

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Krāslavas novada**  
**Ūdrīšu pagastā, “Mežmalas”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2024. gada 22. oktobris

## SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala  
Krāslavas novada Ūdrīšu pagastā, "Mežmalas", novērtēšanu.

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

### Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6096 008 0091	Ūdrīšu pagasta ZG nodalījums:	100000501771
---------------	---------------	-------------------------------	--------------

### Īpašumtiesības:

Īpašnieks (saskaņā ar VZD kadastru):	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
--------------------------------------	----------------------------------------------

### Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kad. apz. 6096 008 0039			
Platība ha:	0,2996	Forma:	Līdzīga trapecei.

### Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekme negatīvi:	- Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem – 0,1328 ha; - Dabas parka "Daugavas loki" dabas parka zonas teritorija – 0,2996 ha; - Aizsargājamo ainavu apvidus "Augšdaugava" ainavu aizsardzības zonas teritorija – 0,2995 ha.
----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	22.10.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 22. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

### Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota ienākumu pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

### Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 22. oktobrī ir  
**2 500 EUR** (divi tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama 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  
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns  
(personiskais paraksts\*)

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS</b> .....	<b>4</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS .....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	5
1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	5
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	6
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS</b> .....	<b>7</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE .....	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	8
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS</b> .....	<b>9</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	9
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	12
<b>4. SLĒDZIENS</b> .....	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI</b> .....	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS</b> .....	<b>15</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Meža nogabalu raksturojošie rādītāji	- 2 lapas;
4. pielikums	Zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Krāslavas novada Ūdrīšu pagasta ZR daļā, ciemata Tartaks apkārtnē. Pagasta centrs atrodas Augstkalnes ciematā, aptuveni 15 km attālumā, līdz novada centram – Krāslavas pilsētai ~ 15 km.

Vērtējamais zemes gabals izvietots izteiktā lauku teritorijā. Tuvākās apkārtnes lielāko daļu aizņem mežu masīvi, nedaudz tālāk atrodas lauksaimniecībā izmantojamās zemes, vienģimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības un lauku ražošanas apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels. Apkārtnē ar paugurainu reljefu, vietām ar ievērojamiem zemes pacēlumiem un kritumiem.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā slikta. Pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas Tartakas ciematā, pagasta centram raksturīgi infrastruktūras objekti izvietoti Augstkalnē, nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes – Krāslavā.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastram un zemes robežu plānam parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējas zemes
1.	6096 008 0039	0,2996	0,0354	0,2642	-	-	-	-	-	-
	<b>Kopā:</b>				-	-	-	-	-	-

\*- Saskaņā ar Meža nogabalu raksturojušiem radītajiem Meža zemes platība ir 0,27 ha.

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7886 006 0199

platība: 0,2996 ha;  
forma: līdزیga trapecēi;  
reljefs: viļņots;  
apaugums: mežs;

No rietumu puses zemes gabals robežojas ar grants seguma ceļu, no pārējām pusēm – ar citiem īpašumiem – mežiem, lauksaimniecībā izmantojamo zemi. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālas izmantošanas iespējas.



### 1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Ūdrīšu pagasta teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Mežu (M) teritorijā*.

#### 4.3.2. Mežu teritorija (M)

289. Mežu teritorijas (M) ir teritorijas, kurās primārais izmantošanas veids ir vides aizsardzība, mežsaimnieciskā darbība un teritoriju izmantošana rekreācijai, bet papildus izmantošana– citu atļauto būvju būvniecība un izmantošana

*Krāslavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi*

**1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

---

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Mežaudzes un meža zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar naudas plūsmas diskontēšanas (ienākumu pieeju), nosakot meža tīro tagadnes vērtību.

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 piespiešanas.*

#### **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 novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšana (ienākumu pieeja).*

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

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

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

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

Nosakot nekustamā īpašuma tīro tagadnes vērtību ar naudas plūsmas diskontēšanas pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam.

Lietojot tīrās tagadnes vērtības aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma tirgus vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt.

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

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

Meža zemes tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības.

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

## **2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS**

Īpašuma 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 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 zemes izmantošana mežsaimniecībai.***

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" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek 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.

Meža zemes un mežaudzes joprojām ir likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz ekonomikas stāvokli, pieprasījums pēc līdzīgām vērtējamam meža platībām ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis mežos, kur tuvākajā laikā nav paredzamas komerciālās cirtes (mežizstrāde), visos valsts reģionos ir līdzīgs - aptuveni 3 500 līdz 4 500 EUR/ha, atkarībā no esošā koku sugu sastāva, paredzajiem ieguldījumiem izcirtumu apmežošanai, jaunaudžu kopšanai, kā arī no laika, kad paredzami pirmie ieņēmumi no meža izstrādes. Cenu kritums meža īpašumiem nav vērojams, pārsvarā gadījumu cenas nedaudz pieaug. Minētajā cenu grupā neietilps īpašumi speciālos apstākļos – purvi, platības ļoti tālu no autoceļiem, bebru appludinātas teritorijas u.c..

