296 003 0111, kas atrodas **Cēsu novadā, Zaubes pagastā, “Mežāres”**, ir reģistrēts Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000605690 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4296 003 0111 un kopējo platību 13,95 ha, t.sk. meža zemes 8,86 ha ar mežaudzi (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **Pasūtītājam** īpašuma tirgus vērtības noteikšanai pašvaldības zemes atsavināšanas procesa uzsākšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Cēsu novadā, Zaubes pagastā, “Mežāres”**, 2022.gada 21.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

86 000 (astoņdesmit seši tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis
Valdes loceklis

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

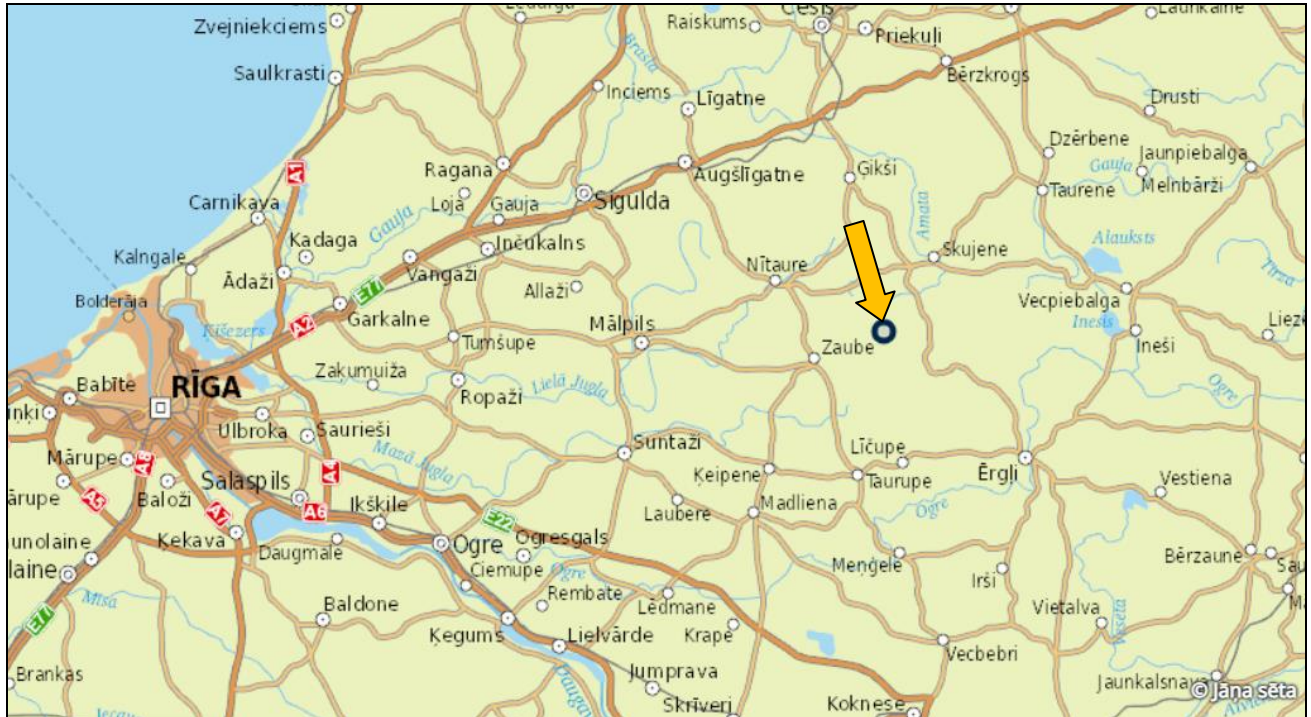
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4296 003 0111 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža zemes un mežaudzes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtējamais objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

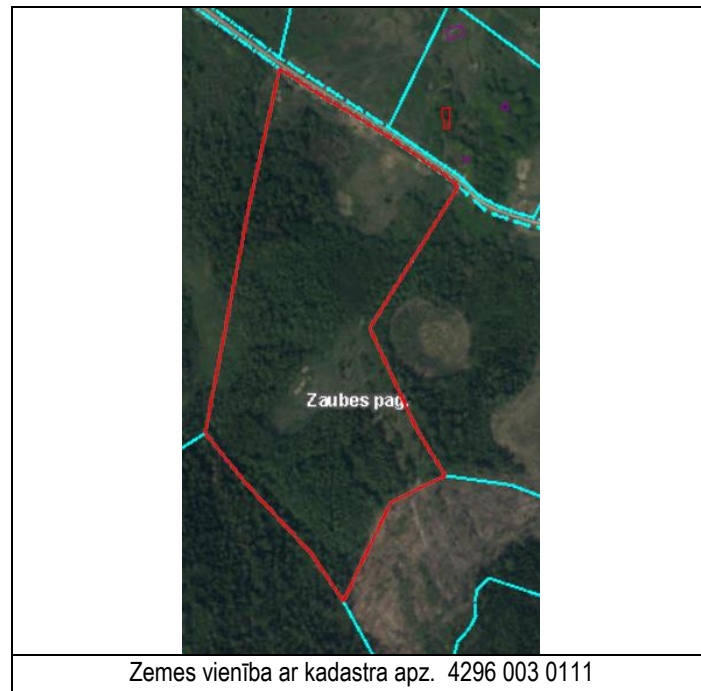
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Cēsu novadā, Zaubes pagastā, "Mežāres" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību pašvaldības zemes atsavināšanas procesa uzsākšanai.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 21.decembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Cēsu novada pašvaldībai (zemesgrāmatā Amatas novada pašvaldībai). Pamats: 2020.gada 5.oktobra uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.9-1/2020/774.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4296 003 0111 un kopējo platību 13,95ha, t.sk. meža zemes 8,86 ha ar mežaudzi.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas pamatā piemērots mežsaimniecībai ar nelielas platības nekoptu un daļēji aizaugušu lauksaimniecībā izmantojamo zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežsaimniecībā un lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000605690 noraksta datorizdruka. Situācijas plāna kopija. 2022.gada 02.septembra Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finansu plūsmas plāns.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,39 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,72 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	Vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums



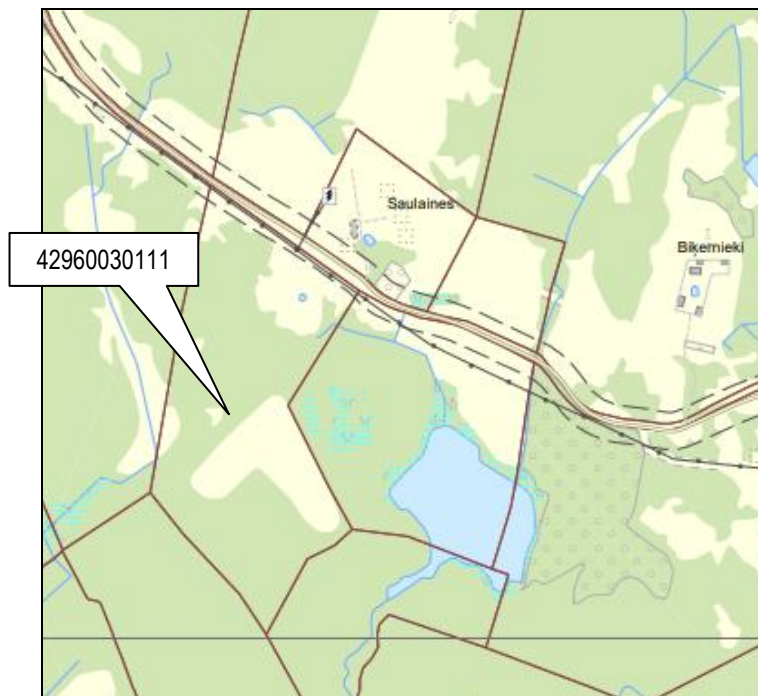
Informācijas avots: www.balticmaps.lv

Attēlojums LR VZD kadastra kartē

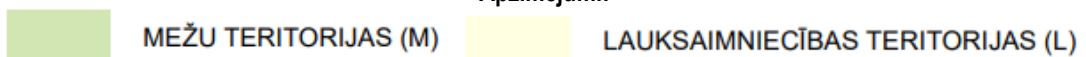


Informācijas avots: www.kadastrs.lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Apzīmējumi:



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

3.FOTOATTĒLI



Ceļš gar zemes vienību ar kadastra apz.
4296 003 0111



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111
aizaugusī lauksaimniecībā izmantojamā zeme



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111
nekeptā un aizaugusī lauksaimniecībā izmantojamā
zeme



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111
nekeptā un aizaugusī lauksaimniecībā izmantojamā
zeme



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111
nekeptā un aizaugusī lauksaimniecībā izmantojamā
zeme



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111
nekeptā un aizaugusī lauksaimniecībā izmantojamā
zeme



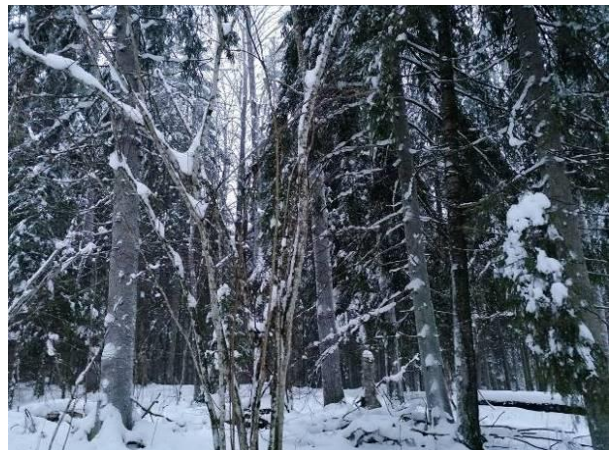
Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 nekoptā un aizauguši lauksaimniecībā izmantojamā zeme



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 nekoptā un aizauguši lauksaimniecībā izmantojamā zeme



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs



Zemes vienības ar kadastra apz. 4296 003 0111 mežs

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Zaubes pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Annas, robežojas ar fizisku un juridisku personu īpašumiem.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma zemes gabala ar kadastra apz. 4296 003 0111 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	~11	12	56,5	96,5

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			x		
Darba vietu pieejamība-			x		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			x		
Skolu pieejamība-			x		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			x		
Atpūtas vietu pieejamība-			x		
Labiekārtojuma atbilstība-			x		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāmā īpašuma tipam-			x		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		x			
Drošība-		x			
Īpašumu izskats-			x		
Tirgus pievilcība-			x		

Kopumā vērtēšanas Objekta zemes gabala novietojums Cēsu novadā uzskatāms par vidēju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4296 003 0111 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 13,95 ha un kadastra apzīmējumu 4296 003 0111.

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, zemes situācijas plānu, 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

Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	Ha (21.12.2022.)	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, LIZ	3,72	3,72	26,7
Meži	8,85	8,86	63,5
Krūmāji	1,38	1,37	9,8
KOPĀ	13,95	13,95	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldībai piederoša autoceļa, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu ir nelielas intensitātes.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

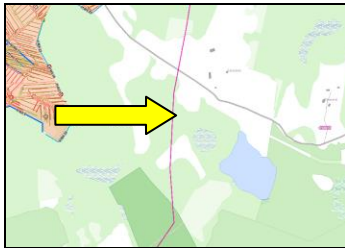
Zemes gabalam plānā ir neregulāra daudzstūra forma. Reljefs ir viļņots. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir vairāk piemērots mežsaimniecībai. Zemes gabals robežojas ar blakus esošiem fizisku un juridisku personu īpašumā esošiem zemes gabaliem.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 3,72 ha vai 26,7%. Zeme nav ilgstoši kopta, daļa ir aizaugusi ar krūmāji, daļa apmežojusies ar lapu kokiem. Zeme nav meliorēta. Zemes kvalitātes vidējais novērtējums ir 25 balles.



Informācijas avots: <https://www.melioracija.lv/?loc=583798;320445;12>

4.2.5 Meža raksturojums

Meža zeme uz apskates brīdi aizņem 8,86 ha vai 63,5% no zemes vienības kopējās platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir sausas auglīgas minerālaugsnes. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido mazvērtīgās koku sugas apse un augstvērtīgās koku sugas bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audzes un vidēja vecuma audzes. Mežizstrādi var veikt visa gada garumā. Pievešanas attālums līdz ceļam svārstās robežās no 0 m līdz 700 m.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtību var noteikt pielietojot divas vērtēšanas pieejas (tirgus salīdzināmo darījumu un ieņēmumu). Lai to panāktu, vērtēšanas Objekts jāsadala nosacīti divās daļās:

- mežsaimniecībā izmantojamā zeme, t.sk. nekoptā un aizaugusi lauksaimniecībā izmantojamā zeme;
- mežaudze.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes (13,95 ha), t.sk. meža zemes 8,86 ha, nekoptās un aizaugušās lauksaimniecībā izmantojamās zemes 3,72 ha un krūmāju 1,37 ha, tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar korigējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

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

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

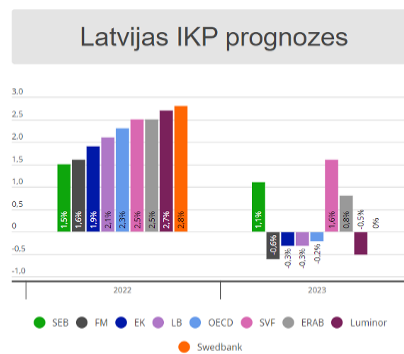
Saskaņā ar spēkā esošo Cēsu novada (Amatas novada) teritoriālo plānojumu, Zaubes pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamais īpašums atrodas Mežu teritorijā (M) un Lauksaimniecības teritorijā (L).

Ņemot vērā apkārtējo ainavu, ko pamatā veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, atsevišķas lauku viensētas, kā arī zemes gabala pašreizējo izmantošanu, zemes kvalitātes novērtējumu un esošo tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2022.gada. decembra vidū Latvijas Banka samazinājusi Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma prognozi šim gadam no 3% līdz 2,1%, aģentūrai LETA pavēstīja Latvijas Bankā. Vienlaikus Latvijas Bankā norāda, ka kopējais redzējums par ekonomiskajiem procesiem ir mainījies maz, un gaidāms, ka 2023.gadā attīstība būs līdzīga iepriekš prognozētajai, proti, gaidāms IKP kritums par 0,3% pretstatā septembrī prognozētajam kritumam par 0,2%. "Tomēr, vienlaikus ar nelielo IKP kritumu, paredzams būtiskāks mājāsaimniecību patēriņa sarukums - par 5,6%. Pirktpējas samazināšanās negatīvi ietekmēs iedzīvotāju labklājības līmeni," atzīmē Latvijas Bankā. Tautsaimniecības izaugsmes atjaunošanās, pēc Latvijas Bankas aplēsēm, gaidāma 2024.gadā, kad IKP varētu pieaugt par iepriekš prognozētajiem 4,4%, kamēr 2025.gadā sagaidāma ekonomikas izaugsme 3,5% apmērā. Vienlaikus Latvijas Bankā uzsver, ka prognozes ir izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos, ko rada Krievijas sāktā kara neprognozējamā virzība un ar to saistītā globālo cenu attīstība, it īpaši energoresursu cenu jomā.



Latvijas un starptautisko institūciju prognozes Latvijas iekšzemes kopprodukta izmaiņām. Latvijas Bankas prognozes ir izlīdzināti dati.

