

2021.gada 27.janvārī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Jēriņi
tirgus vērtību

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 4278 009 0061, kas atrodas **Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Jēriņi**, ir reģistrēts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000615062, novērtēšanu. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 4278 009 0022, ar kopējo platību 6,06 ha (tajā skaitā mežaudze 2,87ha). Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **Cēsu novada pašvaldības** vajadzībām 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.

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS 401:2013).

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Jēriņi**, 2022.gada 24.janvārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

13 600 (trīspadsmit tūkstoši seši simti) **eiro**, t.sk. mežaudzes vērtība ir

2 900 (divi tūkstoši deviņi simti) **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

Arnīs Zeilis
Valdes loceklis

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

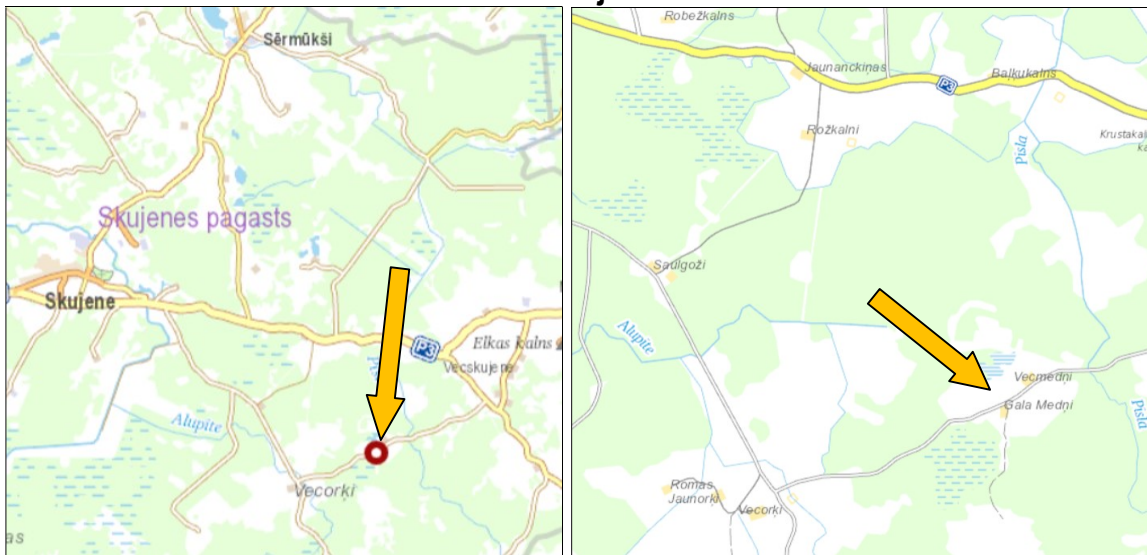
SATURS

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 vienības ar kadastra apzīmējumu 4278 009 0022 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie Zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un apbūves 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 lauksaimniecībā izmantojamās un apbūves zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

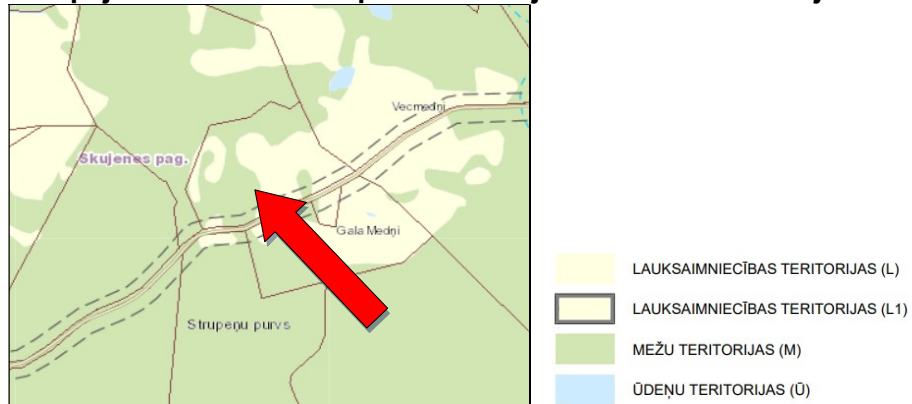
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Jēriņi.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā pašvaldības nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 24.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.6 Īpašumtiesības	Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000957242.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4278 009 0022 ar kopējo platību 6,06ha, tai skaitā meža zeme 2,87 ha ar mežaudzi.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apsaimniekota lauksaimniecības zeme, mežs.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme lauksaimniecībai, mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000615062 datorizdruka; Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4278 009 0061 zemes robežu plāns (2016.g.); Valsts meža dienesta inventarizācijas dati (10.01.2022.); VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,84 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 0,07 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









Izkopējums no attīstības plāna teritorijas funkcionālā zonējuma kartes



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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemi gar ceļu	Skats uz lauksaimniecības zemi
	
Skats uz lauksaimniecības zemi	
	
Skats uz zemes DA daļu	Skats uz mežu



Skats uz mežu



Skats uz mežu



Skats uz mežu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Skujenes pagasta DA daļā, apdzīvotas vietas Vecskujene tuvumā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram (Cēsis)	Rīgai
-	-	12	5	~40	~100

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta zemes vienību novietojums Cēsu novadā, Skujenes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4278 009 0022 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 6,06 ha.

Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)	2,27	38
Meži	2,87	47
Pārējā zeme	0,92	15
KOPĀ	6,06	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana pie zemes vienības no Skujenes – Kaives autoceļa puses, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļa segumu, pa vietējas nozīmes ceļu ar grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir neliela. Kopumā, piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

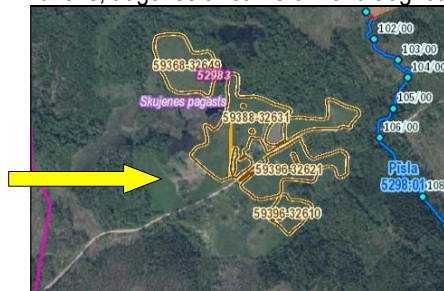
Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. D daļā zemes vienība robežojas ar ceļu. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienība bez būtiskiem uzlabojumiem. Zemes DA daļā ir lauksaimniecības zeme, ZA daļā ir purvājs, bet pārējā daļā ir mežs.

4.2.4 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,27 ha vai 38 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar samērā mazu auglību – 28 balles, tās nav meliorētas.



informācijas avots: melioracija.lv

Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām. Zeme tiek apsaimniekota.

4.2.5 Meža zemes un mežaudzes raksturojums

Mežs aizņem 2.87 ha, jeb 47% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir sausās auglīgās minerālaugsnes un auglīgās susinātās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt, praktiski, visa gada garumā. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 250m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas bērzs un mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido briestaudzes un pieauguša vecuma audzes.

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;
- ienākumu 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 ienākumu). Lai to panāktu, vērtēšanas Objekts jāsadala nosacīti trīs daļās:

- lauksaimniecībā izmantojamā un pārējā zeme 2,44 ha platībā;
- mežsaimniecībā izmantojamā zeme un purvs 3,62 ha platībā;
- mežaudze.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un apbūves zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot to ar līdzvērtīgu zemi novadā un blakus esošos novados.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar koriģējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

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

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 zemes robežu plānā un 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 pienākumu 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 esošā Cēsu novada teritoriālā plānojuma Skujenes pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības un mežu teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo ainavu, ko, pamatā, veido dažas individuālās dzīvojamās mājas, lauksaimniecības zemes un meži, kā arī zemes vienību pašreizējo izmantošanu, zemes kvalitāti un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojama zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2020.gada sākumā likās, ka pasaules un Latvijas ekonomika var uzelpot – neskaidrība, kas bija saistīta ar ekonomiku bremzējošajiem tirdzniecības kariem un Brexit, mazinājās. Taču ekonomikas izaugsmei ir parādījies jauns, ļoti nopietns neskaidrību veicinošs un izaugsmi kavējošs faktors – “Covid-19”.

Pašlaik precīzu vērtējumu par koronavīrusa “Covid-19” ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Vienlaikus jau ir skaidrs, ka šī ietekme ir būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību.

Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, un iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības ilguma, pastāv vērā ņemams recesijas risks, atsevišķas tautsaimniecības nozares jau šobrīd saskaras ar tā radītajām ekonomiskajām sekām, piemēram, tūrisma un viesmīlības nozare, aviotransports.

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski ir sarucis darījumu skaits.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000 EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas laikposmā no 2012.gada līdz 2021.gadam ir cēlušās par 70 – 80%. 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 vienības 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. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha 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. Otrā 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 lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, 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 800 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 3000 euro līdz 7000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 8000 euro par hektāru. Arī Vidzemē vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 3000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 1500 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 2500 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1000 euro līdz 2500 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 šobrīd novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Lauksaimniecības zemēm (arī apbūvei), kas ietilpst īpašuma sastāvā, tiek atvēlēta otršķirīga loma. Galvenais faktors, kas nosaka īpašuma cenu šajā gadījumā, ir izcērtamās koksnes apjoms, kvalitāte, Zemes vienības lielumam un atrašanās vietai ir mazsvarīgāka nozīme. Mazāk interesē meža īpašumi, kuros pamatā dominē vidēja vecuma audzes un izcirtumi. Šādus meža īpašumus lielākoties iegādājas, ja tie atrodas blakus jau pircēja īpašumā esošam īpašumam. Par pieaugušiem mežiem tiek maksāts vidēji 6000-11000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-5000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 400-1200 EUR/ha.

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

Kurzemes reģions, no meža zemju pircēju puses, ir viens no interesantākiem reģioniem, kas ir līdzvērtīgās pozīcijās ar Vidzemes reģionu pateicoties apaļkoku pārstādes uzņēmumu un ostu tuvumu. Mazāk interesantāks ir Latgales reģions, kas vairāk saistās ar meža īpašumu sadrumstalotību un lielu attālumu līdz ostām (papīrmalka, malka, zāgmateriāli eksportam), bet arī šajā reģionā situācija sāk mainīties, pateicoties tam, ka tiek atvērti jauni mazvērtīgās koksnes pārstrādes uzņēmumi, pamatā kokskaidu granulu ražošanā. Konkrēta meža īpašuma cena ir cieši saistīta ar tur esošās mežaudzes tirgus vērtību, kā arī ar piebraucamo ceļu kvalitāti un attālumu līdz kokapstrādes uzņēmumiem un citām kokmateriālu iepirkšanas vietām.

Pēdējā pusgada laikā Skujenes pagastā reģistrēti 18 darījumi ar lauksaimniecības un mežu īpašumiem.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Cēsu novadā un tā tuvākajā apkārtnē šobrīd svārstās no 450 EUR/ha līdz 1200 EUR/ha. Lauksaimniecībai izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Cēsu novadā svārstās no 1500 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 Skujenes pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums, meliorācija			X
8. Zemes kvalitātes novērtējums			X
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (apbūve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas, u.c.)		X	
10. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	
11. Īpašuma sastāvā esošā mežaudze	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts nosacīti sadalot vērtējamo īpašumu trīs daļās:

- Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un pārējās zemes 2,44 ha, tai skaitā LIZ 2,27 ha, tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot vērtējamā objekta sastāvā esošo lauksaimniecībā izmantojamo zemi ar līdzvērtīgu zemi Vidzemē.
- Mežsaimniecībā izmantojamās zemes 3,62 ha, ko veido meža zeme 2,87 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 ienākumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.

