

Nekustamā īpašuma

**Dienvidkurzemes novada
Vecpils pagastā,
“Lejasviesturi”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 26. augusts

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tās elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada
Vecpils pagastā, "Lejasviesturi", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6494 001 0327	Vecpils pagasta ZG nodaļums:	100000943966
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6494 001 0317		
Piekluve:	Pieklūšana pie zemes gabala no grants seguma autoceļa Vecpils - Padone pa vietējas nozīmes ceļu līdz viensētai "Kapradas", pēdējais posms aptuveni 400 m kājām.		
Piezīmes:	Saskaņā ar zemes situācijas plāna eksplikāciju, meža zemes platība ir 0,98 ha. Pēc Nogabalu raksturojošiem rādītājiem, meža zemes platība ir 0,96 ha. Veicot Objekta tirgus vērtības aprēķinus, vērā tiek ņemta Nogabalu raksturojošos rādītājos norādītā platība – 0,96 ha.		

Īpašnieks:

Īpašnieks:	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
------------	-----------------------------------

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 64940010317:

Platība, ha:	2,59	Forma:	Neregulāra.
--------------	------	--------	-------------

Apgrūtinājumi, atzīmes, aizliegumi, kļāas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Apraksts	Platība
	ceļa servitūta teritorija	0.3065

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	26.08.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
-----------------------------------	-------------	------------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 26. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts pasūtītāja vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu (naudas plūsmas diskontēšanas) 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:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 26. augustā ir **7 400 EUR** (septiņi tūkstoši četri simti eiro), tai skaitā
zemes tirgus vērtība 5 300 EUR, mežaudzes tirgus vērtība 2 100 EUR.

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

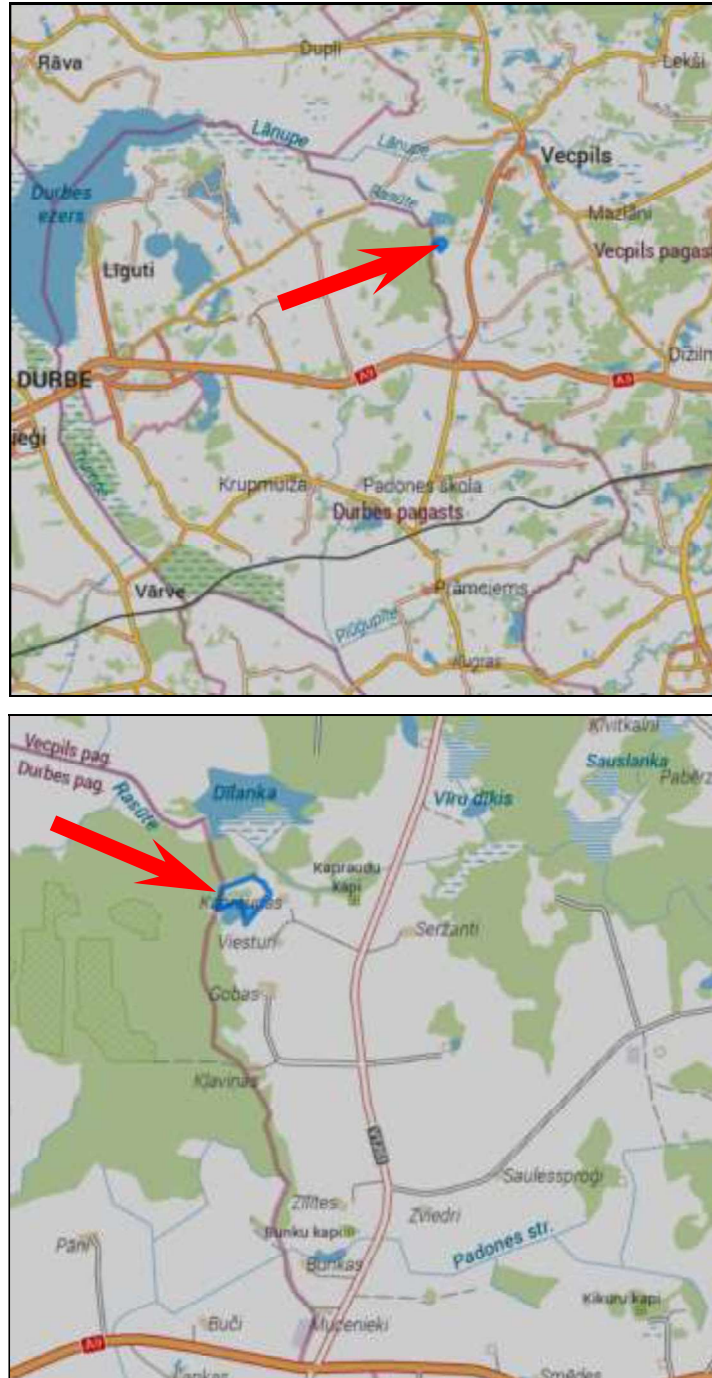
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	13
3.4. MEŽAUDZES UN MEŽA ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	13
3.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukā	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes plāni	- 4 lapas;
4. pielikums	Meža inventarizācijas apraksts	- 6 lapas;
5. pielikums	Taksācija, nogabalu raksturojošie rādītāji	- 1 lapa;
6. pielikums	Sortimentu periodu plāns	- 1 lapa;
7. pielikums	Finanšu plūsmas plāns	- 3 lapas;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: www.balticmaps.lv

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

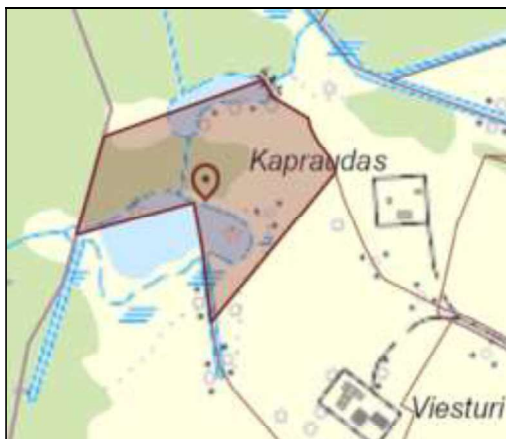
Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst viena zemes vienība un uz tās esošā mežaudze. Tas izvietots Dienvidkurzemes novada Vecpils pagasta R daļā, aptuveni 600 m attālumā R virzienā no autoceļa Vecpils – Padone, pie Durbes pagasta teritorijas robežas. Zemes gabals izvietots lauku un mežu teritorijā, apkārtnē ir meži, lauksaimniecības zemes, dīķis, viensētas “Kapradas” un “Viesturi”. Attālums līdz Durbes pilsētai aptuveni 10 km, līdz pagasta centram Vecpilij aptuveni 3 km.

