

Nekustamā īpašuma

**Dienvidkurzemes novada
Aizputes pagastā, „Kasparkalni”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 9. marts

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Aizputes pagastā, „Kasparkalni”, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes, apbūves un mežaudzes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6442 005 0128	Aizputes pagasta ZG nodaļums:	210
Zemes kadastra apzīmējums:	6442 005 0128		
Ēkas kadastra apzīmējums:	6442 005 0128 001		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
--------------------	-----------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	10 600	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas:	Elektroapgāde.		

Apbūves raksturojums:

Pamatēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka 001	1924.	1	100,10	Slikti, V4.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Ceļa servitūta teritorija; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	09.03.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš, Oļegs Aleksejevs	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 9. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēt, lai noteiktu īpašuma pārdošanas sākcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) un ieņēmumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma – zemes, apbūves un mežaudzes Dienvidkurzemes novada Aizputes pagastā, „Kasparkalni”:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. martā, ir
2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro);

tai skaitā:

- *ar apbūvi saistītā zemes gabala daļas vērtība (noapaļojot): 850 EUR;*
 - *apbūves vērtība (noapaļojot): 850 EUR;*
- *meža zemes un mežaudzes vērtība (noapaļojot): 600 EUR;*

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

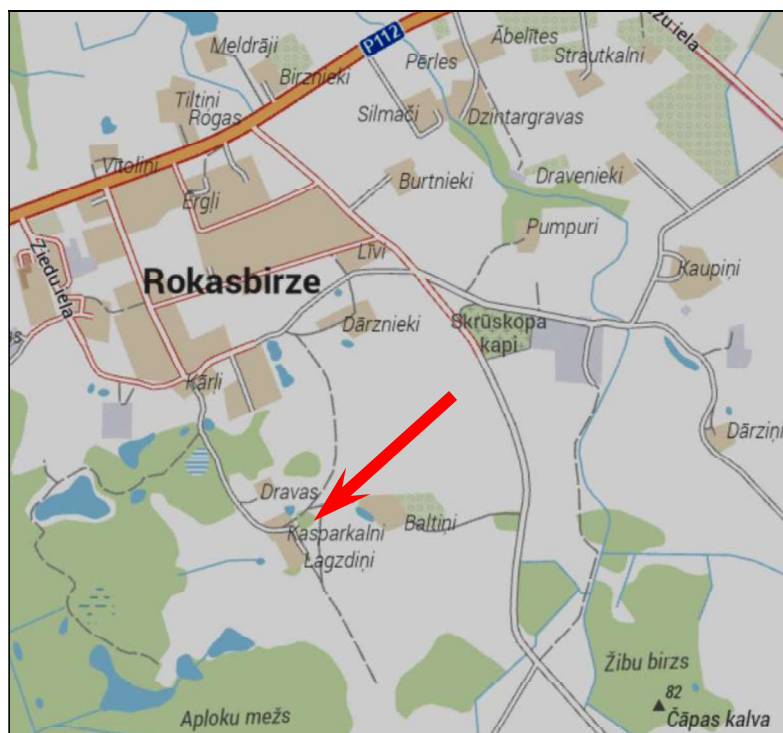
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVİETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PİEEJU İZVĒLE	10
2.2. LABĀKAİS İZMANTOŠANAS VEİDS.....	12
3. TİRGUS VĒRTİBAS APRĒĶİNS.....	13
3.1. TİRGUS SİTUĀCİJAS ANALİZE	13
3.2. CİTİ FAKTORI, KAS İTEKME OBJEKTA TİRGUS VĒRTİBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ İZMANTOTİE PİENĒMUMI.....	14
3.4. İZMAKSU PİEEJAS İZMANTOŠANAS İESPĒJAS	14
3.5. İENĒMUMU PİEEJAS İZMANTOŠANAS İESPĒJAS	14
3.6. APBŪVES UN SAİSTİTĀS ZEMES TİRGUS VĒRTİBAS NOTEİKŠANA AR TİRGUS (SALİDZİNĀMO DARİJUMU) PİEEJU	15
3.7. MEŽA VĒRTİBAS NOTEİKŠANA	17
3.8. APRĒĶİNU REZULTĀTU İZLİDZİNĀŠANA.....	20
3.9. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TİRGUS VĒRTİBU SAKARİBU ANALİZE	21
4. SLĒDZIENS.....	22
5. PİENĒMUMI UN İEROBEŽOJOŠİE FAKTORI	23
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARİBAS APLİECİNĀJUMS.....	24

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes plāni	- 2 lapas;
3. pielikums	Būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukā	- 4 lapas;
5. pielikums	Meža inventarizācijas apraksts	- 6lapas;
6. pielikums	Taksācija, nogabalu raksturojošie rādītāji	- 1 lapa;
7. pielikums	Sortimentu periodu plāns	- 1 lapa;
8. pielikums	Finanšu plūsmas plāns	- 3 lapas
9. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšu dokumentu kopijas	- 4 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



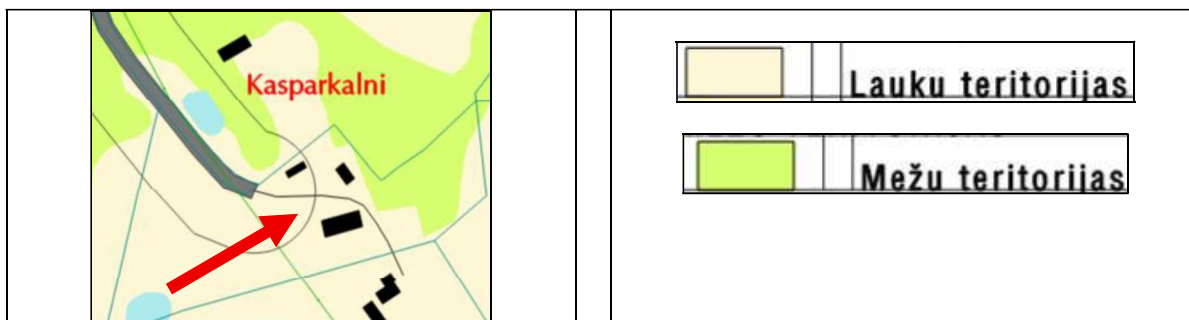
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Aizputes pagastā, apdzīvotas vietas Rokasbirze nomalē, pie vietējas nozīmes ceļa, aptuveni 0,8 km attālumā D virzienā no autoceļa Aizpute - Liepāja. Attālums līdz Aizputes pilsētas centram aptuveni 4 km. Īpašuma tiešā tuvumā atrodas viensētas “Lagzdiņi”, “Dravas”.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst viens zemes gabals