Iepriekš noteiktās vērtēšanas Objekta atsevišķo sastāvdaļu nosacītās vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtēšanas objekta, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā. Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu un apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtība ir atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtību summa, kas reināta ar korekcijas koeficientu, kas samazina iegūto vērtību. Šāds vērtības samazinājums atspoguļo divus iespējamus īpašuma realizācijas scenārijus. Piedāvājot vērtējamo Objektu kā vienotu veselumu nekustamo īpašumu tirgū, potenciālajiem pircējiem tiek piedāvāta atlaide par apjomu (ko atspoguļo korekcijas koeficients). Savukārt, pārdodot to pa atsevišķām sastāvdaļām, jāņem vērā laiks un papildus pārdošanas izmaksas no „daļu” pakāpeniskas realizācijas. Ņemot vērā vērtējamā Objekta sastāvu un izmantošanas veidu, korekcijas koeficients tiek noteikts 0,9.

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

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

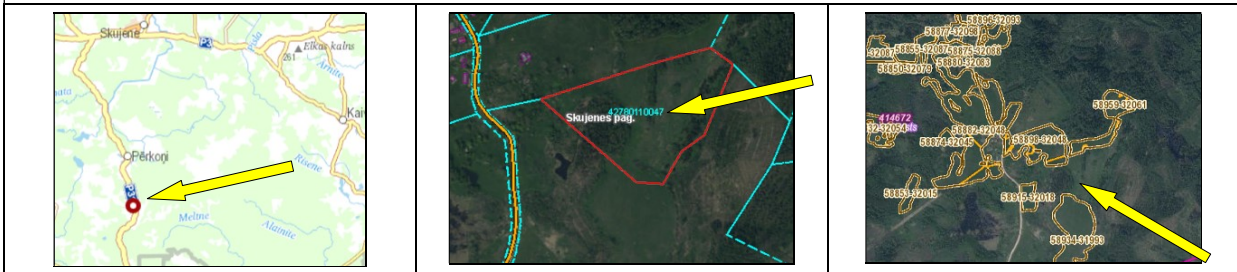
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā un pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts lauksaimniecībā izmantojamai zemei

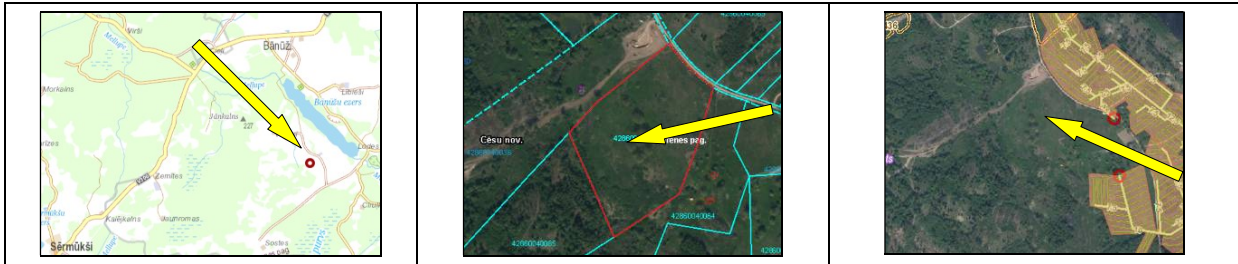
Objekts Nr.1. (Cēsis Z-416; CB1294244). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Skujenes pagastā, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 7,44 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 6,1ha (pļava), 1,34 ha mežs. Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, daļēji kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 26 balles. Īpašums pārdots 2021.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 23 300 EUR jeb 3132 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Cēsis Z-417; CB1243340). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Skujenes pagastā, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1,95 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,26 ha (ganība), 0,66 ha mežs. Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, ir daļēji kopta, uz zemes atrodas palīgēka. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles. Īpašums pārdots 2021.gada jūnijā, pārdeva pašvaldība, pārdošanas cena bija 5 150 EUR jeb 2641 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Cēsis Z-418; CB1222458). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Taurenas pagastā, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 6,02 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 4,44 ha (ganība), purvs 0,46 ha, krūmāji 0,61 ha. Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, ir daļēji kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 15 balles. Īpašums pārdots 2021.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 18 000 EUR jeb 2990 EUR/ha.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula lauksaimniecībā izmantojamai zemei un apbūves zemei

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	23 300		5 150		18 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,05	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir	2021.gada oktobris	1,00	2021.gada jūnijs	1,00	2021.gada jūnijs	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	23 300		5 408		18 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	7,44		1,95		6,02	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3 132		2 773		2 990	
1. Zemes gabala novietojums rajonā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums novada daļā, ainaviskums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,01	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes sastāvs, izmantošanas iespējas ...	Sliktākas	0,97	Sliktākas	0,98	Līdzīgs	1,03
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
7. Zemes gabala stāvoklis ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03
8. Zemes kvalitātes novērtējums...	Sliktāks	1,01	Sliktāks	1,01	Sliktāks	1,06
9. Teritorijas labiekārtojums...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Inženierkomunikāciju pieejamība ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (apbūve, u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Lielāki	1,05	Līdzīgi	1,00
12. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3194		2967		3199	
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			3120			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha			2,44			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			7 600			

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


Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.


Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Cēsu novadā un Skujenes pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, Zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).


Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts mežsaimniecībā izmantojamai zemei

Adrese	Drabešu pagasts, Cēsu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	42460080004		
Pārdošanas laiks	04.2021.	Meža platība, ha	5,9
Pārdošanas cena, EUR	9262	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	5,90	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu. Daļa no īpašuma atrodas ūdensteces aizsargjoslas teritorijā. Atrāšanās šajā teritorijā būtiski ierobežo mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Amatas pagasts, Cēsu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	42420050323		
Pārdošanas laiks	02.2021.	Meža platība, ha	5,42
Pārdošanas cena, EUR	8000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	5,51	Krūmāju platība, ha	
	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 ~ 250 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,07
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,02
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Līgatnes pagasts, Cēsu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	42620080034		
Pārdošanas laiks	08.2021.	Meža platība, ha	7,1
Pārdošanas cena, EUR	12300	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	8,30	Krūmāju platība, ha	1,1
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzis.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,1

Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 200 m attālumā. Daļā no īpašuma, bebru darbības rezultātā, nav iespējama meža audzēšana augsta gruntsūdens līmeņa dēļ.	Zeme zem ēkām, ha	
	Zeme zem ceļiem, ha	
	Pārējās zemes platība, ha	

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

	Drabešu pagasts, Cēsu novads	Amatas pagasts, Cēsu novads	Līgatnes pagasts, Cēsu novads	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	9 262	8 000	12 300	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	10%	15%	5%	
Kopējā korekcija, %	10%	15%	5%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	10 188	9 200	12 915	
Zemes gabalu platība, ha	5,9	5,51	8,3	3,62
Meža zeme, ha	5,9	5,42	7,1	2,76
Meža zemes īpatsvars, %	100%	98%	86%	76%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	1727	1670	1556	1298
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-3%	-3%	-3%	
Piebraukšanas iespējas	0%	5%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-10%	-10%	-15%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	-10%	-10%	-10%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	3%	
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	-5%	-5%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	7%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-21%	-23%	-20%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1364	1286	1245	1298
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				€ 4 700

5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

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

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur šo ienākumu, 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 ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finansu apriti, tātad, finanšu plūsmas analizē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politikajām, 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 vērtētajam 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 ilgspeļīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspeļīgie 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*:

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

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, vērtētajam 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 6,0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku Zemes vienības 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 6,4€/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 6,4€/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 7,11€/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 106,72€/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 142,29€/ha;
 - 5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 99,6€/ha;
 - 5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:
 - priedes ietvarstādi ir 200€/1000gab.,
 - egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 227 €/1000gab.,
 - bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 220 €/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%
	aiņņemtā kapitāla %	0,00%									
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 10.03.2016)	0,00%									
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība				0,25%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums					0,50%					
	Iespējams izmaksu pieaugums				0,25%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi			0,15%							
	Kukaiņu bojājumi	0,00%									
	Dzīvnieku bojājumi				0,25%						
	Ūdens ietekme			0,15%							
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%									
	Apgrūtinājumi	0,00%									
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%									
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtnē, jaunaudzes)	0,00%									
	Mežizstrādes apstākļi						0,75%				
	Apsaimniekošanas apstākļi					0,50%					
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%									
	Īpašuma lielums	0,00%									
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%									
			0,00%	0,00%	0,30%	0,75%	1,00%	0,75%	0,00%	0,00%	5,00%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam 7,18 %.

Ieņēmumi:

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

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2022-2026	1 911	1 586	325	2 850
2	2027-2031	2 535	2 078	457	
3	2032-2036	10 414	4 937	5 477	
4	2037-2041	1	177	-176	
5	2042-2046	1	177	-176	
6	2047-2051	1	177	-176	
7	2052-2056	1	181	-180	
8	2057-2061	785	843	-58	
9	2062-2066	2 706	2 215	491	
10	2067-2071	1	186	-185	
11	2072-2076	14 448	6 692	7 756	
12	2077-2081	2 914	1 857	1 057	
13	2082-2086	1	175	-174	
14	2087-2091	1	175	-174	
15	2092-2096	808	852	-44	
16	2097-2101	2 548	2 099	449	
17	2102-2106	14 276	6 241	8 035	
18	2107-2111	2 217	1 499	718	
19	2112-2116	1	177	-176	
20	2117-2121	1	177	-176	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1.pielikumā.

5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums

Aprēķina pieeja	Iegūtā tirgus vērtība, EUR
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja lauksaimniecībā izmantojamai un pārējai zemei 2,44 ha platībā (noapaļojot), EUR	7 600
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja mežsaimniecībā izmantojamai zemei 0,66 ha platībā (noapaļojot), EUR	4 700
Ienākumu pieeja mežaudzei (noapaļojot), EUR	2 900
Īpašuma kopējā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	15 150
Kopējais likvidācijas koeficients	0,9
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	13 600

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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības 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 apmaksā 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 4278 009 0061, kas atrodas **Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Jēriņi** un reģistrēts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000615062, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 24.janvārī* ir

13 600 (trīspadsmit tūkstoši seši simti) **eiro**, t.sk. mežaudzes vērtība ir 2900 (divi tūkstoši deviņi simti) 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 Zemes vienības 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja palīgs

Oļegs Aleksejevs
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.6
Mežaudzes vērtēšana

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Gints Bauers 13.11.2021 10:51:56