Apkārtne ar paugurainu reljefu, piebraukšana no iepriekš minētā koplietošanas autoceļa līdz viensētai “Kapradas”. Objekta atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst viens zemes gabals:

kopējā platība:	2,59 ha;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	aizaugusi, purvainā lauksaimniecības zeme, krūmāji, mežaudze;
nožogojums, labiekārtojums:	teritorija nav nožogota, bez labiekārtojuma.



Funkcionālais zonējums

- Mežu teritorija
- Lauksaimniecības teritorija

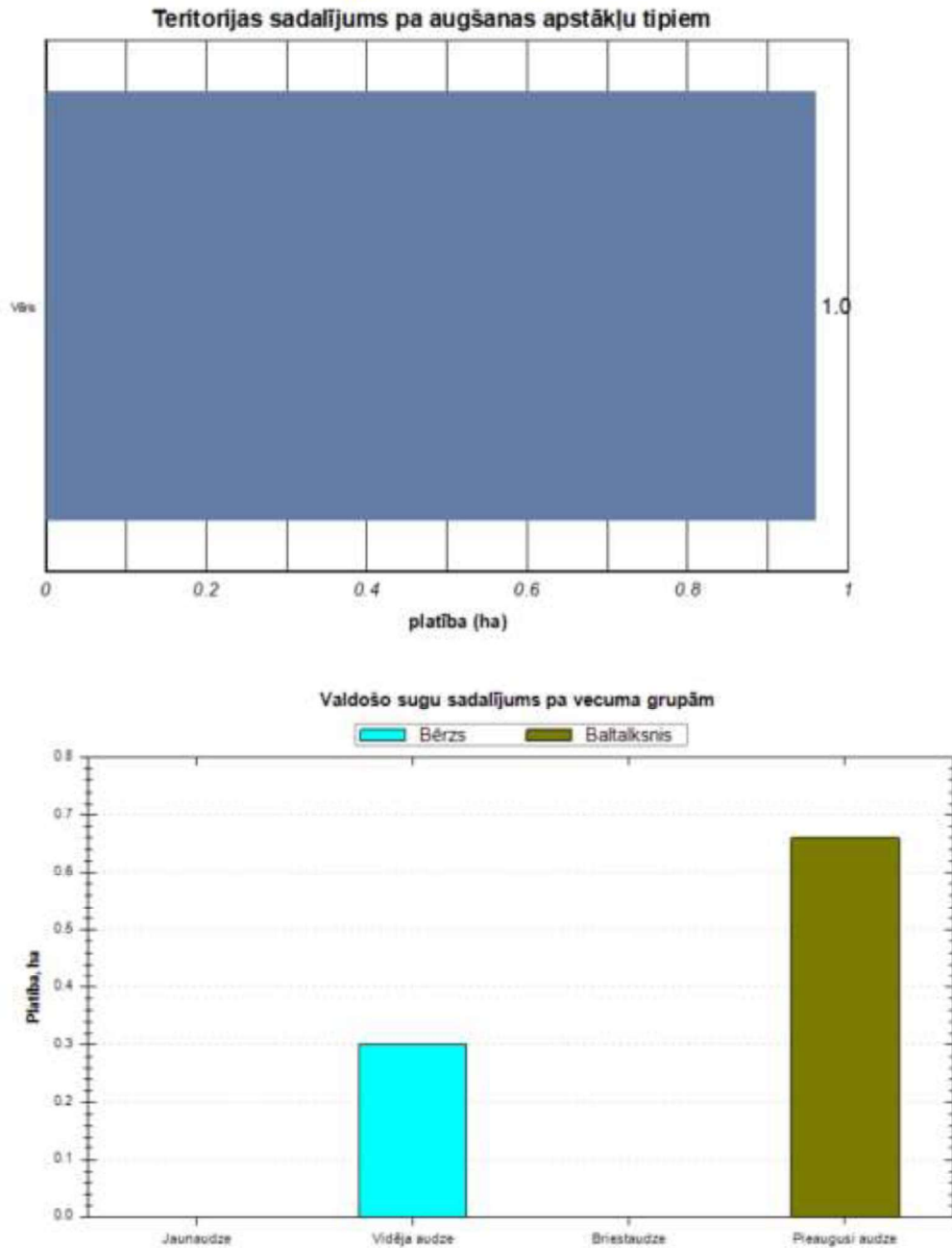
Papildu informācija

- Zemes vienība: 64940010317 ([skatīt papildu informāciju](#))

Meža raksturojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6494 001 0317

Mežs aizņem 0,96 ha jeb 37% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos, vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 200 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu lielākoties veido augstvērtīgā koku suga bērzs, kā arī mazvērtīgā koku suga baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja un pieauguša vecuma audzes.

*Nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Lejasviesturi”, novērtējums*