Pašreizējos ekonomiskajos apstākļos cenu veidošanās procesā būtisks nosacījums ir nepieciešamās izmaksas meža atjaunošanai izcirtumā – vidēji 950 EUR/ha. Ja pircējam, kas bieži ir ārzemju investīciju kompānijas, izdodas nopirkt īpašumu minētās summas robežās, kā papildus ieguvums kļūst meža zeme, kuras vērtību pārdevējs bieži neņem vērā. Ļoti bieži mežs ir atjaunojies dabiski, pārdevēja investīcijas īpašumā ir bijušas nelielas un rezultātā līdzīgas platības šobrīd tiek pārdotas zem to patiesās vērtības. Pārdevēji bieži uzskata, ka mežam, no kura tuvākajos 10 - 20 gados ieņēmumi nav paredzami, bet būs nepieciešami ieguldījumi kopšanai, ir zemes vērtība un vēl neliela „piemaksa”. Esošo situāciju bieži izmanto uzpircēji.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- labi piebraukšanas apstākļi;
- apkārtnē attīstīta mežsaimniecība un pastāv pieprasījums pēc meža zemēm.

##### Negatīvie:

- intensīvai saimnieciskai darbībai neliela zemes platība.

#### 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. 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;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Vērtētāji ir izmantojuši pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas, VZD Kadastra informācijas sistēmā un VMD datu bāzē pieejamo informāciju par vērtējamo īpašumu. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabalu platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem un meža nogabalu aprakstošie rādītāji ataino reālo mežaudzes stāvokli uz to saņemšanas laiku.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

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

### 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

#### Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

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

#### Prognozējamo ieņēmumu aprēķins:

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

Koksnes cenas mežā pie ceļa, EUR/m <sup>3</sup>					
Diametrs, cm	32 -	26-31	19-25	14-18	-13
Priede	85	85	85	55	35
Egle	85	85	85	55	35
Bērzs	105	100	90	55	35
Apse	50	42	40	35	35
Melnalksnis	55	50	50	35	35
Baltalksnis	35	35	35	35	35
Ozols	140	140	85	45	45

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

#### Darbības izdevumi:

Vērtējumā pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiek maksāts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Meža mākslīgās atjaunošanas izdevumi, ieskaitot augsnes gatavošanu un pirmā gada kopšanu, plānoti līdz 950 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai. Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 18 EUR/m<sup>3</sup>, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam. Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 250 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkārtojumu skaits atbilstoši profesionālās mežsaimniecības praksei.

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

#### Diskonta likmes noteikšana.

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

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

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

Tādējādi, atšķirībā no nominālās likmes, reālā diskonta likme parāda ieguldījuma atdevi papildus inflācijas radītajam faktisko cenu sadārdzinājumam. Skaitliskā izteiksmē reālā diskonta likme ir mazāka par tirgus apskatos dotajām nominālajām likmēm.

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

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

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

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

#### Mežaudzes vērtības aprēķins

Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR					
Vald. suga	Bērzs	Baltalksnis	Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
Bonitāte	1A	1.			
Platība, ha	0.17	0.1	<b>0.27</b>	Diskonta faktors	
Gads p.k.					
1	1827	12	<b>1839</b>	1.0000	<b>1839</b>
<b>Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR</b>					<b>1 839</b>

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

Bonitāte	1 - A	1.	2.	3.	4.	5.
<b>Koku suga</b>						
<b>Apse</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Bērzs</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Baltalksnis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Egle</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Melnalksnis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Osis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Ozols</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Priede</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000

#### Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	kopā
<b>Bērzs</b>	1 - A	0.17	1827	442	2269
	<b>Kopā</b>	<b>0.17</b>	<b>1827</b>	<b>442</b>	<b>2269</b>
<b>Baltalksnis</b>	1.	0.1	12	240	252
	<b>Kopā</b>	<b>0.1</b>	<b>12</b>	<b>240</b>	<b>252</b>
<b>Visas sugas un bonitātes kopā</b>		<b>0.27</b>	<b>1 839</b>	<b>682</b>	<b>2 521</b>

Ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta – meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība ir 2 521 EUR.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Naudas plūsmas diskontēšanas (ienākumu pieeja) tika izmantota īpašuma sastāvā esošās meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības noteikšanai.

Ņemot vērā to, ka īpašuma tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar naudas plūsmas diskontēšanu (ienākumu pieeju) iegūtais rezultāts.

Tādējādi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 2 500**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 22. oktobrī ir  
**2 500 EUR** (divi tūkstoši pieci simti eiro).

Augstāk minētā vērtība 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**  
(personiskais paraksts\*)

## **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 pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz 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 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. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 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 iepriekš noteiktas 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)

**Arvids Badūns**  
(personiskais paraksts\*)

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**