

2022.gada 27.janvārī

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

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 4278 009 0062, kas atrodas **Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Raķeļi**, ir reģistrēts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000615087, novērtēšanu. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 4278 009 0060 ar kopējo platību 5,77 ha (tajā skaitā mežaudze 2,73ha). 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, Raķeļi**, 2022.gada 24.janvārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

22 900 (divdesmit divi tūkstoši deviņi simti) **eiro**, t.sk. mežaudzes vērtība ir

12 200 (divpadsmit tūkstoši divi 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

Arnis Zeilis
Valdes loceklis

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

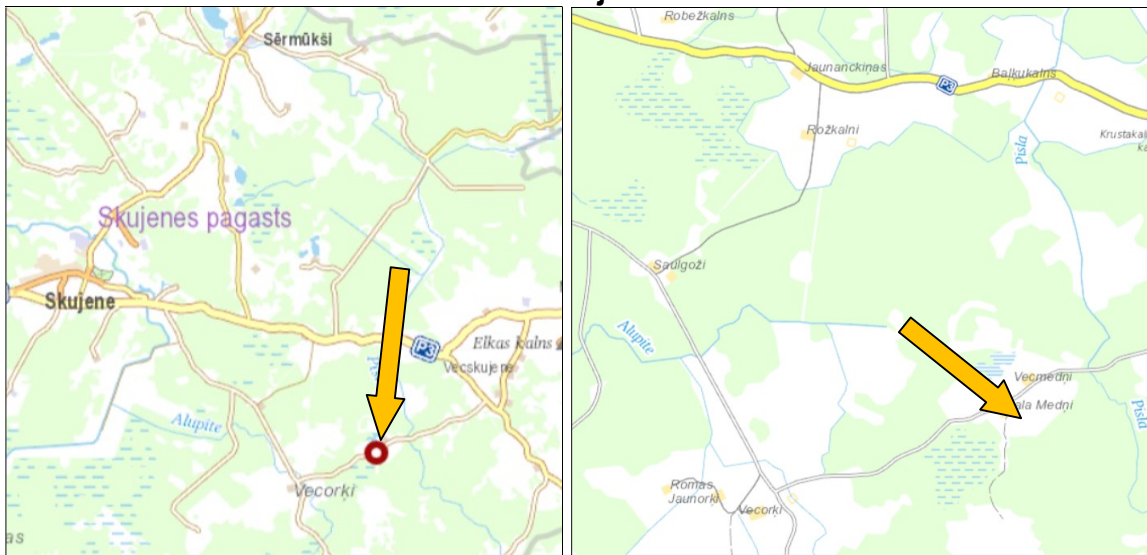
SATURS

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 vienības ar kadastra apzīmējumu 4278 009 0060 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

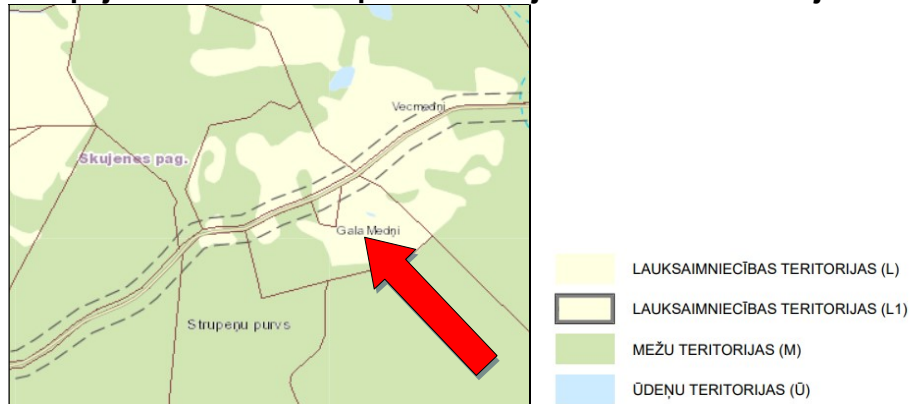
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Raķeji.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu 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 0060 ar kopējo platību 5,77ha, tai skaitā meža zeme 2,73 ha ar mežaudzi.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apsaimniekota lauksaimniecības zeme, mežs.
1.9 Plānotā/aļļautā 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.100000615087 datorizdruka; Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4278 009 0062 zemes robežu plāns (2020.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 – 0,38 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,14 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 zemes ZR daļu gar ceļu



Skats uz lauksaimniecības zemi



Skats uz lauksaimniecības zemi



Skats uz zemes ZA 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 0060 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 5,77 ha.

Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)	2,91	51
Meži	2,73	47
Pārējā zeme	0,13	2
KOPĀ	5,77	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 vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Z daļā zemes vienība robežojas ar ceļu, ieskauj lauku viensētu. Reljefs ir viegli viļņots. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienība bez būtiskiem uzlabojumiem. Zemes A daļā ir lauksaimniecības zeme, bet pārējā daļā ir mežs.

4.2.4 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,91 ha vai 51 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir viegli viļņots, augsnes ar samērā mazu auglību – 20 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 2.73 ha, jeb 47% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes, pamatā, ir sausās, auglīgās minerālaugsnes un auglīgās, slapjās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt visa gada garumā. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 250 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas priede, egle un bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido 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 nozarei, aviopartransportam.

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 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 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 3,04 ha, tai skaitā LIZ 2,91 ha, tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot vērtējamā objekta sastāvā esošo lauksaimniecībā izmantojamo zemi ar līdzvērtīgu zemi Cēsu novadā.
- Mežsaimniecībā izmantojamās zemes 2,73 ha, ko veido meža zeme 2,73 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 analoģu 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.

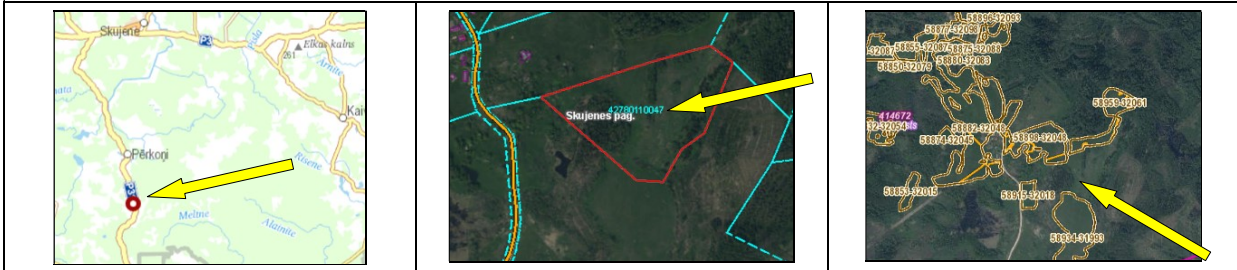
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā un pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes lielumu, reljefu, labiekārtojumu 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

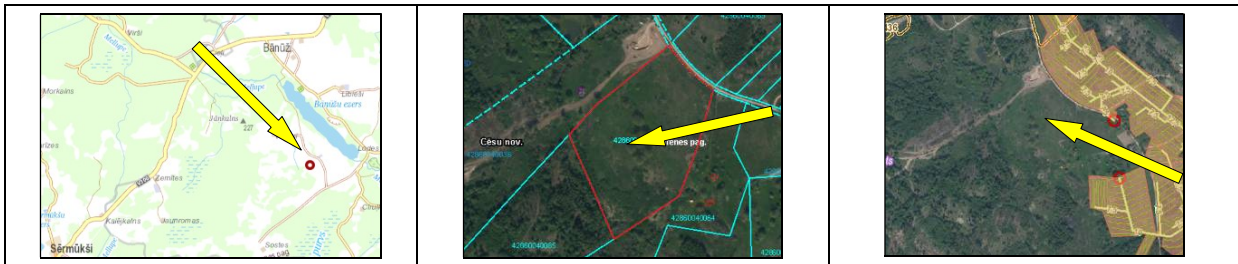
Objekts Nr.1. (Cēsis Z-416; CB1294244). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Skujenes pagastā, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 7,44 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 6,1ha (pļava), 1,34 ha mežs. Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, daļēji kopta. Zemes kvalitātes novērtējums 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). 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	0,99	Līdzīgs	1,02
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...	Labāks	0,97	Labāks	0,98	Sliktāks	1,02
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	3069		2912		3050	
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					3010	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha					3,04	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					9 200	

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 jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu. Daļa no īpašuma atrodas ūdensteces aizsargjoslas teritorijā. Atrašanās 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 jaunaudzes. 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. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 200 m attālumā. Daļa no īpašuma, bebru darbības rezultātā, nav iespējama meža audzēšana augsta gruntsūdens līmeņa dēļ.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,1
		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	2,73
Meža zeme, ha	5,9	5,42	7,1	2,69
Meža zemes īpatsvars, %	100%	98%	86%	99%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	1727	1670	1556	1463
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	0%	0%	0%	
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, %	-11%	-13%	-10%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1537	1453	1400	1463
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				€ 4 000

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 tīro 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 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 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. Finanšu 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*:

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

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%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 10.03.2016)	0,00%								
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība				0,25%					
	Iespējams apažo kokmateriālu cenu samazinājums					0,50%				
	Iespējams izmaksu pieaugums				0,25%					
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi			0,15%						
	Kukaiņu bojājumi		0,05%							
	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, jaunaudzēs)	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%	0,05%	0,30%	0,75%	1,00%	0,75%	0,00%	0,00%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam 7,85 %.

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	20 871	8 937	11 934	12 224
2	2027-2031	2 548	1 294	1 254	
3	2032-2036	1 126	775	351	
4	2037-2041	1	165	-164	
5	2042-2046	6 190	2 684	3 506	
6	2047-2051	4 033	1 773	2 260	
7	2052-2056	679	547	132	
8	2057-2061	1 918	1 497	421	
9	2062-2066	208	281	-73	
10	2067-2071	8 060	4 608	3 452	
11	2072-2076	2 308	1 139	1 169	
12	2077-2081	322	310	12	
13	2082-2086	398	408	-10	
14	2087-2091	1 579	748	831	
15	2092-2096	2 988	1 742	1 246	
16	2097-2101	529	367	162	
17	2102-2106	553	460	93	
18	2107-2111	2 251	1 183	1 068	
19	2112-2116	3 765	2 709	1 056	
20	2117-2121	843	625	218	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1.pielikumā.