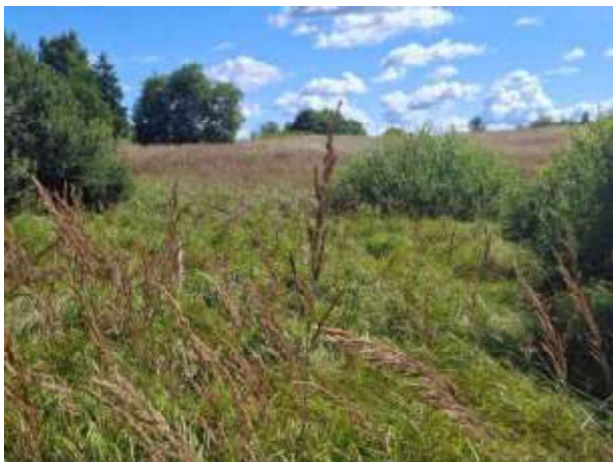
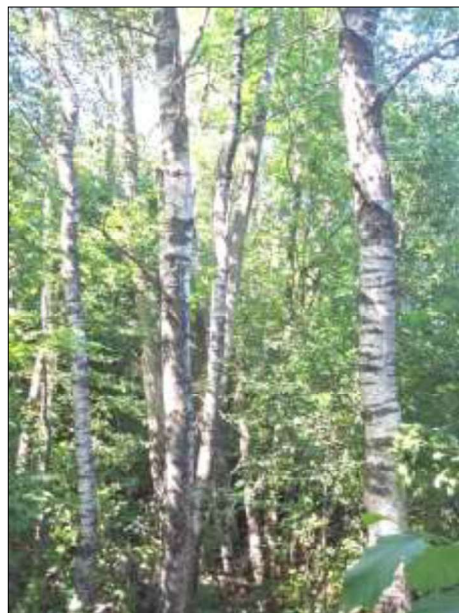
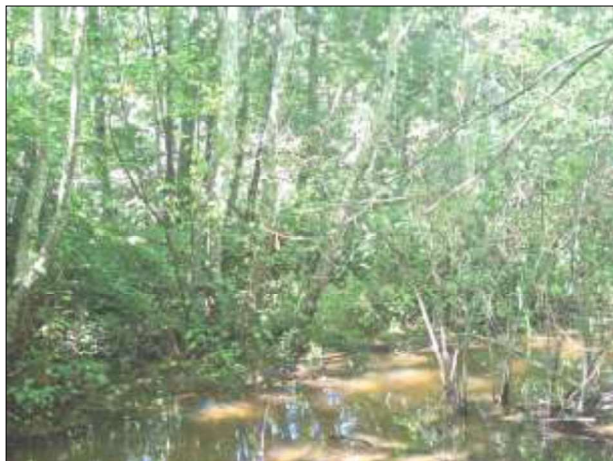
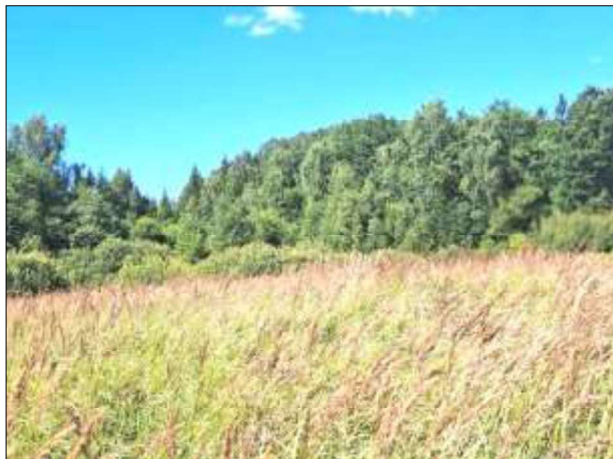


Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem:

Lietošanas veids	Platība ha	Esošais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids
Mežu platība VMD datos + meža audzēšanai piemērotas zemes	1,85	Meža audzēšana.	Meža audzēšana.
Lauksaimniecības zemes	0,74	Ganības.	Lauksaimniecība.
Kopējā platība	2,59		

Korekcijas veiktas, izvērtējot zemju piemērotību to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam pie labas īpašuma apsaimniekošanas prakses, veicot attiecīgu platību sadalījumu aprēķiniem.

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze nekustamam īpašumam noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

***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 piespiedšanas.*

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

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 meža zemju (bez mežaudzes) novērtēšanai pilnā apjomā 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 patieso 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 patieso 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 pārkāps 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 pārkāps 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 analīzē 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.

*Nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Lejasviesturi”, novērtējums*

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 nesakrītības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtēšanas objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic vērtēšanas objekta mežaudžu vērtības noteikšana datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas objekta atrašanās vietai;
2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 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 mežsaimniecība un lauksaimniecība.

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, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Valstī ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas svārstībām, 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. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. 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. Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, kad kopumā bija vērojams gan cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš 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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2027. gadā. Paraleli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

Zeme mēzsaimniecībai.

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 mēzsaimniecībā. 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 lēni, līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršājušās, 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 zāģbāļņu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 2) bērza zāģbāļņu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;

*Nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Lejasviesturi”, novērtējums*

- 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 robežas ar tendenci iegādes cenai samazināties;
- 6) malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug, iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojošies pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma mežā iespējamas nelielas komerciālās cirtes.

Negatīvie:

- nav tieša piebraucamā ceļa līdz īpašumam;
- lauksaimniecības zemes neoptas, aizaugošas;
- daļa platības pārmitra.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

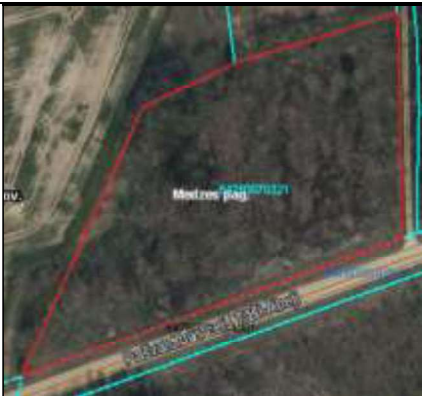
Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- 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 nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tiek uzskatīts, ka zemes 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. MEŽAUDZES UN MEŽA ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 1,85 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	

*Nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Lejasviesturi”, novērtējums*

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 jaunaudzes. 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	

*Nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Lejasviesturi”, novērtējums*

Nekustamā īpašuma adrese	Medzes pagasts, Dienvidkurzemes novads	Bārtas pagasts, Dienvidkurzemes novads	Otaņķu pagasts, Dienvidkurzemes novads	
Nekustamā īpašuma pārdošanas datums	01.2026.	07.2025.	09.2025.	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	4200	4500	12000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4200	4500	12000	
Zemes gabala kopējā platība, ha	1.75	1.60	4.10	1.85
Meža zeme, ha	1.68	1.60	3.90	0.96
Meža zemes īpatsvars, %	96%	100%	95%	52%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2400	2813	2927	1687
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	4200	4500	12000	3121
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Platība	0%	0%	-6%	-6%
korekcija, EUR	0	0	-325	
Piebraukšanas iespējas	-5%	0%	0%	-5%
korekcija, EUR	-222	0	0	
Mežaudžu īpatsvars	-15%	-25%	-30%	-70%
korekcija, EUR	-666	-1301	-1624	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārējās zemes platības ietekme	-10%	-11%	-10%	-31%
korekcija, EUR	-444	-572	-541	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	

*Nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Lejasviesturi”, novērtējums*

Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Ainaviskums	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	-30.00%	-36.00%	-46.00%	
korekcija, EUR	-1 332	-1 873	-2 491	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1680.0	1800.0	1580.5	1686.8
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā vērtība, EUR				3121
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR				3100

Ar tirgus pieeju noteiktā **mežsaimniecībā izmantojamās zemes 1,85 ha** platībā tirgus vērtība ir **EUR 3 100**.

Mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Diskonta likmes noteikšana vērtējamajam Objektam:

Risks	Riska ietekme								
	0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.35%	0.75%	1.00%	2.40%	4.50%
Peļņas %									4.50%
Aizņemtā kapitāla %	0.00%								
Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 17.06.2026)								2.40%	
Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0.15%						
Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0.15%						
Iespējams izmaksu pieaugums			0.15%						
Vēja, sniega postījumi		0.05%							
Kukaiņu bojājumi	0.00%								
Dzīvnieku bojājumi		0.05%							
Ūdens ietekme	0.00%								
Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%								
Apgrūtinājumi	0.00%								
Zādzības	0.00%								
Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0.00%								
Mežizstrādes apstākļi					0.35%				
Apsaimniekošanas apstākļi				0.25%					
Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
Īpašuma lielums			0.15%						
Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								
	0.00%	0.10%	0.60%	0.25%	0.35%	0.00%	0.00%	2.40%	4.50%
									kopā
									8.2%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir **8,2%**.

*Nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Lejasviesturi”, novērtējums*

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 patiesās 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	5 030	3 096	1 934	2 121
2	2031-2035	0	63	-63	
3	2036-2040	3 061	1 761	1 300	
4	2041-2045	0	58	-58	
5	2046-2050	0	106	-106	
6	2051-2055	0	58	-58	
7	2056-2060	0	69	-69	
8	2061-2065	2 419	1 654	765	
9	2066-2070	0	63	-63	
10	2071-2075	0	168	-168	
11	2076-2080	0	63	-63	
12	2081-2085	2 637	1 588	1 049	
13	2086-2090	0	58	-58	
14	2091-2095	0	106	-106	
15	2096-2100	2 490	1 698	792	
16	2101-2105	0	58	-58	
17	2106-2110	0	163	-163	
18	2111-2115	0	58	-58	
19	2116-2120	0	63	-63	
20	2121-2125	0	63	-63	

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā **mežaudzes** tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 2 100**.

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

$$3\ 100 + 2\ 100 = 5\ 200\ \text{EUR (aprēķinu rezultātus noapaļojot)}.$$

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma **meža zemes un mežaudzes** tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 5 200**.

3.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Īpašuma sastāvā ir lauksaimniecībā izmantojamās zemes 0,74 ha platībā. Vērtētāju rīcībā ir informācija par pārdotiem lauksaimniecības zemju īpašumiem reģionā (cenubanka.lv), kura tika izmantota lauksaimniecības zemes vērtības aprēķinā ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Izvērtējot vērtējamās zemes atrašanās vietu, auglības rādītājus, mitruma apstākļus, izmantošanas iespējas, u.c. faktorus, vērtētāji secināja, ka visvairāk iespējamā vērtējamā īpašuma lauksaimniecības zemes, platība 0,74 ha, vērtība varētu būt 3 000 EUR/ha jeb **EUR 2 200**.

Summējot meža (meža zemes un mežaudzes) un lauksaimniecības zemju vērtības, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

$$5\ 200 + 2\ 200 = 7\ 400\ \text{EUR}$$

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Lejasviesturi”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 26. augustā ir **7 400 EUR** (septiņi tūkstoši četri simti eiro), tai skaitā

zemes tirgus vērtība 5 300 EUR, mežaudzes tirgus vērtība 2 100 EUR.

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

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

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.6 mežaudzes vērtēšanā)

Oļegs Aleksejevs

5. PIEŅĒMUMI 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 patieso 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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaite tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.6 mežaudzes vērtēšanā)

Oļegs Aleksejevs

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

KURZEMES RAJONA TIESA
Vecpils pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000943966
Kadastra numurs: 6494 001 0327
Nosaukums: Lejasviesturi
Adrese: Vecpils pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīpašas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64940010317).		2.59 ha
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Vecpils pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000603900. <i>Žurn. Nr. 300008299873, lēmums 16.04.2025, tiesnese Evika Klēpe</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīpašu 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: 2025.gada 3.aprīļa nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008299873, lēmums 16.04.2025, tiesnese Evika Klēpe</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantīnieku 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 - ceļa servitūta teritorija.	0.3065 ha	
1.2.	Pamats: 2025.gada 3.aprīļa nostiprinājuma lūgums.		
1.3.	Nostiprināts braucamā ceļa servitūts 12 m platumā un 417 m garumā par labu nekustamam īpašumam "Valsts mežs", Durbes pag., Dienvidkurzemes nov. (Durbes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000184776). Ieraksts pārņemts no Vecpils pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000603900 (žurnāls Nr.300005870900).	0.5004 ha	
1.4.	Pamats: 2023.gada 21.marta līgums par ceļa reālservitūta nodibināšanu (Nr. DKN/2023/4.7/305-SAIMN; Nr. 5-8.1.1_0009_260_23_13). Ieraksts pārņemts no Vecpils pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000603900 (žurnāls Nr.300005870900). <i>Žurn. Nr. 300008299873, lēmums 16.04.2025, tiesnese Evika Klēpe</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64940010327	Lejasviesturi	2.59 ha	100000943966	-	Vecpils pagasts, Dienvidkurzemes novads

Īpašuma sastāvs**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64940010317	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.5900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	36

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.5900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.7400
t.sk. Aramzemes platība:	0.7400
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:	0.9800
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0300
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.8400

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	2.5900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	19.05.2023	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.3065	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3064	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3064	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3064	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnierks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Pauls Šaudinis	12.06.2024

