



2023.gada 16.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas novadā, Līvērzes pagastā, Īves
tirgus vērtību

Jelgavas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5462 009 0165, kas atrodas **Jelgavas novadā, Līvērzes pagastā, Īves**, ir reģistrēts Līvērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000684656 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061 un kopējo platību 0.7578 ha, tajā skaitā meža zeme 0.3188 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Pasūtītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jelgavas novadā, Līvērzes pagastā, Īves**, 2023.gada 6.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

5 900 (pieci tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

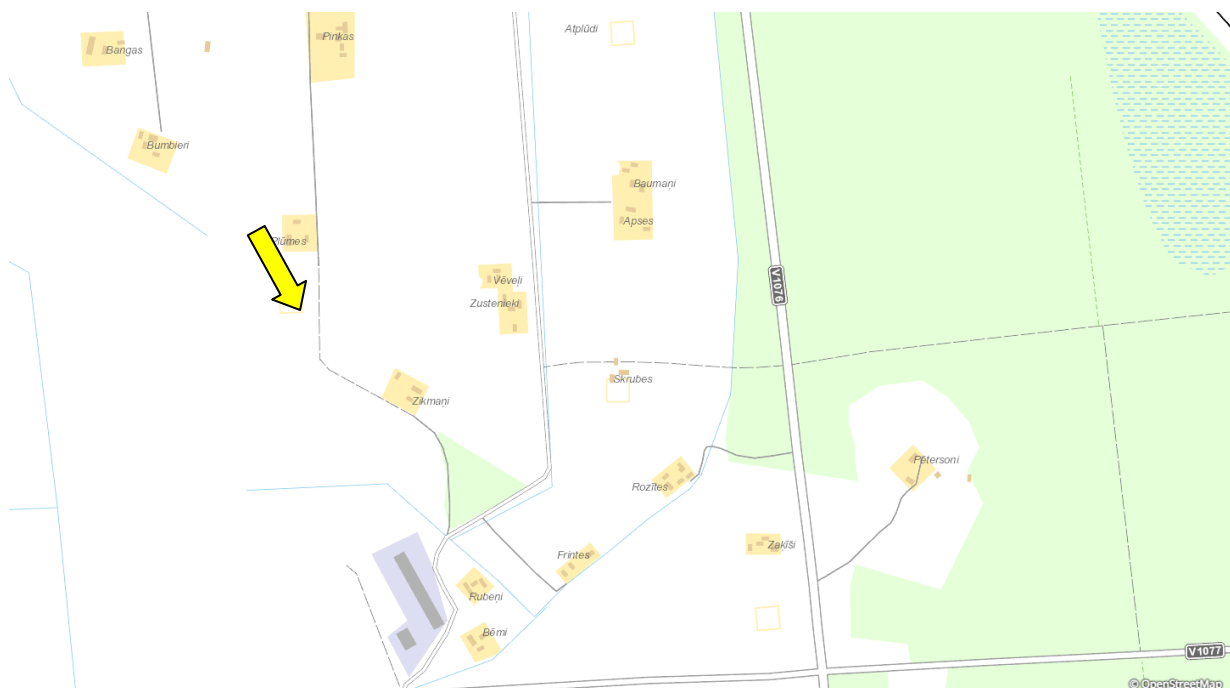
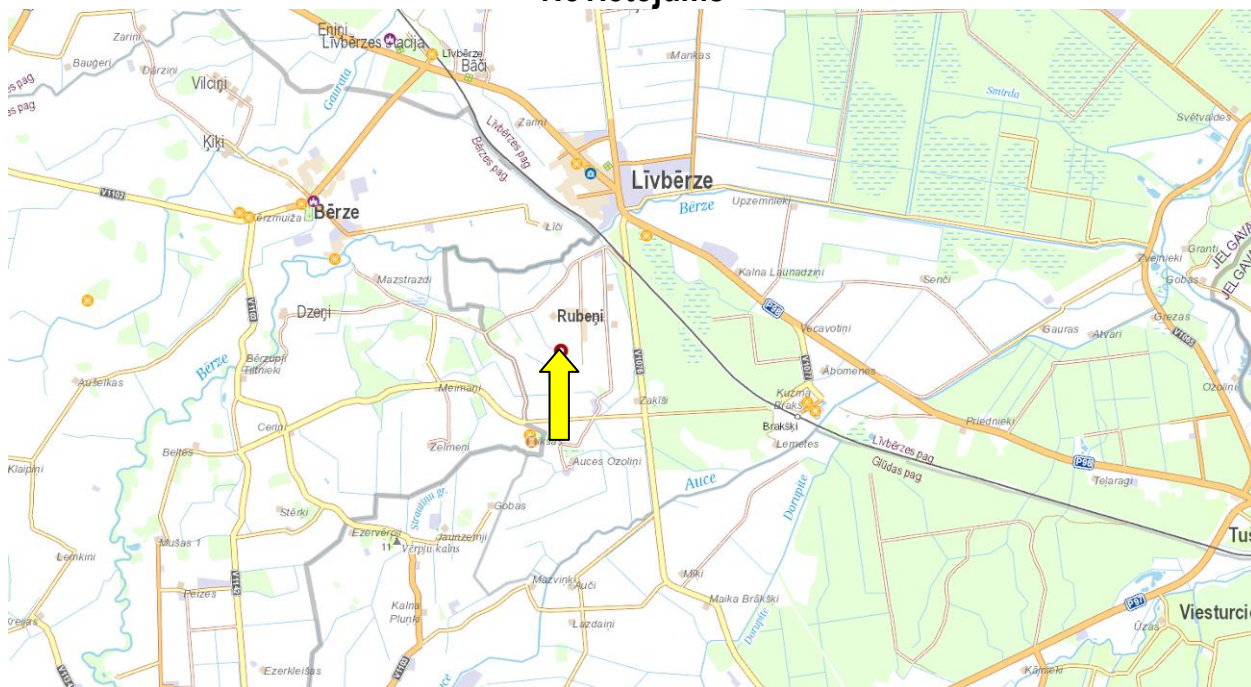
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jelgavas novadā, Līvberzes pagastā, Īves
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 6.oktobrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Jelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009118031. Pamats: 2023.gada 20.aprīļa Jelgavas novada pašvaldības uzziņa Nr.JNP/3-10/23/128.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061 un kopējo platību 0.7578ha, tajā skaitā meža zeme 0.3188 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots viensētas izveidei un mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots viensētas izveidei un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Līvberzes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000684656 noraksta datorizdruka. Zemes apgrūtinājumu, situāciju plāna kopija. 2023.gada 30.augusta Jelgavas novada domes sēdes protokola kopija. Meža inventarizācijas dati. VZD informatīvā izdruka no Kadastra sistēmas datiem.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apgrūtinājumu plānā izdarīta atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0206 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