VIDZEMES RAJONA TIESA

Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000615062

Kadastra numurs: 4278 009 0061

Nosaukums: Jēriņi

Adrese: Skujenes pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42780090022).		6.06 ha
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000598518. <i>Žurn. Nr. 300005373495, lēmums 17.06.2021, tiesnese Sandra Vītola</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīstas 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: Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000957242.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 2.jūnija nostiprinājuma lūgums, 2021.gada 24.februāra Amatas novada pašvaldības domes sēdes protokols Nr.3. <i>Žurn. Nr. 300005373495, lēmums 17.06.2021, tiesnese Sandra Vītola</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42780090061	Jēriņi	2094	100000615062	Skujenes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2435
Kopplatība:	6.0600
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42780090022	1/1	2094	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2094
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	6.0600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	28
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2094 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4798 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	6.0600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.2700
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	2.2700
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	2.8700
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.9500

30.11.21 13:18

Ekrānizdruka

Krūmāju platība:	0.1700
Purvu platība:	0.7500
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	6.0600	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	27.04.2016	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.8400	ha
2	27.04.2016	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0700	ha

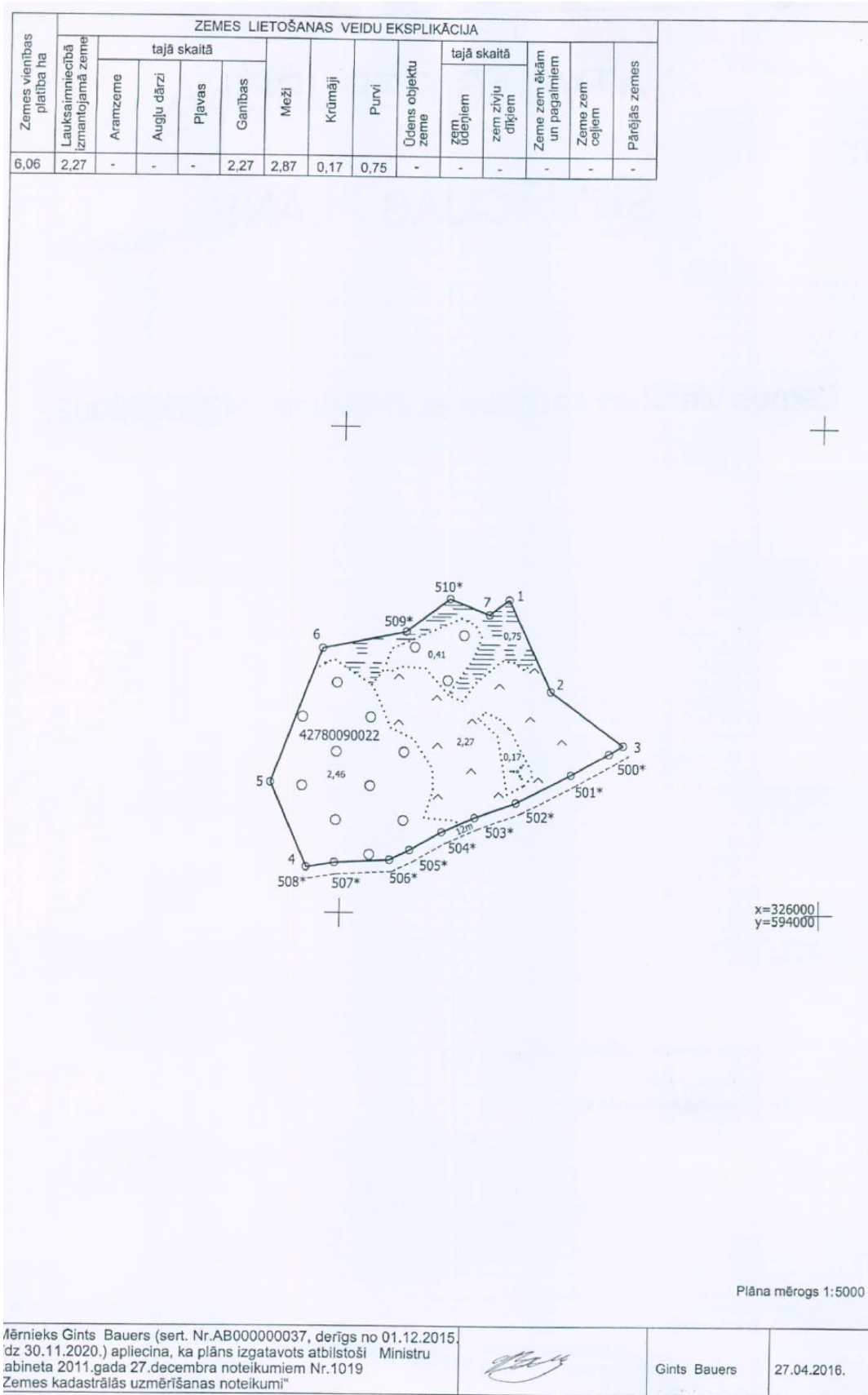
Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēsu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42780090061	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Skujenes pagasta zemesgrāmata	17.06.2021	-