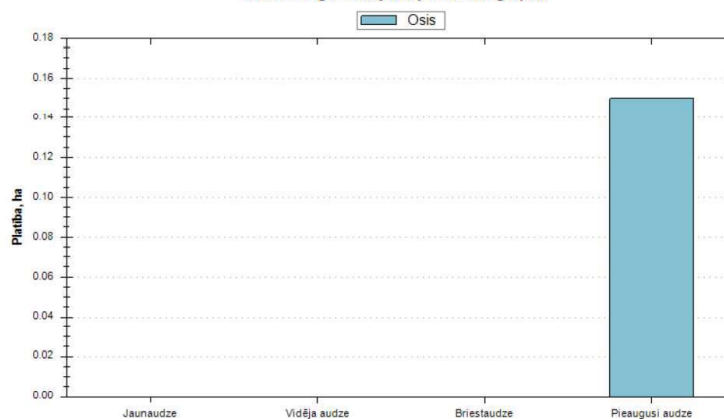
kopējā platība:	10 600 m ² (tai skaitā meža zeme 1 500 m ²)
formas:	daudzstūris;
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	atsevišķi koki, zālājs, augļu dārzs, mežaudze;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	bez speciāla labiekārtojuma;
apbūve:	dzīvojamā māja;
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde.



Meža raksturojums zemes vienībai ar kadastra numuru 64420050128

Mežs aizņem 0,15 ha jeb 14% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 70 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas osis. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audze.

Valdošo sugu sadalījums pa vecuma grupām



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido dzīvojamā māja. Vērtētāju rīcībā ir kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas un VZD Kadastra izdrukā, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāk Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

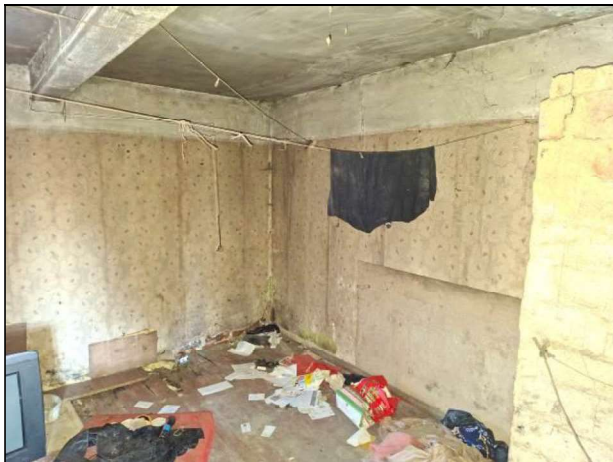
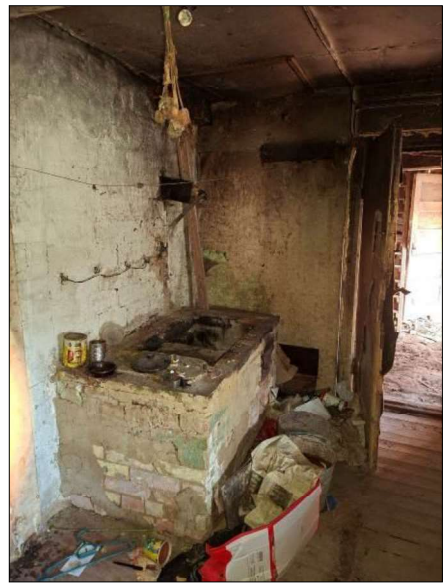
Dzīvojamā māja.

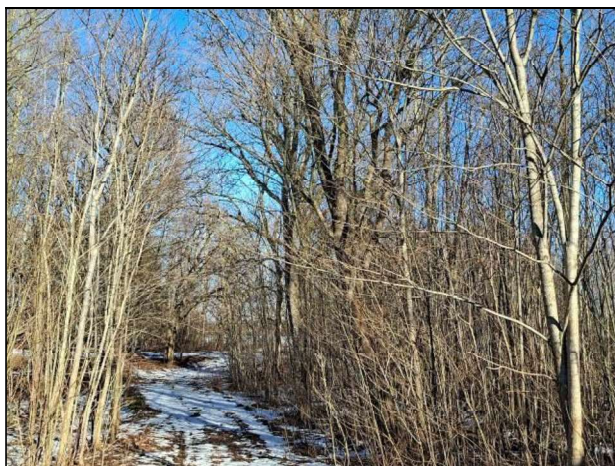
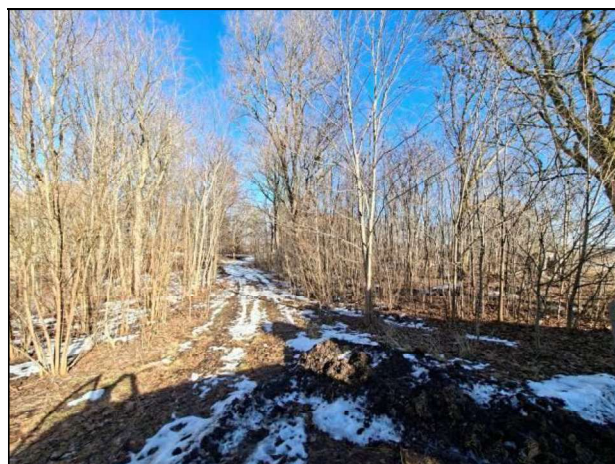
Nr.:	001	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	154,70	m ²
Būvtilpums:	369,0	m ³
Kopējā platība:	100,1	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1924.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Ārējā apdare:	daļēji apmetums	slikts
Nesošās iekšsienas:	mūra	apmierinošs
Pārsegumi:	koka konstrukcijas	apmierinošs
Ailes:	koka logi, koka durvis	slikts, daļēji demontētas
Jumts:	koka konstrukcija, azbestcements loksnes	slikts
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	aka pagalmā	
Kanalizācija:	-	
Apkure:	trīs plītis ar siltummūriem - bojātas	
Telpu apdare		
Iekštelpu apdare ir pilnībā nolietojusies, redzami mitruma bojājumi uz sienām un griestiem. Logi un durvis daļēji demontētas, pilnībā nolietojušās. Grīdu seguma un konstrukciju bojājumi.		