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj. ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50 ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 2000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50 ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstātā, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1200 euro līdz pat 7000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 5000 euro līdz 80000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 13000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 3000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1800 euro līdz 4000 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

- Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, 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 jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, 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 otu pusi meža zemes cena 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 otu pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienuveidīgi un 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Tas, kas ir saglabājies nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka 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.

2022.gada pirmajā pusgadā apaļo komateriālu cenas, izņemot papīrmalku un malku, bija sasniegušas vēsturisko cenu augstumu. Stabilizējoties ģeopolitiskai situācijai pasaulē, līdz ar to arī izveidojoties jaunām kokmateriālu piegādes ķēdēm, apaļo kokmateriālu cenas lēnām samazinās. Izņēmums ir papīrmalka un malka. Saasinoties enerģētiskai krīzei pasaulē, cenas mazvērtīgais koksnei, ko var izmantot kā kurināmo, turpina kāpt, pārsniedzot vēsturiski augstākās cenas vairākkārtēji.

Kopumā apaļkoku tirgu var raksturot kā saspringtu, jo straujais apaļkoku iegādes cenu pieaugums un svārstības, darbaspēka trūkums un ģeopolitiskie notikumi Eiropā rada lielu nedrošību mežizstrādātāju un pārstrādātāju vidū gaidot strauju cenu kritumu. Mežizstrādātāju un pārstrādātāju bažas ir balstītas uz iepriekšējo gadu pieredzi, kad līdzīgos apstākļos pēc strauja cenu pieauguma notika tikpat straujš apaļo kokmateriālu cenu kritums, kā rezultātā tika radīti zaudējumi, kas dažiem uzņēmumiem bija kritiski lieli izraisot uzņēmējdarbības pārtraukšanu.

Pēdējā gada laikā Zaubes pagastā ir reģistrēti 10 darījumi ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā būtiski nemainīsies zemes gabalu pārdevuma cenas, kaut arī nav piedāvājumā esošu īpašumu Zaubes pagastā.

Vērtētāji ir izpētījuši, ka mežsaimniecībā izmantojamās zemes, kā arī aizaugušas lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Cēsu novadā svārstās no 2500 EUR/ha līdz 4000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Cēsu novadā		x	
2. Īpašuma novietojums Zaubes pagasta daļā		x	
3. Piebraukšanas iespējas	x		
4. Naudas resursu piesaistes koeficients		x	
5. Zemes gabala lielums		x	
6. Zemes gabala konfigurācija		x	
7. Zemes gabala reljefs		x	
8. Teritorijas labiekārtojums		x	
9. Zemes kvalitātes novērtējums		x	
10. Meliorācija		x	
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, apbūve u.c.)		x	
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)		x	

13. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		x	
14. Citi faktori – īpašuma sastāvā esošā mežaudze	x		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieeja 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 pieeju 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. augošiem 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.

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par lauku viensētu/ lauksaimniecībā izmantojamo zemi/meža īpašumu/mežaudzi, kā naudas summu, par kādu viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma objektu. Tā kā brīvā tirgū praktiski nav divu identiski salīdzināmo objektu, un, veicot vērtēšanas Objekta salīdzināšanu ar līdzīgiem objektiem, ir jāveic koriģēšana, izmantojot dažādus faktoros. Izvēlēto salīdzināmo objektu cenas, lai aprēķinātu vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek koriģētas atbilstoši konstatētajām atšķirībām no vērtējamā Objekta.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas galvenokārt ir:




- īpašuma tiesības,
- izmaiņas tirgus situācijā (cenu svārstības),
- finansēšanas un darījuma apstākļi,
- atrašanās vieta,
- apsaimniekošanas ierobežojumi,
- objekta fiziskie parametri (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, mežaudžu vecumstruktūra, mežizstrādes apstākļi, mežaudžu sanitārais stāvoklis, sadalījums pa augšanas apstākļu tipiem un citi).

Viens no pieejas trūkumiem ir, ka nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināmo darījumu metodi iegūtā īpašuma vērtība var būt ļoti augsta vai zema, jo nav pieejami salīdzināmie objekti konkrētā vērtēšanas periodā un ir jāizmanto salīdzināšanai darījumi, kas notikuši citā laika periodā, objektīvi neatspoguļojot esošo tirgus situāciju.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Cēsu novada Zaubes pagastā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi ar zemes gabaliem arī citos pagastos ar līdzīgu cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts mežsaimniecībā izmantojamai zemei

Objekts Nr.1	Vecpiebalgas pagasts, Cēsu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	42920060001		
Pārdošanas laiks	03.2022.	Meža platība, ha	12.8
Pārdošanas cena, EUR	43000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	13.20	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 500 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.1
		Pārējās zemes platība, ha	0.2
Objekts Nr.2	Kaives pagasts, Cēsu novads		
Kadastra numurs	42580030208		
Pārdošanas laiks	08.2022.	Meža platība, ha	17
Pārdošanas cena, EUR	55300	LIZ platība kopā, ha	0.2
Zemes gabala platība, ha	20.20	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. LIZ ilgstoši neapsaimniekota, lielākoties apmežojusies. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 800 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	2.9
		Ūdens objektu zeme, ha	0.1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	
Objekts Nr.3	Vecpiebalgas pagasts, Cēsu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	42920060141		
Pārdošanas laiks	05.2022.	Meža platība, ha	4.7
Pārdošanas cena, EUR	15500	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	5.90	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 300 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	1
		Ūdens objektu zeme, ha	0.1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.1
		Pārējās zemes platība, ha	

**Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula
mežsaimniecībā izmantojamai zemei**

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	03.2022.	08.2022.	05.2022.	
Pārdošanas cena, EUR	43000	55300	15500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	7%	0%	7%	
Kopējā korekcija, %	7%	0%	7%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	46010	55300	16585	
Zemes gabalu platība, ha	13.2	20.20	5.9	13.950
Meža zeme, ha	12.8	17	4.7	8.86
Meža zemes īpatsvars, %	97%	84%	80%	64%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3486	2738	2811	2883

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	5%	5%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-15%	-5%	-5%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	7%	8%	
Krūmāju platības ietekme	-5%	-5%	-5%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	0%	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, %	-15%	2%	3%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2963	2792	2895	2883
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				40200

5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ieņēmumu pieeju – diskontētās naudas plūsmas metodi. Ieņēmumu pieeja tiek attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur tiro 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 analizē 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. finašu 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%. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir vidēji 4.5%. Latvijā, pateicoties A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēnu, 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):

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

kur

- D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;
 Kc – bāzes likme kapitāla cenai procentos;
 r – riska novērtējums procentos;
 n – risku skaits.

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

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

kur

- TTV - tīrā tagadnes vērtība;
 p - perioda tīrais ienākums;
 r - diskonta likme, 1/100;
 t - perioda vidus, gadi;
 n - perioda ilgums, gadi;
 a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošās darbības:

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakrītības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas 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 9,5 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8,0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 9,0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 20%;

4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;

5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:

5.1.meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;

5.2.meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;

5.3.meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300€/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.

Diskonta likme:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	2.00%	5.00%
Finansiālā	peļņas %									5.00%
	aizņemtā kapitāla %	0.00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 02.11.2022)								2.00%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība				0.25%					
	ļespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums					0.50%				
	ļespējams izmaksu pieaugums				0.25%					
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi			0.15%						
	Kukaiņu bojājumi		0.05%							
	Dzīvnieku bojājumi			0.15%						
	Ūdens ietekme		0.05%							
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%								
	Apgrūtinājumi	0.00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtnē, jaunaudzes)	0.00%								
	Mežizstrādes apstākļi						0.75%			
	Apsaimniekošanas apstākļi					0.50%				
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums	0.00%								
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 9,65%.

leņēmumi:

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

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2022-2026	74 522	32 774	41 748	45 902
2	2027-2031	16 474	6 965	9 509	
3	2032-2036	1 298	2 291	-993	
4	2037-2041	33 845	12 908	20 937	
5	2042-2046	14 720	6 030	8 690	
6	2047-2051	9 751	4 110	5 641	
7	2052-2056	0	705	-705	
8	2057-2061	8 491	4 686	3 805	
9	2062-2066	1 612	1 492	120	
10	2067-2071	53 670	28 887	24 783	
11	2072-2076	14 635	8 104	6 531	
12	2077-2081	4 952	3 766	1 186	
13	2082-2086	6 628	3 796	2 832	
14	2087-2091	0	572	-572	
15	2092-2096	13 339	6 133	7 206	
16	2097-2101	38 594	14 644	23 950	
17	2102-2106	2 931	2 449	482	
18	2107-2111	55 116	19 728	35 388	
19	2112-2116	28 469	15 946	12 523	
20	2117-2121	10 020	6 236	3 784	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1.pielikumā.