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

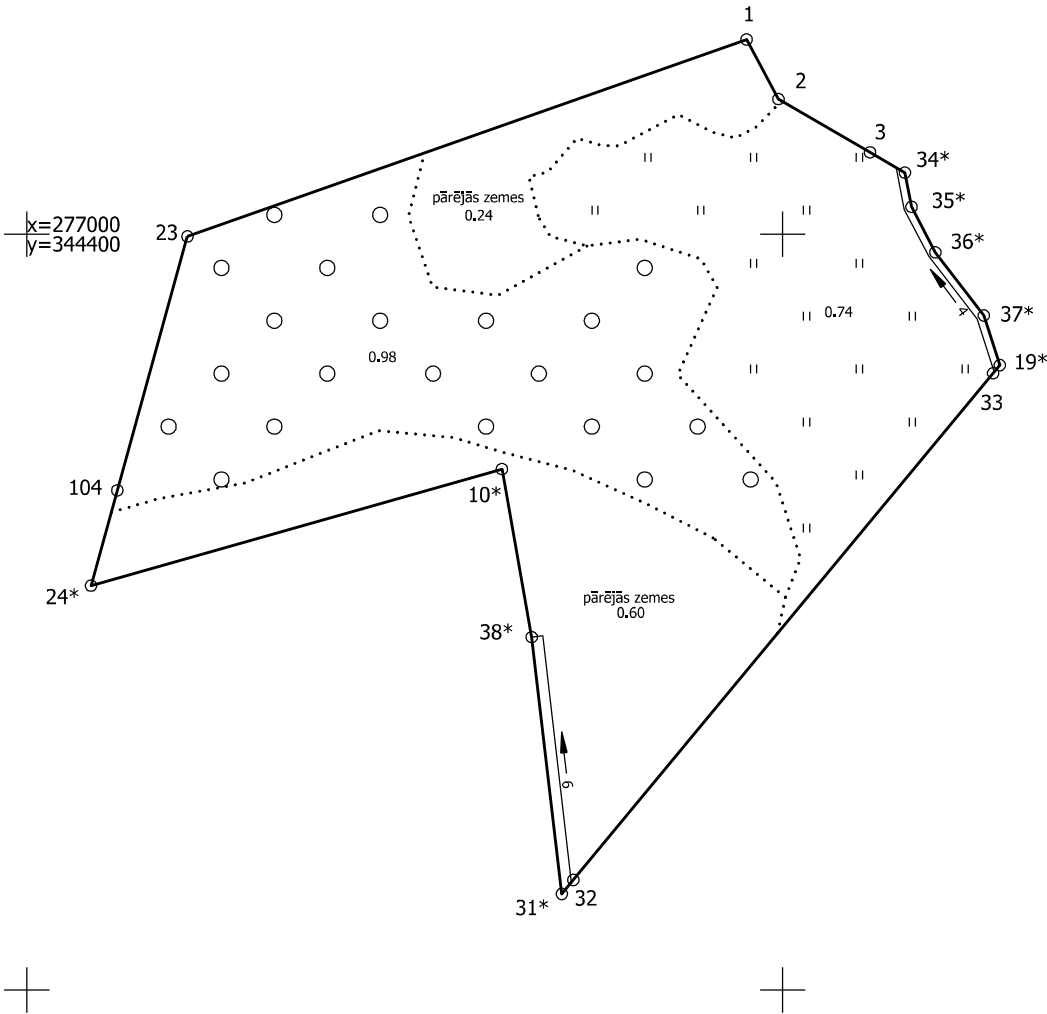
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6494 001 0317

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 12. jūnijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.59 ha

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
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
2,59	0,74	0,74	-	-	-	0,98	-	-	0,03	0,03	-	-	-	0,84



Situācijas plāns	6494 001 0317	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6494 001 0317

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2021. gada 3. novembra lēmumu Nr. 11, 10.§ "Par Zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamam īpašumam "Viesturi", Vecpils pagasts", Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2024. gada 12. jūnija lēmumu "Par zemes ierīcības projekta grozījumu apstiprināšanu nekustamā īpašuma "Viesturi" sadalīšanai, Vecpils pagastā, Dienvidkurzemes novadā", 2023. gada 17. oktobra Atzinumu par robežu neatbilstību un 2024. gada 5. marta Atzinumu par robežu neatbilstību.

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6494 001 0211.

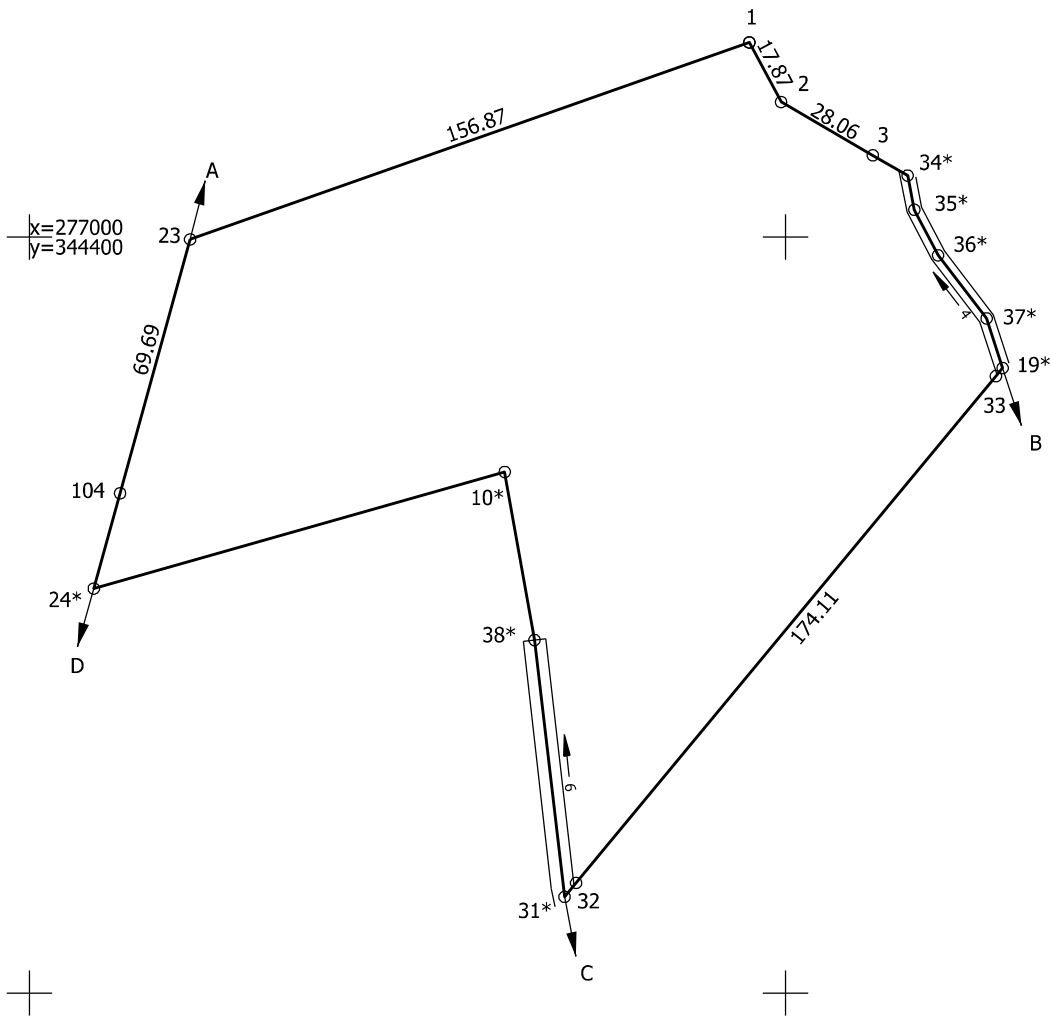
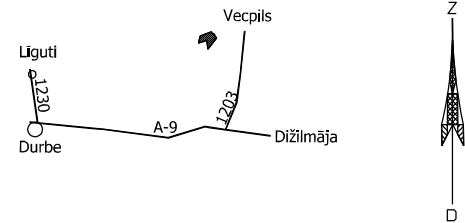
Robežas noteiktas: 2024. gada 12. jūnijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.59 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999896