Saskaņā ar Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem, ēkas vienā stāvā atrodas trīs dzīvojamās istabas, 2 virtuves un četras palīgtelpas. Telpu griestu augstums 2,20 m. Ēkā ir “manteļskurstenis”. Apskatot ēku no ārpuses, redzami sienu, jumta, pamatu bojājumi. Tiek pieņemts, ka ēka ir sliktā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI







2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze apbūvei un saistītajai zemes vienībai tika noteikta tirgus vērtība, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Meža vērtības noteikšanai izmantota ieņēmumu pieeja.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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 piespiedības.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika.

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

Vērtējamā meža vērtība tiek noteikta caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajos 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 mežs 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 finanšu 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 patieso 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 noteiktā laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

1. izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. finanšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgū;
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 6.75-10.0% 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” ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S “Latvijas valsts meži” ilgtspējīgie 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.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakritības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtēšanas objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic vērtēšanas objekta mežaudžu vērtības noteikšana datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas objekta atrašanās vietai;
2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0 €/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;
3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemtas 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.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu piegādes vietas, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir lauku viensēta un mērsaimniecība.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar lauku viensētām vai dzīvojamām mājām, kurām piesaistīti samērā nelielas platības zemes gabali, un šādu īpašumu piedāvājumu Dienvidkurzemes un apkārtējos novados.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas. Arī 2024. gadā dzīvojamo māju segmentā tiek prognozēts cenu kāpums, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē īpašumu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums.

Lielāko interesi pircēji izrāda par lauku mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzturēties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – atsevišķi stāvošu vidējas platības lauku viensētu vai dzīvojamo māju ar nelieliem zemes gabaliem Dienvidkurzemes un apkārtējos novados analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels. Piedāvājumu cenas ir robežās no ~ 2 000 EUR (ēka sliktā tehniskā stāvoklī, neliels zemes gabals) līdz 20 000 EUR (ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar vidēji lielu zemes gabalu). Darījumu cenas līdzvērtīgām ēkām ir robežās no 1 000 EUR līdz 8 000 EUR.

Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un pamatēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku kredīvēšanu, tuvākā gada laikā varētu būt gaidāmas nelielas cenu izmaiņas.

Zeme mežsaimniecībai.

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums iegādei. Pieprasījums pēc mežu īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai mežu zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, 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 jaunaudzis 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 jaunaudzis 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 6 000-25 000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3 000-12 000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1 000 -3 500 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 lēni, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršojušās, salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otro pusi, meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15 gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenu samazinājums bija no 15% līdz 30%, salīdzinot ar meža zemes cenu augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2 000 līdz 3 200 eiro par hektāru, atkarībā no platības lieluma,

atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/purvainām augsnēm, ar sliktu piekļūšanu/piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40% nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

Analizējot apaļo sortimentu pārdošanas cenas Latvijas tirgū gada griezumā pa mēnešiem, var secināt ka:

- 1) priedes un egles zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 2) bērza zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
- 3) bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
- 4) lapu koku zāģbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 5) papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežās ar tendenci iegādes cenai samazināties;
- 6) malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug, iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojoties pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas pie ceļa, netālu no pilsētas;
- ainaviski pievilcīga vieta pēc īpašuma sakopšanas;
- optimāla zemes gabala platība.

Negatīvie:

- dzīvojamās mājas sliktais tehniskais stāvoklis;
- būtiska komerciāla saimnieciskā darbība īpašuma mežā ilgākā laika periodā nav plānojama.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĒMUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts īpašuma daļas – apbūves un saistītās zemes novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. APBŪVES UN SAISTĪTĀS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

1. Īpašumu *Dienvidkurzemes novada Kalētu pagastā, “Kļaviņas”*. Zemes gabala platība 12 200 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 61,50 m². 1961. gadā būvēta 1-stāva koka dzīvojamā māja daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums V3. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2025. gada 26. novembrī par 1 000 EUR jeb 16 EUR/m².
2. Īpašumu *Dienvidkurzemes novada Dunikas pagastā, “Vēdzēlītes”*. Zemes gabala platība 1 460 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 70,20 m². 1988. gadā būvēta 1-stāva koka dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, V3. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 8. novembrī par 1 500 EUR jeb 21 EUR/m².
3. Īpašumu *Kuldīgas novada Skrundas pagastā, “Brīviņi”*. Zemes gabala platība 1 506 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 59,60 m². 1993. gadā ekspluatācijā nodota (būvēta aptuveni 1930.g.) 1-stāva koka dzīvojamā māja daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums V3. Nav saimniecības ēku. Īpašums pārdots 2025. gada 25. februārī par 500 EUR jeb 8 EUR/m².
4. Īpašumu *Dienvidkurzemes novada Gramzdas pagastā, „Ošenieki”*. Zemes gabala platība 9 000 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 105,10 m². 1956. gadā būvēta 2-stāvu vieglbetona dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums V3. nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 15. martā par 3 500 EUR jeb 33 EUR/m².

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datus norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	D-Kurzemes nov. Aizputes p. KASPARKALNI	Īpašums Dienvidkurzemes novada Kalētu pagastā, Kļaviņas	Īpašums Dienvidkurzemes novada Dunikas pagastā, Vēdzēlītes	Īpašums Kuldīgas novada Skrundas pagastā, Brīviņi	Īpašums Dienvidkurzemes novada Gramzdas pagastā, Ošenieki
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1 000	1 500	500	3 500
Darījuma laiks		26.11.2025.	08.11.2023.	25.02.2025.	15.03.2023.
Zemes daļas platība, m ²	9 100	12 200	1 460	1 506	9 000
Mājas platība, m²	100.10	61.50	70.20	59.60	105.10
Mājas tehniskais stāvoklis	sliktš	daļēji apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	16	21	8	33
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 16	EUR 21	EUR 8	EUR 33
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 16	EUR 21	EUR 8	EUR 33
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
		EUR 16	EUR 22	EUR 8	EUR 35
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 16	EUR 22	EUR 8	EUR 35