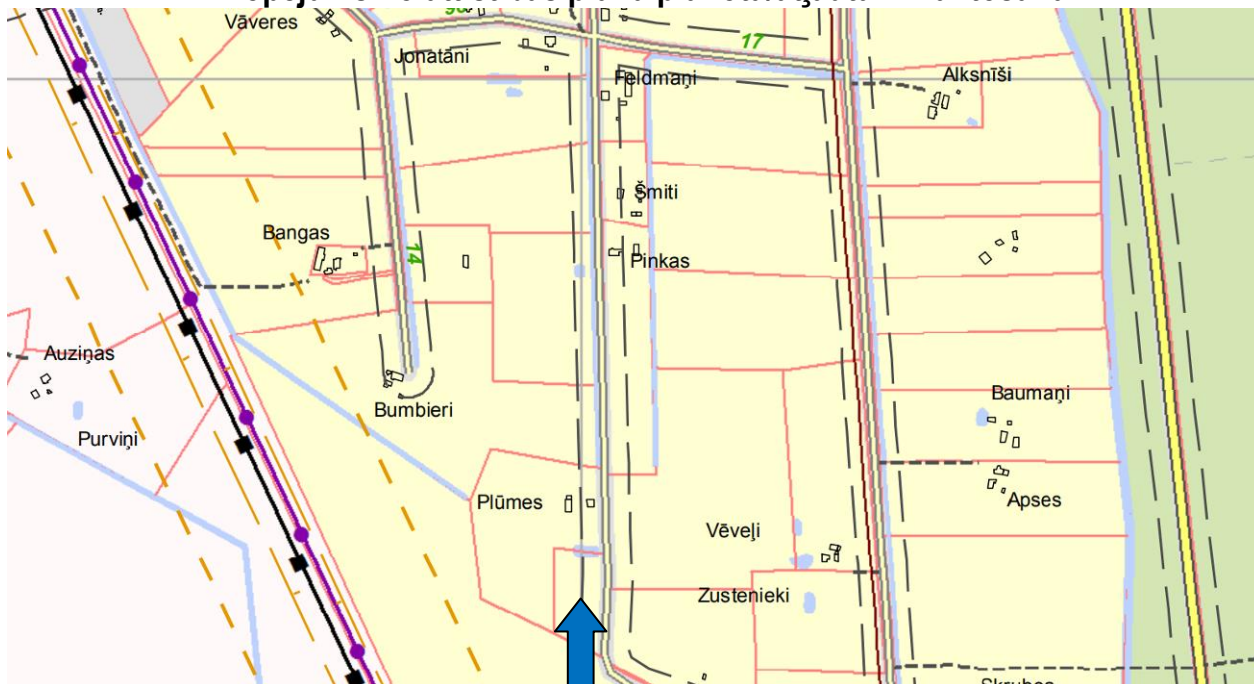
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: https://www.balticmaps.eu/lv/c_56.668517-23.488747-17/bl__cl/s_56.668722-23.490309