5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums

Aprēķina pieeja	Rezultāts
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja mežsaimniecībā izmantojamai zemei (noapaļojot), EUR	40 200
Ieņēmumu pieeja mežaudzei (noapaļojot), EUR	45 900
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	86 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti 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 pārlicību:

- 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.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4296 003 0111, kas atrodas **Cēsu novadā, Zaubes pagastā, "Mežāres"** un reģistrēts Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000605690, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 21.decembrī* ir

86 000 (astoņdesmit seši tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam sastāvam un stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.23 nekustamā īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

Māris Birzulis

Vērtētāja palīgs, meža vērtēšanas speciālists

Oļegs Aleksejevs

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.6 mežaudzes vērtēšanā
Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000605690

Kadastra numurs: 42960030111

Nosaukums: Mežāres

Zaubes pag., Amatas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42960030111). Žurn. Nr. 3000522217, lēmums 15.10.2020., tiesnese Anīta Grīnberga		13.95 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000957242.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 5.oktobra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.9-1/2020/774. Žurn. Nr. 3000522217, lēmums 15.10.2020., tiesnese Anīta Grīnberga		

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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 02.01.2023. 7:52:17.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 42960030111

Situācijas elementi uzņēmīti 2020. gada 26. maijā
Plāna mērogs 1: 5000
Zemes vienības platība 13.95 ha



AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC"
reģistrācijas Nr.LV40003717132
Rīgā, Bīķernieku iela 53-32, LV-1039
www.mercentrs.lv

SIGULDAS MĒRNICĪBAS BIROJS
Krišjāņa Valdemāra iela 1A, Sigulda, LV-2150
Telefons: 29228932

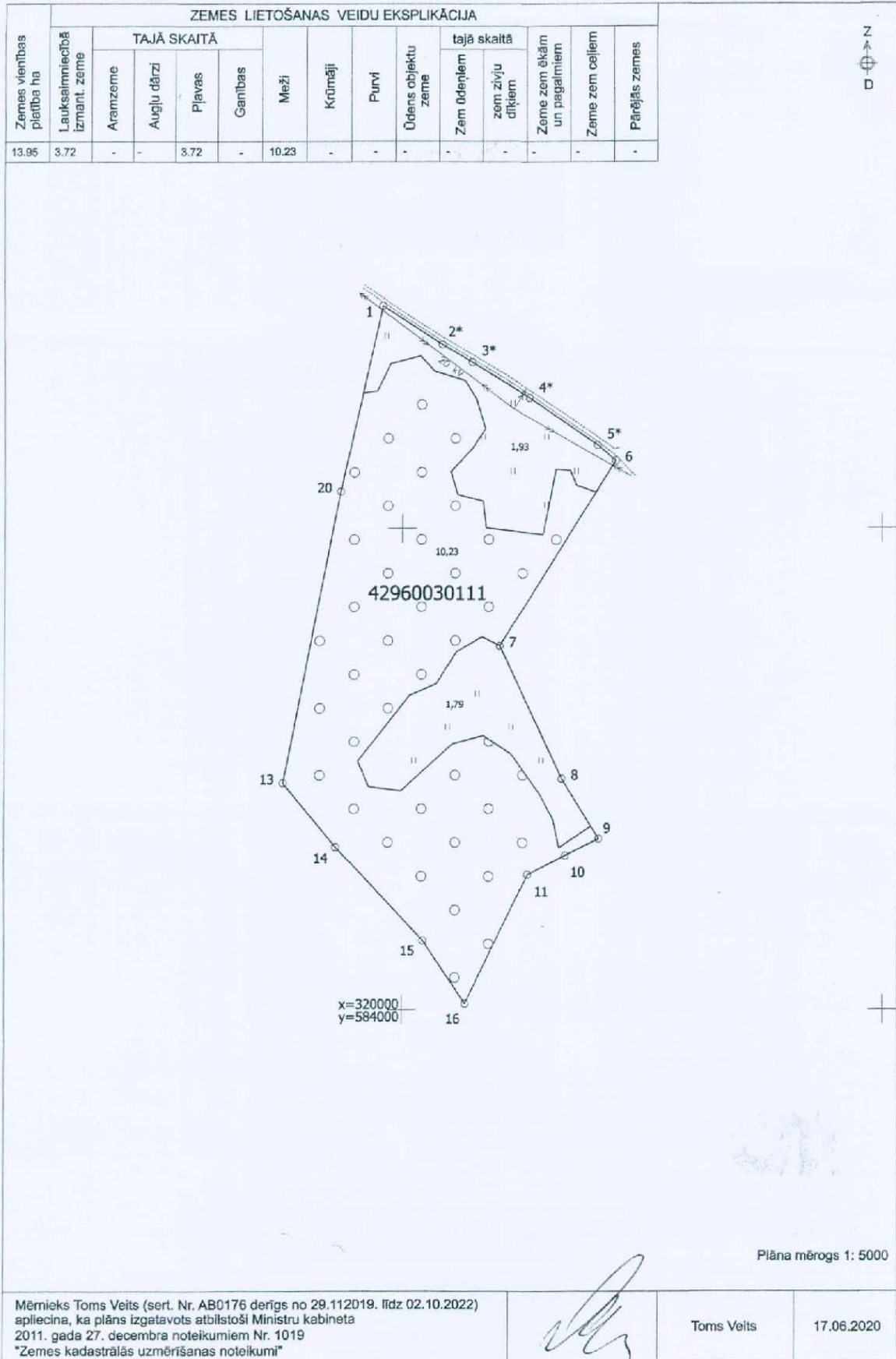
AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC" valdes priekšsēdētājs