5. Mājas platība	mazāka	-5%	līdzvērtīga	0%	mazāka	-5%	līdzvērtīga	0%
	EUR 15		EUR 22		EUR 8		EUR 35	
6. Zemes platība	līdzvērtīga	0%	mazāka	5%	mazāka	5%	līdzvērtīga	0%
	EUR 15		EUR 24		EUR 8		EUR 35	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 15		EUR 24		EUR 8		EUR 35	
8. Mājas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	-5%	labāks	-15%	labāks	-5%	labāks	-10%
	EUR 15		EUR 20		EUR 8		EUR 31	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 15		EUR 20		EUR 8		EUR 31	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 15		EUR 20		EUR 8		EUR 31	
11. Mājas uzlabojumi:								
- <i>apdares kvalitāte</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>veiktie renovācijas/siltināšanas darbi</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>ekoloģiskie aspekti - ūdens, gaisa kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>telpu plānojums</i>	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- <i>teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, strūklakas, apstādījumi, apgaismojums)</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ mājas uzlabojumi</i>		0%		0%		0%		0%
	EUR 15		EUR 20		EUR 8		EUR 31	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)	-5%		-6%		-5%		-5%	
Pārreķinu korekcija	-EUR 1		-EUR 1		EUR 0		-EUR 2	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 950		EUR 1 406		EUR 474		EUR 3 308	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- <i>izdevumi pārbūvju reģistrēšanai VZD, EUR</i>	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- <i>citi faktori - palīgēkas, EUR</i>	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 950		EUR 1 406		EUR 474		EUR 3 308	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 15		EUR 20		EUR 8		EUR 31	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30		0.20		0.30		0.20	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 17							
Īpašuma daļas tirgus vērtība	EUR 1 734							

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma daļas – apbūves un saistītās zemes vienības tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 1 700**.

3.7. MEŽA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 0,15 ha aprēķins veikts, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Adrese	Medzes pagasts, Dienvidkurzemes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	64760070322		
Pārdošanas laiks	01.2026.	Meža platība, ha	1.68
Pārdošanas cena, EUR	4200	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1.75	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. 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	0.07

Adrese	Bārtas pagasts, Dienvidkurzemes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	64440040011		
Pārdošanas laiks	07.2025.	Meža platība, ha	1.6
Pārdošanas cena, EUR	4500	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1.60	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 250 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Otaņķu pagasts, Dienvidkurzemes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	64800130158		
Pārdošanas laiks	09.2025.	Meža platība, ha	3.9
Pārdošanas cena, EUR	12000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4.10	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 230 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.2
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

	Medzes pagasts, Dienvidkurzemes novads	Bārtas pagasts, Dienvidkurzemes novads	Otaņķu pagasts, Dienvidkurzemes novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	01.2026.	07.2025.	09.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	4200	4500	12000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	-3%	-3%	
Kopējā korekcija, %	0%	-3%	-3%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4200	4365	11640	
Zemes gabalu platība, ha	1.8	1.60	4.1	0.150
Meža zeme, ha	1.68	1.6	3.9	0.15
Meža zemes īpatsvars, %	96%	100%	95%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2400	2728	2839	1919

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%
Platība	-12%	-12%	-17%
Piebraukšanas iespējas	0%	5%	5%
Mežaudžu īpatsvars	-10%	-20%	-25%
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%
Pārējās zemes platības ietekme	2%	0%	2%
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, %	-20%	-27%	-35%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1920	1992	1845	1919
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				300

Ar tirgus pieeju noteiktā **mežsaimniecībā izmantojamās zemes** 0,15 ha platībā tirgus vērtība ir **EUR 300**.

Mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Diskonta likmes noteikšana vērtējamajam Objektam:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.35%	0.75%	1.00%	2.15%	5.00%
Finansiālā	peļņas %									5.00%
	aizņemtā kapitāla %	0.00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 11.06.2025)								2.15%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0.15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0.15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0.15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0.00%								
	Kukaiņu bojājumi	0.00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0.05%							
	Ūdens ietekme	0.00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%								
	Apgrūtinājumi	0.00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0.00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0.25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0.15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums			0.15%						
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								
		0.00%	0.05%	0.75%	0.25%	0.00%	0.00%	0.00%	2.15%	5.00%
										kopā
										8.20%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir **8,20%**.

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Mežaudzēs esošās krājas vērtība zemes vienībā esošai mežaudzei tiek noteikta ar ienākumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama, veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību, pielietojot diskonta likmi. Detalizētu mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1. pielikumā.

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	868	466	402	315
2	2031-2035	0	9	-9	
3	2036-2040	0	57	-57	
4	2041-2045	0	9	-9	
5	2046-2050	0	9	-9	
6	2051-2055	0	9	-9	
7	2056-2060	0	12	-12	
8	2061-2065	0	12	-12	
9	2066-2070	0	12	-12	
10	2071-2075	388	275	113	
11	2076-2080	0	12	-12	
12	2081-2085	0	12	-12	
13	2086-2090	0	12	-12	
14	2091-2095	0	12	-12	
15	2096-2100	0	12	-12	
16	2101-2105	2 813	1 170	1 643	
17	2106-2110	0	9	-9	
18	2111-2115	0	57	-57	
19	2116-2120	0	9	-9	
20	2121-2125	0	9	-9	

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā **mežaudzes** vērtība (noapaļojot) ir **EUR 300**.

Summējot iepriekš aprēķinātās vērtības, tiek noteikta meža zemes un uz tās esošās mežaudzes tirgus vērtība:

$$300 + 300 = 600 \text{ EUR (aprēķinu rezultātus noapaļojot)}$$

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma **meža zemes un mežaudzes** tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 600**.

3.8. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ieņēmumu pieejas. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai katrā gadījumā par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) un ieņēmumu pieeju iegūto rezultātu summa. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība, summējot iepriekš aprēķināto apbūves, saistītās zemes vienības daļas un meža vērtības (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir:

$$1\,700 + 600 = 2\,300 \text{ EUR}$$

3.9. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās tirgus vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 20-50%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka ar apbūvi saistītā zemes gabala daļas tirgus vērtība varētu būt aptuveni 50%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes vērtība	50%	850	850
Apbūves vērtība	50%	850	850
	100%		1700

- ar apbūvi saistītā zemes gabala daļas vērtība (noapaļojot): **850 EUR**;
- apbūves vērtība (noapaļojot): **850 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. martā, ir
2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro);

tai skaitā:

- *ar apbūvi saistītā zemes gabala daļas vērtība (noapaļojot): 850 EUR;*
 - *apbūves vērtība (noapaļojot): 850 EUR;*
- *meža zemes un mežaudzes vērtība (noapaļojot): 600 EUR;*

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6
mežaudzes vērtēšanā) (Latvijas koksnes kvalitātes
ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M)

Oļegs Aleksejevs

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6
mežaudzes vērtēšanā) (Latvijas koksnes kvalitātes
ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M)