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 64940010147 - "Kapradas"
no B līdz C: 64940010316 - "Viesturi"
no C līdz D: 64940010151 - "Gobas"
no D līdz A: 64270020200

Zemes vienības platība: 2.59 ha

Zemes robežu plāns	6494 001 0317	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Dienvidkurzemes novads

Vecpils pagasts

Lejasviesturi

Īpašuma kadastra Nr. **64940010327**

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2026. līdz 2046. gadam

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

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: 2.59 ha

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Ģeometriskā meža zemes platība (ha)	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
64940010317	0.96	0.96	0.96
	0.96	0.96	0.96

Inventarizāciju veica taksators **Raimonds Vaivads A-6**

Uzraugāmā teritorija **Grobiņas mežniecība**
Kurzemes virsmežniecība

25.06.2026



GABALS.LV

Inventarizācijas dati

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīme	Platība				
	hektāros				procentos
	t.sk. mežs	t.sk. ceļi	t.sk. grāvji	kopā	kopā
Mežaudze	0.96	0.00	0.00	0.96	100.00
Kopā	0.96	0.00	0.00	0.96	100.00

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīme	Platība	
	hektāros	procentos
Ar aizsardzības pazīmēm	0	0
Bez aizsardzības pazīmēm	0.96	100
Kopā	0.96	100

Nogabalu iedalījums pēc aizsardzības pazīmēm.

inventarizācijā netika konstatētas aizsardzības pazīmes

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		
Baltalksnis	0.00	0.66	0.00	0.00	0.66	68.75	2.00
Bērzs	0.00	0.30	0.00	0.00	0.30	31.25	2.00
Kopā	0.00	0.96	0.00	0.00	0.96	100.00	2.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma grupām.

Valdošā suga	Platība procentos / hektāros					
	Jaunaudze	Vid. vecuma audze	Briestaudze	Pieaugusi audze	Pāraugusi audze	Kopā
Bērzs	0	31.25	0	0	0	31.25%
	0	0.30	0	0	0	0.30 ha
Baltalksnis	0	0	0	0	68.75	68.75%
	0	0	0	0	0.66	0.66 ha
Kopā	0	31.25	0	0	68.75	100%
	0	0.30	0	0	0.66	0.96 ha

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošāsuga	Augšanasapstākļu tipu grupas, platība procentos / hektāros					
	Sauseņi	Slapjaini	Purvaini	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Bērzs	<i>100.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>100.00%</i>
	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30 ha
Baltalksnis	<i>100.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>100.00%</i>
	0.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.66 ha
Kopā	<i>100.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>100.00%</i>
	0.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.96 ha

NOGABALU RAKSTUROJOŠIE RĀDĪTĀJI
Īpašumam Lejasviesturi, 64940010327

Nogabals				Nogabala I un II stāva apraksts (mežāudzes sastāvs)	Izcelsšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze					
Nr.	Platība (ha)	Zemes kategorija	Meža tips			Bonitāte	Vidējais augstums (m)	Vidējais caurmērs (cm)	Vecums	Biezība	Šķērs- laukums (m²/ha)	Koku skaits (gab/ha)	Krāja (m³/ha)	Kopējā krāja (m³)	
1. kvartāls				Zemes vienība 64940010317											
1	0.66	Mežaudze	Vēris	8Ba2A47 +B47Os47	Dabiska	II	20	18	47	6	19	-	177.00	116.82	
Nogabala meža inventarizācija veikta 2026. gadā.				Sugas <5 B47 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas), Os47 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas) Īpatnība.: 301 Aizsargjosla gar virszemes ūdensobjektiem, kas mazāka par 20 m Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.66 ha, t.sk. ceļi 0.0 ha, t.sk. grāvji 0.0 ha							Ba 15 A 4		Ba 135 A 42	Ba 89 A 27	
2	0.30	Mežaudze	Vēris	4B47 3A37 2Oz72 1Ba32 +B137	Dabiska	II	19	20	47	6	15	-	132.00	39.60	
Nogabala meža inventarizācija veikta 2026. gadā.				Sugas <5 B137 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas) Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.3 ha, t.sk. ceļi 0.0 ha, t.sk. grāvji 0.0 ha							B 6 A 5 Oz 3 Ba 1		B 52 A 44 Oz 28 Ba 8	B 15 A 13 Oz 8 Ba 2	
Kopējā platība kvartālā (ha):			0.96	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.96 ha, t.sk. ceļi 0.0 ha, t.sk. grāvji 0.0 ha											156.42
Meža z. kopējā platība (ha):			0.96	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.96 ha, t.sk. ceļi 0.0 ha, t.sk. grāvji 0.0 ha											156.42