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Plānotais izmantošanas veids (zonējums):

- Individuālo dzīvojamu māju apbūve (DzM)
- Daudzdzīvokļu dzīvojamu māju apbūve (DzV)
- Publiskā (sabiedriskās nozīmes) apbūve (P1)
- Komercceltnes objektu apbūves teritorijas (P2)
- Kapatu teritorijas (P3)
- Ražošanas objekti un noliktavas (RR)
- Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas (RD)
- Tehniskā apbūve (Salksmes infrastruktūras objektu un inženiertehniskās infrastruktūras un objektu teritorijas) (T)
- Meži (M)
- Ūdeņi (U)
- Dabas teritorijas (2D)
- Rekreācijas teritorijas (2R)
- Lauksaimniecības zemes (L1)
- Augstvērtīgas lauksaimniecības teritorijas (L2)
- Saku dārzu teritorijas (L3)

Teritorijas ar īpašiem noteikumiem:

- plānotās teritorijas pašvaldības funkciju nodrošināšanai
- plānotā nacionālās nozīmes tehniskās infrastruktūras teritorija
- Valsts nozīmes māla atradne "Kaigi"
- pieroberes josta

Detālpilnvarojumu teritorijas:

- detālpilnvarojumu teritorijas

Vides riska objekti un teritorijas

- piesārņotās vietas
- potenciāli piesārņotās vietas
- riska teritorijas
- 10% plūdu riska teritorijas
- polderu teritorijas

Salksmes infrastruktūra:

- Valsts galvenie autoceļi
- plānotais Valsts galvenais autoceļš
- Valsts reģionālais autoceļš
- Valsts vietējie autoceļi
- pašvaldības autoceļi
- plānotās pašvaldības ielas
- AS "Latvijas valsts meži" ceļi
- plānotie AS "Latvijas valsts meži" ceļi
- citi ceļi
- dzelzceļi
- tīti
- DUS
- GUS
- dzelzceļa pārbrauktuve
- dzelzceļa pietura
- kāpums (mazā avilcība)
- robežkontroles punkts

Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti:

- 330 kilovoltu elektrotiliņa
- 110 kilovoltu elektrotiliņa
- 20 kilovoltu elektrotiliņa
- maģistrālais gāzesvads Iecava - Liepāja DN 500 (P=1.6 MPa)
- maģistrālais gāzesvads atzars DN 150 (P=1.6 MPa)
- augstā spiediena gāzesvads (P<0.6 MPa)
- vidējā spiediena gāzesvads (P<0.4 MPa)
- maģistrālais naftas vads
- polderu aizsargdāmiņi
- notekūdeņu attīrīšanas iekārtas
- antīrskaiss urbums - centrālās
- antīrskaiss urbums - darbojas
- antīrskaiss urbums - nedarbojas
- antīrskaiss urbums - novērojumu
- VUGD ūdens ņemšanas vieta
- VUGD depo
- elektro apakstacija
- transformators
- gāzes regulēšanas stacija (GRS)
- zemspiediena gāzes regulēšanas objekti
- gāzes krātuve
- HES
- slūžas
- poldera sūkņu stacija
- mobilo sakaru tornis un bāzes stacija
- meteoroloģisko novērojumu stacija
- GPS punkts
- triangulācijas punkts

Plānotie tehniskās infrastruktūras objekti:

- atvērto kapacitāte
- notekūdeņu attīrīšanas iekārtas
- tīti
- slūžas
- mobilo sakaru tornis
- latu pārbrauktuve

Sociālie objekti:

- pagasta pārvalde
- izglītības iestāde
- medicīnas iestāde
- kultūras iestāde
- sporta iestāde
- sociālās aprūpes iestāde
- sabiedriskā pakalpojumu centrs

Aizsargājamas dabas teritorijas un kultūrvēsturiskie pieminekļi:

- Kemeru nacionālā parka funkcionālais zonējums:
- dabas rezervāta zona
- dabas leguma zona
- ainavu aizsardzības zona
- netrālā zona
- Kemeru nacionālā parka robeža

Tērvetes dabas parka funkcionālais zonējums:

- dabas leguma zona
- dabas parka zona
- netrālā zona

Citas aizsargjamās teritorijas:

- dabas legumi
- dabas parki "Svītes palene" un "Vilce"
- Aizsargājama geoloģiskā piemineklis "Križu kalni"
- Valsts aizsargjamās koku alejas
- Valsts aizsargjamie kultūras pieminekļi mēroga
- Valsts aizsargjamie kultūras pieminekļi nē mēroga

Aizsargjostas:

- virszemes ūdensobjektu aizsargjosta
- aizsargjosta ap meteoroloģisko novērojumu staciju
- aizsargjosta ap aizsprostiem
- aizsargjosta ap purviem
- bakterioloģiskā aizsargjosta ap ūdens ņemšanas vietām
- ķīmiskā režīma aizsargjosta ap ūdens ņemšanas vietām
- drošības aizsargjosta ap gāzesvadiem un to objektiem
- aizsargjosta gar autoceļiem
- eksploatacijas aizsargjosta gar dzelzceļiem
- drošības aizsargjosta gar dzelzceļiem
- aizsargjosta gar elektriskajiem tīkliem
- aizsargjosta ap ķīmisko vielu atradšanās vietām
- aizsargjosta (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem
- aizsargjosta ap notekūdeņu pārstrādes un uzglabāšanas vietām
- aizsargjosta ap kapsētām
- mežu aizsargjosta ap Jēlgavas pilsētu

Robežas:

- Jēlgavas novada robeža
- pagastu robežas
- plānotās ciemu robežas
- zemes īpašumu robežas (kadastres)

Citi apzīmējumi:

- ciema nosaukums
- apdzīvota vieta (bez ciema statusa)
- purvi
- ēkas un būves
- slīgas

Informācijas avots: <https://www.jelgavasnovads.lv/lv/media/217/download?attachment>

3.FOTOATTĒLI

		
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061
		
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061
		
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061
		
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009
0061



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009
0061



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5462 009
0061

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas novadā, Līvānu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	~0.1	~2.8	~3.5	~17.5	~61.5

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-				X	
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jelgavas novadā uzskatāms par vidēju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5462 009 0061 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0.7578 ha un kadastra apzīmējumu 5462 009 0061.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.3064	40.43
Meži	0.3188	42.07
Krūmāji	0.0203	2.68
Zeme zem ūdeņiem	0.1123	14.82
KOPĀ	0.7578	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldības autoceļu: Plūmju ceļš, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 100 m pa ceļa servitūta teritorijā izvietotu piebraucamo ceļu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir samērā ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots viensētas izveridei un mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala daļu aizņem dīķis, kurš atrodas arī blakus īpašuma teritorijā.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.3064 ha vai 40.43 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 0.3188 ha jeb 42.07% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 100 m līdz 200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido briestaudzes vecuma audze.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, ieņēmumu gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas, individuālās dzīvojamās apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai un mežsaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Karš Ukrainā ir satricinājis lauku zemes tirgus cenas, kas pēdējo mēnešu laikā ir paaugušās daudz straujāk, nekā tas bijis novērojams iepriekš, jo zemi vēlas iegādāties ne tikai, lai uz tās nodarbotos ar pārtikas ražošanu, bet arī, lai izmantotu enerģētikai.