Oļegs Aleksejevs

Pielikumi (dokumentu kopijas)

KURZEMES RAJONA TIESA**Aizputes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 210****Kadastra numurs: 6442 005 0128****Nosaukums: Kasparkalni****Adrese: "Kasparkalni", Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 6442- 005- 0128.		1.06 ha
2.1.	Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka un divas palīgceltnes.		
	Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 3.2, 3.1 (300008277618) <i>Žurn. Nr. 5722, lēmums 01.06.2000, tiesnese Jevgēnija Jaungēlze</i>		
3.1.	Būve (kadastra apzīmējums 64420050128001).		
3.2.	Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 212100005722, 01.06.2000), izsakot to jaunā redakcijā.		
	Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300008277618) <i>Žurn. Nr. 300008277618, lēmums 11.03.2025, tiesnese Anželika Drekslere</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: AIZPUTES PAGASTA PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000059014.	1	
2.1.	Pamats: 2000. gada 3. maija uzzīņa par nekustamo īpašumu Nr.141, 2000. gada 21. februāra Aizputes pagasta padomes izziņa Nr.62 ar zvērināta revidenta apliecinājumu. <i>Žurn. Nr. 5722, lēmums 01.06.2000, tiesnese Jevgēnija Jaungēlze</i>		
3.1.	Persona: Aizputes pagasta pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000059014. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
3.3.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2025.gada 10.februāra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums. <i>Žurn. Nr. 300008259516, lēmums 12.02.2025, tiesnese Dina Rīna</i>		
4.1.	Pamats: 2025.gada 26.februāra būvvaldes izziņa par būves neesību Nr. BIS-BV-23.1-2025-477 lietā Nr. GNR-852010-145. <i>Žurn. Nr. 300008277618, lēmums 11.03.2025, tiesnese Anželika Drekslere</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - SIA Lattelekom sakaru līnija 0.05km/5m josla.	0.02 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008259516)		
2.1.	Atzīme -RET 0.4 kv EPL 0.05km/20m josla.	0.09 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008259516)		
3.1.	Atzīme - ceļa servitūts 0.1km/6m.	0.06 ha	
4.1.	Pamats: 2000. gada 3. maija uzzīņa par nekustamo īpašumu Nr.141. <i>Žurn. Nr. 5722, lēmums 01.06.2000, tiesnese Jevgēnija Jaungēlze</i>		

III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.1, 2.1 (žurnāls Nr.212100005722, 29.05.2000). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008259516, lēmums 12.02.2025, tiesnese Dina Rīna	
IV. daļa 1.,2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa
	Nav ierakstu	
IV. daļa 3. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
	Nav ierakstu	
IV. daļa 4.,5. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
	Nav ierakstu	



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64420050128	Kasparkalni	1.06 ha	210	-	Aizputes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2527	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4771	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2638	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu, Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4882	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8), Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64420050128	1/1	"Kasparkalni", Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.5200
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.4300
t.sk. Ganību platība:	0.0900
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.1500
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0300

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0300
Zemes zem ēkām platība:	0.2900
Zemes zem ceļiem platība:	0.0600
Pārējās zemes platība:	0.0100

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.0600	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	01.06.2000	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0600	ha
-	20.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0303	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.0596	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0292	ha
-	20.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0303	ha
-	20.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0303	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Andis Pūpols	01.08.1999

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64420050128001	1/1	"Kasparkalni", Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	100.1
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1924
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	11.05.1999

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1367	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2050	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0

Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64420050128001001	-

Nosaukums:	dzīvojamā māja
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	11.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	13.3	-
2	paligtelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	3.9	-
3	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	-	-	16.1	-
4	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	-	-	12.2	-
5	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	10.1	-
6	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	7.1	-
7	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	14.9	-
8	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	-	-	17.2	-
9	piebūve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.0	-	-	5.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	369.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	154.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1924
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1924
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1924
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1924

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Liepājas raj., Aizputes pag.

Kasparkalni

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 6442 005 0128

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes gabala robežas:

"Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 29/03/1995
LR Likums

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Ražošanas pārvaldes Mērniecības un topogrāfijas daļa,
izpildītiem mērogā 1:2000

Zemes kopplatība 1.06 ha

Nekustamais īpašums reģistrēts Liepājas

zemesgrāmatu nodaļas

2000. gada

1. jūnijā

Aizputes pagasta

zemesgrāmatā

Nodalījuma (folijas) Nr.

210

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis:

J. Jaungelže

VALSTS ZEMES DIENESTS
Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa

Ineta Gusta

Liepājas biroja vadītāja

11/05/2000

zemes gabala Nr.		ZEMES LIETOŠANAS VEIDI													melliorēts LIZ
1	1.06	0.52	lai skaitā				meži	krūmāji	purvi	zemi ūdeņiem	lai skaitā	zem ēkām un pagomiem	zem ceļiem	pārējās zemes	
			ar zemi	augļu dārzi	plavas	ganības					zem zivju dīķiem				
1	1.06	0.52	-	-	0.43	0.09	0.15	-	-	0.03	0.03	0.29	0.06	0.01	-

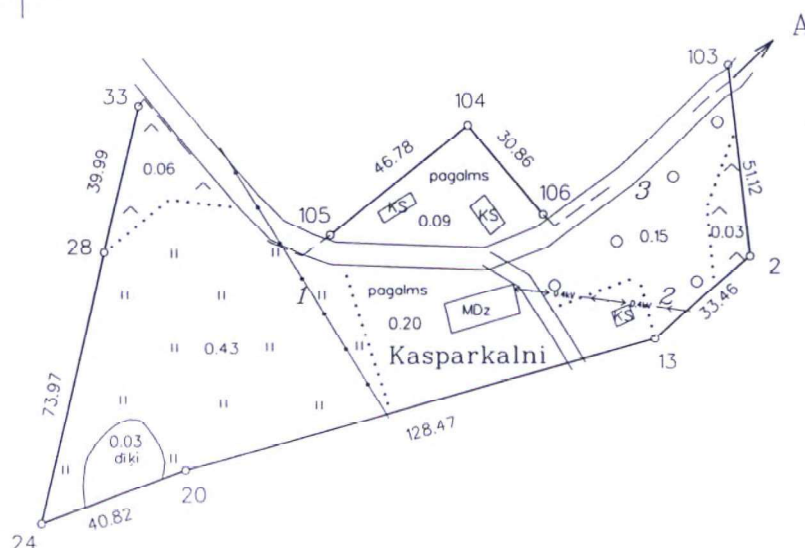
Mērogs 1:2000

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS-92 TM KOORDINĀŠU SISTĒMĀ

N	X	Y
103	287536.40	351462.13
2	287485.59	351467.69
13	287463.89	351442.22
20	287429.30	351318.51
24	287415.29	351280.18
28	287487.31	351296.99
33	287526.18	351306.36
105	287491.73	351356.45
104	287520.65	351393.22
106	287496.92	351412.94