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



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42780090022

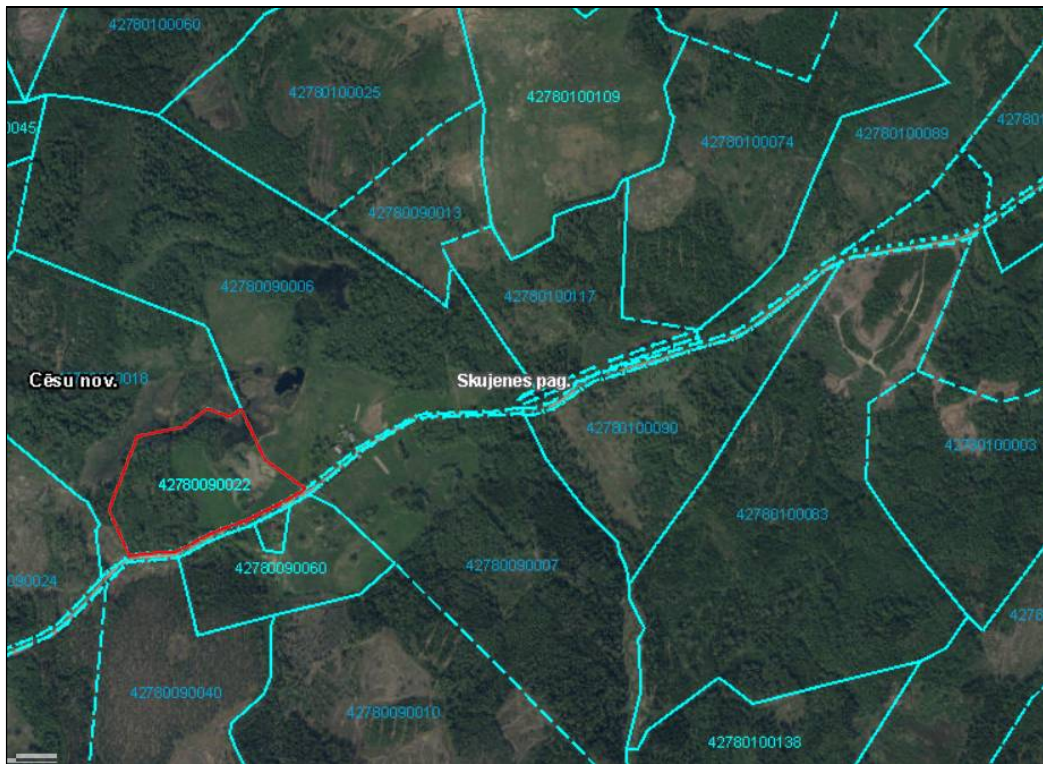
Situācijas elementi uzmērīti: 2016.gada 27.aprīlī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 6,06 ha



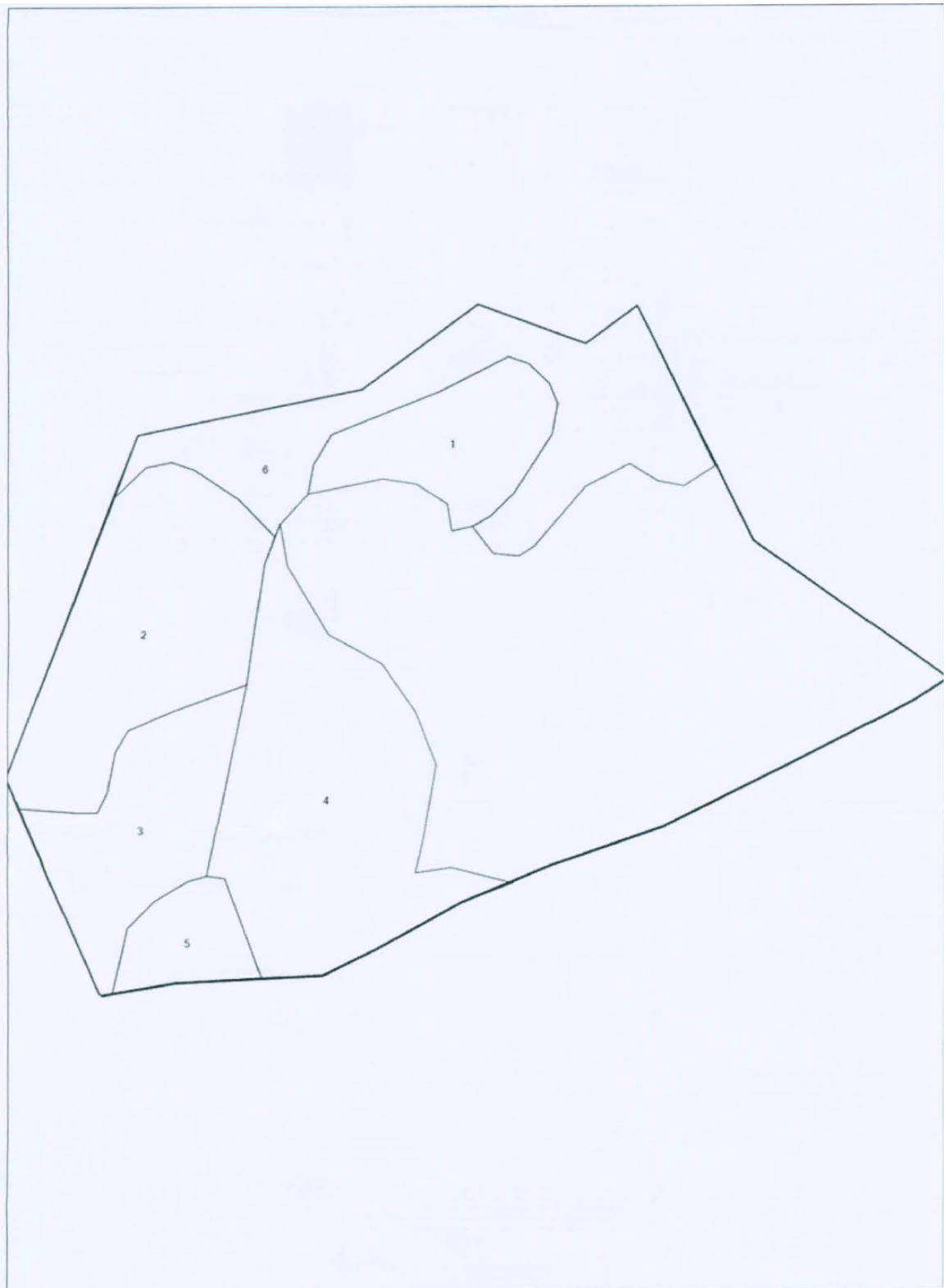
IK "GINTS BAUERS" vadītājs		Gints Bauers	27.04.2016.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Elita Eglīte	27.04.2016.



Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 42780090061

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha	krā m3/
Zemes vienība 42780090022		inv. veikta 2016. gadā		Īpašums - 42780090061 - Jēriņi									
		Skujenes pagasts		Saimniecība: Jēriņi									
2. kvartāls													
1	0,36	Mežaudze	Vr	10Ba51	D	II	21	21	51	7	22	20	
				Sugas<5%: E66 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas)									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,36 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0,8	Mežaudze	Vr	4B4Ba2E21	D	Ia	14	11	21	4	7	46	
				Plantācijas audze									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,8 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0,48	Mežaudze	Dm	10Ba26	D	Ia	17	17	26	7	20	16	
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,48 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
4	1,01	Mežaudze	Ks	9B1Ba61	D	II	23	22	61	7	21	21	
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,97 ha, t.sk. ceļi 0,04 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
5	0,17	Mežaudze	Vr	4B4Ba2E21	D	Ia	14	11	21	4	7	46	
				Plantācijas audze									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,15 ha, t.sk. ceļi 0,02 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
6	0,78	Zāļu purvs			D								
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			3,6	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,76 ha, t.sk. ceļi 0,06 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			3,6	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,76 ha, t.sk. ceļi 0,06 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			3,6	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,76 ha, t.sk. ceļi 0,06 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 42780090022 Mērogs: 1:1734

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: Skujenes pag.
Kadastrs: 42780090022

Kv.,nog.: 2-1-0 Plat: 0.4 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II 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	Baltalksnis	51	21	21	22	208	75	69	635
						22	208	75	69	635

Kv.,nog.: 2-2-0 Plat: 0.8 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: Ia 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	44	Bērzs	21	11	14	3	20	16	15	316
I	41	Baltalksnis	21	10	12	3	18	15	14	382
I	15	Egle	21	11	11	1	7	5	4	105
						7	45	36	33	803

Kv.,nog.: 2-3-0 Plat: 0.5 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: Ia 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	Baltalksnis	26	17	17	20	159	77	73	881
						20	159	77	73	881

Kv.,nog.: 2-4-0 Plat: 1.0 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju kūdre 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	93	Bērzs	61	22	23	19	197	192	67	500
I	7	Baltalksnis	61	17	17	2	16	15	7	88
						21	213	207	74	588

Kv.,nog.: 2-5-0 Plat: 0.2 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: Ia 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	44	Bērzs	21	11	14	3	20	3	15	316
I	41	Baltalksnis	21	10	12	3	18	3	14	382
I	15	Egle	21	11	11	1	7	1	4	105
						7	45	7	33	803

Kv.,nog.: 2-6-0 Plat: 0.8 Taks.g: 2022 Z.kat: Zāļu purvs AAT: Nenoteikts Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
										0
										0

Platība, ha 3.54
Kopējā krāja, m³: 401.26

Sortimentu periodu plāns

24.01.2022

Skujenes pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja			Vērtība									
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā
42780090022		2-1-0		0.36	Baltaksnis	0.00	0.76	2.80	0.00	26.51	30.07	6.17	0.00	27.32	100.45	0.00	655.75	783.51
2057-2061		Kalcirte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.00	0.82	2.95	0.00	27.14	30.91	6.09	0.00	29.49	105.72	0.00	671.37	806.58
2092-2096		Kalcirte - pēc vecuma			Baltaksnis	1.59	9.25	11.79	0.00	44.28	66.91	9.42	57.37	334.40	421.96	0.00	1 095.57	1 909.30
2022-2026		Kalcirte - pēc vecuma																
42780090022		2-2-0		0.80	Suga	10.02	18.02	25.35	59.66	7.69	120.74	14.58	958.72	1 463.43	1 560.58	2 233.46	190.24	6 406.42
2072-2076		Kalcirte - pēc vecuma			Bērzs	0.22	1.02	4.82	36.46	4.05	46.57	8.73	21.75	82.62	296.32	1 365.18	100.23	1 866.10
2107-2111		Krājas kopšanas cīrte - pēc			Egļe	28.02	4.88	2.54	1.39	3.29	40.12	2.50	2 281.58	309.73	96.90	46.08	101.69	2 835.97
2072-2076		Kalcirte - pēc vecuma			Baltaksnis	5.01	18.08	16.11	0.00	61.14	100.34	12.20	180.99	653.47	576.68	0.00	1 512.53	2 923.67
2072-2076		Kalcirte - pēc vecuma																
42780090022		2-3-0		0.48	Suga	0.63	9.02	15.95	0.00	72.15	97.75	16.28	22.77	325.98	570.95	0.00	1 785.04	2 704.74
2062-2066		Kalcirte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.48	7.86	14.77	0.00	69.38	92.50	15.50	17.17	284.14	528.89	0.00	1 716.53	2 546.73
2097-2101		Kalcirte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.84	10.42	14.26	0.00	65.35	90.87	13.34	30.52	376.51	510.54	0.00	1 616.66	2 534.23
2027-2031		Kalcirte - pēc vecuma																
42780090022		2-4-0		0.97	Suga	0.10	1.69	2.55	0.00	12.21	16.55	2.40	3.53	61.03	91.22	0.00	302.12	457.90
2032-2036		Kalcirte - pēc vecuma			Bērzs	13.47	31.84	64.13	159.51	19.45	288.39	37.23	1 289.18	2 584.76	3 947.86	5 972.02	481.08	14 274.90
2102-2106		Kalcirte - pēc vecuma			Bērzs	7.94	19.98	44.70	119.02	14.72	206.37	27.13	759.93	1 622.51	2 751.41	4 456.25	364.38	9 954.47
2032-2036		Kalcirte - pēc vecuma			Bērzs	0.69	2.30	8.77	52.76	5.86	70.37	10.97	65.93	186.54	540.08	1 975.38	145.03	2 912.96
2077-2081		Krājas kopšanas cīrte - pēc																
42780090022		2-5-0		0.15	Suga	0.04	0.19	0.90	6.84	0.76	8.73	1.64	4.08	15.49	55.56	255.97	18.79	349.89
2107-2111		Krājas kopšanas cīrte - pēc			Bērzs	1.88	3.38	4.75	11.19	1.44	22.64	2.73	179.76	274.39	292.61	418.77	35.67	1 201.20
2072-2076		Kalcirte - pēc vecuma			Egļe	5.25	0.92	0.48	0.26	0.62	7.52	0.47	427.80	58.07	18.17	8.64	19.07	531.74
2072-2076		Kalcirte - pēc vecuma			Baltaksnis	0.94	3.39	3.02	0.00	11.46	18.81	2.29	33.94	122.53	108.13	0.00	283.60	548.19
2072-2076		Kalcirte - pēc vecuma																