5.5.4 legūto rezultātu apkopojums

Aprēķina pieeja	legūtā tirgus vērtība, EUR
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja lauksaimniecībā izmantojamai zemei 3,04 ha platībā (noapaļojot), EUR	9 200
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja mežsaimniecībā izmantojamai zemei 2,73 ha platībā (noapaļojot), EUR	4000
Ienākumu pieeja mežaudzei (noapaļojot), EUR	12200
Īpašuma kopējā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	25 400
Kopējais likvidācijas koeficients	0,9
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	22 900

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 4278 009 0062, kas atrodas **Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Raķeļi** un reģistrēts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000615087, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 24.janvārī* ir

22 900 (divdesmit divi tūkstoši deviņi simti) **eiro**, t.sk. mežaudzes vērtība ir **12 200** (divpadsmit tūkstoši divi 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

Arnīs 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 10:45:20

VIDZEMES RAJONA TIESA

Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000615087

Kadastra numurs: 4278 009 0062

Nosaukums: Raķeļi

Adrese: Skujenes pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42780090060).		5.77 ha
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000598518. <i>Žurn. Nr. 300005373503, lēmums 18.06.2021, tiesnese Sandra Vītola</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000957242.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 2.jūnija Nostiprinājuma lūgums, 2020.gada 17.jūnija Amatas novada pašvaldības Domes sēdes protokols Nr.13. <i>Žurn. Nr. 300005373503, lēmums 18.06.2021, tiesnese Sandra Vītola</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42780090062	Raķeļi	1854	100000615087	Skujenes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1854
Kopplatība:	5.7700
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
42780090060	1/1	1854	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1854
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	15.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.7700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2126 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5256 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.7700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.9100
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	2.9100
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	2.7300
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000

30.11.21 13:15

Ekrānizdruka

Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1000
Pārējās zemes platība:	0.0300

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	5.7700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	22.07.2020	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3800	ha
2	22.07.2020	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1400	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēšu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42780090062	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Skujenes pagasta zemesgrāmata	18.06.2021	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42780090060

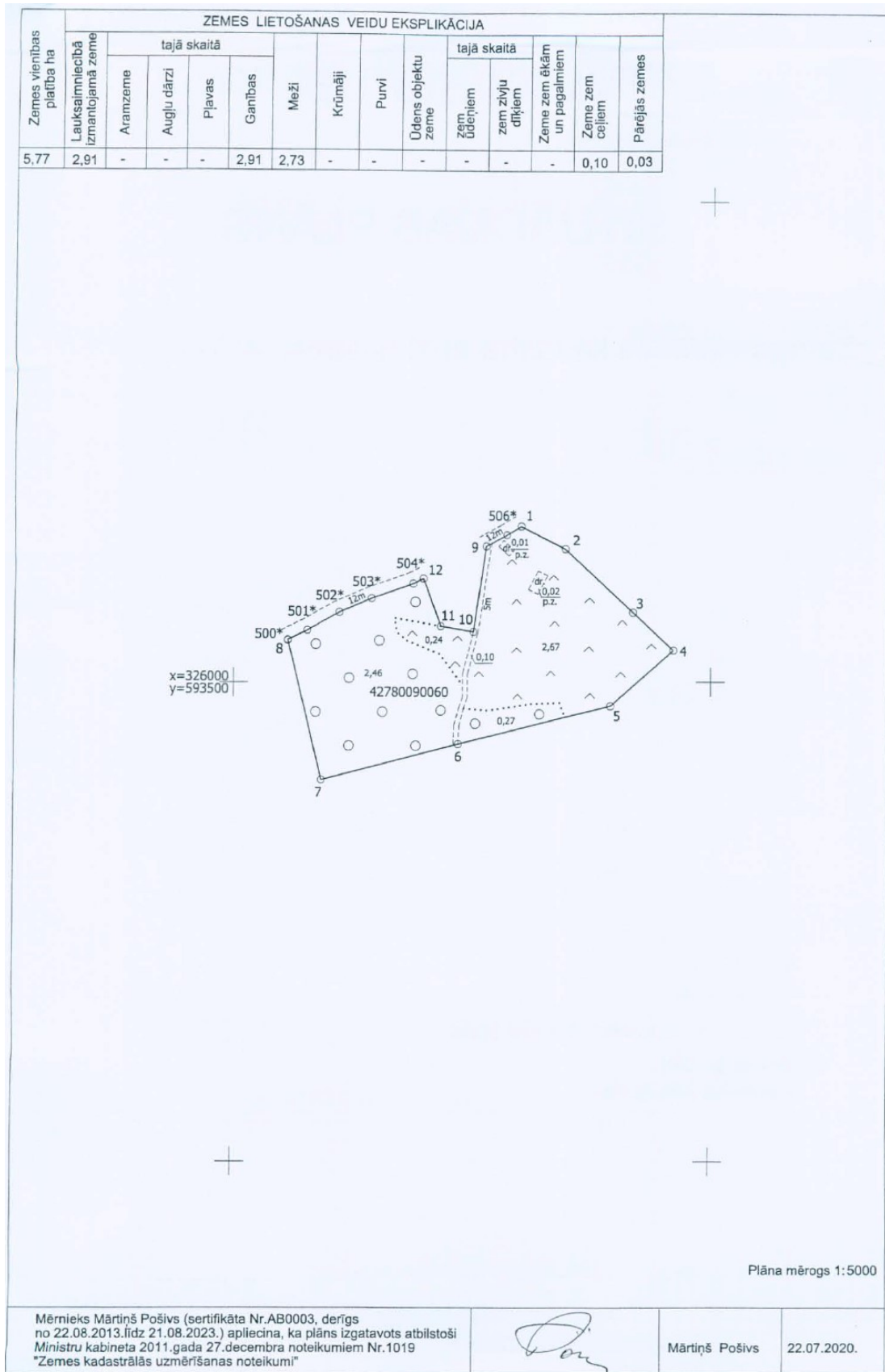
Situācijas elementi uzņēmīti: 2020.gada 6.jūlijā

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 5,77 ha



SIA "Mērnieks MMR" vadītāja		Māra Jankava	22.07.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Amatas novada domes priekšsēdētāja Elita Eglīte	22.07.2020.



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42780090060

Apgrūtinājumu saraksts:

- 1.7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0,38 ha
- 2.7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0,14 ha

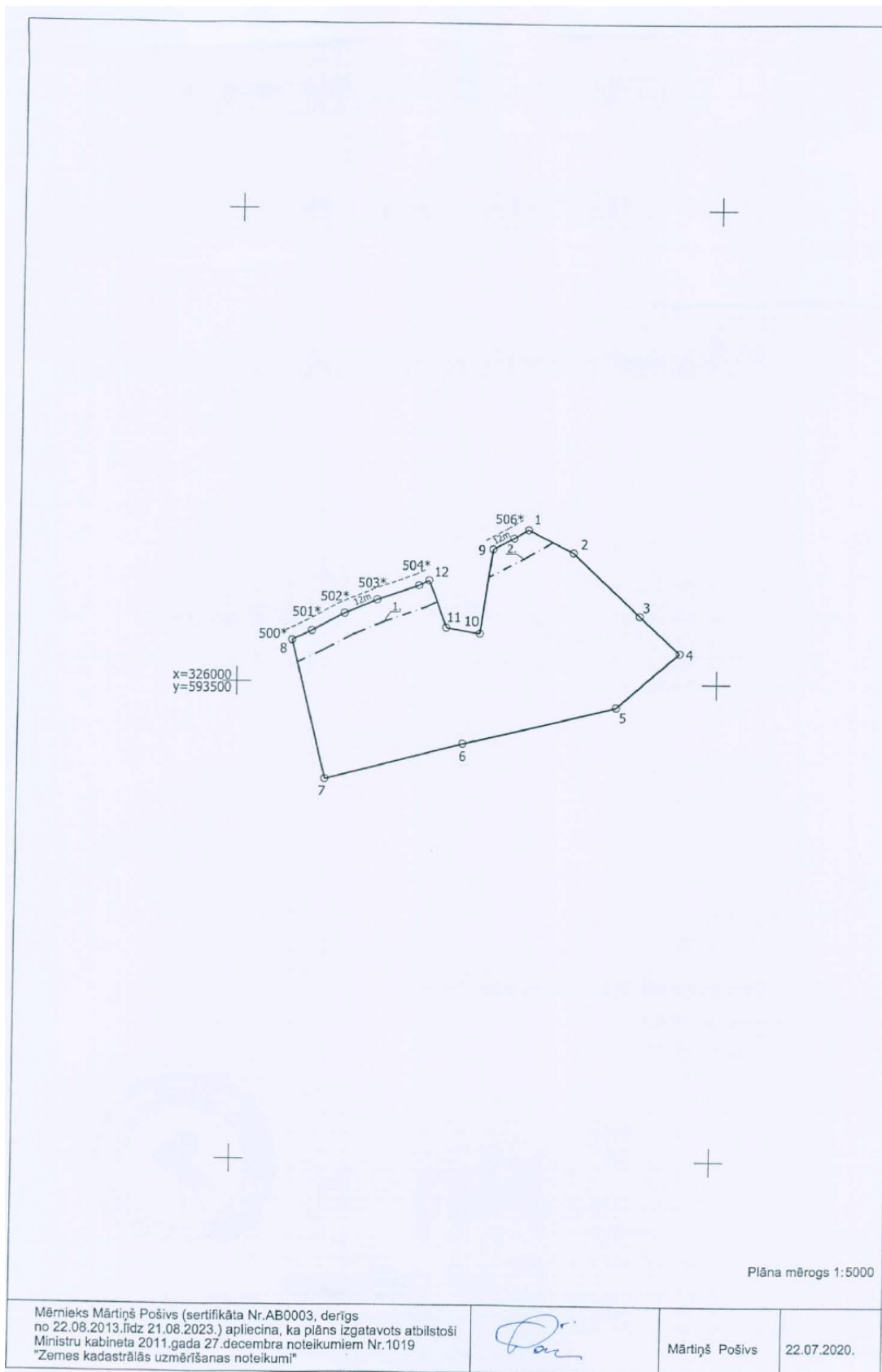
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 22.jūlijā

