

Nekustamā īpašuma novērtējums

Datums 06.07.2023.

Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

Cēsu novads, Līgatnes pagasts, “Pagasta zeme 21”

Kadastra Nr.4262 009 0073



Cēsis, 2023.gada 06.jūlijā

Reģ. Nr. 415-3295/v

Par nekustamā īpašuma

Cēsu nov., Līgatnes pag., "Pagasta zeme 21", novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4262 009 0073, Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000142458, kas atrodas **Cēsu nov., Līgatnes pag., "Pagasta zeme 21"** – zemes gabala ar kopējo platību 12,24 ha, novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pašvaldības īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Cēsu nov., Līgatnes pag., "Pagasta zeme 21"** 2023.gada 06.jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 53 000 (piecdesmit trīs tūkstoši eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu,

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13

*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

SIA "LVKV"

Rīgas iela 39, Valmiera, LV 4201
reģ.Nr. 44103009697

tālrunis +371 64207022
e-pasts lvkv@lvkv.lv

www.niv.lv
www.lvkv.

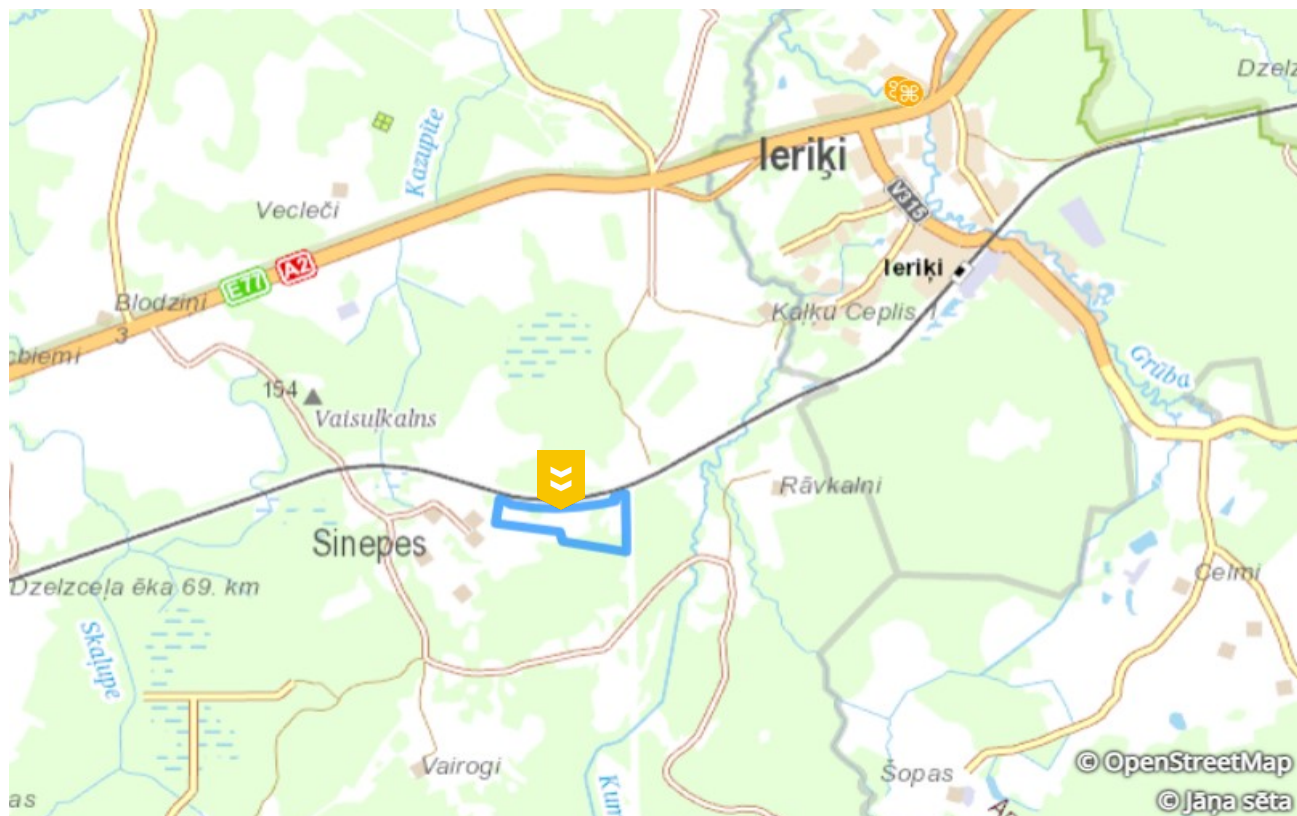
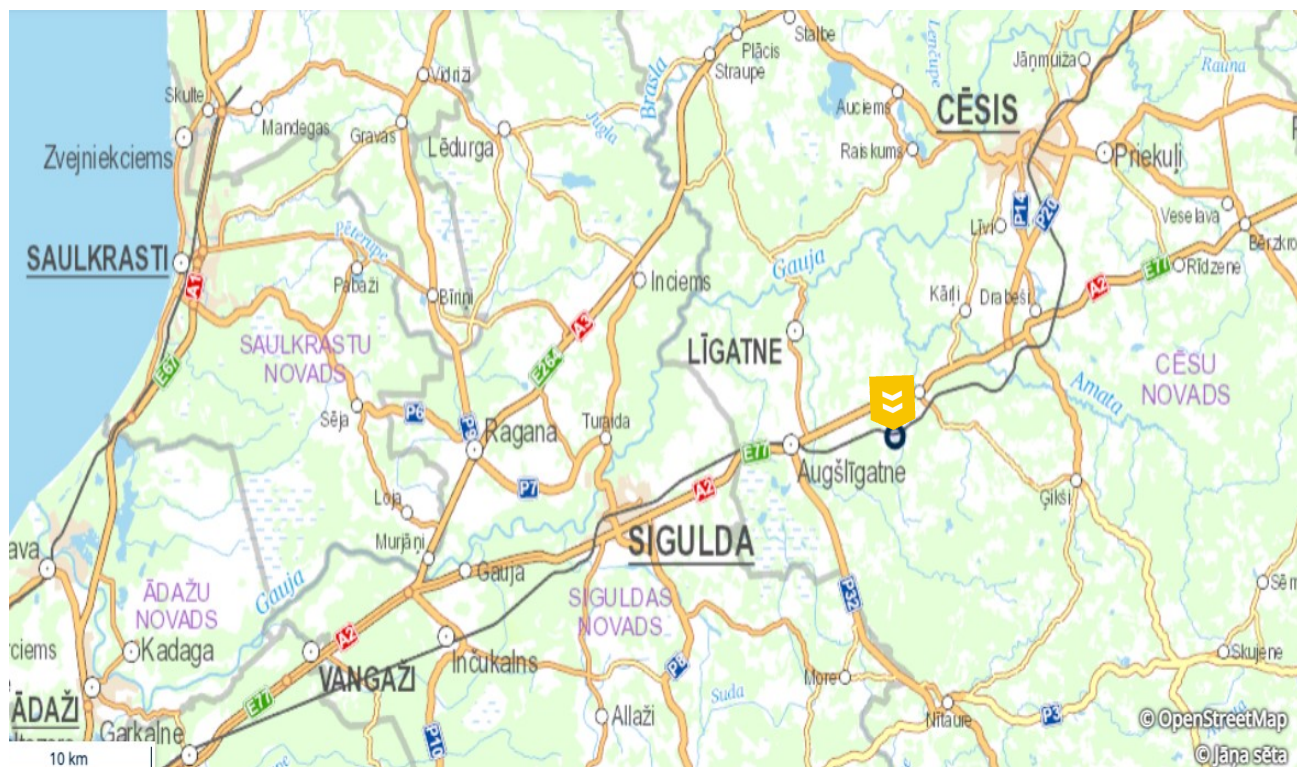
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	7
4. Vērtēšanas objekts.....	8
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	8
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	8
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	9
8. Vērtību definīcija	10
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	10
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	11
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	11
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	11
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	13
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļilāšanas iespējas	20
15. Neatkarības apliecinājums	20
16. Slēdziens	20

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto un izmantoto dokumentu kopijas
3. Mežaudžu vērtību aprēķinu tabulas
4. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 42620090073 – lauksaimniecībā izmantojamā zeme



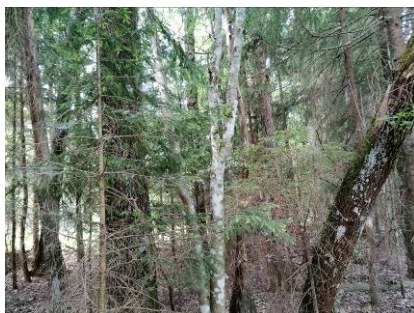
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 42620090073 – lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 42620090073 – meža zeme, mežaudze



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 42620090073 – meža zeme, mežaudze



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 42620090073 – meža zeme, mežaudze



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 42620090073 – meža zeme, mežaudze



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 42620090073 – mežs un mežaudze



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 42620090073 – mežs un mežaudze

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, meža zeme, mežaudze
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Cēsu nov., Līgatnes pag., "Pagasta zeme 21"
Kadastra numurs	4262 009 0073
Īpašuma sastāvs	
	Kopējā platība, 12,24 ha
Zemes gabals ar kopējo platību	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4262 009 0073 ar platību 12,24 ha
Apbūve	Nav
Apskates datums	17.06.2023.
Vērtības noteikšanas datums	27.06.2023.
Īpašuma tiesības uz zemi	Līgatnes pagasta pašvaldībai
Apgrūtinājumi (Pēc Nodalījuma noraksta)	- Atzīme - dzelzceļa Rīga - Valmiera aizsargjosla - 9,39 ha; - Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110kV - 0,69 ha; - Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4kV - 1,54 ha.
Apgrūtinājumi (Pēc VZD kadastra datiem)	Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4262 009 0073: - aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu - 9,39 ha; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0,69 ha; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 1,54 ha.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, meža zeme
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, meža zeme
Tirgus vērtība esošā stāvoklī	EUR 53 000
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši
Īpašie pieņēmumi	Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.4262 009 0073, kas atrodas **Cēsu nov., Līgatnes pag., "Pagasta zeme 21"** un ir reģistrēts Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000142458

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts (Pēc VZD Kadastra datiem):

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 4262 009 0073, ar platību 12,24 ha,

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Cēsu novada pašvaldībai – slēdzienam par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts pašvaldības īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000142458 uz Līgatnes pagasta pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90000058004, vārda.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaides pielikumā (pielikums Nr.2).

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā reģistrēti sekojoši īpašuma apgrūtinājumi:

- Atzīme - dzelzceļa Rīga - Valmiera aizsargjosla - 9,39 ha;
- Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110kV - 0,69 ha;
- Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4kV - 1,54 ha.

VZD kadastrā reģistrēti sekojoši īpašuma apgrūtinājumi:

Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4262 009 0073:

- aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu - 9,39 ha;
- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0,69 ha;
- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 1,54 ha.

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:

- Nodaļījuma noraksts;
- Valsts zemes dienesta Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Zemes robežu plāns;
- Nogabalu raksturojošie rādītāji.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Cēsu novadā.

Vērtējamais objekts atrodas Līgatnes pagastā, apdzīvotas vietas Sinepes tuvumā, blakus dzelzceļam, ~ 7 km no pagasta centra Augšlīgatnes un ~23 km no Cēsu pilsētas centra. Apskatāmā nekustamā īpašuma tuvumā atrodas lauku īpašumi, lauksaimniecībā izmantotas zemes, meži, lauku viensētas, dzelzceļš.

Līgatnes pagasts ir viena no Cēsu novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Līgatnes pilsētu, Amatas, Drabešu, Nītaures un Straupes pagastiem, kā arī Siguldas novada Mores, Siguldas un Krimuldas pagastiem.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, ha	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 4262 009 0073, ar platību 12,24 ha
Attēlojums kadastra kartē:	
Forma, izvietojums, labiekārtojums, uzlabojumi, zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem	Zemes vienība ar kopējo platību 12,24 ha ir neregulāras daudzstūra formas. Z daļā zemes gabals robežojas ar Latvijas valsts dzelzceļam pieguļošo teritoriju, pārējā daļā ar blakus esošiem kaimiņu zemes gabaliem. Pēc VZD kadastra datiem no kopējās platības 12,24 ha, 9,32 ha ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme (nav meliorēta), meži 2,76 ha, krūmāji 0,11 ha un pārējās zemes 0,05 ha. Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas, kur zemes vienības ar kopējo platību 12,24 ha sastāvā ir 9,16 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme (nav meliorēta), meži 2,92 ha, krūmāji 0,11 ha un pārējās zemes 0,05 ha. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme ilgstoši ir daļēji aizaugusi ar krūmājiem un apmežojusies ar lapu kokiem. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 28 balles. Reljefs līdzens.
Apgrūtinājumi	• aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu - 9,39 ha; • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0,69 ha; • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 1,54 ha.
Meža raksturojums	Mežs aizņem 2,92 ha jeb 23,9 % no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir sausas auglīgas minerālaugsnes un slapjas vidēji auglīgas kūdras augsnes. Mežistrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 350 m līdz 1200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas: egļe, priele, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja, briestaudzes un pieauguša vecuma audzes.

8. Vērtības definīcija

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Zemes īpašumu tirgū Vidzemes reģionā šobrīd darījumi notiek galvenokārt par īpašumiem, kuru sastāvā ir lauksaimniecības un meža zemes platības. Darījumi par šādas zemes īpašumiem tiek noslēgti par cenām vidēji no 2000 līdz 6000 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktoros. Labas kvalitātes lauksaimniecības zemi, kuras cena noteikta aptuveni 4000 EUR/ha vai pat vairāk, visbiežāk izvēlas tuvākajā apkārtnē esošie lauksaimniecības uzņēmumi un lauksaimnieki. Bieži vien šādiem pircējiem interesē pēc iespējas lielākas platības, kur iespējams attīstīt savu uzņēmējdarbību. Nereti šādos gadījumos netiek pievērsta liela uzmanība apbūvei (ja tāda ir), kas atrodas īpašuma sastāvā, kā galveno vērtību uzskatot zemes īpašumu. Tāpat šobrīd novērojams, ka lauksaimnieki nereti iesaistās zemes platību meklējumos sev tuvākajā apkārtnē, jo vēlas paplašināt ražošanu.

Zemes gabali ainaviskās vietās bieži vien tiek pārdoti lauksaimniecības vai mežsaimniecības nolūkiem. Ir pircēji kuri vēlas dzīvot ainaviskā vietā laukos, īpaši tas ir izteikts sākoties COVID 19 izplatībai. Šādi īpašumi tiek meklēti cenās ap 30 000 EUR, analizējot piedāvājumu tad piedāvājuma cena būtiski pārsniedz vēlamā iegādes vērtību.

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briedaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 4500-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājis nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

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

2023.gads iezīmējas ar cenu stabilizāciju visās kokmateriālu grupās, izņemot malku. Malkas cena lēnām krītas, stabilizējoties energoresursu tirgum un iestājoties siltākam laikam.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meža zeme. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam – lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meža zeme.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Īpašuma sastāvā ir pieauguša vecuma augstvērtīgās koku sugas: egļe, priede.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- apgrūtināta piekļūšana pie zemes gabala;
- daļa no pieauguša vecuma eglēm ir invadētas ar astoņzobu mizgrauzi;
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme ilgstoši nav kopta, ir aizaugusi, nav meliorēta.
-

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredzami atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu ģipsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērtu lielumu, kas tad tiek uzskatīts par ģipsvara tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā ģipsvara vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto ģipsvaru, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ģipsvaru. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu ģipsvaru pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā ģipsvara tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā ģipsvara un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- ģipsvara tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem ģipsvariem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā ģipsvara un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ieņēmumu pieeja

Nekustamo ģipsvaru tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie ģipsvari no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādejādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota ģipsvaru, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo ģipsvaru nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā ģipsvara tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā ģipsniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ieņēmumu pieeja tiek pielietota mežaudzes vērtības aprēķinos.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

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

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

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Pamatojoties uz esošo situāciju, kā arī ņemot vērā īpašuma sastāvā esošo zemes gabalu esošo izmantošanu, vērtētāji uzskata, ka īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt pielietojot tirgus pieeju (nosakot zemes un apbūves vērtību) un ienākumu pieeju (nosakot īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtību).

Lai objektīvāk noteiktu nekustamā īpašuma vērtību, tas tiek nosacīti sadalīts 3 (trīs) daļās:

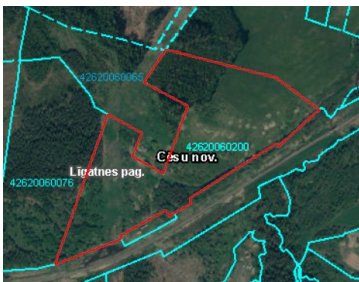
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme 9,32 ha kopplatībā, tajā skaitā LIZ 9,16 ha, krūmāji 0,11 ha un pārējās zemes 0,05 ha;
- mežsaimniecībā izmantojamā zeme 2,92 ha kopplatībā;
- mežaudze.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes 9,32 ha platībā vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Pārējo zemes platību veido 2,53 ha - lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Cēsu novadā, konkrēti – Līgatnes pagastā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus īpašumus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Līgatnes pagasts, Cēsu novads	
Pārdošanas laiks	02.2022.	
Pārdošanas cena	4500 EUR	
Zemes gabala platība	1,7 ha	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Kopējo platību veido 1,7 ha, tajā skaitā 1,5 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pārējās zemes 0,2ha. Zemes gabals atrodas netālu no vērtējamā objekta.	

Objekts Nr.2	Līgatnes pagasts, Cēsu novads	
Pārdošanas laiks	04.2023.	
Pārdošanas cena	67 200 EUR	
Zemes gabala platība	16,64 ha	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Kopējo platību veido 16,64 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 13,42 ha, 2,94 ha meži. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 37. Īpašums atrodas netālu no Augšlīgatnes pie dzelzsceļa sliekšņiem, tuvu vērtējamam objektam.	

Objekts Nr.3	Līgatnes pagasts, Cēsu novads	
Pārdošanas laiks	10.2021.	
Pārdošanas cena	30 600EUR	
Zemes gabala platība	10,2 ha	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Kopējā platība 10,2ha, tajā skaitā 9,7 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pārējās zemes 0,7ha. Zemes gabalu šķērso augstsprieguma elektrolīnija. Īpašums atrodas netālu no vērtējamā objekta.	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Līgatnes pag., Cēsu nov.	Līgatnes pag., Cēsu nov.	Līgatnes pag., Cēsu nov.	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	4 500	67 200	30 600	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4 500	67 200	30 600	
Zemes gabala platība, ha	1,70	16,64	10,20	9,32
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	2647,06	4038,46	3000,00	2948,48
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	4 500	67 200	30 600	27 480
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				

Novietojums reģionā.	0%	0%	0%	
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība, kvalitāte	0%	0%	0%	
Meža platība	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	3%	-2%	0%	
Piebraukšanas ērtums	0%	-3%	-3%	
Zemes gabala labiekārtojums	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Apbūves kvalitāte	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi (īpaši labi vai slikti) faktori	1%	-9%	0%	
Kopējā korekcija, %	1%	-17%	-6%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2673,53	3351,92	2820,00	2948,48
Veicot aprēķinus un izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, vērtētāji noapaļojot ieguva rezultātu EUR				27 500

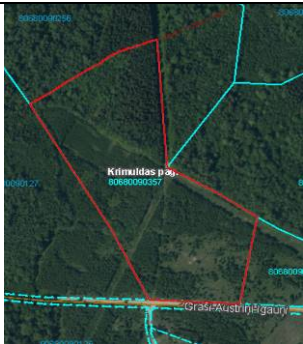
Mežsaimniecībā izmantojamās zemes 2,92 ha platībā, vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Cēsu novada Līgatnes pagastā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā notikuši reti, tāpēc veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Siguldas novada Krimuldas un Mālpils pagastos un Saulkrastu novada Sējas pagastā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus īpašumus, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru kopējā platībā.

Īss salīdzinošo objektu raksturojums sniegts zemāk pievienotajā tabulā.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Krimuldas pagasts, Siguldas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	80680090357		
Pārdošanas laiks	03.2022.	Meža platība, ha	6.82
Pārdošanas cena, EUR	29080	LIZ platība kopā, ha	1.07
Zemes gabala platība, ha	8.10	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. LIZ ilgstoši neapsaimniekota, lielākoties apmežojusies. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.05
		Pārējās zemes platība, ha	0.16

Objekts Nr.2	Sējas pagasts, Saulkrastu novads		
Kadastra numurs	80920020401		
Pārdošanas laiks	01.2022.	Meža platība, ha	5.2
Pārdošanas cena, EUR	17000	LIZ platība kopā, ha	0.21
Zemes gabala platība, ha	5.66	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. LIZ ilgstoši neapsaimniekota, lielākoties apmežojusies. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.25
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Objekts Nr.3	Mālpils pagasts, Siguldas novads		
Kadastra numurs	80740030475		
Pārdošanas laiks	04.2022.	Meža platība, ha	2.2
Pārdošanas cena, EUR	7557	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.20	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	03.2022.	01.2022.	04.2022.	
Pārdošanas cena, EUR	29080	17000	7557	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	10%	12%	10%	
Kopējā korekcija, %	10%	12%	10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	31988	19040	8313	
Zemes gabalu platība, ha	8.1	5.66	2.2	2.920
Meža zeme, ha	6.82	5.2	2.2	2.92
Meža zemes īpatsvars, %	84%	92%	100%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3949	3364	3779	2707

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%
Platība	-3%	-3%	0%
Piebraukšanas iespējas	-5%	-5%	-5%
Mežaudžu īpatsvars	-20%	-15%	-20%
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%

Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	-2%	-2%	0%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-30%	-25%	-25%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha korigētā pārdošanas cena, EUR	2764	2523	2834	2707
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				7900

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

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

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

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

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

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% un pat vairāk. Valstīs ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet

nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

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

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

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur:

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

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

Diskonta likme:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	4.00%	5.00%
Finansiālā	peļņas %									5.00%
	aizņemtā kapitāla %	0.00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 21.06.2023)								4.00%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība				0.25%					
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums				0.25%					
	Iespējams izmaksu pieaugums			0.15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0.00%								
	Kukaiņu bojājumi		0.05%							
	Dzīvnieku bojājumi			0.15%						
	Ūdens ietekme	0.00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%								
	Apgrūtinājumi	0.00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtnē, jaunaudzēs)	0.00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0.25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi				0.25%					
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums	0.00%								
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 10,35 %.

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/>).

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2023-2027	31 061	11 816	19 245	20 669
2	2028-2032	10 589	4 596	5 993	
3	2033-2037	9 040	4 682	4 358	
4	2038-2042	0	390	-390	
5	2043-2047	9 892	4 792	5 100	
6	2048-2052	0	175	-175	
7	2053-2057	0	338	-338	
8	2058-2062	0	203	-203	
9	2063-2067	0	211	-211	
10	2068-2072	12 812	7 143	5 669	
11	2073-2077	1 881	1 229	652	
12	2078-2082	1 239	977	262	
13	2083-2087	2 003	1 304	699	
14	2088-2092	4 815	2 545	2 270	
15	2093-2097	25 623	9 758	15 865	
16	2098-2102	9 230	4 274	4 956	
17	2103-2107	5 449	2 450	2 999	
18	2108-2112	0	192	-192	
19	2113-2117	18 189	8 356	9 833	
20	2118-2122	0	316	-316	

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Iepriekš noteiktās vērtējamā objekta atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtējamā objekta, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā. Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu un apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtību summa, reizināta ar korekcijas koeficientu.

Aprēķina pieeja	legūtā tirgus vērtība, EUR
Ar tirgus pieeju aprēķinātā lauksaimniecībā izmantojamās zemes 9,32 ha platībā, vērtība (noapaļoti), EUR	27 500
Ar tirgus pieeju aprēķinātā mežsaimniecībā izmantojamās zemes 2,92 ha platībā, vērtība (noapaļoti), EUR	7 900
Ar ienākumu pieeju aprēķinātā mežaudzes vērtība (noapaļoti), EUR	20 700
Korekcijas koeficients	0.94
Vērtējamā nekustamā īpašuma kopējā tirgus vērtība (noapaļoti), EUR:	53 000

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai un ieķīlāšanai

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" (mainīts nosaukums no SIA "Latio vērtētāji & konsultanti Vidzemē") piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023.gada 22.jūnijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis Kārlis Meņģelis. SIA "LVKV" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Cēsu nov., Līgatnes pag., "Pagasta zeme 21"** 2023.gada 06.jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 53 000 (piecdesmit trīs tūkstoši eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)
(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

Oļegs Aleksejevs

SIA "LVKV" vērtēšanas speciālists
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.6 mežaudzes vērtēšanā)
(Latvijas koksnes kvalifikācijas ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M)

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000142458

Kadastra numurs: 42620090073

Nosaukums: Pagasta zeme-21

"Pagasta zeme 21", Līgatnes pag., Cēsu nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4262 009 0073.		12.24 ha
1.2. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300000789003, lēmums 12.07.2004., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Līgatnes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000058004.	1	
1.2. Pamats: 2004. gada 11. jūnija Līgatnes pagasta padomes uzziņa Nr.379. <i>Žurn. Nr. 300000789003, lēmums 12.07.2004., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		

<i>III daļas 1.iedaļa</i> <i>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</i>	Platība, lielums
1.1. Atzīme - dzelzceļa Rīga - Valmiera aizsargjosla.	9.39 ha
1.2. Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110kV.	0.69 ha
1.3. Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4kV.	1.54 ha
1.4. Pamats: 2004. gada 11. jūnija Līgatnes pagasta padomes uzziņa Nr.379. <i>Žurn. Nr. 300000789003, lēmums 12.07.2004., tiesnese Baiba Lielpētere</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Laila Špūle (+pirmpirk). Pieprasījums izdarīts 19.06.2023. 10:37:37.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Cēsu rajona Līgatnes pagasta

Nekustamā īpašuma Pagasta zeme-21

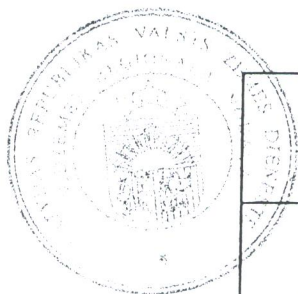
Kadastra Nr.4262 009 0073

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Cēsu rajona Līgatnes pagasta padomes 16.04.2003. sēdes lēmumam, prot. Nr.4.

Robežu plāns sastādīts pēc 2003. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā M 1 : 5 000.

Zemes kopplatība ir 12.24 ha



VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADASTRA
PĀRVALDES
Cēsu biroja vadītāja

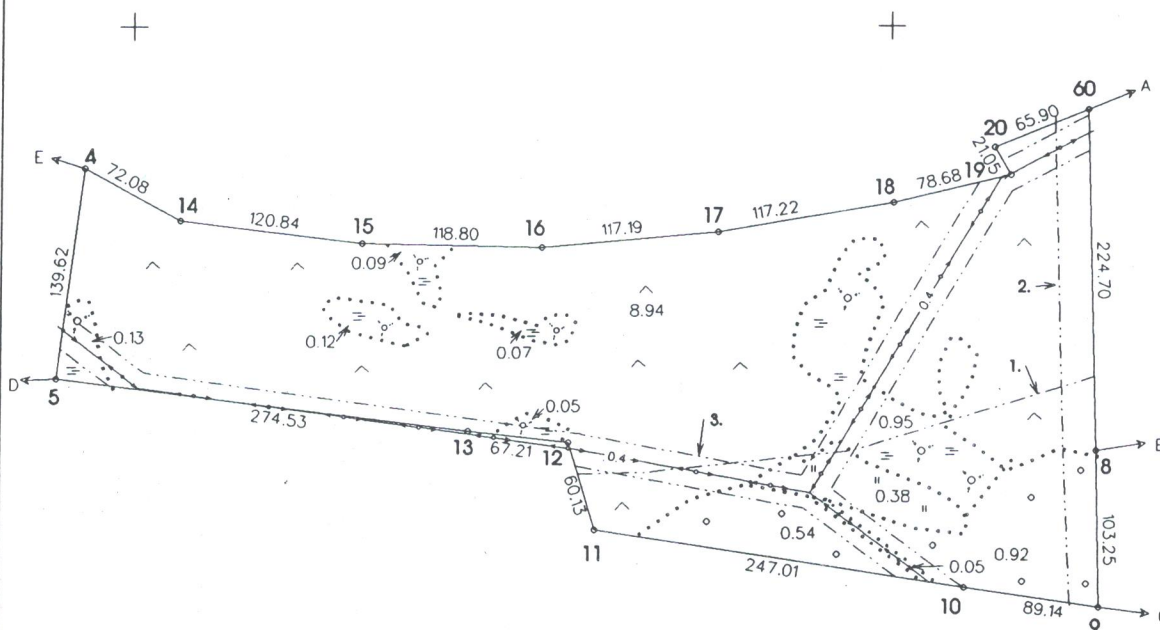
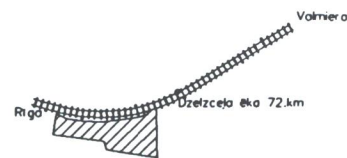
D.Vadone
A. Jirgens

19.12.2003.

EKSPĻIKĀCIJA

Zemes noga- balu Nr.	Kop- platība (ha)	TĀI SKAITĀ														
		Lauk- saimn. izman- tojamā zeme	no tās					Meži	Krū- māji	Purvi	Celi	Zem- ekām un pagal- miem	Zem- ūde- niem	no tās		
			Turumi un atma- tas	Augļu dārzi	Pļavas	Gai- bas	Nosu- sināti							Zem- zivju dīkiem	Pārē- jās zemes	
			T ∨	⊙ ⊙	" „	^	→	⊙ L a	⊙	Y Y	⌘	 p 	d  g 	zd 		
	12.24	9.32	--	--	0.38	8.94	--	1.46	1.41	--	--	--	--	--	--	0.05

Zemes gabala
izvietojuma shēma :



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU
APGRŪTINĀJUMI:

- 020306-atzargloša gar dzelzceļu Rīga-Valka-9.39 ha
- 020501-atzargloša gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110 kV - 0.69 ha
- 020501-atzargloša gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4 kV - 1.54 ha

19.12. 2003

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS-92 SISTĒMĀ (K=0.99966)

uz ORTO FOTO pamata:

Nr.	X	Y
60	338945.09	569129.25
8	338720.57	569136.20
9	338617.39	569138.66
10	338630.66	569050.54
11	338668.39	568806.51
12	338725.82	568788.75
13	338733.53	568722.00
5	338768.23	568449.76
4	338906.61	568468.01
14	338872.39	568531.42
15	338857.13	568651.25
16	338854.30	568769.98
17	338864.48	568886.69
18	338883.65	569002.29
19	338902.17	569078.73
20	338920.38	569068.18

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES:

- A-B zemes īpašums "Pagasta mežs 19"
- B-C Augstspriegumu tīkl
- C-D zemes īpašums "Rīta Sīneps"
- D-E zemes īpašums "Kaina Sīneps"
- E-A a/s "Latvijas valsts dzelzceļš"

ORTO FOTO kartes Nr.4323-34

Līgotnes pag.,PAGASTA ZEME 21

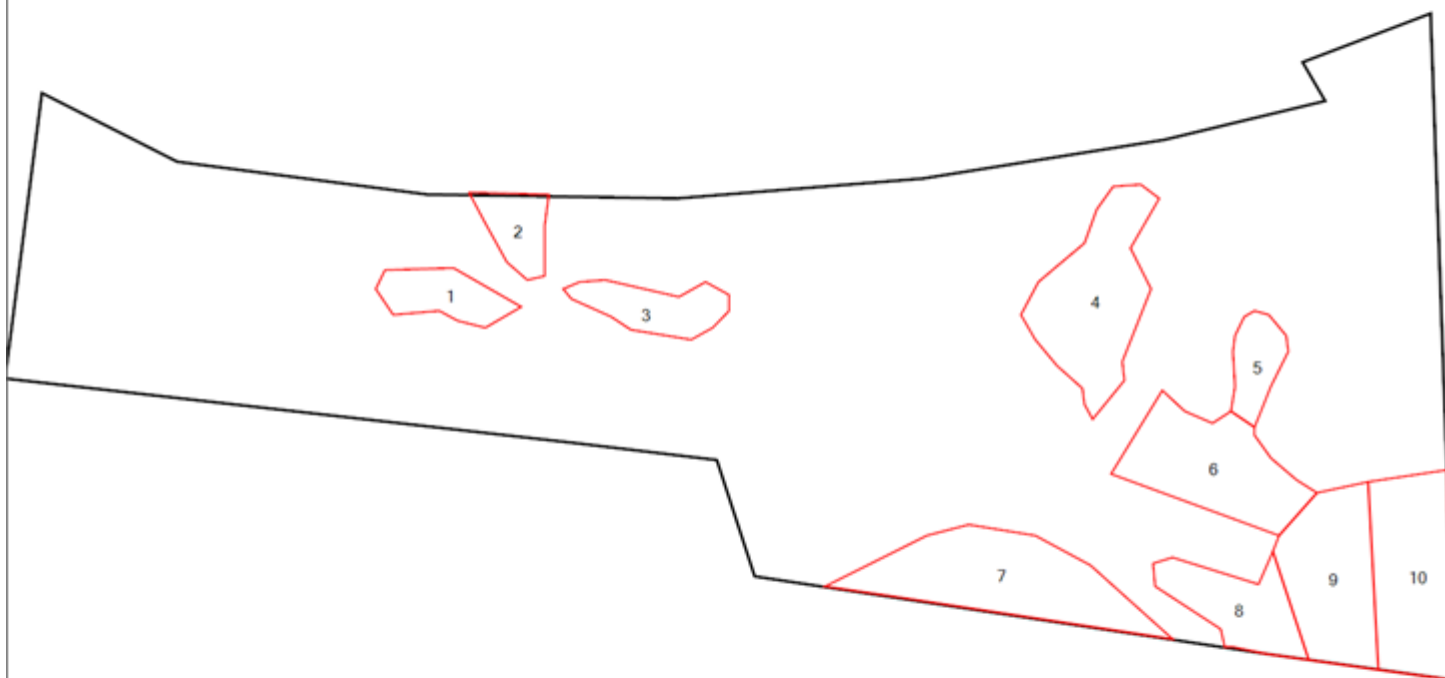
M 1:5000

"LATīpašums"			
MĒRNICĪBAS BIROJS			
Direktors:		Ģ.Loze	30.08.2003.
Mērnīks:		J.Dragons	30.08.2003.

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 42620090073

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 42620090073				inv. veikta 2004. gadā		Īpašums - 42620090073 - Pagasta zeme-21							
				Līgatnes pagasts		Saimniecība: Pagasta zeme-21							
1. kvartāls													
1	0.13	Mežaudze	Vr	6B3A66 1B156	D	I	27	27	66	9	29		348
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.13 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.1	Mežaudze	Vrs	8B76 2B166	D	I	26	27	76	5	15		169
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.1 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.14	Mežaudze	Vr	6B3A56 1B146	D	I	24	23	56	10	30		315
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.14 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
4	0.38	Mežaudze	Vr	6B56 2A1B66 1B156	D	I	24	23	56	8	25		265
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.38 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
5	0.1	Mežaudze	Vr	7B3A51	D	I	22	20	51	13	37		374
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.1 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
6	0.34	Mežaudze	Vr	5B3Ba2B151	D	I	22	20	51	8	25		238
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.34 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
7	0.43	Mežaudze	Dm	5E3P101 1A1B81	D	Ia	31	36	101	10	38		502
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.43 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
8	0.2	Mežaudze	Vr	7A2B76 1Ba56	D	I	28	33	76	9	32		402
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.2 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
9	0.34	Mežaudze	Vr	4B3A61 2E1P81	D	I	24	25	61	12	41		467
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.34 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
10	0.35	Mežaudze	Dm	8E2P106	D	I	30	36	106	9	38		498
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.35 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			2.51	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.51 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			2.51	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.51 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			2.51	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.51 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 42620090073 Mērogs: 1:3263



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42620090073	Pagasta zeme-21	6157	100000142458	Līgatnes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	9800
Kopplatība:	12.2400
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15336 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	18979 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
42620090073	1/1	6157	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	6157
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	12.2400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	28
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15336 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	12.2400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	9.3200
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.3800
t.sk. Ganību platība:	8.9400
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	2.7600
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1100
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0500

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	12.2400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120304	aizsargjostas teritorija qar dzelzcelu	9.3900	ha

2	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.6900	ha
3	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	1.5400	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērneciks	Uzmērišanas datums
instrumentālā uzmērišana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Jānis Dragons	30.08.2003

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	42620090073	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Līgatnes pagasta zemesgrāmata	12.07.2004	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	12.07.2004	-	Cēsu zemesgrāmatu nodaļa
Cita veida dokuments	05.01.2004	-	Meža taksators
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	30.08.2003	-	"LATīpašums"-mērnecības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	16.04.2003	4	Līgatnes pagasta padome

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Līgatnes pag.**

Kadastrs: **42620090073**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.1 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Slapjais vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	61	Bērzs	66	22	22	8	80	10	29	210
I	27	Apse	66	29	25	3	36	5	8	45
I	12	Blīgzna	56	17	17	2	16	2	7	88
						13	132	17	45	343

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.1 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Slapjais vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	81	Bērzs	76	27	26	9	105	10	29	157
I	19	Blīgzna	66	18	17	3	24	2	11	118
						12	129	13	40	275

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 0.1 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	91	Bērzs	56	23	22	11	110	15	40	265
I	9	Apse	56	35	22	1	11	1	3	10
						12	120	17	43	275

Kv.,nog.: 1-4-0 Plat: 0.4 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	59	Bērzs	56	23	24	13	140	53	45	313
I	28	Apse	66	23	23	6	66	25	18	144
I	10	Bērzs	66	27	26	2	23	9	7	35
I	4	Blīgzna	56	20	21	1	9	4	3	32
						22	240	91	72	524

Kv.,nog.: 1-5-0 Plat: 0.1 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	80	Bērzs	51	20	22	18	180	18	66	573
I	20	Apse	51	26	23	4	44	4	12	75
						22	224	22	77	648

Kv.,nog.: 1-6-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	46	Bērzs	51	20	22	11	110	37	40	350
I	27	Blīgzna	51	19	20	7	63	22	23	247
I	27	Baltalksnis	51	19	20	7	63	22	23	247
						25	237	81	86	844

Kv.,nog.: 1-6-1 Plat: 0.4 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	79	Blīgzna	51	19	18	19	158	65	67	670
I	21	Bērzs	51	23	23	4	42	17	14	96
						23	200	82	81	766

Kv.,nog.: 1-7-0 Plat: 0.4 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	31	Priede	101	35	29	6	78	33	16	62
I	31	Egle	101	36	29	6	80	34	14	59
I	27	Bērzs	81	26	26	6	70	30	20	113
I	11	Apse	81	36	28	2	27	11	5	20
						20	254	109	55	254

Kv.,nog.: 1-8-0 Plat: 0.2 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	70	Apse	76	33	28	19	253	51	49	222
I	21	Bērzs	76	28	28	6	75	15	19	97
I	9	Baltalksnis	56	18	18	4	33	7	14	157
						29	361	72	82	476

Kv.,nog.: 1-9-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	32	Bērzs	61	24	24	11	119	40	38	243
I	31	Apse	61	36	30	8	114	39	20	79
I	20	Egle	81	30	26	6	73	25	15	85
I	17	Priede	81	27	27	5	61	21	14	87

						30	367	125	87	494
Kv.,nog.: 1-10-0 Plat: 0.4 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: I Aizs.:										
Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	80	Egle	106	34	29	28	373	131	68	308
I	20	Priede	106	35	30	7	93	33	19	73
						35	466	163	86	381
Platība, ha										2.92
Kopējā krāja, m3:										792.07

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2023-2027				
Kailcirte - pēc vecuma	1.5	387	31 061	11 597
Stādāmais materiāls	1.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.5	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.9	0	0	43
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 80.26 €/m3		387	31 061	11 816
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 50.29 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 19 245 €
2028-2032				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.3	120	9 421	3 603
Kailcirte - pēc vecuma	0.1	17	1 167	500
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	190
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	105
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.4	0	0	22
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 77.28 €/m3		137	10 588	4 596
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 47.34 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 5 992 €
2033-2037				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.5	118	9 040	3 551
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	291
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	161
Jaunaudžu kopšana	1.8	0	0	488
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	15
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 76.61 €/m3		118	9 040	4 682
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 46.52 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 4 358 €
2038-2042				
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	208
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	391
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -391 €
2043-2047				
Kailcirte - pēc vecuma	0.4	141	9 892	4 227
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	246
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	136
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 70.16 €/m3		141	9 892	4 792
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 40.18 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 5 100 €
2048-2052				
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	176
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -176 €
2053-2057				
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	141

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	22
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	339
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -339 €
2058-2062				
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.0	0	0	28
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	204
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -204 €
2063-2067				
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	36
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	212
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -212 €
2068-2072				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.6	126	6 981	3 787
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	1.2	81	5 831	3 145
Stādāmais materiāls	0.6	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.6	0	0	0
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	36
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 61.89 €/m3</i>		207	12 812	7 144
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 25.35 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 33.16 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: 5 668 €
2073-2077				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.4	26	1 881	1 020
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.3	0	0	34
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.35 €/m3</i>		26	1 881	1 230
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 33.12 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: 651 €
2078-2082				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.3	17	1 239	671
Jaunaudžu kopšana	0.6	0	0	98
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.3	0	0	34
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.88 €/m3</i>		17	1 239	979
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 33.41 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: 260 €
2083-2087				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.4	28	2 003	1 096
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturās izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.3	0	0	34
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 71.54 €/m3</i>		28	2 003	1 306
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 32.39 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: 697 €
2088-2092				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.9	60	4 815	2 336
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Infrastrukturā izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.3	0	0	34
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 80.25 €/m3</i>		60	4 815	2 546
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 41.32 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 2 269 €</i>

2093-2097

Kailcirte - pēc caurmēra	1.2	308	25 623	9 253
Stādāmais materiāls	1.2	0	0	190
Atjaunošanas darbs	1.2	0	0	105
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturā izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.3	0	0	34
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 83.19 €/m3</i>		308	25 623	9 758
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 53.15 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 15 865 €</i>

2098-2102

Kailcirte - pēc caurmēra	0.4	112	9 230	3 362
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	213
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	118
Jaunaudžu kopšana	1.2	0	0	390
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturā izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	16
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 82.41 €/m3</i>		112	9 230	4 275
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 52.39 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 4 955 €</i>

2103-2107

Kailcirte - pēc vecuma	0.3	67	5 449	2 012
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	78
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	43
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	122
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturā izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	20
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 81.33 €/m3</i>		67	5 449	2 451
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 51.30 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 2 998 €</i>

2108-2112

Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturā izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	17
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	193
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -193 €</i>

2113-2117

Kailcirte - pēc vecuma	0.6	120	6 623	3 598
Kailcirte - pēc caurmēra	0.4	137	11 566	4 097
Stādāmais materiāls	1.1	0	0	246
Atjaunošanas darbs	1.1	0	0	136
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	86
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88
Infrastrukturā izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	17
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 70.77 €/m3</i>		257	18 189	8 356
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 40.83 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 9 833 €</i>

2118-2122

Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	141
Administratīvās izmaksas	2.9	0	0	88

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Infrastrukturā izmaksas	2.9	0	0	88
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	317
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -317 €
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 76.04 €/m ³				
Tīrie ienākumi: 76 059 €	Kopā:	1 865	141 822	65 763

42620090073

Sortimentu periodu plāns

27.06.2023

Līgatnes pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-1-0	0.13	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2028-2032	Kailcirte - pēc vecuma				Blīgzna	0.03	0.45	0.63	0.00	0.92	2.02	0.28	1.59	26.00	36.26	0.00	41.57	105.42
2078-2082	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.06	0.25	1.03	5.40	1.35	8.10	0.64	7.36	29.75	105.59	381.51	61.17	585.38
2103-2107	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	1.37	2.97	7.24	16.54	4.14	32.25	2.11	162.72	352.45	740.90	1 168.22	187.31	2 611.60
2028-2032	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.34	0.79	2.20	5.44	1.36	10.13	0.70	40.47	93.93	224.87	384.58	61.66	805.52
2028-2032	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	1.55	1.54	0.67	0.35	0.42	4.53	0.27	90.62	89.52	38.56	18.55	18.90	256.15

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-2-0	0.10	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Blīgzna	0.03	0.50	0.67	0.00	0.92	2.13	0.30	1.87	29.28	39.03	0.00	41.77	111.94
2068-2072	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.06	0.25	0.96	4.74	1.19	7.19	0.56	7.55	29.25	97.81	334.79	53.68	523.08
2088-2092	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.27	0.61	1.44	3.32	0.83	6.47	0.43	31.63	72.16	147.52	234.79	37.65	523.74
2093-2097	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	1.26	2.92	5.69	10.88	2.85	23.60	1.50	149.62	346.57	582.39	768.67	129.13	1 976.37
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.66	1.35	2.17	3.94	1.08	9.19	0.56	78.69	159.60	221.67	278.39	48.72	787.06

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-3-0	0.14	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2033-2037	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	1.01	1.93	4.15	8.03	2.01	17.13	1.11	119.83	229.64	424.71	567.16	90.94	1 432.29
2078-2082	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.06	0.26	1.10	6.15	1.54	9.10	0.73	7.30	30.45	112.40	434.11	69.61	653.87
2103-2107	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	1.59	3.37	7.92	17.55	4.39	34.82	2.25	188.80	399.45	811.16	1 239.64	198.77	2 837.82
2033-2037	Kailcirte - pēc caurmēra				Apse	0.97	0.33	0.10	0.07	0.15	1.62	0.09	56.38	19.13	5.57	3.80	7.00	91.89

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-4-0	0.38	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2033-2037	Kailcirte - pēc caurmēra				Apse	4.81	10.10	6.66	3.70	2.40	27.68	1.74	280.92	589.43	385.18	193.25	108.60	1 557.38
2073-2077	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.18	0.75	3.16	17.66	4.42	26.17	2.17	21.62	88.93	323.41	1 247.38	200.01	1 881.35
2098-2102	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	5.73	12.14	25.73	54.26	14.20	112.05	7.02	679.90	1 441.10	2 633.64	3 832.59	643.19	9 230.41
2033-2037	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	1.06	1.66	2.01	3.58	0.95	9.26	0.54	125.51	196.79	206.36	253.02	43.14	824.83
2033-2037	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	3.25	7.41	13.98	26.76	7.43	58.83	3.64	386.23	879.83	1 430.78	1 889.99	336.59	4 923.42
2033-2037	Kailcirte - pēc caurmēra				Blīgzna	0.22	1.20	1.36	0.00	1.06	3.84	0.49	12.64	70.12	78.83	0.00	48.18	209.77

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-5-0	0.10	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2043-2047	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	2.33	2.10	0.76	0.41	0.58	6.18	0.36	135.96	122.72	43.74	21.38	26.13	349.93
2113-2117	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	1.88	4.15	7.51	13.88	3.62	31.04	1.96	222.89	492.78	768.55	980.37	164.00	2 628.58
2083-2087	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.04	0.16	0.71	4.39	1.10	6.39	0.54	4.32	18.68	72.77	309.70	49.66	455.13
2043-2047	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	1.34	3.12	6.12	11.96	3.32	25.86	1.59	158.56	370.53	626.09	844.64	150.55	2 150.38

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-6-0	0.34	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2043-2047	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	1.49	6.23	6.72	0.00	13.86	28.30	1.87	87.08	363.31	388.98	0.00	627.56	1 466.92
2043-2047	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	2.72	6.38	12.61	24.75	6.88	53.34	3.28	322.53	757.45	1 290.79	1 747.96	311.66	4 430.39

Sortimentu periodu plāns

27.06.2023

2113-2117	Kailcirte - pēc caurmēra	Bērzs	6.39	14.11	25.52	47.19	12.31	105.52	6.66	757.84	1 675.46	2 613.05	3 333.24	557.58	8 937.18
2083-2087	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.12	0.53	2.42	14.91	3.73	21.71	1.84	14.69	63.51	247.42	1 052.98	168.84	1 547.44
2043-2047	Kailcirte - pēc vecuma	Blīgzna	1.79	9.03	9.56	0.00	6.85	27.22	3.45	104.25	526.83	553.11	0.00	310.18	1 494.36

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-6-1	0.41				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Blīgzna	1.23	14.94	19.04	0.00	23.29	58.51	7.65	71.65	871.70	1 102.12	0.00	1 055.11	3 100.58
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.48	1.17	3.14	8.21	2.05	15.06	1.00	57.25	139.20	321.83	579.67	92.95	1 190.90
2068-2072	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	3.55	13.50	20.66	29.12	4.19	71.02	5.14	207.28	787.30	1 195.61	1 521.37	189.81	3 901.38
2113-2117	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	3.17	12.23	19.42	28.79	3.87	67.49	4.91	185.05	713.49	1 123.67	1 504.18	175.27	3 701.66

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja						Vērtība						
42620090073	1-7-0	0.43				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	5.39	2.27	0.91	0.52	0.95	10.04	0.58	314.64	132.18	52.52	27.40	43.12	569.87
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Priede	24.14	3.53	0.83	1.06	1.37	30.93	1.78	2 560.04	279.29	41.81	59.87	62.06	3 003.07
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	22.70	2.09	0.80	3.18	0.58	29.35	1.68	2 377.47	163.74	40.78	178.62	26.51	2 787.12
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	1.51	3.38	6.22	11.98	3.32	26.41	1.57	178.97	401.41	636.94	846.17	150.64	2 214.14
2088-2092	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	1.14	2.65	6.44	15.21	4.02	29.46	1.87	135.84	314.59	658.87	1 074.25	181.95	2 365.50
2093-2097	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	5.19	12.21	24.42	47.48	12.46	101.76	6.51	615.88	1 449.20	2 500.50	3 353.23	564.50	8 483.30
2068-2072	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.22	0.89	3.54	18.34	4.58	27.58	2.20	26.74	105.56	362.66	1 295.43	207.71	1 998.09

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-8-0	0.20				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	19.29	12.60	5.69	2.60	4.18	44.36	2.60	1 124.92	735.02	329.34	135.90	189.14	2 514.33
2113-2117	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	3.70	15.04	17.01	12.70	3.97	52.43	3.58	215.90	877.48	984.41	663.66	179.97	2 921.43
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	1.22	1.88	2.94	5.50	1.50	13.04	0.77	145.20	223.24	300.88	388.47	68.06	1 125.85
2068-2072	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	4.23	16.51	17.62	12.57	4.26	55.20	3.74	247.02	963.28	1 019.79	656.70	193.14	3 079.92
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.04	0.79	1.26	0.00	3.88	5.97	0.44	2.29	46.02	73.13	0.00	175.75	297.19

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja						Vērtība						
42620090073		1-9-0		0.34		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2028-2032	Kailcirte - pēc caurmēra				Apse	20.03	9.32	2.66	1.53	3.56	37.09	2.13	1 168.58	543.78	153.64	79.73	161.12	2 106.85
2093-2097	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	5.12	10.86	23.02	48.55	12.70	100.26	6.28	608.33	1 289.40	2 356.41	3 429.16	575.48	8 258.79
2028-2032	Kailcirte - pēc caurmēra				Priede	13.47	3.52	1.31	1.48	0.86	20.64	1.22	1 428.61	279.08	66.18	83.26	38.76	1 895.88
2028-2032	Kailcirte - pēc caurmēra				Egle	16.33	2.44	1.00	2.52	0.55	22.85	1.37	1 711.02	191.56	50.59	141.82	25.00	2 120.00
2028-2032	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	2.05	4.79	9.50	18.37	4.82	39.51	2.53	242.76	568.32	972.14	1 297.23	218.25	3 298.70
2068-2072	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.16	0.67	2.83	15.80	3.95	23.41	1.94	19.34	79.57	289.36	1 116.08	178.96	1 683.31

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
42620090073	1-10-0			0.35		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2093-2097	Kailcirte - pēc caurmēra				Bērzs	4.22	9.94	19.88	38.64	10.14	82.83	5.30	501.29	1 179.58	2 035.29	2 729.37	459.47	6 905.01
2088-2092	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.93	2.16	5.24	12.38	3.27	23.98	1.52	110.57	256.06	536.29	874.39	148.10	1 925.41
2068-2072	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.18	0.72	2.88	14.93	3.73	22.45	1.79	21.76	85.92	295.19	1 054.42	169.07	1 626.36
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Priede	23.11	3.57	0.90	1.32	1.33	30.23	1.73	2 450.10	282.64	45.28	74.44	60.37	2 912.83
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	83.33	8.75	4.97	11.99	2.30	111.35	6.45	8 729.90	685.32	252.03	674.22	104.38	10 445.86

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2023-2027	31 061	11 816	19 245	20 669
2	2028-2032	10 589	4 596	5 993	
3	2033-2037	9 040	4 682	4 358	
4	2038-2042	0	390	-390	
5	2043-2047	9 892	4 792	5 100	
6	2048-2052	0	175	-175	
7	2053-2057	0	338	-338	
8	2058-2062	0	203	-203	
9	2063-2067	0	211	-211	
10	2068-2072	12 812	7 143	5 669	
11	2073-2077	1 881	1 229	652	
12	2078-2082	1 239	977	262	
13	2083-2087	2 003	1 304	699	
14	2088-2092	4 815	2 545	2 270	
15	2093-2097	25 623	9 758	15 865	
16	2098-2102	9 230	4 274	4 956	
17	2103-2107	5 449	2 450	2 999	
18	2108-2112	0	192	-192	
19	2113-2117	18 189	8 356	9 833	
20	2118-2122	0	316	-316	


EN ISO/IEC 17024
53-290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *12*

Jānis Biernis
vārds, uzvārds
281066-12553
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. maija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



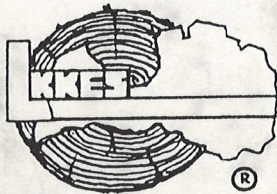

Dainis Tunsts
 LĪVA Vērtētāju
 sertifikācijas biroja
 direktors

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

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs






EN ISO/IEC 17024
S3-224

**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

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

Personas kods: 170378-12813

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

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

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

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

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

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 7100