ZEMES IZVIETOJUMA
SHĒMA

Cirava Aizpute
Rokasbirze



APROBEŽOJUMI

1. SIA Lattelekom sakaru līnija - 0.05km/5m josla - 0.02ha
2. RET 0.4kV EPL - 0.05km/20m josla - 0.09ha
3. Servitūta ceļš - 0.1km/6m - 0.06ha

ROBEŽOJOSĀS ZEMES

No A līdz A Aizputes pagasta pašv. zeme

Kontūru fotokartes Nr. 5610

Nr. zemes ierīcības projektā 13/19

Valsts zemes dienesta uzskaites

Nr. 69.1

1999. gada 15. 12.

Reģistrēja V. Tērauda

Mēroga koeficients : 0.999871

VALSTS ZEMES DIENESTS
Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa
Mērniecības un topogrāfijas daļa

Vadītājs	K. Dārziņš		13.12.99
Mērnieks	A. Pūpols		01.08.99
Zīmēja	I. Jurjāne		07.12.99

DATE " 11. " mājā 9.
IZPILDĪJA A. Geikiņš

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
LIEPĀJAS NODAĻAS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAS
BIROJS

Graudu ielā 27, LV-3401, Liepāja, Latvija
tel.3423044, 3426727

NAMĪPAŠUMA TEHNISKĀ PASE

Kadastra nr. 6442 005 0128

Arhīva nr. 2/6442/143

Liepājas rajons

AIZPUTES pagasts KASPARKALNI
māju nosaukums

26.11.2002
g. r. k.

Vendlopa Nr. 1

I Uz zemes gabala esošo celtnu īpašnieki

[illegible]II Zemes gabala eksplikācija (m²)

Visa zemes gabala lūgums	Ipašība				Zemes gabals piešķirts ar lēmumu	Zemes kadastrālā vērtība	
	apbūvētais	pagalmis	augļu sākņu dārzs	pārējie		Protokols	Vērtība Ls
	234						

III Pie bāzes vērtības pielietotie korekciju koeficienti

Inflācijas	Ģeogrāfiskā izvietojuma	Zemes vērtību zonas	Izmantošanas intensitātes	Kopējais
1.224	0.3	0.7 x 0.95	1.0 x 0.8	0.196

Piezimes

IV Uz zemes gabala esošās celtnes

n p k	Celtnes nosaukums	Sienų materiāls	st. sk.	Apbūvēt. laukums m ²	Augst. m	Tilp. m ³	Bāzes vērtība uz 01.01.96 Ls	Atjaunoš. vērtība Ls	Nol. %	Pasreizējā vērtība Ls
001	DZĪVOJ. ĒKA		1	148.9	2.40	357	9926,-	1945,-	64	700,-
A	PIEBŪVE		1	5.8	2.10	12	253,-	50,-	75	13,-
			-	154.7				1995,-		713,-
002	KŪTS	KOKA	1	24.7	2.20	54	1302,-	255,-	70	77,-
003	ŠKŪNIS	DĒŽU	1	33.0	2.00	66	474,-	93,-	75	23,-
M	ŠKŪNIS	DĒŽU	1	21.3	2.20	47				
			-	79.0				348,-		100,-

V Uz zemes gabala esošās izbūves

[illegible]

VI Ēku un izbūvju vērtība

Nosaukums	Atjaunošanas vērtība Ls	Pašreizējā vērtība Ls	Atjaunošanas vērtība Ls	Pašreizējā vērtība Ls
Pamatceltnes	1995,-	413,-		
Polīgceltnes	348,-	100,-		
Izbūves	-	-		
Kopā	2343,-	513,-		
	1999. g. 11. maijā		1999. g.	
	Pasūtījuma Nr. 9/12'4N-1999		Pasūtījuma Nr.	
Izpildīja	uzvārds: paraksts: A. Gūkile		uzvārds: paraksts:	
Pārbaudīja	uzvārds: paraksts: Verāka		uzvārds: paraksts:	

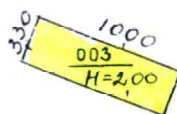
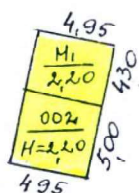
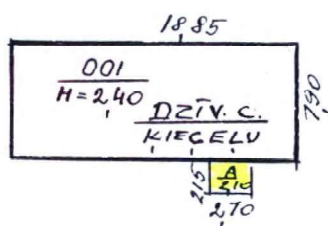
001