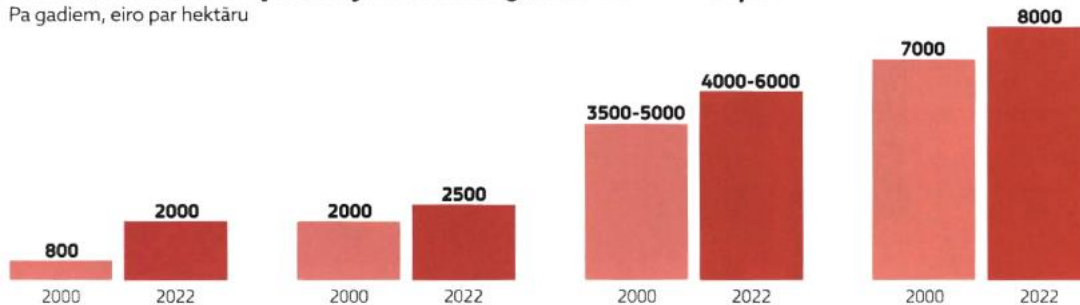
Interesi par lauksaimniecības zemes iegādi izrāda ne tikai pašmāju jaunie un arī stabili augošie lauksaimnieki, bet arī ārzemnieki, kuri vēlas nodarboties ne tikai ar lauksaimniecību, bet arī ar enerģētiku – it īpaši saules paneļu parku ieceru realizāciju.

Lauku zemes cenu pieaugums iepriekšējos gados ir novērots ap 10%, bet pēdējo mēnešu laikā ļoti strauji pieaudzis tieši vislētāko lauku zemju cenu apmērs. Zemes, kuru cena 2020. gadā bija ap 800 eiro par hektāru, tagad maksā jau ap 2000 eiro, un tās lielākoties ir Latgalē. Kvalitatīvām lauksaimniecības zemēm šis cenu pieaugums procentuālā izteiksmē ir ap 10–15%, kaut arī, protams, ja zemes hektārs maksāja ap 7000 eiro, tad tagad tā cena jau sasniegusi 8000 eiro, tas tik un tā ir ļoti būtisks pieaugums.

Latvijas dati rāda, ka lauksaimniecības zeme, kas 2020. gadā maksāja ap 2000 eiro, pašlaik nav lētāka par 2500 eiro, savukārt tā, kuras cena bija 3500 līdz 5000 eiro, pašlaik maksā vismaz 4000 līdz 6000 eiro. Jāņem vērā, ka lauksaimniecības zemes cenai svarīga ir ne tikai tās atrašanās vieta un kvalitāte, bet arī meliorācijas sistēmas esamība un darbība, kopējā platība, īpašuma sastāvs un esošā infrastruktūra (ceļi, to stāvoklis).

Dažādas vērtības un pielietojuma zemes gabalu cenas izmaiņas

Pa gadiem, eiro par hektāru

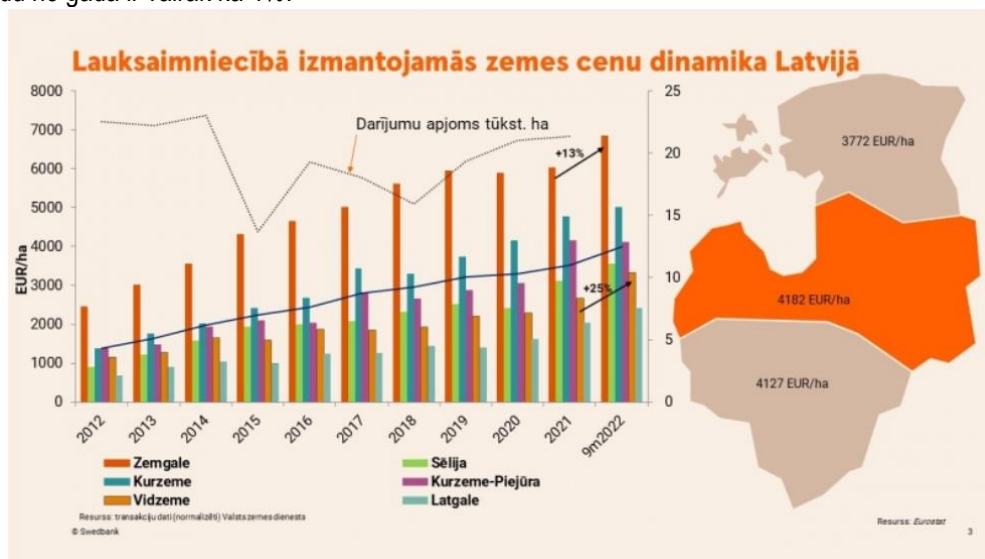


Avots: Sandijs Lūkins, SIA Latvio

Zemes cenas pieaug visos sektoros – gan lauku, gan mežu zemēm, jo brīvu zemju parkstiski nav.