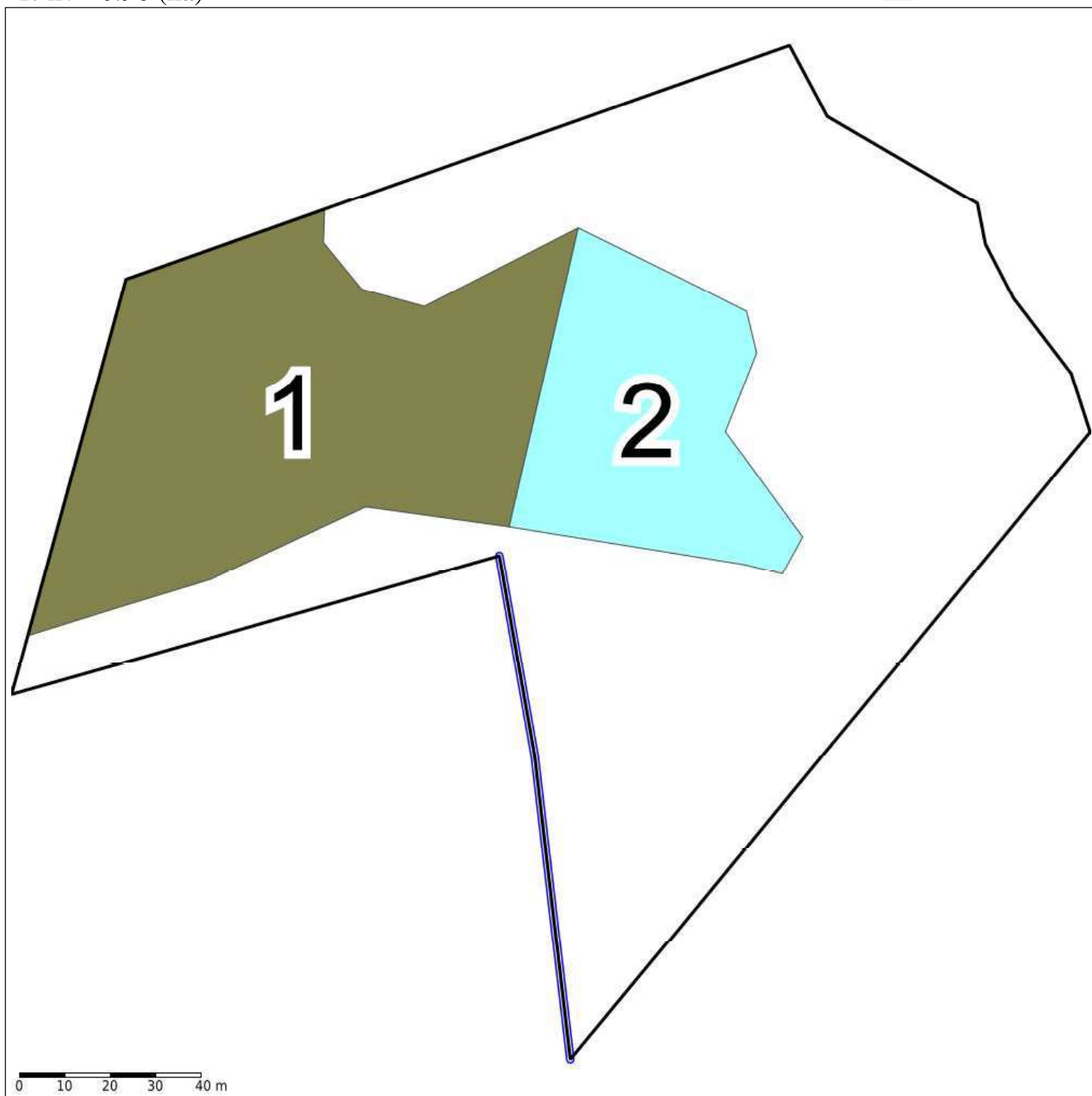
Dienvidkurzemes novads, Vecpils pagasts

Lejasviesturi

mežaudžu plāns

64940010317

1. kv - 0.96 (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		III Ozols		III Lapegle		III Cita Egle		Dzīvnieku barošanas lauce		
	IV Priede		IV Melnalksnis		IV Ozols		IV Lapegle		IV Cita Egle		Kokmateriālu krātuves		
	I Egle		I Apse		I Osis		I Goba, Vīksna		I Papele		Bebru appludinājums		
	II Egle		II Apse		II Osis		II Goba, Vīksna		II Papele		Viršājs		
	III Egle		III Apse		III Osis		III Goba, Vīksna		III Papele		Smiltājs		
	IV Egle		IV Apse		IV Osis		IV Goba, Vīksna		IV Papele		Pārplūstošs klajums		
	I Bērzs		I Baltalksnis		I Liepa		I Cita Priede		I Blīgzna		Sēklu plantācijas		I jaunaudze
	II Bērzs		II Baltalksnis		II Liepa		II Cita Priede		II Blīgzna		Meža lauce		II vid.vec. audze
	III Bērzs		III Baltalksnis		III Liepa		III Cita Priede		III Blīgzna		Rekultivēta zeme		III briestaudze
	IV Bērzs		IV Baltalksnis		IV Liepa		IV Cita Priede		IV Blīgzna		Rekreācijas platība		IV pieaugusi audze