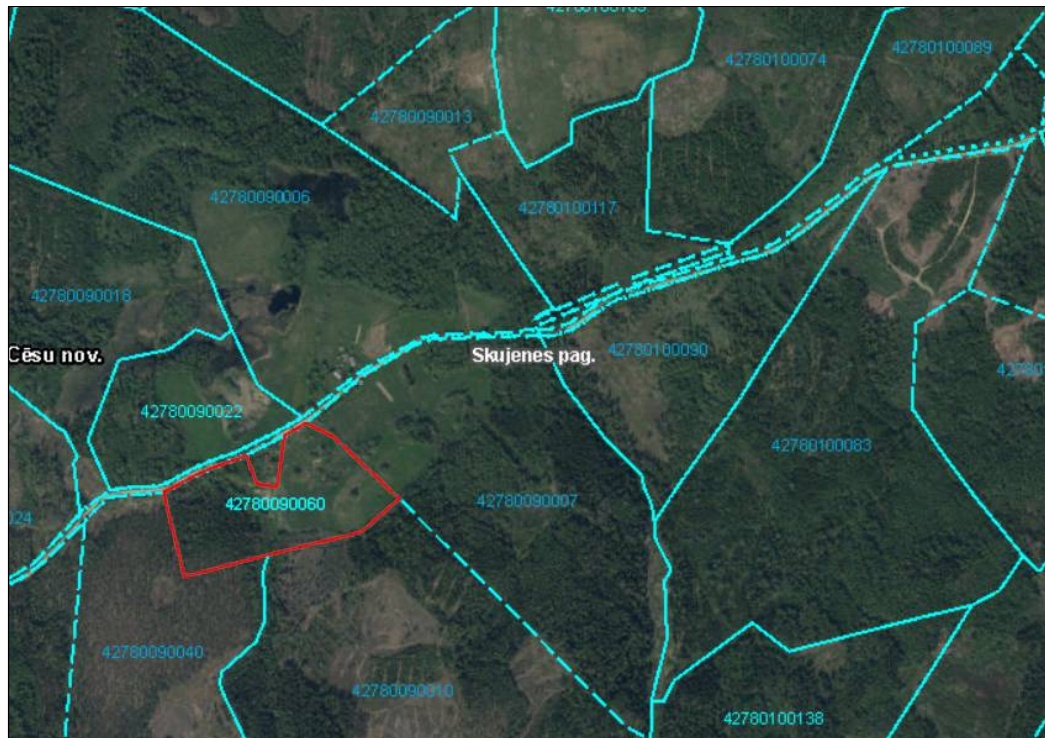
Plāna mērogs 1:5000

Zemes vienības platība: 5,77 ha



Saskaņoja:	Amatas novada domes priekšsēdētāja	paraksts	Elita Eglīte	22.07.2020.
	SIA "Mērnīeks MMR" vadītāja		Māra Jankava	22.07.2020.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.			Amatas novada domes priekšsēdētāja Elita Eglīte	22.07.2020.