Gundars Linde

17.06.2020

Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem

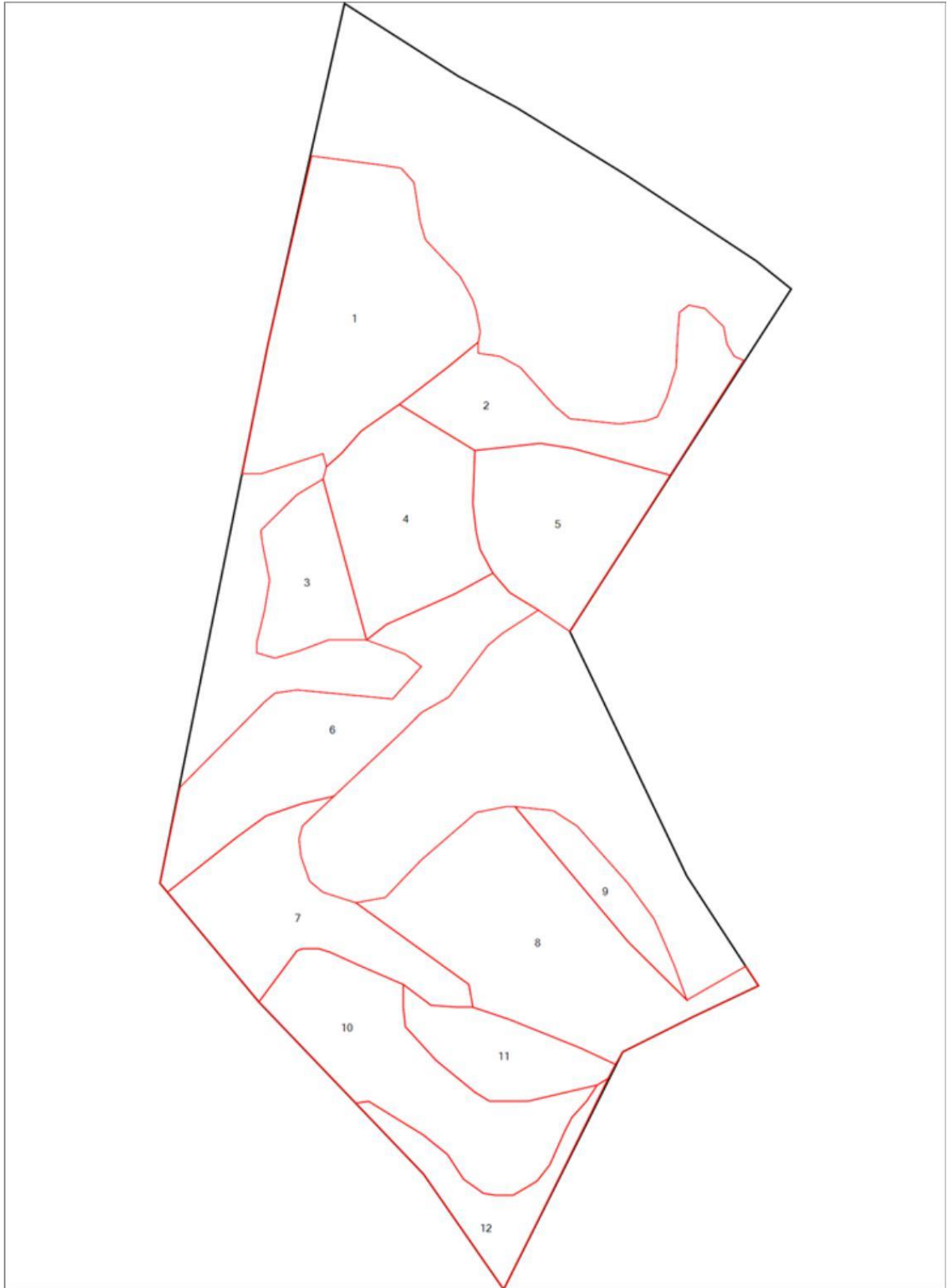
Amatas novada pašvaldība



Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 42960030111

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m ² /ha	kokū sk. gab/ha	krāja m ³ /ha
Zemes vienība 42960030111				inv. veikta 2020. gadā		Īpašums - 42960030111 - Mežāres							
				Zaubes pagasts		Saimniecība: Mežāres							
1. kvartāls													
1	1,4	Mežaudze	Vr	6A82 2E77 1E112 1B102	D	I	29	38	82	7	28		360
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1,4 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0,66	Mežaudze	Vr	6Ba2B12B37	D	I	18	16	37	8	23		201
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,66 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0,39	Mežaudze	Vr	6B2E72 1B1Ba42	D	I	27	26	72	7	24		278
				Sugas<5%: A72 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas)									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
4	0,78	Mežaudze	Vr	7B2B11Ba37	D	I	20	19	37	8	22		205
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,78 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
5	0,72	Mežaudze	Vr	9A1Ba37	D	Ia	24	23	37	9	33		378
				Sugas<5%: B137 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas)									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,72 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
6	1,01	Mežaudze	Vr	8B2Ba62	D	I	25	24	62	7	23		258
				Sugas<5%: E72 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas)									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1,01 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
7	0,76	Mežaudze	Vr	6A2Ba2B72	D	I	27	32	72	8	28		336
				Sugas<5%: E92 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas)									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,76 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
8	1,3	Mežaudze	Vrs	7B2E1Ba50	D	Ia	25	23	50	12	39		436
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1,3 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
9	0,22	Mežaudze	Vr	10E17	D	Ia	6	6	17	8		2700	51
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,22 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
10	0,91	Mežaudze	Vr	7B12Ba1B27	D	Ia	18	17	27	8	21		183
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,91 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
11	0,38	Mežaudze	Vr	7B2B11Ba27	D	Ia	18	17	27	8	20		175
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,38 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
12	0,33	Mežaudze	Vr	4E97 3E3Ba62	D	I	28	37	97	6	24		269
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,33 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			8,86	Platību sadalījums: t.sk. mežs 8,86 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			8,86	Platību sadalījums: t.sk. mežs 8,86 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			8,86	Platību sadalījums: t.sk. mežs 8,86 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 42960030111 Mērogs: 1:2449



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42960030111	Mežāres	4644	100000605690	Zaubes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	9003
Kopplatība:	13.9500
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	14094 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42960030111	1/1	4644	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4644
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	13.9500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	13.9500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.7200
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	3.7200
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	8.8500
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.2200
Krūmāju platība:	1.3800
Purvu platība:	0.0000

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

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	13.9500	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	17.06.2020	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.3900	ha
2	17.06.2020	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.7200	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Toms Veits	26.05.2020

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

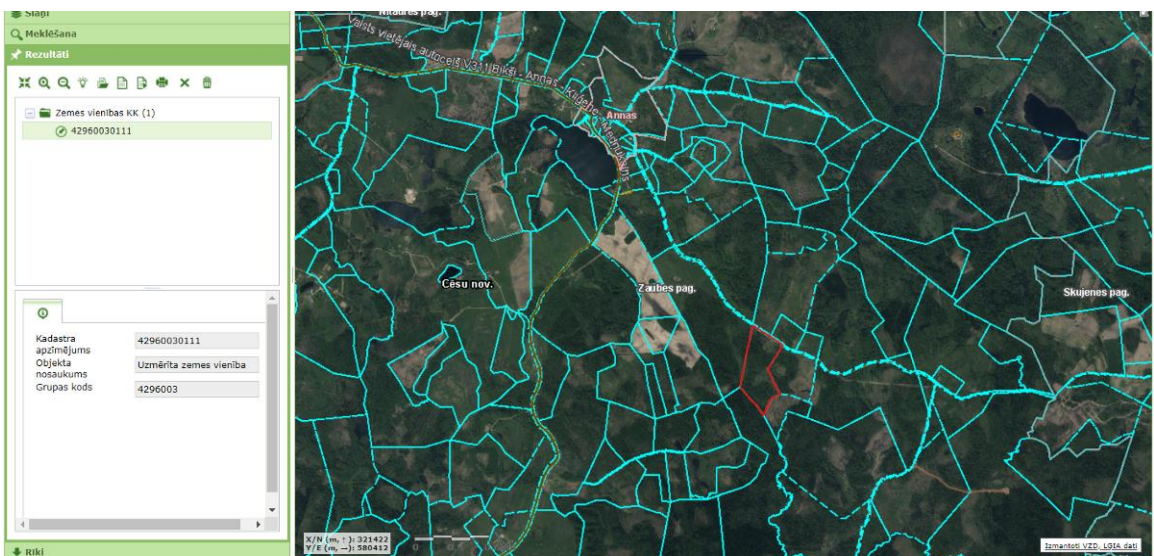
Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zaubes pagasta zemesgrāmata	15.10.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	12.10.2020	242467	Centrālvidzemes virsmežniecība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.07.2020	-	Amatas novada pašvaldība; p.p. Bauers Gints
Apgrūtinājumu plāns	17.06.2020	-	Sertificēts mērnieks Toms Veits
Zemes robežu plāns	17.06.2020	-	Sertificēts mērnieks Toms Veits
Situācijas plāns	17.06.2020	-	Sertificēts mērnieks Toms Veits
Robežas noteikšanas akts	26.05.2020	-	Sertificēts mērnieks Toms Veits
Robežas apsekošanas akts	26.05.2020	-	Sertificēts mērnieks Toms Veits
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	23.09.2008	28	Zaubes pagasta padome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	17.09.2008	13	Zaubes pagasta padome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	20.12.2006	12.4	Zaubes pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	10.12.1991	1	Zaubes pagasta TDP

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



TAKSĀCIJAS APRAKSTS

 Novads: **Zaubes pag.**

 Kadastrs: **42960030111**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 1.4 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	60	Apse	82	38	28	16	213	299	42	141
I	19	Egle	77	27	23	6	67	93	17	105
I	11	Bērzs	102	36	28	3	37	52	9	29
I	10	Egle	112	36	26	3	37	51	8	29
						28	354	496	75	304

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.7 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	62	Baltalksnis	37	16	18	14	117	77	49	696
I	20	Blīgzna	37	18	16	5	38	25	19	196
I	18	Bērzs	37	18	19	4	35	23	16	157
						23	190	125	84	1 049

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 0.4 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	60	Bērzs	72	26	26	14	157	61	44	254
I	20	Egle	72	27	25	5	53	21	12	79
I	11	Baltalksnis	42	17	18	4	29	11	12	154
I	9	Bērzs	42	19	20	3	23	9	10	88
						24	262	102	78	575

Kv.,nog.: 1-4-0 Plat: 0.8 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	76	Bērzs	37	19	20	16	147	114	62	564
I	16	Blīgzna	37	18	16	4	30	24	15	157
I	8	Baltalksnis	37	16	17	2	16	12	7	99
						22	193	150	85	820

Kv.,nog.: 1-5-0 Plat: 0.7 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	92	Apse	37	19	20	27	263	189	88	952
I	8	Baltalksnis	37	16	17	3	24	17	11	149
						30	287	206	99	1 101

Kv.,nog.: 1-6-0 Plat: 1.0 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	81	Bērzs	62	23	24	17	184	186	58	409
I	19	Baltalksnis	62	19	19	5	44	44	17	176
						22	227	229	75	585

Kv.,nog.: 1-7-0 Plat: 0.8 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	60	Apse	72	32	27	15	193	147	40	187
I	22	Bērzs	72	27	26	6	70	53	20	105
I	19	Baltalksnis	72	19	19	7	61	46	24	247
						28	324	246	83	539

Kv.,nog.: 1-8-0 Plat: 1.3 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Slapjšais vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	71	Bērzs	50	22	24	21	227	295	72	552
I	20	Egle	50	24	22	6	65	84	17	133
I	8	Baltalksnis	50	19	19	3	26	34	10	106
						30	318	413	99	791

Kv.,nog.: 1-9-0 Plat: 0.2 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: la Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Egle	17	12	9	18	108	24	89	1 592
						18	108	24	89	1 592

Kv.,nog.: 1-10-0 Plat: 0.9 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: la Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	73	Blīgzna	27	17	18	15	125	114	53	661
I	17	Baltalksnis	27	13	15	4	29	26	16	301
I	10	Bērzs	27	17	18	2	17	15	8	88
						21	171	155	77	1 050

Kv.,nog.: 1-11-0		Plat: 0.4		Taks.g: 2022		Z.kat: Mežaudze		AAT: Vēris		Bon.: la		Aīzs.:	
Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caumērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha			
I	71	Bērzs	27	17	18	14	117	44	58	617			
I	20	Blīgzna	27	17	18	4	33	13	14	176			
I	9	Baltaiksnis	27	13	15	2	14	6	8	151			
						20	165	63	80	944			

Kv.,nog.: 1-12-0		Plat: 0.3		Taks.g: 2022		Z.kat: Mežaudze		AAT: Vēris		Bon.: I		Aīzs.:	
Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caumērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha			
I	40	Egle	97	37	28	8	104	34	20	74			
I	31	Egle	62	25	22	8	81	27	21	153			
I	29	Baltaiksnis	62	19	19	9	74	24	29	300			
						24	258	85	70	527			

Platība, ha **8.86**
Kopējā krāja, m³: **2 295.22**

21.12.2022

Sortimentu periodu plāns
Zaubes pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā
42960030111		1-1-0		1.40	Apse	17.28	70.20	119.07	147.25	13.23	367.02	25.06	1 278.21	3 720.74	6 310.99	6 626.06	5 16.00	18 452.00
2022-2116		Kaļķīte - pēc vecuma			Egļe	34.01	2.73	1.40	1.43	4.09	43.65	2.51	3 469.10	201.54	64.33	68.32	159.61	3 962.91
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Egļe	48.48	12.54	5.40	5.14	6.55	78.12	4.94	4 944.93	928.06	248.35	246.39	255.71	6 623.43
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Bērzs	12.91	8.11	6.75	16.17	1.82	45.75	2.66	2 000.21	892.33	600.17	1 002.12	70.92	4 565.75
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Apse	98.45	39.42	19.78	102.52	2.20	262.37	14.94	7 284.69	2 089.74	1 048.45	4 613.29	85.72	15 121.89
2067-2071		Kaļķīte - pēc vecuma			Apse	19.77	77.07	123.35	152.54	13.71	386.44	26.19	1 462.45	4 084.53	6 537.79	6 864.66	534.53	19 483.97
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
42960030111		1-2-0		0.66	Suga	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Blīgzna	0.36	5.43	7.35	0.00	8.88	22.00	3.43	18.79	287.71	381.86	0.00	346.30	1 034.66
2057-2061		Kaļķīte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.18	7.23	18.22	0.00	67.90	93.53	8.69	9.27	383.13	947.75	0.00	2 648.08	3 988.23
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.15	5.45	13.27	0.00	48.07	66.94	5.93	8.10	288.54	689.85	0.00	1 875.00	2 861.49
2092-2096		Kaļķīte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.13	6.11	16.50	0.00	65.80	88.54	8.56	6.61	324.00	858.13	0.00	2 566.23	3 754.96
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Bērzs	0.17	0.67	2.68	15.33	1.70	20.55	1.58	26.49	74.15	238.68	950.20	66.41	1 355.92
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
42960030111		1-3-0		0.39	Suga	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Bērzs	3.08	6.90	12.69	27.50	3.73	53.91	3.21	476.93	759.12	1 129.94	1 705.27	145.47	4 216.73
2092-2096		Kaļķīte - pēc caurmēra			Bērzs	7.32	16.19	29.28	60.90	7.35	121.04	7.64	1 135.13	1 780.99	2 605.61	3 775.79	286.73	9 584.25
2062-2066		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.14	0.61	2.77	19.24	2.14	24.90	2.11	22.00	67.51	246.72	1 192.78	83.37	1 612.38
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Egļe	10.82	2.66	1.35	1.15	1.48	17.46	1.10	1 103.99	196.63	62.26	55.18	57.75	1 475.80
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.02	1.07	1.99	0.00	6.94	10.02	0.82	1.30	56.64	103.67	0.00	270.57	432.17
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Bērzs	0.10	0.31	1.13	5.74	0.64	7.92	0.59	15.11	34.28	100.69	355.84	24.87	530.79
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
42960030111		1-4-0		0.78	Suga	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā
2037-2041		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.09	0.20	0.48	1.28	0.14	2.19	0.14	13.44	22.04	42.72	79.49	5.55	163.24
2107-2111		Kaļķīte - pēc caurmēra			Bērzs	11.75	24.92	52.81	125.31	15.22	230.01	14.41	1 822.38	2 741.24	4 699.40	7 768.87	593.63	17 625.53
2042-2046		Kaļķīte - pēc caurmēra			Bērzs	10.28	21.38	44.09	102.87	12.43	190.86	11.93	1 593.77	2 351.90	3 924.12	6 365.82	484.80	14 720.40
2037-2041		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma			Blīgzna	1.44	11.40	11.01	0.00	9.40	33.24	4.20	76.14	603.90	572.74	0.00	366.59	1 619.37
2037-2041		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma			Baltaksnis	0.40	3.10	4.46	0.00	10.31	18.27	1.33	20.99	164.07	231.90	0.00	402.21	819.17
2082-2086		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.37	1.54	6.48	40.79	4.53	53.71	4.45	57.95	169.16	577.08	2 528.52	176.72	3 509.42
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
42960030111		1-5-0		0.72	Suga	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā
2072-2076		Kaļķīte - pēc vecuma			Apse	11.57	43.23	65.71	81.66	7.30	209.47	14.08	856.46	2 290.95	3 482.62	3 674.82	284.75	10 589.59
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Apse	6.23	27.67	54.63	70.56	6.07	165.15	12.18	460.74	1 466.48	2 895.06	3 175.08	236.70	8 234.06
2022-2026		Kaļķīte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.02	1.30	2.81	0.00	11.06	15.18	1.25	1.10	68.52	146.05	0.00	431.33	647.01
2117-2121		Kaļķīte - pēc vecuma			Apse	10.17	39.64	63.44	78.45	7.05	198.74	13.47	752.12	2 100.61	3 362.29	3 530.40	274.90	10 020.33