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2022-2026				
Kailcirte - pēc vecuma	0.4	67	1 909	1 333
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	58
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.8	0	0	30
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 28.51 €/m3</i>		67	1 910	1 587
<i>Tīrie ienākumi: 323 €</i>				
2027-2031				
Kailcirte - pēc vecuma	0.5	91	2 534	1 810
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	77
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.4	0	0	26
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 27.86 €/m3</i>		91	2 535	2 079
<i>Tīrie ienākumi: 456 €</i>				
2032-2036				
Kailcirte - pēc vecuma	1.0	223	10 412	4 441
Stādāmais materiāls	1.0	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.0	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	310
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	20
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 46.70 €/m3</i>		223	10 413	4 937
<i>Tīrie ienākumi: 5 476 €</i>				
2037-2041				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	11
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	1	177
<i>Tīrie ienākumi: -176 €</i>				
2042-2046				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	11
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	1	177
<i>Tīrie ienākumi: -176 €</i>				
2047-2051				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	11
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	1	177
<i>Tīrie ienākumi: -176 €</i>				
2052-2056				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastrukturās izmaksas	2.8	0	0	83

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	16
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	1	182
<i>Tīrie ienākumi: -181 €</i>				
2057-2061				
Kāilcirte - pēc vecuma	0.4	30	784	599
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	58
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.8	0	0	21
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 26.17 €/m3</i>		30	785	844
<i>Tīrie ienākumi: -59 €</i>				
2062-2066				
Kāilcirte - pēc vecuma	0.5	98	2 705	1 947
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	77
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.4	0	0	26
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 27.61 €/m3</i>		98	2 706	2 216
<i>Tīrie ienākumi: 490 €</i>				
2067-2071				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	20
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	1	186
<i>Tīrie ienākumi: -185 €</i>				
2072-2076				
Kāilcirte - pēc vecuma	1.0	310	14 447	6 202
Stādāmais materiāls	1.0	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.0	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	304
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	20
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 46.61 €/m3</i>		310	14 448	6 692
<i>Tīrie ienākumi: 7 756 €</i>				
2077-2081				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.0	70	2 913	1 682
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	9
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 41.63 €/m3</i>		70	2 914	1 857
<i>Tīrie ienākumi: 1 057 €</i>				
2082-2086				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	9
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Kubikmetra vērtība: 0,00 €/m³</i> <i>Tīrie ienākumi: -174 €</i>		0	1	175
2087-2091				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	9
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0,00 €/m³</i> <i>Tīrie ienākumi: -174 €</i>		0	1	175
2092-2096				
Kailcirte - pēc vecuma	0.4	31	807	616
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	58
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	13
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 26.06 €/m³</i> <i>Tīrie ienākumi: -45 €</i>		31	808	853
2097-2101				
Kailcirte - pēc vecuma	0.5	92	2 547	1 842
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	77
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	14
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 27.70 €/m³</i> <i>Tīrie ienākumi: 449 €</i>		92	2 548	2 099
2102-2106				
Kailcirte - pēc vecuma	1.0	288	14 275	5 745
Stādāmais materiāls	1.0	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.0	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	310
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	20
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 49.57 €/m³</i> <i>Tīrie ienākumi: 8 035 €</i>		288	14 276	6 241
2107-2111				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.0	55	2 216	1 322
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	11
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 40.31 €/m³</i> <i>Tīrie ienākumi: 718 €</i>		55	2 217	1 499
2112-2116				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	11
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0,00 €/m³</i> <i>Tīrie ienākumi: -176 €</i>		0	1	177

24.01.2022

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Plāfība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2117-2121				
Administratīvās izmaksas	2.8	0	0	83
Infrastruktūras izmaksas	2.8	0	0	83
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	11
Medību saimniecības ieņēmumi	2.8	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	1	177
<i>Tīrie ienākumi: -176 €</i>				
<i>Kubikmetra vērtība: 41.01 €/m³</i>				
<i>Tīrie ienākumi: 23 062 €</i>				
Kopā:		1 355	55 569	32 507

42780090022





LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

211170-11372

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2024. gada 12. decembrim

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

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 6

Oļegs Aleksejevs

vārds, uzvārds

170378-12813

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

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"

Sis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu