

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,
VIRGAS PAGASTĀ,
„GRAVENIEKI”**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2023

"INVEST-RĪGA-LIEPĀJA" SIA

Liepājā, Graudu ielā 27/29, LV 3401,
Tālr. 29288806, E-pasts: invest_l@inbox.lv.

2023.gada 16. novembrī.

**Dienvidkurzemes novada pašvaldība,
NMK 9000058625.**

Par nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā "Gravenieki",
tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši no nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā "Gravenieki" (kadastra numurs 64980030186), tirgus vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 prasībām un "Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma" nosacījumiem, izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeju.

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 7.55 ha platībā (kadastra apzīmējums 64980030078),
- vērtētā mežu platība 1.35 ha.

Īpašums reģistrēts zemes grāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekojams dabā un ir veikta foto fiksācija objektā.

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada novembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk., izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt. Vērtējuma derīguma termiņš ir viens gads kopš īpašuma apsekošanas dienas.

Analizējot nekustamā īpašuma stāvokļa un atrašanās vietas ietekmi uz tā vērtību, saistībā ar vispārējo stāvokli nekustamā īpašuma tirgū Dienvidkurzemes novadā, secinām, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā "Gravenieki" (kadastra numurs 64980030186), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta:

Eur 22 700 (Divdesmit divi tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.,

mežaudzes platībai 1.35 ha tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 4 800 (Četri tūkstoši astoņi simti eiro);

zemes platībai 2.98 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 14 700 (Četrpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro);

zemes platībai 3.22 ha, ko sastāda krūmāji un ūdens objektu zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 3200 (Trīs tūkstoši divi simti eiro).

Aprēķinātās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Vērtējumu veica SIA „Invest Rīga Liepāja”, reģ. Nr. 42103024236, sertificēts vērtētājs Didzis Jēriņš – LĪVA sertifikāts Nr. 49 kopš 1996.gada.

Vērtējamā objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķinu veica sertificēts koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Ritvars Bērziņš (sertifikāts Nr. 324M).

Ar cieņu
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

SIA "Invest Rīga Liepāja"
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

SATURS

VĒSTULE PASŪTĪTĀJAM

1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA.....	4
2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....	5
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	6
4.SLĒDZIENS.....	17
5.VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6.VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS UN VĒRTĒJUMA ATBILSTĪBAS STANDARTU LVS 401:2013 PRASĪBĀM APLIECINĀJUMS.....	18
7. PIELIKUMI.....	19

1.VISPĀRĒJĀS ZIŅAS PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā “Gravenieki” (kadastra numurs 64980030186).

1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

1.3. Vērtēšanas laiks

2023. gada 6. novembrī – apsekošanas dienā.

1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt tirgus vērtību – izsoles sākumcenu nekustamajam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada novembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk., izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

1.5. Īpašuma tiesiskais statuss

Pamatojoties uz Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma norakstu, nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā “Gravenieki” (kadastra numurs 64980030186) ar kopējo platību 7.55 ha – 2023.gada 29. septembrī reģistrēts Virgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000744056 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

1.6. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 7.55 ha platībā (kadastra apzīmējums 64980030078),
- vērtētā mežu platība 1.35 ha.

Īpašums reģistrēts zemes grāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekojams dabā un ir veikta foto fiksācija objektā.

1.7. Apgrūtinājumi

Kadastrā reģistrēts apgrūtinājums:

1. Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0.61 ha.
2. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 1.91 ha.

1.8. Īpašie pieņēmumi

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viens zemes gabals 7.55 ha platībā, kura sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 2.98 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme
- 1.32 ha ir mežu platība;
- 0.22 ha ir ūdens objektu zeme;
- 3.03 ha ir krūmāji.

Vērtējums tiks veikts ar pieņēmumu, ka nosacīti vērtējamo nekustamo īpašumu var sadalīt trijās atsevišķās daļās, līdz ar to, nosakot tirgus vērtību vērtējamam objektam, tiks veikti trīs aprēķini:

1. Mežaudzei 1.35 ha platībā. *Vērtējumā izmantotā mežaudzes platība, pamatojoties uz Valsts meža dienesta oficiālajiem datiem, tiks uzskatīta par patiesu.* Līdz ar to nosakot tirgus vērtību par pamatu tiks ņemta Valsts meža dienesta informācija, kas konkrētajā gadījumā atšķiras no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
2. Zemes platībai 2.98 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme.

3. Zemes platībai 3.22 ha, ko sastāda krūmāji un ūdens objektu zemes. Minētai zemes platībai tiks veikts provizorisks aprēķins, jo minētās zemes platības vērtība kopējo tirgus vērtību būtiski neietekmē. Minētā platība tiek uzskatīta par nekoptām un ļoti sliktas kvalitātes ganībām.

Triju aprēķinu summa būs vērtējamā īpašuma tirgus vērtība.

Veicot vērtējumu ar šādu pieņēmumu tiek novērsta zemesgabala kopējās kvalitātes un izmantošanas iespēju nepamatota ietekme uz kopējo nekustamā īpašuma vērtību.

1.9. Pašreizējā izmantošana

Pašreizējā izmantošana – lauksaimniecībā izmantojama zeme un mežaudze, kas arī ir labākais izmantošanas veids, pie kā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība ir visaugstākā. Pamatojoties uz kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, vērtējamais zemes gabals ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Pamatojoties uz novada teritoriju plānojumu, vērtējamais zemes gabals atrodas lauksaimniecības un mežu teritorijā.

1.10. Vērtēšanā izmantotā informācija

Visi dati par vērtējamo nekustamo īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja vai īpašnieka, šajā vērtējumā ir pieņemti par patiesiem un ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem saņemtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu reālai situācijai novērtēšanas dienā. Gadījumā, ja starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem tiek fiksēta pretrunīga informācija, par patiesu tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar nekustamā īpašuma tehnisko un vizuālo stāvokli dabā vērtētāja palīgs ir iepazīties.

1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2023.gada 6. novembrī.
2. Nodalījuma noraksts.
3. Zemes robežu plāns.
4. Apgrūtinājumu plāns.
5. Situācijas plāns.
4. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
5. Nogabalu raksturojošie rādītāji.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā "Gravenieki" – lauksaimniecības un mežu teritorijā, samērā reti apdzīvotā vietā. Vērtējamais īpašums atrodas 7 km attālumā no apdzīvotas vietas Paplaka un apmēram 12 km no pagasta centra Virgas un apmēram 15 km no Gramzdas ciema. Objekts atrodas pie grantēta pašvaldības ceļa, pa kuru ir labas piebraukšanas iespējas ar visa veida autotransportu. Galvenie infrastruktūras objekti ir Priekules pilsētā, kas ir apmēram 17 km attālumā. Vērtējamā zemes gabala tuvumā atrodas lauksaimniecībā izmantojamas zemes, meža zemes, nedaudz viensētas ar piemājas zemēm. Pēc novada teritorijas plānojuma kartes, zemes gabals atrodas lauksaimniecības un mežu teritorijā. Pamatojoties uz kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, vērtējamais zemes gabals ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.

2.2. Zemes gabals

Zemes gabals 7.55 ha platībā, t.sk., 2.98 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme; 1.32 ha meži; 3.03 ha krūmāju platība; 0.22 ha ir ūdens objektu zemes. LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 30. Zemes gabals pēc teritorijas plānojuma atrodas lauksaimniecības un mežu teritorijā. Pamatojoties uz Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem zemes lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Zemesgabals ir neregulāras formas ar samērā līdzenu reljefu. Mežaudze un krūmāji aizņem gandrīz pusi no zemes gabala. Meža platība ir izvietota zemes gabala vienā malā, pārējā platība ir iekopta lauksaimniecības zeme, kas izvietota pie labiem grantētiem piebraucamiem pašvaldības autoceļiem. Arī meža platība atrodas pie pašvaldības autoceļa, taču tā kvalitāte ir sliktāka un piekļūšana apgrūtinātāka. Zemes gabals robežojas ar blakus īpašumiem, kas ir lauksaimniecībā

izmantojamās zemes un ar pašvaldības autoceļiem (no trijām pusēm). Nekustamā īpašuma tuvumā ir vairākas viensētas ar piemājas zemēm, mežaudzes, lauksaimniecības zemes. Meža platība ir uzturēta atbilstoši mežaudzei, savukārt, lauksaimniecības zemes platība ir iekopta un labi uzturēta. Kopumā vērtējamais īpašums ir apmierinoši/daļēji labi uzturēts.

Meža platību apraksts

Platības, audžu vecuma grupas	Platība ha	Valdošā / atjaunojamā koku suga*	Piezīmes
Neapmežoti izcirtumi. Tai skaitā: - jāatjauno mākslīgi, - dabiskās atjaunošanas veicināšana.	-	-	Mežs izcirtumos jāatjauno „Meža likumā” noteiktajos termiņos.
Jaunaudzes 1 – 20 g.; kociņu augstums līdz 8 m, caurmērs līdz 10 cm; nepieciešama kopšana.	0,59	Ba	Iespējams veikt audzes sastāva kopšanas cirti (jaunaudžu kopšanu)
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	0,76	-	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, audzes aizsargjoslās	-	-	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Pieaugušas un pāraugušas audzes, audzes, kurās kailcirte iespējama pēc caurmēra	-	-	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības	-	-	Netiek vērtētas.
KOPĀ (noapaļojot):	1,35		
Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **	Vr.		
Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi	Apmierinošs.		
Attālums līdz autoceļam ar segumu	Atrodas pie autoceļa ar grants segumu.		

* Lietotie saīsinājumi:

P – priede, E – egle B – bērzs, A – apse, M – melnalksnis, Ba – baltalksnis, Oz – ozols, Os – osis, L – liepa, P – papele.

3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Standartos LV 401:2013, p. 2.1.11. formulēto tirgus vērtības definīciju: „*Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.”

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot

aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.23.

Vērtības bāze – vērtības aprēķina pamatprincipu kopums. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.1.

Vērtēšanas datums – datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.20.

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs metodes:

Izmaksu pieeja (metode) – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.2.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.23.2. Vērtējamā zemes gabala un apbūves būvvērtības summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves fizisko, ekonomisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ienākumu pieeja (metode) - Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.22.1.- 3.22.4.

Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti, analizējot īpašumā spēkā esošo nomas līgumu nosacījumus saistībā ar vidējo telpu nomas maksu līmeni tajā rajonā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko maksā īpašnieks. Nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka komunālos maksājumus maksā nomnieks.

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

NOI

PV = -----, kur

Ro

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Tiešās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode) - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.21.1.- 3.21.2

Mežaudzes vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeja.

Saskaņā ar Eiropas integrētās meža vides un ekonomiskās uzskaites sistēmas (IEEAF) nostādnēm, meža īpašumu vērtēšanā, papildus vispārpieņemtajiem nekustamā īpašuma novērtēšanas principiem, meža zemes un mežaudzes vērtības jānosaka atsevišķi.

Salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeja tādas iespējas nedod, jo tirgus vērtība tiek noteikta visam meža īpašumam kopumā, bet īpašumu ar vienādu mežaudžu struktūru nav. Pieveja ir piemērota tikai meža zemes vērtības noteikšanai gadījumos, kad īpašumos ir tikai neapmežoti izcirtumi vai platības, kur aizliegta komerciāla koksnes ieguve (dabas parki, liegumi u.c.).

Arī izmaksu pieeja nenodrošina minētā starptautiskā meža vērtēšanas principa ievērošanu, jo meža zemes esamība parasti nav saistāma ar konkrētām izmaksām. Izmaksu pieejai piemīt arī teorētiska nepilnība – tā naudas plūsmu izvērtējumos neņem vērā laika faktoru. Uzņēmējdarbības nozarēs ar īsu ražošanas ciklu minētais trūkums nav nozīmīgs, taču mežsaimniecībā ar izteikti garo ražošanas ciklu laika faktora neietveršana aprēķinos ir būtiska nepilnība.

Parasti meža īpašumu kopējās vērtības lielāko daļu dod mežaudžu vērtība, tādēļ meža īpašumu vērtējumos dominējošo lomu piešķiram ienākumu pieejai un mežaudžu tirgus vērtība tiek aprēķināta ar **naudas plūsmas diskontēšanas pieeju**, ar to nosakot **mežaudžu tīro tagadnes vērtību**.

Nosakot nekustamā īpašuma tīro tagadnes vērtību ar naudas plūsmas diskontēšanas pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Lietojot tīrās tagadnes vērtības aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt.

Pievejas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķinā tiek iestrādāts laika faktors.

Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas pieejas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

Meža zemes vērtība tiek noteikta, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības.

Tādējādi mežaudžu un meža zemes vērtības tiek aprēķinātas atsevišķi un īpašuma kopējā vērtība tiek noteikta kā šo abu vērtību summa.

Novērtējamā objektā ar adresi Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā “Gravenieki” (kadastra numurs 64980030186) naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeja (metode) šajā vērtējumā tiks piemērota, nosakot mežaudzes vērtību. Salīdzināmo darījumu pieeja (metodi) vērtējumā tiks izmantota, nosakot tirgus vērtību lauksaimniecībā izmantojamai zemei. Izmaksu pieeja (metode) nav pielietojama, jo novērtējamais objekts ir zemes gabals un rezultāts būs identisks ar Salīdzināmo darījumu pieejas (metodi) aprēķinātajam rezultātam, kā arī meža zemes esamība nav saistāma ar konkrētām izmaksām.

3.2. Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. *Labākā un efektīvākā izmantošana* ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.12.4.

Analizējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū Dienvidkurzemes novadā un patreizējās objekta izmantošanas iespējas, secinu, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā “Gravenieki” (kadastra numurs 64980030186), labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecības zeme un lauksaimniecības zeme, kas arī ir pašreizējais izmantošanas veids. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtējums tiks veikts un tā tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz labāko izmantošanas veidu.

3.3 Zemes tirgus situācijas analīze.

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes novadā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Virgas pagastā. Vislielākā aktivitāte ir vērojama tieši lauksaimniecības zemju tirgū. Tas ir segments, kurā cenas kāpj joprojām. Samērā stabilas cenas ir jaunām dzīvojamām mājām, jo to cenas ir sasniegušas diezgan augstu robežu. Līdz ar to, ka reti ir pircēji ar skaidru naudu, tad, pērkot šādu māju kredītā, jāņem vērā, ka novērtējums kredīta saņemšanai var atšķirties no prasītās summas un var rasties sarežģījumi īpašuma iegādei. Rezultātā pārdevēji ir spiesti īpašuma cenu samazināt. Arī apbūvju zemju cenas ir palielinājušās, bet darījumi notiek samērā reti. Nopērkot jau tā dārgu īpašumu, jāreķinās ar to, ka tas vēl būs jāattīsta. Līdz ar to pircējam jāreķinās ar papildus līdzekļiem. Tirgus stabilizācijas rezultātā ir izveidojušās samērā noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt.

Tāpat kā citur, arī Virgas pagasta uzņēmēji un lauksaimnieki, savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei tas ir par maz, jo trūkst privāta kapitāla finanšu investoru. Virgas pagasts atrodas samērā izdevīgā vietā, netālu ir arī Liepāja, kā arī novada centrs. Virgas pagastā un apkārtējos pagastos ir samērā daudz lauku saimniecības un lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes. LIZ tirgus segments Virgas pagastā un blakus esošajos pagastos ir ļoti aktīvs. Cena lauksaimniecībā izmantojamai zemei pagājušajā gadā bija augusi, tas izskaidrojams ar to, ka pārdodamas lauksaimniecības zemes paliek arvien mazāk, bet lauksaimnieki ražošanu turpina attīstīt. Virgas pagastā lauksaimniecības zemju cenām ir samērā liela amplitūda – no 4000 - 5000 eiro par ha. Vērtētāja rīcībā ir informācija, ka par apstrādātu lauksaimniecības zemi Virgas pagastā pārdevēji prasa pat vairāk kā 5000 eiro par ha. Arvien vairāk sāk parādīties darījumi, kur darījumu summa pārsniedz 6000 eiro, šādu zemju pircējs zemes uzpērk ar mērķi paplašināt savu lauksaimniecisko ražošanu. Virgas pagastā nav vērojama ļoti aktīva ārvalstu investoru interese par lauksaimniecības zemēm. LIZ sektora darījumu raksturs vairāk ir orientēts uz tām tuvējo zemju īpašniekiem, kas vēlas paplašināt savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību. Šajā apvidū lauksaimniecības zemes pārsvarā tiek pārdotas vietējiem zemniekiem. Nekopta, ar krūmājiem aizaugusi lauksaimniecībā izmantojamās zemes cena ir robežās no 1000 – 2000 eiro par ha.

Arī Kurzemē pastāv lauksaimniecības zemju nomas tirgus. Daļa no lauksaimniekiem zemes gabalus nomā vai ir spiesti nomāt, jo zemju īpašnieki negrib savus īpašumus pārdot. Nomas maksas Kurzemē ir no 60 līdz 200 Eur/ha.

Meža nozare ir viena no spēcīgākajām Latvijā un nozares produkciju pārsvarā eksportē. Nozari kopumā, kā arī daļēji mežsaimniecības zemes cenas, būtiski ietekmē produkcijas cenas, kā arī izmaiņas pieprasījumā no produkcijas noieta valstīm. Līdzīgi kā ar lauksaimniecības zemi, arī par zemes iegādi mežizstrādes vajadzībām ir liela interese no ārvalstnieku puses. Meža zeme jau kārtējo gadu ir viens no populārākajiem investīciju veidiem. Ar meža zemi saprot meža zemes gabalu, kuram veikta pilnīga izstrādi jeb kailcirte, vai arī jaunaudzi. Meža zemes ar mežu ir ļoti dažādas un to cena ir pilnībā atkarīga no meža apjoma, koku daudzuma un sugas. Lielā mērā meža zemes tirgus ir atkarīgs no atsevišķiem lieliem mežu uzpircējiem – visbiežāk ārvalstu kompānijām, kas ik pa laikam iepērk ievērojamas mežu platības. Cenas ir ļoti svārstīgas un atkarīgas no pieprasījuma svārstībām. Galvenie faktori, iegādājoties meža zemes, kā arī galvenie cenu veidojošie faktori ir meža audzes apjoms un kvalitāte, mazāk atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas. Meža īpašumi tiek pirkti ar domu gūt peļņu no mežaudzes vērtības pēc mežizstrādes veikšanas, tādēļ to cena ir atbilstoša mežaudzes vērtībai. Izstrādātas meža zemes cenas ir dažādas un nedaudz atšķiras pa Latvijas reģioniem. Galvenais faktors, kas nosaka izstrādātas meža zemes cenu visbiežāk ir zemes gabala platība. Interese par šādiem zemes gabaliem ir sākot no 10 ha platībā. Kā otrs būtiskākais cenu ietekmējošais faktors, protams, ir zemes gabala novietojums un piekļūšanas iespējas. Meža zemes cenu amplitūda ir no 700 Eur/ha līdz 2000 Eur/ha.

3.4. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinoši faktori:

- pieprasījums pēc mežaudzēm un lauksaimniecības zemēm;
- mežaudze uzturēta atbilstoši izmantošanas veidam;
- lauksaimniecības zeme ir labas kvalitātes;
- labas piebraukšanas iespējas;
- zemes gabala reljefs un konfigurācija.

Vērtību pazeminošie:

- samērā tālu galvenie infrastruktūras objekti;
- maza platība.

3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķināšana.

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viens zemes gabals 7.55 ha platībā, kura sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 2.98 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme
- 1.32 ha ir mežu platība;
- 0.22 ha ir ūdens objektu zeme;
- 3.03 ha ir krūmāji.

Vērtējums tiks veikts ar pieņēmumu, ka nosacīti vērtējamo nekustamo īpašumu var sadalīt trijās atsevišķās daļās, līdz ar to, nosakot tirgus vērtību vērtējamam objektam, tiks veikti trīs aprēķini:

1. Mežaudzei 1.35 ha platībā. *Vērtējumā izmantotā mežaudzes platība, pamatojoties uz Valsts meža dienesta oficiālajiem datiem, tiks uzskatīta par patiesu.* Līdz ar to nosakot tirgus vērtību par pamatu tiks ņemta Valsts meža dienesta informācija, kas konkrētajā gadījumā atšķiras no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
2. Zemes platībai 2.98 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme.
3. Zemes platībai 3.22 ha, ko sastāda krūmāji un ūdens objektu zemes. Minētai zemes platībai tiks veikts provizorisks aprēķins, jo minētās zemes platības vērtība kopējo tirgus vērtību būtiski neietekmē. Minētā platība tiek uzskatīta par neapstrādātu un ļoti sliktas kvalitātes ganībām.

Triju aprēķinu summa būs vērtējamā īpašuma tirgus vērtība.

Veicot vērtējumu ar šādu pieņēmumu tiek novērsta zemesgabala kopējās kvalitātes un izmantošanas iespēju nepamatota ietekme uz kopējo nekustamā īpašuma vērtību.

3.5.1. Tirgus vērtības aprēķināšana mežam 1,35 ha platībā ar ieņēmuma (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju.

Vērtējums attiecas uz īpašuma apsekošanas datumu – 2023. gada 6. novembrī.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, meža vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 "Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" prasībām.
2. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
3. Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta augsnes sagatavošana stādīšanai nepieciešamības gadījumos).
4. Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski, paredzot augsnes iepriekšēju irdināšanu.
5. Vērtētājs pieņem, ka gadījumā, ja vērtējamais īpašums izveidots pēc 2003. gada 26. marta lielāka īpašuma sadalīšanas rezultātā, otrajā atdalītajā īpašuma daļā nav „Meža likumā” un „Meža atjaunošanas noteikumos” noteiktajos termiņos neatjaunotu izcirtumu, kas liegtu galvenās cirtes tiesības vērtējamā īpašumā septiņus gadus pēc īpašuma sadalīšanas.
6. Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
7. Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
8. Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
9. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
10. Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, kā naudas inflācijas ietekme uz meža ieņēmumiem un izdevumiem meža īpašumā būs sabalansēta.
11. Vērtētāji pieņem, ka nākotnē vides daudzveidības saglabāšanas vārdā meža īpašumam uzliktie saimnieciskās darbības aprobežojumi no valsts puses tiks adekvāti kompensēti.

Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem (skat. pielikumā "meža inventarizācijas dati").
2. Katrā meža nogabalā, atkarībā no audzes vecuma, valdošās sugas un bonitātes, meža audzēšanas cikla ietvaros tiek noteikts veicamo periodisko saimniecisko pasākumu laika grafiks ar precizitāti 1 gads.
3. Aprēķinu tabulās katrā audzēšanas cikla gadā, kad plānotas periodiskās saimnieciskās aktivitātes, tiek ievadītas attiecīgās naudas plūsmas vērtības no izejas datiem.
4. Tabulas tiek papildinātas ar ikgadējo naudas plūsmu (pastāvīgās izmaksas vai ieņēmumi).
5. Summējot periodisko un ikgadējo naudas plūsmu, katram meža audzēšanas cikla gadam tiek iegūta kopējā naudas plūsma. Pozitīva tā ir tikai tajos gados, kad mežaudzē tiek veiktas komerciālās cirtes.
6. Kopējā naudas plūsma tiek reizināta ar diskonta faktoru (koeficientu), kura vērtība ir atkarīga no izvēlētās diskonta likmes un laika perioda (no tagadnes līdz gadam ar attiecīgo kārtas indeksu). Tekošajā (aprēķinu) gadā diskonta faktors ir 1,0; tālā nākotnē tā vērtība tuvojas nullei. Reizinot tiek iegūta attiecīgā gada naudas plūsmas diskontētā vērtība.
7. Mežaudzes tīrā tagadnes vērtība tiek iegūta, summējot laika periodā no pašreizējā vecuma līdz galvenās cirtes vecumam esošo gadu naudas plūsmu diskontētās vērtības.

8. Mežaudžu un meža zemes vērtību summa tiek uzskatīta par meža īpašuma tīro tagadnes vērtību.

Prognozējamo ieņēmumu aprēķins

Prognozējot ieņēmumus no īpašumā esošā meža, tika izmantoti vērtētāju rīcībā esošie dati par kokmateriālu realizācijas cenām reģionā un VAS "Latvijas valsts meži" rīkotā konkursa "Par apaļo kokmateriālu sortimentu piegādi" rezultāti. Nosakot koksnes cenas meža pie ceļa, tika ņemta vērā stumbru kvalitāte, prognozējamais sortimentu iznākums un meža izstrādes apstākļi.

Koksnes cenas mežā pie ceļa, EUR/m ³					
Diametrs, cm	32 -	26-31	19-25	14-18	-13
Priede	100	100	100	80	35
Egle	100	100	100	85	35
Bērzs, kļava	105	100	90	65	35
Apse, papele	60	42	42	42	35
Melnalksnis	60	60	60	42	35
Baltalksnis, vītols	35	35	35	35	35
Ozols, osis	140	140	85	54	54

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

Darbības izdevumi

Vērtējumā pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiek maksāts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Meža mākslīgās atjaunošanas izdevumi, ieskaitot augsnes gatavošanu un pirmā gada kopšanu, plānoti līdz 950,0 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai.

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 18,00 EUR/m³, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 250,00 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkārtojumu skaits atbilstoši profesionālās mežsaimniecības praksei.

Iespējamie administrēšanas izdevumi īpašuma apsaimniekošanai ir samērā nebūtiski, tādēļ, aprēķinot īpašuma tirgus vērtību, tie netiek ņemti vērā.

Diskonta likmes noteikšana

Likme, kuru pielieto, lai ar diskontēšanas palīdzību aprēķinātu sagaidāmo naudas plūsmu pašreizējo vērtību, ir vienāda ar esošajā tirgus situācijā aprēķinātu alternatīvu investīciju (ar līdzīgu riska līmeni) atdeves likmi. Mūsu veiktajā diskonta likmes aprēķinā ir izmantota tirgus informācija.

Lai noteiktu vērtējumā izmantojamo diskonta likmi, mēs esam lietojuši salikto diskonta likmes konstruēšanas metodi. Kā pamata likme ir lietota bezriskā vērtspapīru atdeves likme, koriģējot to sakarā ar mežsaimniecības specifiku – izteikti garo investīciju periodu, kad aprēķinos noteikti jāņem vērā inflācijas ietekme uz atgūstamās naudas reālo pirktspēju (gan naudas plūsmas, gan procentu likmes jāizsaka reālā izteiksmē).

Korekcijas būtība ir bezriskā vērtspapīru (valsts parādzīmju) tirgū lietotās nominālās likmes (kuru veido naudas plūsma faktiskajās cenās) pārvēršana par reālo diskonta likmi, ko veido plānotā naudas plūsma reālajās, pēc pirktspējas salīdzināmās cenās.

Tādējādi, atšķirībā no nominālās likmes, reālā diskonta likme parāda ieguldījuma atdevi papildus inflācijas radītajam faktisko cenu sadārdzinājumam.

Skaitliskā izteiksmē reālā diskonta likme ir mazāka par tirgus apskatos dotajām nominālajām likmēm.

Iegūtā bezriskā reālā diskonta likme tālāk tiek koriģēta attiecībā uz dažādiem naudas ieguldīšanas riskiem. Koriģēšanas pamatā ir pieņēmums, ka ieguldītājiem paralēli eksistē daudzas naudas ieguldīšanas iespējas un, jo riskantāks ir ieguldījums, jo augstākai ir jābūt tā atdevei.

Saskaņā ar vērtēšanas teoriju, atdeve no ieguldītā kapitāla var tikt interpretēta kā sekojošu faktoru summa:

- pamata bezriskā likme,
- ieguldījumu risks,
- specifiskā riska likme, kas ietver ieguldījuma tirgus risku un zemas likviditātes risku,
- diskonta likmes pamatā ir tirgus informācija un to veido riska faktoru summa.

Pamatojoties uz augstāk minēto faktu un apstākļu analīzi, kā arī ņemot vērā vērtējamā īpašuma raksturu un ar tā izmantošanu saistītos riska faktorus, mēs esam nonākuši pie secinājuma, ka ieteicamā naudas plūsmas diskonta likme ir **6,5%**.

Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR						
Vald. suga	Apse	Melnalksnis	Baltalksnis	Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
Bonitāte	1.	2.	1.		0.065	
Platība, ha	0.17	0.29	0.89	1.35	Diskonta faktors	
Gads p.k.						
1	339	-1	-4	334	1.0000	334
10	-1	-1	766	765	0.5674	434
13	-1	-1	177	175	0.4697	82
15	738	-1	-2	735	0.4141	304
19	0	-1	1333	1332	0.3219	429
20	0	1422	0	1422	0.3022	430
Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR						1 969

Meža zemes tirgus vērtība tika aprēķināta, atkarībā no koku sugas un bonitātes, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot tirgus datus par pārdotajiem īpašumiem, kur ir tikai neapmežoti izcirtumi. Apkopojot iepriekš minētos rezultātus, tika noteiktas sekojošas 1 ha bāzes vērtības EUR:

Bonitāte	1 - A	1.	2.	3.	4.	5.
Koku suga						
Apse	2400	2100	1950	1500	900	600
Bērzs	2400	2100	1950	1500	900	600
Baltalksnis	2400	2100	1950	1500	900	600
Egle	2400	2100	1950	1500	900	600
Melnalksnis	2400	2100	1950	1500	900	600
Osis	2400	2100	1950	1500	900	600
Ozols	2400	2100	1950	1500	900	600
Priede	2400	2100	1950	1500	900	600

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	kopā
Apse	1.	0.17	638	357	995
	Kopā	0.17	638	357	995
Melnalksnis	2.	0.29	421	566	986
	Kopā	0.29	421	566	986
Baltalksnis	1.	0.89	910	1869	2779
	Kopā	0.89	910	1869	2779
Visas sugas un bonitātes kopā		1.35	1 969	2 792	4 760

Ar ieņēmumu pieeju noteiktā *Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **Eur 4 800** (Četri tūkstoši astoņi simti eiro).

3.5.2. Tirgus vērtības aprēķināšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (metodi) zemes platībai 2,98 ha, kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā (metodē) tiek noteikta vērtējamā zemes gabala 1 ha cena. Tā tiek noteikta salīdzinot brīvā tirgū pārdotus īpašumus ar koeficientu palīdzību ievērtējot atšķirības ar vērtējamo objektu. Ja tas ir 1.0, tad pēc vērtētāja uzskata, vērtējamā objekta īpašības šajā jomā būtiski neatšķiras no salīdzināmā objekta, ja koeficients ir mazāks par 1.0, tad vērtējamā objekta īpašības ir sliktākas, ja koeficients ir lielāks par 1.0, tad – labākas. Galvenie faktori, kas ietekmē objekta tirgus vērtību ir īpašumtiesību aspekti, tirgus dinamika, atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, izmantošanas iespējas, finansējuma un pirkšanas – pārdošanas nosacījumi, ekonomiskās īpašības uz izmantošanas iespējas, kā arī varbūt citi faktori, atkarībā no īpašuma veida un tā specifiskām īpašībām. Faktori, kas raksturo atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem:

- *atrašanās vieta*, faktors, kas ievērtē atšķirības, ko nosaka attālums no lielākajām apdzīvotajām vietām, ceļiem, izvietojums teritorijā, kvartālā, blakus esošie īpašumi, apkārtējā vide;
- *zemes platība*, faktors, kas ievērtē atšķirības zemes gabala lielumā;
- *izmantošanas iespējas*, faktors, kas ievērtē atšķirības zonējumā, detālplānojumā, atļautajā izmantošanā;
- *konfigurācija, reljefs*, faktors, kas ievērtē atšķirības zemes gabalu konfigurācijā, reljefā, gruntsūdeņu un pārplūstošo teritoriju esamībā;
- *zemes gabala kvalitāte, uzlabojumi*, faktors, kas ievērtē atšķirības zemes gabalu kvalitātē, zemes gabals iekopts, asfaltēts;
- *inženierkomunikācijas*, faktors, kas ievērtē atšķirības inženierkomunikāciju esamībā un kvalitātē, kā arī to pielietojšanas iespējamībā;
- *apbūve*, faktors, kas ievērtē atšķirības apbūves esamībā uz salīdzināmiem zemes gabaliem; ja uz zemes gabala ir labas kvalitātes apbūve, tad tā tiek ievērtēta kā pozitīvs faktors, ja sliktas kvalitātes apbūve – tad kā negatīvs faktors;
- *blakus esošie objekti*, faktors, kas ievērtē atšķirības, ko nosaka ietekme no blakus esošiem īpašumiem;
- *pievedceļš*, faktors, kas ievērtē atšķirības piebraucamā ceļa esamībā, tā kvalitātē;
- *infrastruktūra*, faktors, kas ievērtē attālumu līdz mācību un kultūras iestādēm, veikaliem, autotransporta novietošanas iespējas, sabiedriskā transporta pieejamību;
- *apgrūtinājumi un riski*, faktors, kas ietekmē apgrūtinājumu, servitūtu un citu īpašumtiesību ierobežojošu aspektu esamību;
- *vides faktors*, faktors, kas ietekmē dabas tuvumu vērtējamam objektam, ainaviskumu.

Tirgus analīzei izmantoti dati no VZD datu bāzes par notikušiem pirkšanas – pārdošanas gadījumiem, kā arī vērtētāja rīcībā esoša informācija. Salīdzināmajiem īpašumiem aprēķinos tiks

izmantota tikai lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība un zemju platība - zeme zem ceļiem, kas nepieciešama īpašuma uzturēšanai.

Salīdzināmo objektu raksturojums:

1.salīdzināmā objekta raksturojums : pārdots īpašums Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā. Kopējā zemes gabala platība – 2,89 ha, t.sk., 2,86 ha ir LIZ, 0,03 ha ir ūdens objektu zeme. LIZ kvalitātes novērtējums – 35 balles. Zemes gabals ir neregulāras formas. Zemes gabals ir iekopts. Zemes gabals atrodas lauku teritorijā, pie Valsts vietējā autoceļa Bunka – Paplaka - Mazkalēti . Pie īpašuma ir labas piebraukšanas iespējas pa grantētu valsts autoceļu. Nekustamais īpašums pārdots 2023. gada aprīlī. Pārdošanas cena 15300 eiro. Salīdzināšanā tiks izmantota platība 2,86 ha, kas sastāv no lauksaimniecības zemes.

2.salīdzināmā objekta raksturojums pārdots īpašums Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā. Kopējā zemes gabala platība – 1,13 ha, t.sk., 1,12 ha ir LIZ, 0,01 ha ir zeme zem ceļiem. LIZ kvalitātes novērtējums – 40 balles. Zemes gabals ir taisnstūra formas. Zemes gabals ir iekopts. Zemes gabals atrodas Virgas ciema centrā pie Virgas kaltes un Tradīciju nama. Pie īpašuma ir labas piebraukšanas iespējas pa grantētiem vietējas nozīmes ceļiem. Nekustamais īpašums pārdots 2023. gada septembrī. Pārdošanas cena 6000 eiro. Salīdzināšanā tiks izmantota platība 1,13 ha, kas sastāv no lauksaimniecības zemes un zemes zem ceļiem.

3.salīdzināmā objekta raksturojums: pārdots īpašums Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā. Zemes gabala kopējā platība – 1,4560 ha, t.sk., 1,4410 ha ir LIZ; 0,0150 ha ir krūmāji. LIZ kvalitātes novērtējums – 45 balles. Zemes gabals ir sešstūra formas. Zemes gabals ir iekopts. Gar zemes gabala robežu ir neliels krūmāju apaugums. Zemes gabals atrodas lauku teritorijā, Tadaīķu ciemā. Pie īpašuma ir labas piebraukšanas iespējas pa asfaltētu un grantētu pašvaldības autoceļu. Nekustamais īpašums pārdots 2023. gada martā. Pārdošanas cena 7400 eiro. Salīdzināšanā tiks izmantota platība 1,4410 ha, kas sastāv no lauksaimniecības zemes.

1 ha aprēķins.

Vērtību ietekmējošie faktori	Nekustamais īpašums Virgas pagastā	Nekustamais īpašums Virgas pagastā	Nekustamais īpašums Bunkas pagastā	Vērtējamais objekts
Pārdošanas cena (Eur)	15300	6000	7400	14747
Platība (ha)	2,86	1,13	1,441	2,98
Zemes gabala 1ha cena	5349,65	5309,73	5135,32	
Darījumu apstākļi	0%	0%	0%	
Pārdošanas laiks	0%	0%	0%	
Īpašumtiesības	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena (Eur)	15300	6000	7400	
Zemes gabala 1 ha pārdošanas cena	5349,65	5309,73	5135,32	4948,56
Salīdzinājums ar vērtējamo īpašumu				
Zemes gabala atrašanās vieta	0%	-7%	-3%	
Zemes platība	0%	12%	10%	
Zemes gabala izmantošanas iespējas	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	-5%	-5%	
Zemes gabala kvalitāte, uzlabojumi	0%	0%	0%	
Zemes gabalu sadrumstalotība	0%	0%	0%	
LIZ novērtējums ballēs	-2%	-3%	-7%	
Blakus esošie objekti	0%	0%	0%	
Pievedceļš zemes gabalam	0%	0%	0%	
Infrastruktūra	-3%	-5%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Vides faktors	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija	-5%	-8%	-5%	
Uz vērtējamā īpašuma rādītājiem reducētā iespējamā īpašuma vērtība	5082,17	4884,96	4878,56	

Novērtējot nekustamo īpašumu, ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (metodi), nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā "Gravenieki" (kadastra numurs 64980030186) – zemes platībai 2,98 ha, kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023.gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 14 700 (Četrpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).

3.5.3. Tirgus vērtības noteikšana zemes platībai 3.22 ha, ko sastāda krūmāji un ūdens objektu zemes.

Minētai zemes platībai tiks veikts provizorisks aprēķins, jo minētās zemes platības vērtība kopējo tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Pēc vērtētāja rīcībā esošās informācijas, zemes platībai, kas ir krūmāji un ūdens objektu zemes, tirgus vērtība apkārtnē ir aptuveni 1000 Eur/ha. Vērtējamā objekta sastāvā ir iepriekš minētās zemes ar kopējo platību 3,22 ha.

3,22 ha x 1000 Eur/ha = noapaļojot, Eur 3200 (Trīs tūkstoši divi simti eiro).

Kopējā aprēķinu summa ir tirgus vērtība nekustamam īpašumam Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā "Gravenieki" (kadastra numurs 64980030186) (noapaļojot):

Eur 4 800 + Eur 14700 + Eur 3200= Eur 22 700 (Divdesmit divi tūkstoši septiņi simti eiro).

4. Kopsavilkums

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā "Gravenieki" (kadastra numurs 64980030186), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 22 700 (Divdesmit divi tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.,

mežaudzes platībai 1.35 ha tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 4 800 (Četri tūkstoši astoņi simti eiro);

zemes platībai 2.98 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 14 700 (Četrpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro);

zemes platībai 3.22 ha, ko sastāda krūmāji un ūdens objektu zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 3200 (Trīs tūkstoši divi simti eiro).

Aprēķinātās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Vērtējamā objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķinu veica sertificēts koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Ritvars Bērziņš (sertifikāts Nr. 324M).

Es neuzņemos atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA "Invest Rīga Liepāja"
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA "Invest Rīga Liepāja" nekustamā īpašuma vērtētāja
palīgs un valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:

- šis vērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai un vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas;
- salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā vērtējumā ir ticami, vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc vislabākajām iespējām, taču neuzņemas atbildību par šo informācijas un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo iespējamās izmaiņas, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam sniegta nepatiesā informācija;
- vērtējumu veicot nav veiktas inženiertehniskas pārbaudes, īpašuma tehniskā stāvokļa novērtējums balstās uz informāciju un dokumentāciju un uz īpašuma vizuālu apsekošanu;
- vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā, pieņēmumi un secinājumi nav atraujami no vērtējuma konteksta un nevar tikt izmantoti citiem mērķiem, kā tikai vērtēšanas mērķim;
- nekustamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no jebkādiem apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav norādīts šajā vērtējumā;
- īpašumā nav izdarīti nekādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā tikai pie vērtēšanas dienā spēkā esošās likumdošanas un LR normatīvajiem aktiem. Likumdošanas izmaiņu gadījumā noteiktās tirgus vērtības var mainīties;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas.

6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums:

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- manis saņemto informāciju, ko satur šis vērtējums, esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi, vērtējumā ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamā īpašumā;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības aprēķināšanas vai arī vērtības noteikšanas tā, lai tā dotu labumu klientam;

mani secinājumi, domas un viedokļi tika izteikti, kā arī šis vērtējums tika sagatavots pamatojoties un saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013

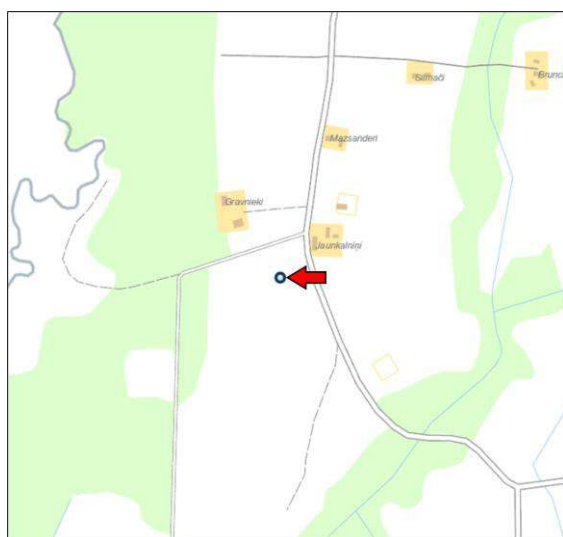
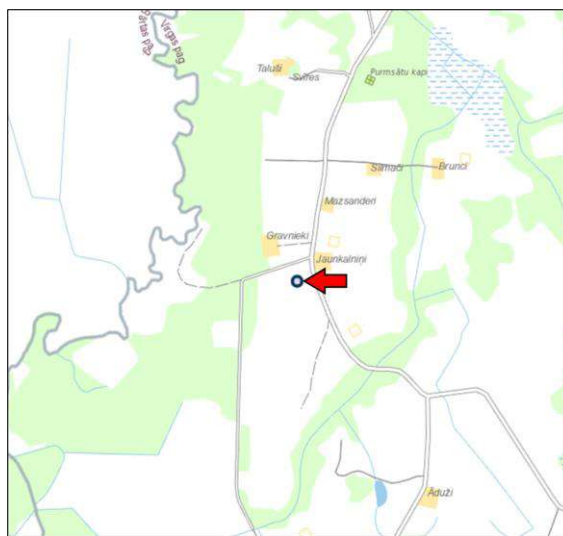
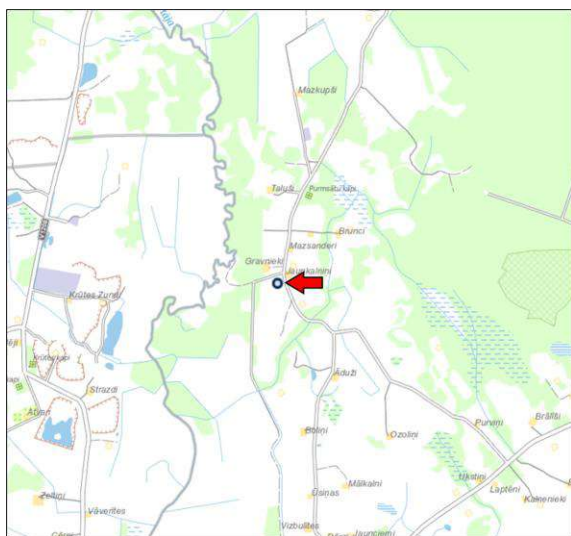
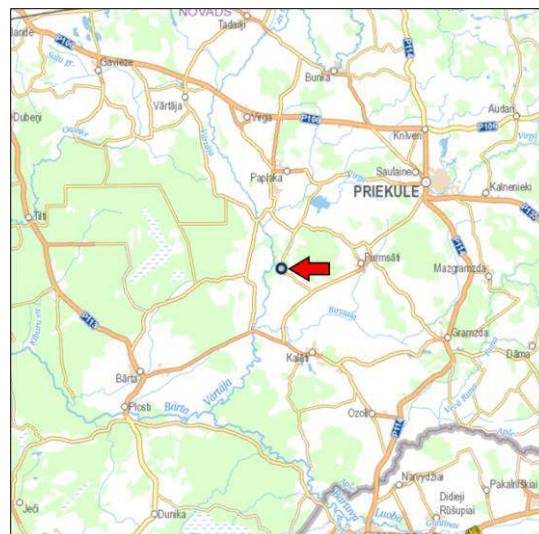
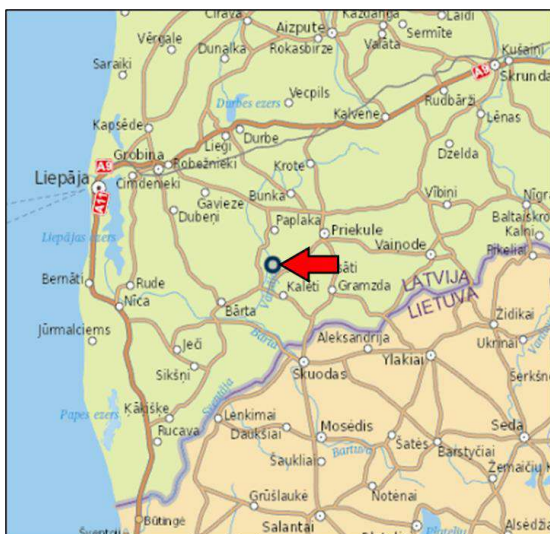
2023. gada 16. septembrī.

Didzis Jēriņš

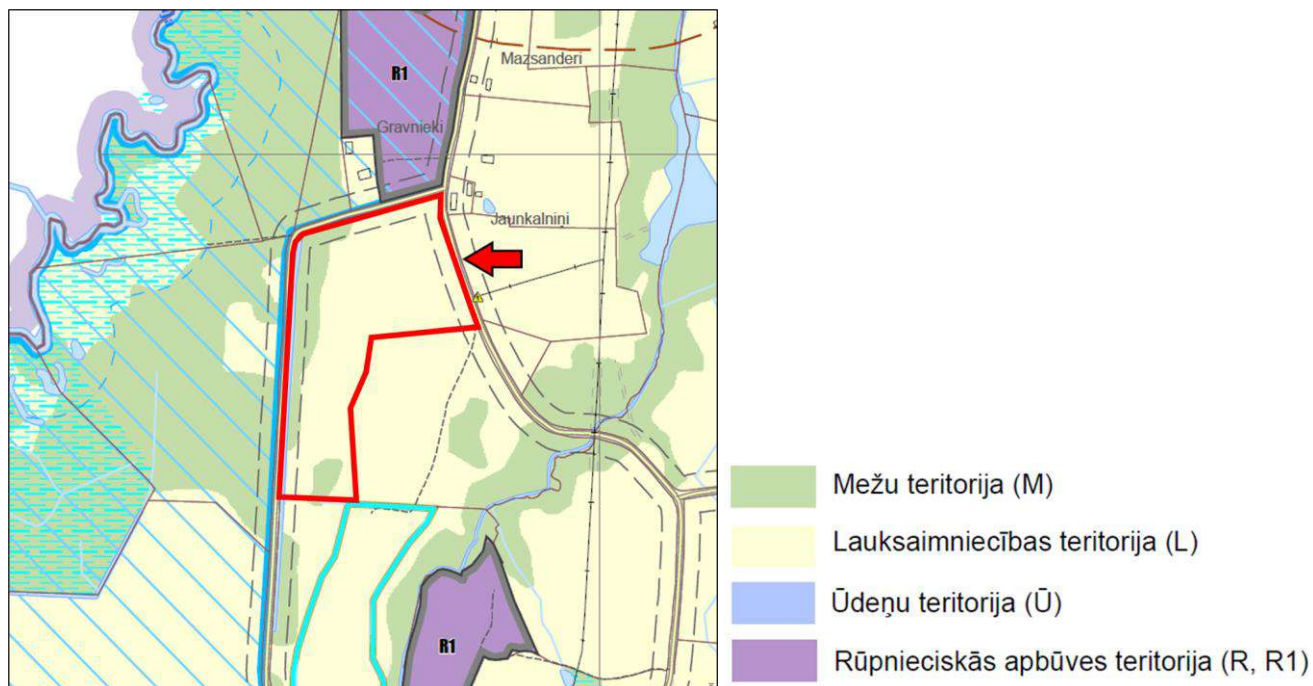
Guna Kancēna

PIELIKUMI

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Virgas pagastā, „Gravenieki”, atrašanās plāns.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, „Gravenieki”,
atrašanās vieta pēc pagasta teritorijas zonējuma kartes.**



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, „Gravenieki”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, „Gravenieki”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, „Gravenieki”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, „Gravenieki”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, „Gravenieki”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, „Gravenieki”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, „Gravenieki”, foto fiksācija.



Informāciju pieprasīja Marina Kokovihina 02.10.2023 09:12:39

KURZEMES RAJONA TIESA**Virgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000744056****Kadastra numurs: 6498 003 0186****Nosaukums: Gravenieki****Adrese: Virgas pag., Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64980030078).		7.55 ha
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Virgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000560967. Žurn. Nr. 300006078920, lēmums 29.09.2023, tiesnese Dina Rīna		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 14.septembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2023.gada 5.septembra lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu un nosaukuma piešķiršanu. Žurn. Nr. 300006078920, lēmums 29.09.2023, tiesnese Dina Rīna		
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 apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64980030186	Gravenieki	2494	100000744056	Virgas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2547
Kopplatība:	7.5500
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 domājamaī daļai (EUR)	Adrese
64980030078	1/1	2494	-
Kadastrālā vērtība (EUR):			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		7.5500	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		30	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		2494 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		6886 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	7.5500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.9800
t.sk. Aramzemes platība:	2.9800
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.3200
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	3.0300
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.2200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.2200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	7.5500	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	07.04.2016	7311041000	Ūdensnotekas (ūdenssūču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskās būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.6100	ha

2	07.04.2016	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	1.9100	ha
Zemesgrāmata					
Nosaukums		Lēmuma datums		Lēmuma pamatojums	
Virgas pagasta zemesgrāmata		29.09.2023		-	

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6498 003 0078

Plāns izgatavots pamatojoties uz Virgas pagasta padomes 2008. gada 3. septembra sēdes protokolu Nr. 10
"Par pašvaldībai piekrītošām zemēm".

Robežas uzmērītas: 2016. gada 24. martā

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 7.55 ha



Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Ventspils biroja
vecākā kadastra inženiere

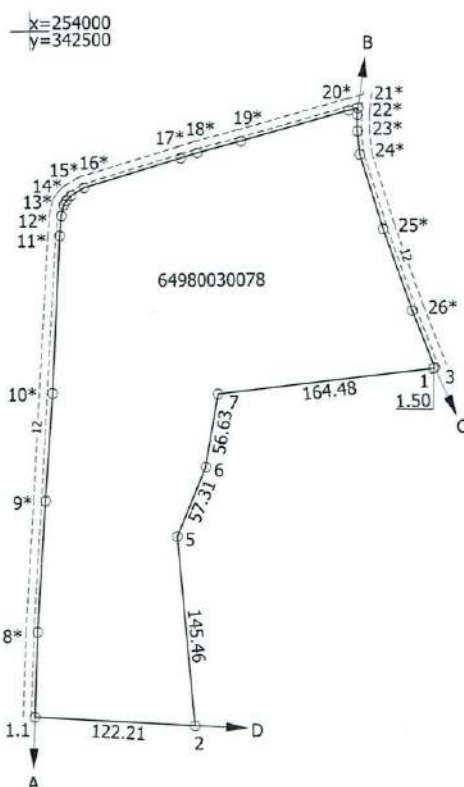
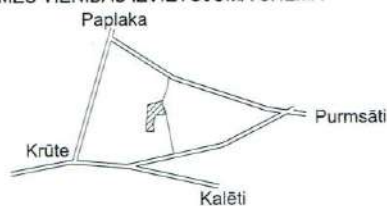
I.Litavniece



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja p.p.		Sarma Čima	07.04.2016
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Vija Jablonska	07.04.2016

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9999034

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 64980030100

no B līdz C: 64980030089

no C līdz D: 64980030144

no D līdz A: 64980030046

Plāna mērogs 1: 5000
Zemes vienības platība: 7.55 ha

Mērnieks Pauls Šaudinis (sert. Nr.AB000000104, derīgs no 10.06.2014.
līdz 09.06.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastra uzmērīšanas
noteikumi"

Pauls Šaudinis

07.04.2016

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6498 003 0078

Situācijas elementi uzmērti: 2016. gada 24. martā
 Plāna mērogs 1: 5000
 Zemes vienības platība: 7.55 ha

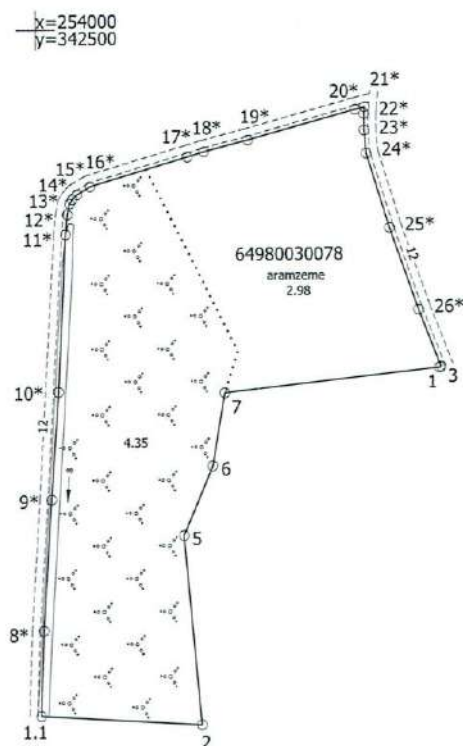


Valsts zemes dienesta
 Kurzemes reģionālās nodaļas
 Ventspils biroja
 vecākā kadastra inženiere
I.Litavniece



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja p.p.		Sarma Čima	07.04.2016
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Vija Jablonska	07.04.2016

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arāmzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
7.55	2.98	2.98	-	-	-	-	4.35	-	0.22	0.22	-	-	-	-



Plāna mērogs 1: 5000

Mērnies Pauls Šaudinis (sert. Nr. AB000000104, derīgs no 10.06.2014.
līdz 09.06.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastra uzmērīšanas
noteikumi"

Pauls Šaudinis

07.04.2016

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6498 003 0078

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.61 ha
2.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 1.91 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2016. gada 7. aprīlī

Plāna mērogs 1: 5000

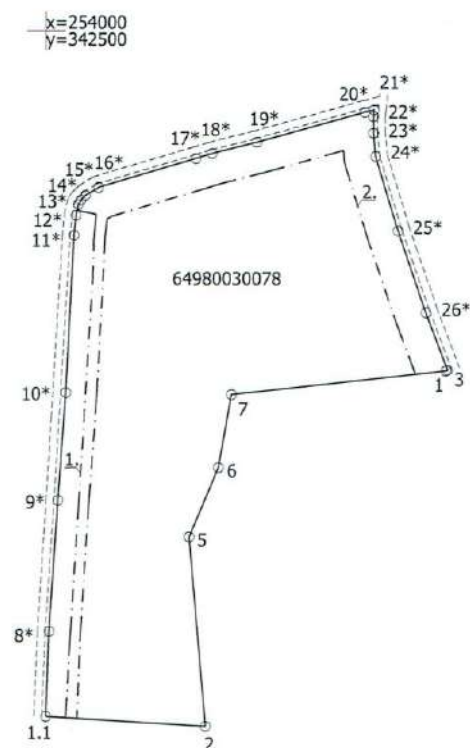
Zemes vienības platība: 7.55 ha



Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Ventspils biroja
vecākā kadastra inženiere
I.Litavniece



Saskaņoja: Virgas pagasta nekustamo īpašumu speciāliste	Paraksts	Marina Kokovišina	07.04.2016
SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja p.p.		Sarma Čīma	07.04.2016
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Vija Jablonska	07.04.2016



Plāna mērogs 1: 5000

Mērnīeks Pauls Šaudinis (sert. Nr.AB000000104, derīgs no 10.06.2014. līdz 09.06.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastra uzmērīšanas noteikumi"

Pauls Šaudinis

07.04.2016

Nogabalu raksturojošie rādītāji

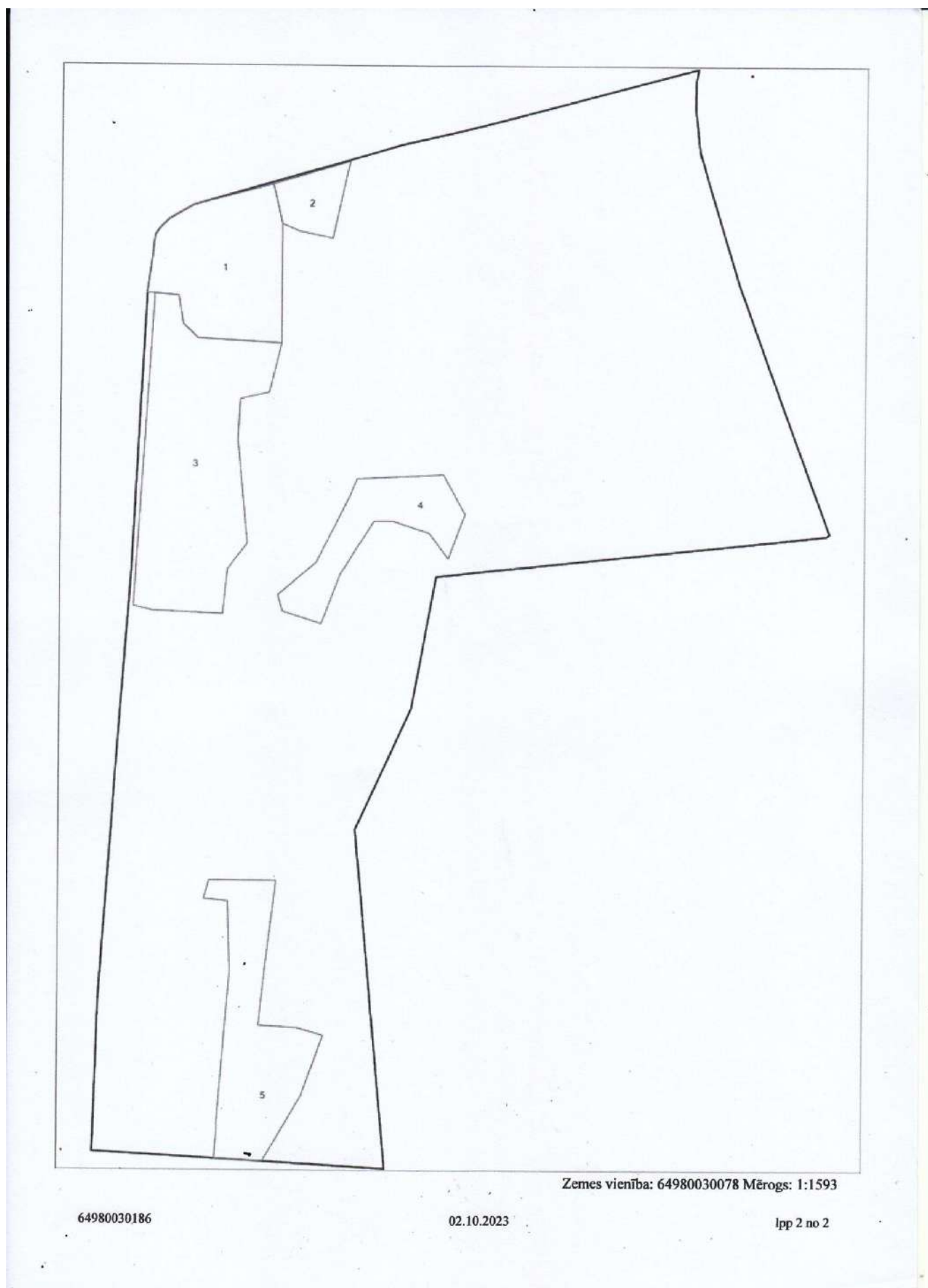
Īpašuma kadastra apzīmējums- 64980030186

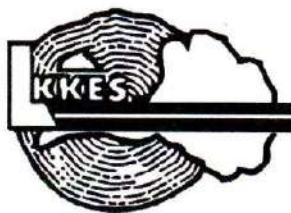
Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 64980030078				inv. veikta 2016. gadā		Īpašums - 64980030186 - Gravenieki							
1. kvartāls				Virgas pagasts		Saimniecība: Gravenieki							
1	0.29	Mežaudze	Vrs	4M52 3Ba37 2A1B52	D	II	19	23	52	6	17		156
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.29 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
2	0.07	Mežaudze	Vr	10Ba19	D	I	11	11	19	10	20		123
Atjaunots: 2016													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.07 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
3	0.52	Mežaudze	Ap	9Ba1M13	D	I	8	9	13	18		5100	125
Atjaunots: 2016													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.49 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha													
4	0.17	Mežaudze	Vr	5A27 3A42 2B127	D	I	15	15	27	10	26		211
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.17 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
5	0.3	Mežaudze	Vr	8Ba22 1B1Ba33	D	I	13	14	22	10	23		159
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.3 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
Kopā platība kvartālā (ha):			1.35	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.32 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			1.35	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.32 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									
Pavisam kopā (ha):			1.35	Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.32 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									

64980030186

02.10.2023

lpp 1 no 2





**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 324 M

Apliecina, ka

Sertificētā persona **Ritvars Bērziņš**
/vārds, uzvārds/

Personas kods: 140959-11787

ir kompetenta sertifikācijas jomā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība” Sertifikācijas biroja 2022. gada 28. februāra sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

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

Sertifikāts derīgs no 2023. gada 15. aprīļa.

Sertifikāts derīgs līdz 2028. gada 14. aprīlim.

Sertifikācijas biroja direktora 2023. gada 03. aprīļa lēmums Nr. DL23-13.

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

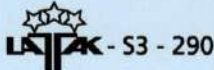
Rīgā, 2023. gada 03. aprīlī

Sertifikāta izmantošanas noteikumi definēti pielikumā uz divām lapām,
kas ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.

Sertifikāts ir derīgs tikai tad, ja par to ir atbilstoša norāde sertificēto
personu reģistrā institūcijas tīmekļa vietnē <https://www.lkkes.lv>.



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 49

Didzis Jēriņš
vārds, uzvārds
090664-10805
personas kods

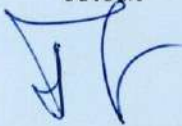
Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 10. aprīļa
datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 16. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 15. decembrim
datums




Dainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV23-L4-00002561-6

**Apdrošināšanas periods**No: **14.08.2023, 00:00**Līdz: **13.08.2024, 23:59****Apdrošinājuma ņēmējs**

Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**
 Reģ. Nr.: **42103024236**
 Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**

Apdrošinātais

Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**
 Reģ. Nr.: **42103024236**
 Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
120 000.00	120 000.00	280.00	215.00

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 10 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 1
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 24

Apdrošināšanas aizsardzība (atļūdināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	120 000.00	120 000.00	280.00	119.43
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	47.78
Glābšanas izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	11.95
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	35.84
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātā profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi
 Apdrošinātās personas: JĒRIŅŠ DIDZIS 090664-10805
 Apdrošināšanas teritorija: Latvija
 Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limitsPretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **120 000.00 EUR****Apdrošināšanas līguma nosacījumi**

Retroaktīvais periods: 14.08.2014. - 13.08.2023.
 Piemērojamie normatīvie akti: Latvija
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **215.00 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summaMaksājumu skaits: **4**

1. 14.08.2023 53.75 EUR	2. 14.11.2023 53.75 EUR	3. 14.02.2024 53.75 EUR	4. 14.05.2024 53.75 EUR
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Īpašie nosacījumi

1. BTA tīmekļa vietnē www.bta.lv ir pieejama šāda informācija:
 - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpustiesas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments sadaļas Par mums apakšsadaļā Pirmslīguma informācija (<https://www.bta.lv/lv/about/pirmsliguma-informacija>);
 - Distances līguma noteikumi www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf;
- Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv**AAS "BTA Baltic Insurance Company"**Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Soorta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija, Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 2