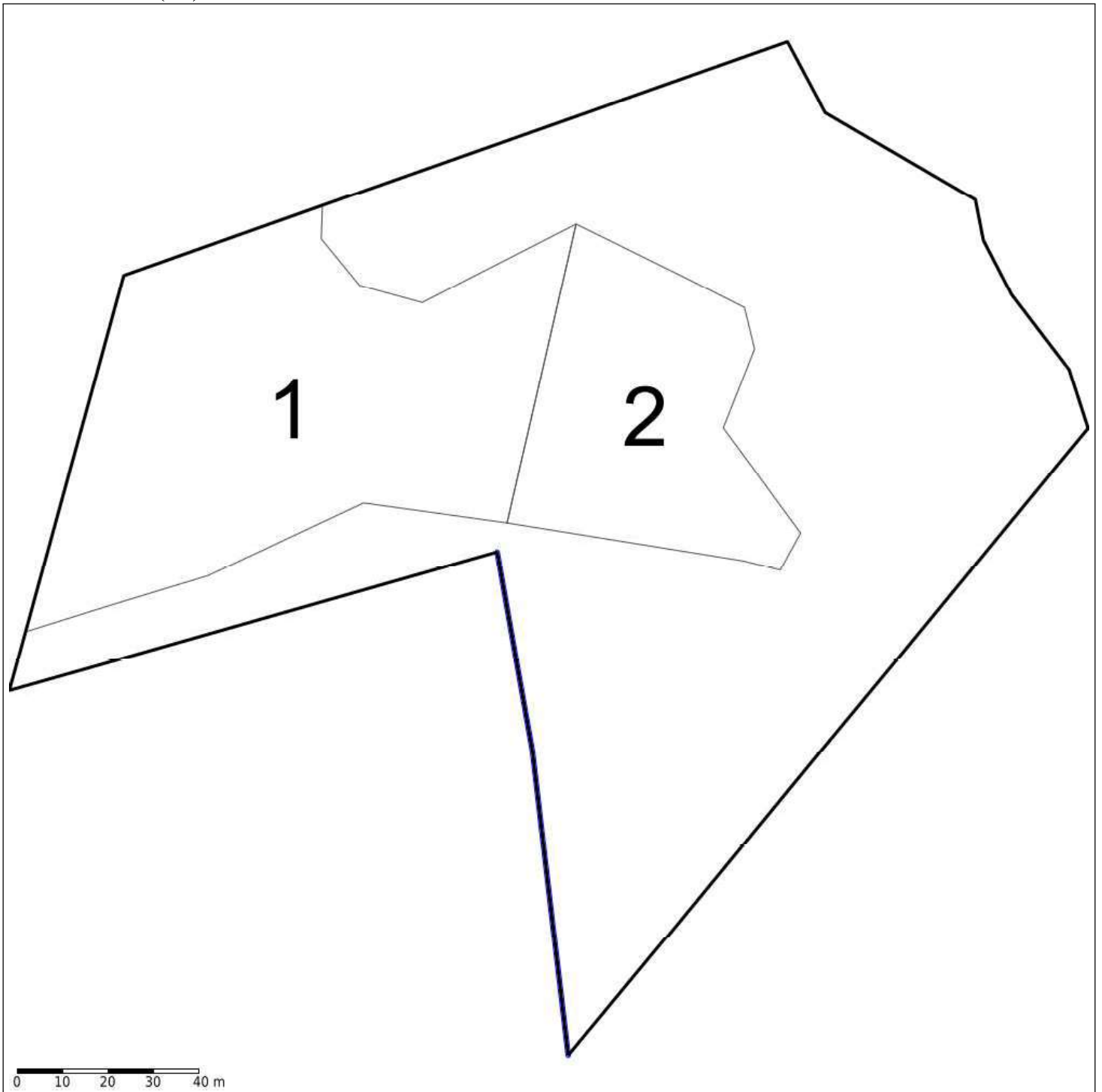
Dienvidkurzemes novads, Vecpils pagasts

Lejasviesturi

meža zemju plāns

64940010317

1. kv - 0.96 (ha)



Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2026-2030				
Kailcirte - pēc vecuma	0.7	101	5 030	3 022
Stādāmais materiāls	0.7	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.7	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	17
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 49.80 €/m3</i>		101	5 030	3 097
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 19.88 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 1 933 €</i>
2031-2035				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	5
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	63
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -63 €</i>
2036-2040				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	53	3 061	1 592
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	106
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	5
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 57.75 €/m3</i>		53	3 061	1 761
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 27.72 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 1 300 €</i>
2041-2045				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	58
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -58 €</i>
2046-2050				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	48
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	106
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -106 €</i>
2051-2055				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	58
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -58 €</i>
2056-2060				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	11
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	69
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -69 €</i>
2061-2065				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Kailcirte - pēc vecuma	0.7	53	2 419	1 585
Stādāmais materiāls	0.7	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.7	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 45.64 €/m3		53	2 419	1 654
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 15.74 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 765 €
2066-2070				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	63
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -63 €
2071-2075				
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	106
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	169
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -169 €
2076-2080				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	63
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -63 €
2081-2085				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	51	2 637	1 525
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 51.71 €/m3		51	2 637	1 588
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 21.80 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 1 049 €
2086-2090				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
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 €
2091-2095				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	48
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	106
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -106 €
2096-2100				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Kailcirte - pēc vecuma	0.7	54	2 490	1 629
Stādāmais materiāls	0.7	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.7	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.7	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 46.11 €/m3		54	2 490	1 698
Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u> : 15.94 €/m3				
Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u> : 0.00 €/m3				<i>Tīrie ienākumi: 792 €</i>
2101-2105				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	58
Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u> : 0.00 €/m3				<i>Tīrie ienākumi: -58 €</i>
2106-2110				
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	106
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	164
Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u> : 0.00 €/m3				<i>Tīrie ienākumi: -164 €</i>
2111-2115				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	58
Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u> : 0.00 €/m3				<i>Tīrie ienākumi: -58 €</i>
2116-2120				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	63
Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u> : 0.00 €/m3				<i>Tīrie ienākumi: -63 €</i>
2121-2125				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	5
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	63
Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u> : 0.00 €/m3				<i>Tīrie ienākumi: -63 €</i>
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.12 €/m3				
<i>Tīrie ienākumi: 4 620 €</i>				
Kopā:		312	15 637	11 017

64940010317

Sortimentu periodu plāns

15.08.2026

Vecpils pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
64940010317		1-1-0		0.66		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	1.42	4.27	7.06	9.75	2.12	24.62	1.66	84.93	255.17	412.72	458.54	91.54	1 302.90
2061-2065	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	1.86	6.90	0.00	44.08	52.85	5.43	0.00	111.13	403.87	0.00	1 904.30	2 419.31
2096-2100	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	2.01	7.26	0.00	45.03	54.29	5.35	0.00	119.90	424.87	0.00	1 945.05	2 489.82
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.69	9.80	17.36	0.00	48.26	76.10	6.44	40.89	585.58	1 015.52	0.00	2 084.72	3 726.72

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
64940010317		1-2-2		0.30		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.73	1.46	3.63	10.41	2.78	19.00	1.23	76.25	152.90	235.81	684.87	120.25	1 270.08
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Ozols	1.80	2.71	0.87	0.00	6.00	11.37	0.68	107.40	162.04	50.72	0.00	259.05	579.21
2081-2085	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	2.26	6.44	13.15	25.14	3.85	50.84	3.68	135.09	384.82	768.96	1 181.50	166.38	2 636.74
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	2.58	4.92	4.43	5.90	1.75	19.57	1.25	153.89	293.76	259.28	277.00	75.68	1 059.61
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.02	0.41	0.66	0.00	2.03	3.12	0.24	1.28	24.74	38.52	0.00	87.77	152.30

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: Vecpils pag.

Kadastrs: 64940010317

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.66 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	76	Baltalksnis	47	18	20	15	136	90	49	589
I	24	Apse	47	20	22	4	43	28	12	127
						19	179	118	61	716

Kv.,nog.: 1-2-2 Plat: 0.30 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	38	Bērzs	47	20	19	6	52	16	24	191
I	33	Apse	37	20	19	5	46	14	17	159
I	5	Baltalksnis	32	15	16	1	8	2	4	57
I	24	Ozols	72	29	24	3	33	10	9	45
						15	140	42	54	452

Platība, ha 0.96

Kopējā krāja, m3: 159.71



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 26

Arvīds Badūns

vārds, uzvārds

010160-11607

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 4. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 6

Oļegs Aleksejevs

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2026. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 17. martam

datums

Vilis Ļuromskis

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

STA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"