Swedbank lauksaimniecības eksperti ir veikuši apjomīgu lauksaimniecības zemes pēdējās desmitgades cenas analīzi. Lauksaimniecības zemes cena var krasi atšķirties, ņemot vērā atrašanās vietu, tomēr kopumā katru gadu vērojams pakāpenisks cenas pieaugums. Pašlaik vidējā lauksaimniecības zemes cena Latvijā ir 4000 EUR/ha. Lietuvā lauksaimniecības zemes cenas ir līdzīgas kā Latvijā, bet Igaunijā tās ir par 10 % lētākas nekā Latvijā.

Auglīgākajā Latvijas novadā – Zemgalē, lauksaimniecības zeme šobrīd var maksāt arī 10-12 tūkstošus eiro par hektāru, pēdējā gada laikā cena šeit ir augusi par 13-14% un vidēji sasniedz 7000 EUR/ha. Zemes cena kāpj arī Kurzēmē un Latgalē, piemēram, Vidzemē vērojams cenas pieaugums pat par 25% pēdējā gada laikā. Kopumā zemes cena kāpums gadu no gada ir vairāk kā 4%.”



Lauksaimniecības zemes cenu galvenokārt ietekmē atrašanās vieta. Tajā pašā laikā svarīgi arī tādi faktori kā zemes auglība, reljefs, meža tuvums un galu galā arī kādi kaimiņi apkārtnē un ar kādu lauksaimniecības jomu blakus esošā saimniecība nodarbojas.

Kopumā Latvijā saimnieki ir sadalījuši lauksaimniecībā izmantojamās platības, un galvenais jautājums, cik no tām ir īpašumā un cik tiek nomātas. Kopumā Latvijā brīvas zemes, kas ir neapsaimniekota un aizaugusi, ir ļoti maz.

Atsaucoties uz Swedbank datiem, pēdējā desmitgadē vērojama tendence, ka Latvijā vidēji katru gadu ap 18-20 tūkstošiem hektāru nomainās zemes īpašnieks. Pēdējos gados gan šī tendence ir mazinājusies, bet joprojām pārdoto hektāru apjoms ir pietiekami liels.

Patī svarīgākā ir cena, un cik ilgā laikā investīciju varēs atpelnīt. Ja zemes hektārs maksā 5000 eiro, un vēsturiski no hektāra lauksaimnieks pelnījis 250 eiro, konkrētais zemes gabals atmaksāsies 20 gados, neierēķinot kredītprocentus, kas kopējā aprēķinā tomēr būtu jāietver.

Daudzi lauksaimnieki izvēlas reverso nomu, kad lauksaimnieks sev piederošo zemi pārdod fondam, noslēdzot īpašuma nomas un atpakaļpirkuma līgumu. Šādā gadījumā lauksaimnieks turpina zemi lietot kā nomnieks uz noteiktu termiņu. Reversā noma saimniekiem bieži palīdz atrisināt finansiālo situāciju, īpaši gados, kad nav tik laba raža.

Latvijā vērojams arī augošas lauksaimniecībā izmantojamās zemes nomas maksas no gada, tomēr cenas ir ļoti atšķirīgas, ko nosaka zemes īpašnieks. Lauksaimniecības zemes vidējā nomas maksa ir 100 EUR/ha, Zemgalē atkal tiek pārrakstīti rekordi – ir darījumi, kur par hektāra zemes nomu tiek maksāti no 300 līdz 400 EUR/ha.

Lielākie saimnieki cenšas paplašināties, jo tikai daļa zemes ir īpašumā, bet pārējā ir nomā, tāpēc arī vēlme to iegādāties arī visvairāk aktivizē zemes tirgu.

Viens no zemes cenu pieauguma iemesls ir influācija, jo pirkatspēja sarūk, tāpēc turīgāki cilvēki iegādājas zemi, kas ir drošs ieguldījums.

Lai gan zemes tirgus darījumi gan skaita, gan hektāru apjoma ziņā Latvijā pakāpeniski samazinās, pandēmijas laikā pieaudzis ALTUM finansēto zemes darījumu skaits. Izskaidrojums – attīstības finanšu institūcija aizpilda radušās tirgus nepilnības, kad bankas finansē atturīgāk, tāpēc spējusi palielināt savu kredītportfeli.