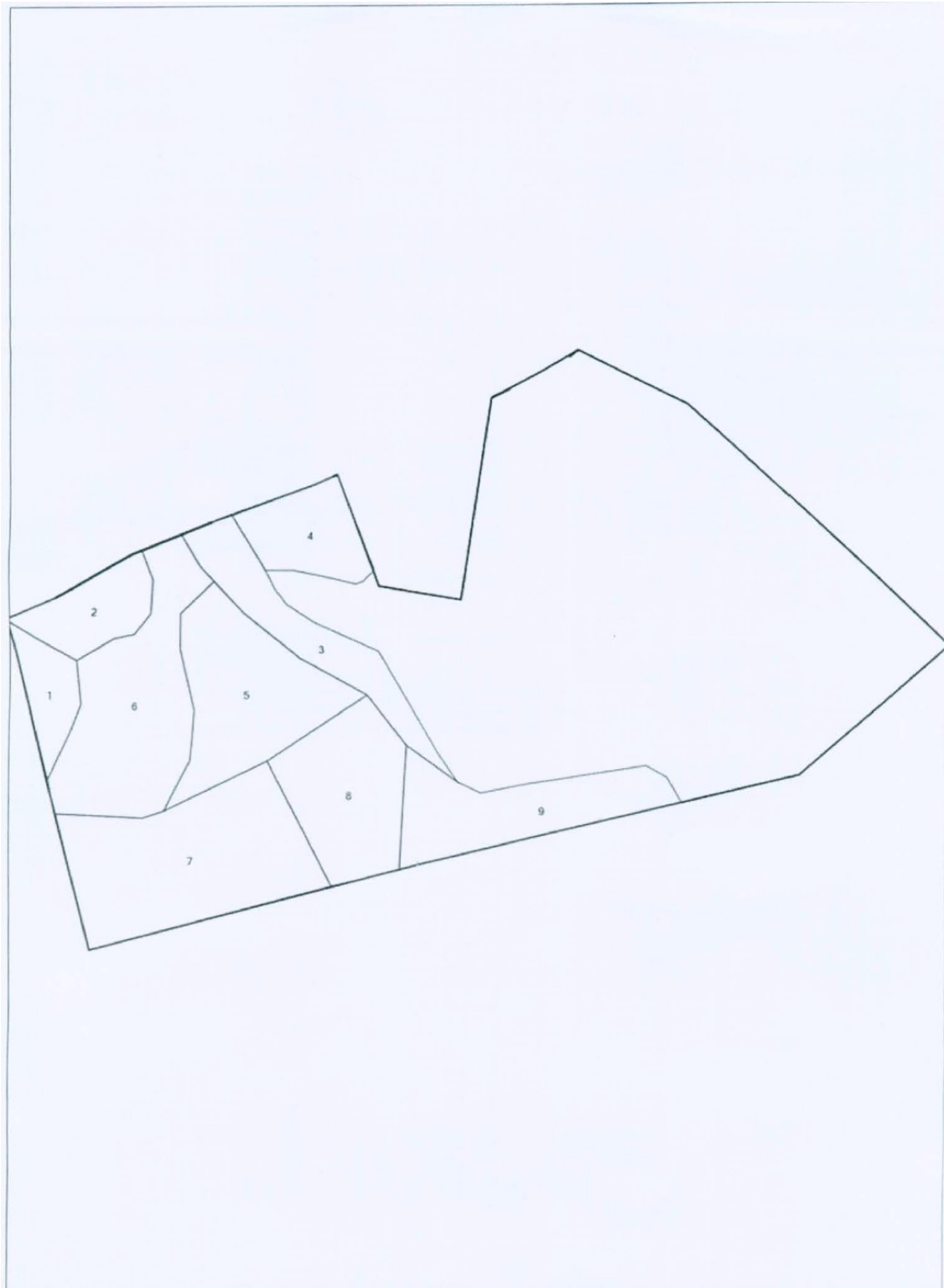




Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 42780090062

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	krāja m3/ha
Zemes vienība 42780090060			inv. veikta 2016. gadā		Īpašums - 42780090062 - Raķeļi								
			Skujenes pagasts		Saimniecība: Raķeļi								
I. kvartāls													
1	0,11	Mežaudze	Ks	10P96	D	II	23	23	96	7	27	307	
				2. stāvs: E46									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,11 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0,15	Mežaudze	Vr	5Ba4E1B18	D	I	11	9	18	6	10	59	
				Plantācijas audze									
				Pēdējais darbības veids un gads: Ieaudzēšana 2016									
				Ieaudzēts: 2016									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,13 ha, t.sk. ceļi 0,02 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0,24	Mežaudze	Nd	10B26	D	I	16	13	26	9	20	146	
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,23 ha, t.sk. ceļi 0,01 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
4	0,17	Mežaudze	Vr	10B26	D	Ia	20	21	26	8	22	201	
				Plantācijas audze									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,17 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
5	0,39	Mežaudze	Ks	8P2E101	D	II	24	27	101	8	27	380	
				2. stāvs: E61									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
6	0,48	Mežaudze	Vr	5A86 3B81 1E1P86	D	I	28	35	86	7	24	318	
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,47 ha, t.sk. ceļi 0,01 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
7	0,56	Mežaudze	Pv	10P101	D	V	14	15	101	8	24	173	
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,56 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
8	0,32	Mežaudze	Dm	6P3E1B101	D	I	28	34	101	7	27	349	
				Sugas<5%: A101 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas)									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,32 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
9	0,31	Mežaudze	Vr	10Ba34	D	I	19	18	34	8	23	203	
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,31 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			2,73	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,69 ha, t.sk. ceļi 0,04 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			2,73	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,69 ha, t.sk. ceļi 0,04 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			2,73	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,69 ha, t.sk. ceļi 0,04 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 42780090060 Mērogs: 1:1914

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: Skujenes pag.
Kadastrs: 42780090060

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.1 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju kūdre 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	Priede	96	23	23	27	288	32	76	650
						27	288	32	76	650

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.1 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	49	Baltalksnis	18	9	11	5	29	4	25	786
I	41	Egle	18	10	9	4	24	3	20	509
I	10	Bērzs	18	11	12	1	6	1	5	105
						10	59	8	50	1 400

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 0.2 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Niedrājs 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	100	Bērzs	26	13	16	20	150	35	90	1 507
						20	150	35	90	1 507

Kv.,nog.: 1-4-0 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	100	Bērzs	26	21	20	22	202	34	85	635
						22	202	34	85	635

Kv.,nog.: 1-5-0 Plat: 0.4 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju kūdre 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	78	Priede	101	27	24	21	232	90	59	367
I	22	Egle	101	26	23	6	67	26	17	113
						27	298	116	75	480

Kv.,nog.: 1-6-0 Plat: 0.5 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	54	Apse	86	35	28	12	160	75	31	125
I	27	Bērzs	81	29	25	7	79	37	23	106
I	10	Egle	86	28	24	3	29	13	7	41
I	9	Priede	86	28	24	3	28	13	7	41
						24	295	139	68	313

Kv.,nog.: 1-7-0 Plat: 0.6 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Purvājs Bon.: V 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	Priede	101	15	14	24	174	98	78	1 358
						24	174	98	78	1 358

Kv.,nog.: 1-8-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2022 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis 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	Priede	101	34	28	16	201	64	43	176
I	29	Egle	101	27	26	8	98	31	21	140
I	11	Bērzs	101	31	28	3	37	12	9	40
						27	336	107	73	356

Kv.,nog.: 1-9-0 Plat: 0.3 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	100	Baltalksnis	34	18	19	23	200	62	78	904
						23	200	62	78	904