Ipašnieku _____ kategorija

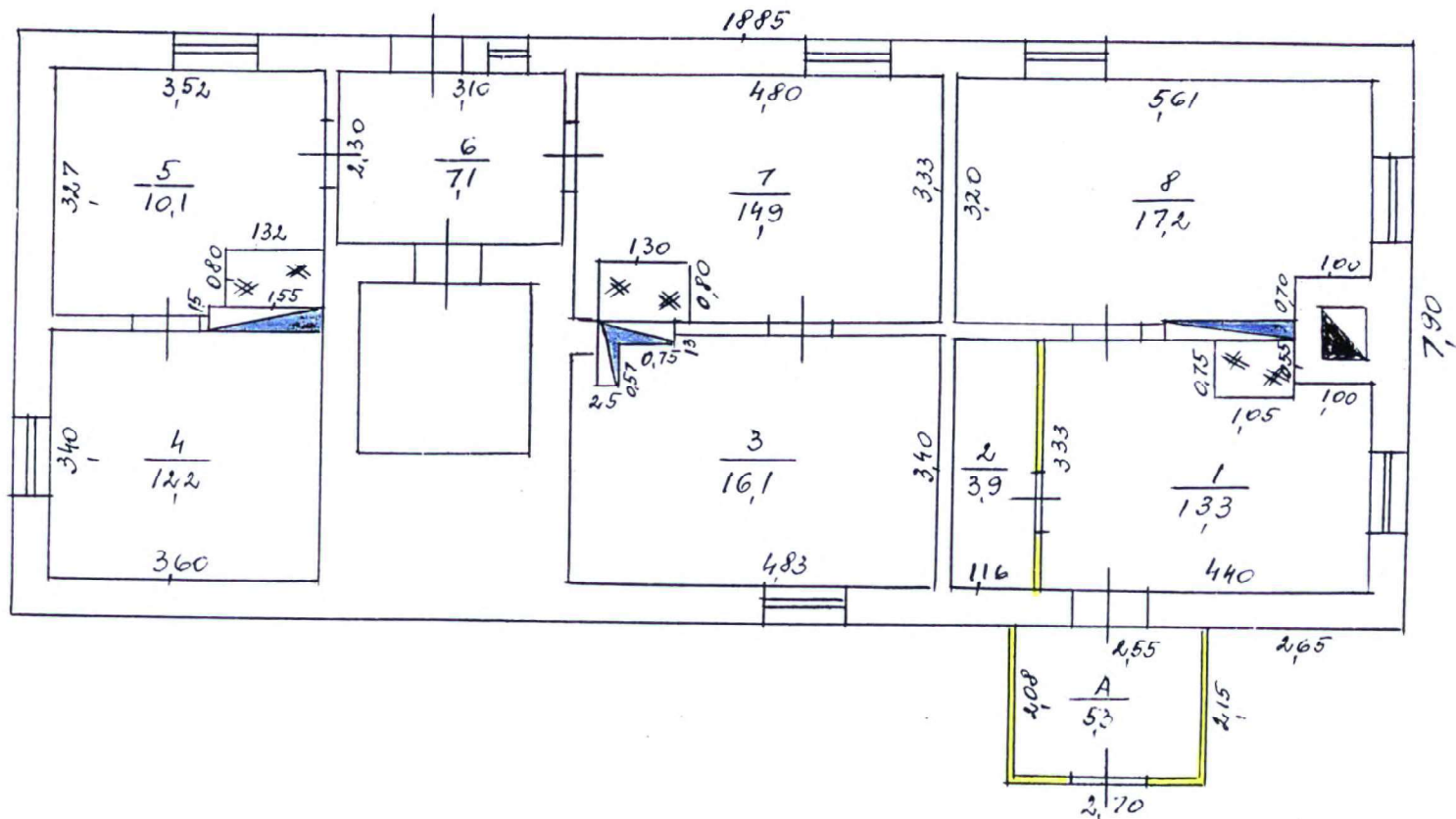
_____ iela, mājas Nr. _____ kvartāls Nr. _____ grupa Nr. _____ grunts Nr. _____

Inventarizators:

specialiste
A. Geikine



INVENTARIZĀCIJAS PLĀNS		INV. LIETA NR. 2/6442/143		6442 005 0128
LIEPĀJAS RAJ. AIZPUTES		KASPARKALNI		M 1:500
PAGASTS		ADRESE		
IZPILDĪJA		A. Gekins		11.05.99.



APRĀKŠTĀS
11.05.99

STĀVA PLĀNS			INV. LIETA NR. 2/6442/143		6442 005 0128		M 1:100	
LIEPĀJAS RAJ. - AIZPUTES				KASPARKALNI				
NR. 001		I		PAGASTS		ADRESE		
2.20		AUGSTUMS		IZPILDĪJA		11.05.99.		
CELĒNE		STĀVS						

Dienvidkurzemes novads

Aizputes pagasts

Kasparkalni

Īpašuma kadastra Nr. **64420050128**

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2025. līdz 2045. gadam

Zemes īpašnieks vai **DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA**
tiesiskais valdītājs **90000058625**

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: 1.06 ha

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Ģeometriskā meža zemes platība (ha)	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
64420050128	0.15	0.15	0.15
	0.15	0.15	0.15

Inventarizāciju veica taksators **Raimonds Vaivads**

Uzraugāmā teritorija **Grobiņas mežniecība**
Kurzemes virsmežniecība

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā.

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīme	Platība				
	hektāros				procentos
	t.sk. mežs	t.sk. ceļi	t.sk. grāvji	kopā	kopā
Mežaudze	0.15	0	0	0.15	100
Kopā	0.15	0	0	0.15	100

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīme	Platība	
	hektāros	procentos
Ar aizsardzības pazīmēm	0	0
Bez aizsardzības pazīmēm	0.15	100
Kopā	0.15	100

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.

Valdošā suga	Platība hektāros pēc bonitātēm					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Osis	0	0.15	0	0	0.15	100	2.00
Kopā	0	0.15	0	0	0.15	100	2.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma grupām.

Valdošā sugas	Platība procentos / hektāros					
	Jaunaudze	Vid. vecuma audze	Briestaudze	Pieaugusi audze	Pāraugusi audze	Kopā
Osis	0	0	0	100	0	100 %
	0	0	0	0.15	0	0.15 ha
Kopā	0	0	0	100	0	100 %
	0	0	0	0.15	0	0.15 ha

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošā suga	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība procentos / hektāros					
	Sauseņi	Slapjaīgi	Purvaini	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Osis	100	0	0	0	0	100 %
	0.15	0	0	0	0	0.15 ha
Kopā	100	0	0	0	0	100 %
	0.15	0	0	0	0	0.15 ha

INVENTARIZĀCIJAS DATI

Nogabals		Zemes kategorija	Nogabala I un II stāva apsraksts	Izcelsme	Augš. apst. tips	Valdošā suga			Bie- zība	Šķērslaukumi		Krāja (m3)				Saimnieciskā darbība
Nr.	Platība (ha)					Boni- tāte	Vid. aug- stums	Vid. caur- mērs		1.st.	2.st.	uz ha		kopā		
												pa sugām	kopā	pa sugām	kopā	

64420050128

1. kvartāls

2025. gada inventarizācija

1	0.15	Mežaudze	1.st - 5Os1K90 3Oz110 1B50 +K50 Pieaugusi audze	D	Vr	II	24.0	44	4	5		Os 57	208	Os 8	31	
			2.st - 10G15				10.0	7	11	3 1 1		Oz 35 K 11 B 9 G 96		Oz 5 K 1 B 1 G 14		

0.15

0.15

31

31

NOGABALU RAKSTUROJOŠIE RĀDĪTĀJI

Nogabals				Nogabala I un II stāva apraksts (mežaudzes sastāvs)	Izcelsšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze				Inv. gads
Nr.	Platība (ha)	Zemes kategorija	Meža tips			Boni- tāte	Vid. aug- tums	Vid. caur- mērs	Vecums	Biezība	Šķērs- laukums (m2/ha)	Koku skaits (gab/ha)	Krāja (m3/ha)	