21.12.2022

Sortimentu periodu plāns

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība								
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	
42960030111		1-6-0		1,01	Bērzs	14,57	31,52	68,75	166,87	20,32	301,84	18,95	2 259,57	3 486,98	6 118,76	10 333,63	792,42	22 971,36	
2097-2101		Kailcīrte - pēc caurmēra				Bērzs	7,46	18,80	42,07	100,42	13,94	182,69	11,32	1 156,71	2 067,05	3 743,98	6 226,51	5 433,59	13 737,84
2027-2031		Kailcīrte - pēc vecuma				Baltaksnis	0,96	7,06	10,52	0,00	24,28	42,82	3,22	50,87	374,15	547,08	0,00	946,98	1 919,08
2072-2076		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0,39	1,66	7,22	47,62	5,29	62,19	5,20	61,04	182,48	643,03	2 952,54	206,36	4 045,45
42960030111		1-7-0		0,76	Suga	9,38	38,11	64,64	79,94	7,18	193,24	13,60	693,89	2 019,83	3 425,97	3 597,00	280,11	10 016,80	
2112-2116		Kailcīrte - pēc vecuma				Apse	34,87	25,47	18,12	48,18	2,01	128,65	7,65	2 580,44	1 349,87	960,34	2 188,10	78,52	7 137,25
2022-2026		Kailcīrte - pēc vecuma				Baltaksnis	0,43	6,35	9,01	0,00	25,46	41,26	3,07	22,87	336,85	468,55	0,00	992,80	1 821,07
2022-2026		Kailcīrte - pēc vecuma				Bērzs	3,36	6,81	10,97	22,47	2,96	46,56	2,83	520,64	749,36	976,33	1 392,91	115,17	3 754,40
2067-2071		Kailcīrte - pēc vecuma				Apse	10,73	41,84	66,96	82,81	7,44	209,78	14,22	793,90	2 217,32	3 549,09	3 726,53	290,18	10 577,01
42960030111		1-8-0		1,30	Suga	0,31	4,65	6,60	0,00	18,67	30,24	2,25	16,77	246,95	343,49	0,00	727,81	1 335,01	
2022-2026		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Baltaksnis	68,04	13,60	6,42	5,59	8,89	102,54	6,37	6 940,92	1 006,08	295,59	268,37	346,94	8 857,91
2037-2041		Kailcīrte - pēc caurmēra				Bērzs	16,34	36,50	66,76	146,94	20,19	286,73	17,45	2 532,13	4 014,91	5 940,96	9 110,01	787,62	22 385,62
2022-2026		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	1,35	3,90	11,17	34,63	5,03	56,08	3,51	209,20	428,84	994,11	2 147,02	196,09	3 975,26
2107-2111		Kailcīrte - pēc vecuma				Bērzs	19,23	42,76	78,03	163,20	19,73	322,95	20,51	2 979,30	4 702,69	6 944,31	10 118,30	769,72	25 514,32
2077-2081		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0,52	2,15	9,10	57,67	6,41	75,84	6,21	80,51	236,09	810,43	3 575,55	249,90	4 952,48
2097-2101		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	3,09	7,38	18,73	52,95	5,89	88,05	5,86	478,87	812,76	1 687,15	3 282,88	229,45	6 471,10
42960030111		1-9-0		0,22	Suga	5,77	2,78	1,71	1,46	0,99	12,71	0,85	588,52	205,60	78,49	70,09	38,72	981,42	
2047-2051		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Egļe	4,01	4,02	2,68	2,56	1,03	14,29	1,14	408,67	297,17	123,25	123,06	40,08	992,24
2102-2106		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Egļe	2,48	2,74	2,76	4,05	1,03	13,06	1,43	252,72	202,83	126,94	194,36	40,24	817,09
2027-2031		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Egļe	32,46	8,81	3,49	4,26	4,47	53,49	3,28	3 311,17	652,25	160,40	204,46	174,24	4 502,52
2057-2061		Kailcīrte - pēc caurmēra																	
42960030111		1-10-0		0,91	Suga	15,68	10,76	9,25	10,66	3,96	50,30	3,70	1 599,64	795,69	425,61	511,63	154,25	3 486,81	
2107-2111		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Egļe	5,04	18,88	17,15	0,00	34,62	75,69	4,61	266,98	1 000,62	892,02	0,00	1 349,89	3 509,51
2067-2071		Kailcīrte - pēc vecuma				Baltaksnis	5,61	7,47	7,77	16,07	1,97	38,88	2,28	868,34	821,55	691,82	996,16	76,63	3 454,50
2067-2071		Kailcīrte - pēc vecuma				Blīgzna	76,49	134,41	62,33	0,00	29,20	302,42	35,24	4 053,56	7 123,52	3 241,17	0,00	1 138,79	15 557,04
42960030111		1-11-0		0,38	Suga	6,12	13,73	25,32	56,04	7,74	108,95	6,70	948,29	1 510,60	2 263,57	3 474,51	301,96	8 488,93	
2107-2111		Kailcīrte - pēc caurmēra				Bērzs	0,17	0,71	3,11	19,70	2,19	25,87	2,11	26,05	78,25	276,93	1 221,17	85,35	1 687,75
2082-2086		Krājas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	7,21	15,30	26,23	54,49	6,56	109,79	6,96	1 117,95	1 682,85	2 334,29	3 378,43	256,01	8 769,53
2047-2051		Kailcīrte - pēc caurmēra																	

2

Sortimentu periodu plāns

21.12.2022

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja						Vērtība						
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā
2032-2036	Krājas kopšanas crite - pēc šķērslaukuma	1-12-0		0.33	Baltalksnis	0.03	0.84	1.91	0.00	6.00	8.77	0.74	1.62	44.49	99.15	0.00	233.82	379.08
2032-2036	Krājas kopšanas crite - pēc šķērslaukuma				Blīgzna	0.92	5.68	6.89	0.00	5.42	18.90	2.62	48.53	300.91	358.28	0.00	211.12	918.85
2102-2106	Krājas kopšanas crite - pēc šķērslaukuma				Bērzs	1.06	2.65	5.86	14.24	2.03	25.84	1.59	164.43	291.62	521.37	882.73	79.01	1939.16
42960030111																		
2022-2026	Kaļķcrite - pēc vecuma				Egļe	22.75	2.23	0.67	0.74	2.68	29.07	1.71	2320.64	164.83	30.86	35.37	104.69	2656.39
2022-2026	Kaļķcrite - pēc vecuma				Baltalksnis	0.23	3.35	4.75	0.00	13.42	21.75	1.62	12.06	177.61	247.04	0.00	523.46	960.17
2022-2026	Kaļķcrite - pēc vecuma				Egļe	12.49	4.05	2.12	1.64	1.81	22.10	1.46	1273.54	299.66	97.47	78.87	70.41	1819.94
2082-2086	Krājas kopšanas crite - pēc šķērslaukuma				Egļe	8.97	3.50	2.48	1.78	1.47	18.20	1.21	914.74	259.03	114.36	85.23	57.33	1430.69
2097-2101	Kaļķcrite - pēc caurmēra				Egļe	68.75	13.91	7.57	8.22	9.40	107.84	6.58	7012.39	1029.40	348.12	394.81	366.35	9151.07
2067-2071	Krājas kopšanas crite - pēc šķērslaukuma				Egļe	4.24	3.80	3.21	3.71	1.24	16.20	1.29	432.07	281.23	147.72	178.21	48.36	1087.58

21.12.2022

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2022-2026				
Kailcirte - pēc vecuma	4.3	1 098	69 212	29 108
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.3	86	5 310	2 745
Stādāmais materiāls	4.3	0	0	194
Atjaunošanas darbs	4.3	0	0	102
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	8.6	0	0	93
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 62.94 €/m³</i>		1 184	74 522	32 774
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 36.52 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 41 748 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 29.83 €/m³</i>				
2027-2031				
Kailcirte - pēc vecuma	1.0	226	15 657	5 976
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	13	817	415
Stādāmais materiāls	1.0	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.0	0	0	0
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.4	0	0	42
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 68.93 €/m³</i>		239	16 474	6 965
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 42.84 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 9 509 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 30.92 €/m³</i>				
2032-2036				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	28	1 298	880
Jaunaudžu kopšana	4.3	0	0	850
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.4	0	0	30
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 46.36 €/m³</i>		28	1 298	2 292
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -994 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 14.93 €/m³</i>				
2037-2041				
Kailcirte - pēc caurmēra	1.3	389	31 244	10 316
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.8	54	2 602	1 708
Stādāmais materiāls	1.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	323
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.4	0	0	30
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 76.40 €/m³</i>		443	33 846	12 909
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 53.80 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 20 937 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 16.56 €/m³</i>				
2042-2046				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.8	191	14 720	5 058
Stādāmais materiāls	0.8	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.8	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.3	0	0	416
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.1	0	0	25
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 77.07 €/m³</i>		191	14 720	6 031
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 50.59 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 8 689 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2047-2051				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	13	981	404
Kailcirte - pēc caurmēra	0.4	110	8 770	2 910
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.8	0	0	250

21.12.2022

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	16
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 79.28 €/m3</i>		123	9 751	4 112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 53.27 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 5 639 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 44.38 €/m3</i>				
2052-2056				
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	122
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.3	0	0	52
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	706
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -706 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2057-2061				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.2	53	4 503	1 418
Kailcirte - pēc vecuma	0.7	94	3 988	2 479
Stādāmais materiāls	0.9	0	0	129
Atjaunošanas darbs	0.9	0	0	68
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	5.1	0	0	61
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 57.76 €/m3</i>		147	8 491	4 687
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 31.25 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 3 804 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2062-2066				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	25	1 612	792
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	106
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	5.2	0	0	62
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 64.48 €/m3</i>		25	1 612	1 492
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 120 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 32.80 €/m3</i>				
2067-2071				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	16	1 088	515
Kailcirte - pēc vecuma	3.1	1 013	52 582	26 850
Stādāmais materiāls	3.1	0	0	535
Atjaunošanas darbs	3.1	0	0	282
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	106
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	6.5	0	0	68
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.16 €/m3</i>		1 029	53 670	28 888
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 25.40 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 24 782 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 35.81 €/m3</i>				
2072-2076				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.0	62	4 045	1 978
Kailcirte - pēc vecuma	0.7	209	10 590	5 551
Stādāmais materiāls	0.7	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.7	0	0	0
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.5	0	0	44
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 54.00 €/m3</i>		271	14 635	8 105
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 24.11 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 6 530 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 33.34 €/m3</i>				
2077-2081				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.3	76	4 952	2 412

21.12.2022

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Jaunaudžu kopšana	3.1	0	0	782
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastrukturās izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.2	0	0	40
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 65.16 €/m3</i>		76	4 952	3 766
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 1 186 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 33.42 €/m3</i>				
2082-2086				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.5	98	6 628	3 110
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	115
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastrukturās izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.2	0	0	40
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 67.63 €/m3</i>		98	6 628	3 797
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 2 831 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 35.90 €/m3</i>				
2087-2091				
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastrukturās izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.2	0	0	40
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	572
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -572 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2092-2096				
Kailcirte - pēc vecuma	0.7	89	3 755	2 346
Kailcirte - pēc caurmēra	0.4	121	9 584	3 208
Stādāmais materiāls	1.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastrukturās izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.9	0	0	48
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 63.52 €/m3</i>		210	13 339	6 134
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 37.07 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 7 205 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2097-2101				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.3	88	6 471	2 800
Kailcirte - pēc caurmēra	1.3	410	32 122	10 857
Stādāmais materiāls	1.3	0	0	194
Atjaunošanas darbs	1.3	0	0	102
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	125
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastrukturās izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.8	0	0	35
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 77.50 €/m3</i>		498	38 593	14 645
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 51.87 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 23 948 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 41.72 €/m3</i>				
2102-2106				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.6	40	2 931	1 276
Jaunaudžu kopšana	2.0	0	0	587
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastrukturās izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	5.3	0	0	54
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 73.28 €/m3</i>		40	2 931	2 449
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 482 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 41.38 €/m3</i>				
2107-2111				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.9	50	3 487	1 600
Kailcirte - pēc vecuma	1.3	323	25 514	8 558
Kailcirte - pēc caurmēra	1.2	339	26 114	8 982

21.12.2022

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Stādāmais materiāls	2.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	2.5	0	0	0
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	5.6	0	0	56
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 77.41 €/m3</i>		712	55 115	19 728
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 51.49 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 35 387 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 37.74 €/m3</i>				
2112-2116				
Kailcirtē - pēc vecuma	2.2	566	28 469	15 006
Stādāmais materiāls	2.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	2.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.2	0	0	371
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.30 €/m3</i>		566	28 469	15 946
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 23.79 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 12 523 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2117-2121				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.7	199	10 020	5 267
Stādāmais materiāls	0.7	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.7	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.3	0	0	416
Administratīvās izmaksas	8.9	0	0	266
Infrastruktūras izmaksas	8.9	0	0	266
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	22
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.35 €/m3</i>		199	10 020	6 237
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 23.88 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 3 783 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 64.00 €/m3</i>		Kopā:	6 079	389 066
<i>Tīrie ienākumi: 206 831 €</i>				182 235

42960030111



**ĪPAŠUMU VERTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējama darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilnis Žuromskis

LIVA
valdes priekšsēdētājs

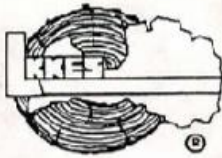


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**
/vārds, uzvārds/

Personas kods: 170378-12813

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība”
Sertifikācijas biroja 2020. gada 08. maija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Kompetences sertifikāta saņēmējs pierādījis savas zināšanas teorijā un iemaņas praktiskajā
darbā augošas koksnes krājas un kvalitātes noteikšanā.

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

Sertifikācijas biroja direktora 2020. gada 09.novembra. lēmums Nr. DL20-36.

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele
A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. *100*

Sertifikātu lieto atbilstoši izmantošanas noteikumiem.
Pielikums uz 2 lapām ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) - Elizabetes street 65-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -

LATVIAK - S3 - 290

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 23

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds
150366-11084
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1997. gada 3. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums




Dainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 11

Izsniegts
SIA «Interbaltija»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2018. gada 17. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


A. Kandeļa
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".