Platība, ha 2.69
Kopējā krāja, m³: 630.16

24.01.2022

Sortimentu periodu plāns

Skujenes pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība											
						Resnie	Vidēja	Tevie	P.Maika	Maika	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidēja	Tevie	P.Maika	Maika	Kopā			
427800900060		1-1-0		0.11	Suga																
2062-2066		Krājas kopšanas cite - pēc			Priede	0.61	0.71	1.12	2.06	0.00	4.50	0.55	49.89	46.27	42.31	68.48	0.00	206.95			
2077-2081		Krājas kopšanas cite - pēc			Priede	1.72	1.38	1.17	1.36	0.00	5.63	0.47	140.77	90.41	43.94	45.31	0.00	320.43			
2097-2101		Krājas kopšanas cite - pēc			Priede	4.42	1.38	0.90	1.28	0.00	7.98	0.54	361.23	90.50	34.01	42.54	0.00	528.28			
2027-2031		Kaļciirte - pēc vecuma			Priede	16.35	5.25	3.59	5.29	0.00	30.48	2.05	1 337.68	343.68	135.40	175.84	0.00	1 992.61			
427800900060		1-2-0		0.13	Suga																
2067-2071		Kaļciirte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.00	0.55	1.62	0.00	12.71	14.88	2.99	0.00	19.74	58.04	0.00	314.53	392.31			
2107-2111		Kaļciirte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.04	1.22	2.86	0.00	15.63	19.74	3.55	1.26	43.95	102.53	0.00	386.60	534.34			
2032-2036		Kaļciirte - pēc vecuma			Bērzs	0.01	0.03	0.15	1.28	0.14	1.61	0.27	0.57	2.32	9.05	47.98	3.52	63.45			
2032-2036		Kaļciirte - pēc vecuma			Egļe	1.13	0.95	1.34	1.58	0.46	5.45	0.59	92.18	60.23	50.91	52.16	14.21	269.69			
2032-2036		Kaļciirte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.00	0.23	0.80	0.00	6.95	7.97	1.71	0.00	8.40	28.51	0.00	171.85	208.76			
427800900060		1-3-0		0.23	Suga																
2067-2071		Kaļciirte - pēc vecuma			Bērzs	4.73	9.60	15.58	36.82	4.82	71.56	8.41	452.38	779.59	959.42	1 378.52	119.29	3 689.19			
2047-2051		Krājas kopšanas cite - pēc			Bērzs	0.35	1.09	3.23	11.33	1.45	17.47	2.35	33.96	88.85	199.04	424.38	35.91	782.14			
2027-2031		Krājas kopšanas cite - pēc			Bērzs	0.03	0.19	1.14	11.58	1.29	14.23	2.83	2.66	15.74	69.89	433.69	31.84	553.83			
427800900060		1-4-0		0.17	Suga																
2047-2051		Kaļciirte - pēc caurmēra			Bērzs	7.71	10.22	10.62	25.43	3.08	57.07	6.63	737.83	830.02	653.89	952.11	76.17	3 250.02			
2102-2106		Krājas kopšanas cite - pēc			Bērzs	0.39	1.02	2.41	6.91	0.98	11.71	1.44	37.52	82.61	148.45	258.58	24.31	551.46			
2082-2086		Krājas kopšanas cite - pēc			Bērzs	0.05	0.22	1.02	7.75	0.86	9.90	1.85	4.62	17.56	62.97	290.10	21.30	396.55			
2032-2036		Krājas kopšanas cite - pēc			Bērzs	0.60	1.23	2.56	6.67	0.74	11.80	1.51	57.42	100.18	157.52	249.68	18.33	583.13			
427800900060		1-5-0		0.39	Suga																
2022-2026		Kaļciirte - pēc vecuma			Egļe	12.71	3.76	1.85	1.18	1.74	21.24	1.35	1 034.72	238.68	70.57	39.02	53.96	1 436.95			
2092-2096		Krājas kopšanas cite - pēc			Priede	15.66	4.90	3.20	4.54	0.00	28.29	1.92	1 280.73	320.85	120.58	150.82	0.00	1 872.99			
2022-2026		Kaļciirte - pēc vecuma			Priede	53.47	10.76	6.39	11.51	0.00	82.13	5.12	4 373.51	704.61	240.79	382.70	0.00	5 701.61			
2072-2076		Krājas kopšanas cite - pēc			Priede	6.10	4.89	4.13	4.83	0.00	19.96	1.65	499.09	320.56	155.79	160.63	0.00	1 136.06			
2057-2061		Krājas kopšanas cite - pēc			Priede	2.16	2.50	3.98	7.30	0.00	15.95	1.96	176.90	164.04	150.01	242.78	0.00	733.73			
427800900060		1-6-0		0.47	Suga																
2112-2116		Kaļciirte - pēc vecuma			Apse	8.70	23.57	26.65	63.33	0.97	123.22	16.83	314.35	851.75	954.08	1 619.44	23.91	3 763.53			
2022-2026		Kaļciirte - pēc vecuma			Priede	7.89	1.52	0.86	1.55	0.00	11.82	0.72	645.05	99.84	32.49	51.45	0.00	828.84			
2022-2026		Kaļciirte - pēc vecuma			Egļe	7.32	1.60	0.70	0.57	0.91	11.11	0.68	595.82	101.81	26.76	18.92	28.20	771.51			
2022-2026		Kaļciirte - pēc vecuma			Bērzs	3.37	4.50	7.21	15.79	1.75	32.63	3.92	322.42	365.42	444.16	591.03	43.40	1 766.42			
2022-2026		Kaļciirte - pēc vecuma			Apse	33.34	10.54	4.79	13.55	3.70	65.93	7.62	1 205.02	381.05	171.52	346.60	91.65	2 195.84			

24.01.2022

Sortimentu periodu plāns

2067-2071	Kalcirte - pēc vecuma	Apse	9.95	25.87	27.61	65.19	1.10	129.73	17.58	359.66	935.03	988.36	1 667.03	27.36	3 977.44
42780090060	Kraja kopšanas cirte - pēc vecuma	Suga	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā
2042-2046	Kalcirte - pēc vecuma	Priede	27.90	29.50	22.95	33.39	0.00	113.73	8.65	2 282.11	1 931.52	864.91	1 109.98	0.00	6 188.52
2117-2121	Kraja kopšanas cirte - pēc vecuma	Priede	2.62	3.04	4.27	8.05	0.00	17.98	2.48	214.42	198.67	160.99	267.79	0.00	841.87
42780090060	Kraja kopšanas cirte - pēc vecuma	Suga	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā
2022-2026	Kalcirte - pēc vecuma	Egļe	16.24	3.71	2.10	1.59	2.12	25.76	1.59	1 322.65	235.61	80.03	52.43	65.47	1 756.19
2072-2076	Kraja kopšanas cirte - pēc vecuma	Priede	7.46	4.38	3.51	4.25	0.00	19.61	1.39	610.37	286.99	132.48	141.34	0.00	1 171.19
2087-2091	Kraja kopšanas cirte - pēc vecuma	Priede	13.26	4.17	2.56	3.72	0.00	23.71	1.57	1 084.54	273.36	96.56	123.60	0.00	1 578.06
2022-2026	Kalcirte - pēc vecuma	Bērzs	1.40	1.87	1.95	4.67	0.57	10.45	1.22	133.86	151.63	120.20	174.78	14.00	594.47
2107-2111	Kraja kopšanas cirte - pēc vecuma	Priede	16.93	2.52	1.47	3.32	0.00	24.24	1.47	1 385.15	164.80	55.34	110.58	0.00	1 715.88
2052-2056	Kraja kopšanas cirte - pēc vecuma	Priede	1.89	2.33	3.38	7.31	0.00	14.91	1.79	155.00	152.35	127.47	242.95	0.00	677.77
2022-2026	Kalcirte - pēc vecuma	Priede	44.21	5.96	1.81	6.68	0.00	58.66	3.51	3 616.64	390.11	68.35	221.98	0.00	4 297.08
42780090060	Kraja kopšanas cirte - pēc vecuma	Suga	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā
2092-2096	Kalcirte - pēc vecuma	Baltalksnis	0.04	2.05	5.54	0.00	33.96	41.59	8.04	1.51	74.12	198.21	0.00	840.12	1 113.96
2057-2061	Kalcirte - pēc vecuma	Baltalksnis	0.06	2.42	6.11	0.00	35.33	43.93	8.17	2.12	87.65	218.91	0.00	874.10	1 182.78
2022-2026	Kalcirte - pēc vecuma	Baltalksnis	0.36	4.90	8.99	0.00	40.80	55.05	8.45	13.12	177.19	321.80	0.00	1 009.27	1 521.37