Kasparkalni 1.kvartāls

zemes
vienība -

64420050128

1	0.15	Mežaudze	Vr	50s1K90 30z110 1B50 +K50	D	II	24	44	50	4	10	1700	209.00	2025
				2. stāvs: 10G15 Sugas <5% K50 (2 - 5 % no audzes krājas) Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.15 ha, t.sk. ceļi 0.0 ha, t.sk. grāvji 0.0 ha										
Kopā platība kvartālā (ha):			0.15	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.15 ha, t.sk. ceļi 0.0 ha, t.sk. grāvji 0.0 ha										
Meža z. kopējā platība (ha):			0.15	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.15 ha, t.sk. ceļi 0.0 ha, t.sk. grāvji 0.0 ha										

Kasparkalni

mežaudžu plāns

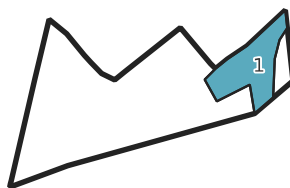


Mērogs : 1:5000

64420050128

1. kv

0.15 (ha)



Apzīmējumi

I Priede	I Melnalksnis	I Ozols	I Lapegle	I Cita Egle	Iznīkusi audze	Purvs
II Priede	II Melnalksnis	II Ozols	II Lapegle	II Cita Egle	Izcirtums	
III Priede	III Melnalksnis	IV Ozols	III Lapegle	III Cita Egle	Dzīvnieku barošanas lauce	
IV Priede	IV Melnalksnis	I Osis	IV Lapegle	IV Cita Egle	Kokmateriālu krātuves	
I Egle	I Apse	II Osis	I Goba, Viksna	I Papele	Bebru appludinājums	
II Egle	II Apse	III Osis	II Goba, Viksna	II Papele	Viršājs	
III Egle	III Apse	IV Osis	III Goba, Viksna	III Papele	Smiltājs	
IV Egle	IV Apse	I Liepa	IV Goba, Viksna	IV Papele	Pārplūstošs klajums	
I Bērzs	I Baltalksnis	II Liepa	I Cita Priede	I Blīgzna	Sēklu plantācijas	I jaunaudze
II Bērzs	II Baltalksnis	III Liepa	II Cita Priede	II Blīgzna	Meža lauce	II vid.vec. audze
III Bērzs	III Baltalksnis	IV Liepa	III Cita Priede	III Blīgzna	Rekultivēta zeme	III briestaudze
IV Bērzs	IV Baltalksnis		IV Cita Priede	IV Blīgzna	Rekreācijas platība	IV pieaugusi audze

Dienvidkurzemes novads, Aizputes pagasts

Kasparkalni

meža zemju plāns

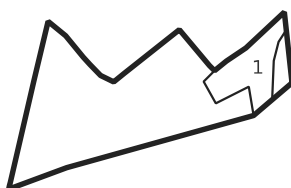


Mērogs : 1:5000

64420050128

1. kv

0.15 (ha)



Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

2026-2030

Kailcirte - pēc vecuma	0.2	15	868	455
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 57.87 €/m3

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 27.53 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

15 868 468

Tīrie ienākumi: 400 €

2031-2035

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

0 0 10

Tīrie ienākumi: -10 €

2036-2040

Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	48
Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

0 0 58

Tīrie ienākumi: -58 €

2041-2045

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

0 0 10

Tīrie ienākumi: -10 €

2046-2050

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

0 0 10

Tīrie ienākumi: -10 €

2051-2055

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

0 0 10

Tīrie ienākumi: -10 €

2056-2060

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

0 0 13

Tīrie ienākumi: -13 €

2061-2065

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

13

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -13 €

2066-2070

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

13

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -13 €

2071-2075

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	7	388	264
Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 55.43 €/m3

7

388

277

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 17.71 €/m3

Tīrie ienākumi: 111 €

2076-2080

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

13

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -13 €

2081-2085

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

13

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -13 €

2086-2090

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

13

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -13 €

2091-2095

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

13

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -13 €

2096-2100

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastruktūras izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

13

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -13 €

2101-2105

Kailcirtē - pēc vecuma	0.2	39	2 813	1 158
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastrukturās izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	3
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.13 €/m3		39	2 813	1 171
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 42.44 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 1 642 €

2106-2110

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastrukturās izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	10
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -10 €

2111-2115

Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	48
Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastrukturās izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	58
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -58 €

2116-2120

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastrukturās izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	10
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -10 €

2121-2125

Administratīvās izmaksas	0.2	0	0	5
Infrastrukturās izmaksas	0.2	0	0	5
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	10
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -10 €

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 66.70 €/m3	Kopā:	61	4 069	2 206
Tīrie ienākumi: 1 863 €				

64420050128

Sortimentu periodu plāns

13.03.2026

Aizputes pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
64420050128		1-1-0		0.15		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.04	0.08	0.22	0.73	0.19	1.26	0.09	5.23	10.29	21.08	38.72	7.50	82.81
2071-2075	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.04	0.15	0.70	4.69	1.18	6.77	0.56	5.77	19.80	66.42	250.04	46.43	388.46
2101-2105	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	2.34	3.80	8.31	18.85	5.30	38.61	2.49	315.57	494.60	789.89	1 005.35	207.92	2 813.33
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Ozols	1.98	0.30	0.08	0.00	2.43	4.80	0.27	120.54	18.21	4.74	0.00	95.53	239.02
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Osis	5.15	1.76	0.45	0.00	0.23	7.59	0.85	313.05	107.11	26.96	0.00	9.09	456.21
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Kļava	0.68	0.54	0.22	0.00	0.07	1.52	0.17	40.98	33.03	13.43	0.00	2.90	90.34

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Aizputes pag.**

Kadastrs: **64420050128**

Kv.,nog.: **1-1-0** Plat: **0.15** Taks.g: **2026** Z.kat: **Mežaudze** AAT: **Vēris** Bon.: **II** Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	8	Bērzs	51	22	21	1	10	1	4	26
I	10	Kļava	91	36	24	1	12	2	3	10
I	50	Osis	91	44	24	5	57	8	19	33
I	31	Ozols	111	54	26	3	36	5	9	13
						10	113	17	35	82

Platība, ha **0.15**

Kopējā krāja, m³: **16.98**



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vitis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

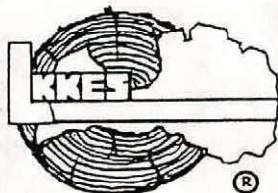


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu




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. 700