24.01.2022

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2022-2026				
Kailcirte - pēc vecuma	1.5	375	20 870	7 541
Stādāmais materiāls	1.5	0	0	528
Atjaunošanas darbs	1.5	0	0	220
Jaunaudžu kopšana	1.5	0	0	466
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastrukturās izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.6	0	0	21
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 55,66 €/m³</i>		375	20 871	8 938
<i>Tīrie ienākumi: 11 933 €</i>				
2027-2031				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	14	554	340
Kailcirte - pēc vecuma	0.1	30	1 993	619
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	82
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	34
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	53
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastrukturās izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	5
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 57,91 €/m³</i>		44	2 548	1 295
<i>Tīrie ienākumi: 1 253 €</i>				
2032-2036				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	12	583	282
Kailcirte - pēc vecuma	0.1	15	542	305
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	21
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastrukturās izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	5
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 41,70 €/m³</i>		27	1 126	775
<i>Tīrie ienākumi: 351 €</i>				
2037-2041				
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastrukturās izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	4
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 0,00 €/m³</i>		0	1	166
<i>Tīrie ienākumi: -165 €</i>				
2042-2046				
Kailcirte - pēc vecuma	0.6	114	6 189	2 339
Stādāmais materiāls	0.6	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.6	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	179
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastrukturās izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	4
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 54,30 €/m³</i>		114	6 190	2 684
<i>Tīrie ienākumi: 3 506 €</i>				
2047-2051				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	17	782	418
Kailcirte - pēc caurmēra	0.2	57	3 250	1 137
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	0

24.01.2022

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	54
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	3
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 54.50 €/m3</i>		74	4 033	1 774
<i>Trie ienākumi: 2 259 €</i>				
2052-2056				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	15	678	376
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	10
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 45.27 €/m3</i>		15	679	548
<i>Trie ienākumi: 131 €</i>				
2057-2061				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	16	734	401
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	44	1 183	875
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	50
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	10
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 31.97 €/m3</i>		60	1 918	1 498
<i>Trie ienākumi: 420 €</i>				
2062-2066				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	5	207	113
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	6
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 41.60 €/m3</i>		5	208	281
<i>Trie ienākumi: -73 €</i>				
2067-2071				
Kailcirte - pēc vecuma	0.8	216	8 059	4 306
Stādāmais materiāls	0.8	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.8	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.8	0	0	133
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	8
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 37.31 €/m3</i>		216	8 060	4 609
<i>Trie ienākumi: 3 451 €</i>				
2072-2076				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.7	40	2 307	970
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	7
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 57.70 €/m3</i>		40	2 308	1 139
<i>Trie ienākumi: 1 169 €</i>				
2077-2081				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	6	320	138
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81

24.01.2022

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	10
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 53.50 €/m3</i>		6	321	310
<i>Tīrie ienākumi: 11 €</i>				
2082-2086				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	10	397	237
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	10
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 39.80 €/m3</i>		10	398	409
<i>Tīrie ienākumi: -11 €</i>				
2087-2091				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	24	1 578	577
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	10
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 65.79 €/m3</i>		24	1 579	749
<i>Tīrie ienākumi: 830 €</i>				
2092-2096				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	28	1 873	688
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	42	1 114	828
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	50
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	14
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 42.69 €/m3</i>		70	2 988	1 742
<i>Tīrie ienākumi: 1 246 €</i>				
2097-2101				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	8	528	194
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	11
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 66.13 €/m3</i>		8	529	367
<i>Tīrie ienākumi: 162 €</i>				
2102-2106				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	12	551	280
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.4	0	0	19
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 46.00 €/m3</i>		12	552	461
<i>Tīrie ienākumi: 91 €</i>				
2107-2111				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	24	1 716	588
Kailcirte - pēc vecuma	0.1	20	534	393
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	21
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.4	0	0	19
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 51.16 €/m3</i>		44	2 251	1 183
<i>Tīrie ienākumi: 1 068 €</i>				
2112-2116				
Kailcirte - pēc vecuma	0.5	123	3 764	2 454
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	75
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.3	0	0	18
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 30.61 €/m3</i>		123	3 765	2 709
<i>Tīrie ienākumi: 1 056 €</i>				
2117-2121				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.6	18	842	451
Administratīvās izmaksas	2.7	0	0	81
Infrastruktūras izmaksas	2.7	0	0	81
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.8	0	0	12
Medību saimniecības ieņēmumi	2.7	0	1	0
<i>Kubikmetra vērtība: 46.83 €/m3</i>		18	843	625
<i>Tīrie ienākumi: 218 €</i>				
<i>Kubikmetra vērtība: 47.60 €/m3</i>				
<i>Tīrie ienākumi: 28 906 €</i>				
Kopā:		1 285	61 168	32 262

42780090060





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