Ja lauksaimniekam parādās iespēja izpirkt iepriekš nomātu zemi, un tas ir izdevīgāk nekā turpināt to nomāt, var palīdzēt "ALTUM" atbalsts – no visiem zemes darījumiem lielākā daļa jeb 70% jau šobrīd ir tāda rakstura. Ja arī īpašnieks nolemj pārdot zemi, cena var būt augsta, tāpēc mēs esam izveidojuši tādu kreditēšanas programmu, kas ļauj iegādāties zemi ar atvieglotiem nosacījumiem, pirms to izdarījis kāds cits. Piemēram, ja banka nevar izsniegt finansējumu, jo zemniekam pietrūkst nodrošinājuma, tad "ALTUM" izsniegs aizdevumu arī bez papildu nodrošinājuma ar atmaksas termiņu līdz pat 30 gadiem. Tas ir svarīgi, jo sabalansē aizņēmuma atmaksas termiņu ar laiku, kurā ražošanas vajadzībām izmantotā zeme var sevi atpelnīt. Tieši garais atmaksas termiņš un maza pašā līdzdalība mēdz būt vienīgā iespēja uzsākt vai attīstīt savu saimniecību maziem uzņēmumiem, pašnodarbinātām personām un jauniešiem lauksaimniekiem. Lauksaimnieks sev piederošo zemi pārdod fondam, noslēdzot īpašuma nomas un atpakaļpirkuma līgumu. Fonds īpašumu pērk par cenu, kas atbilst vidējai tirgus cenai pirkšanas brīdī, piemērojot 10% cenas samazinājumu, lai nosegtu ar atpakaļpirkuma darījumu saistītos riskus un izmaksas, nomas cena tiek noteikta 5% gadā no pirkuma summas.

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Saskaņā ar portāla cenubanka.lv informāciju pēdējā gada laikā Līvērzes pagastā ir reģistrēti 26 darījumi ar zemes gabaliem.

Līdzīgu zemes gabalu cena svārstās no 0.5 EUR/m² līdz 5 EUR/m².

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Jelgavas novadā svārstās no 1500 EUR/ha līdz 3000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums rajona daļā			X
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts nosacīti sadalot vērtējamo īpašumu trīs daļās

- Viensētas izveidei paredzētais zemes gabals 0.439 ha platībā tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju.
- Mežsaimniecībā izmantojamās zemes 0.3188 ha tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar korigējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.
- Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.

Vērtēšanas Objekta kopējā tirgus vērtība tiek aprēķināta saskaitot tās sastāvā ietilpstošās augstāk minētās trīs daļas, pielietojot kopējās likviditātes pazeminošo koeficientu, jo vērtētājs uzskata, ka pircējs, ņemot vērā novērtējamā īpašuma sastāvu, nebūs ar mieru maksāt par to tikpat daudz cik maksātu šī īpašuma sastāvdaļu summa.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

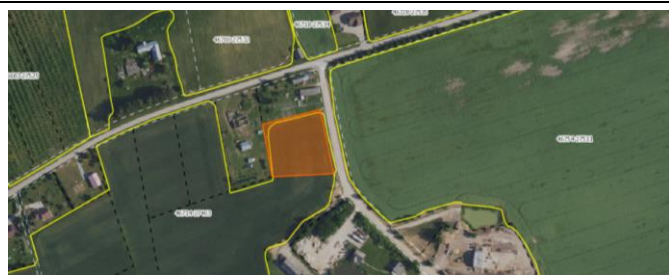
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums rajonā un rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

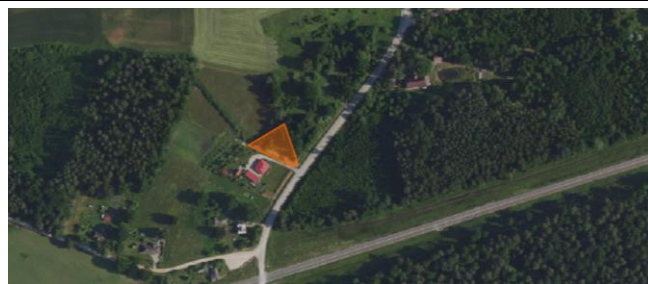
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Jelgava CB-1538603). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Glūdas pagastā sastāvs: viensētas izveidei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 4548 m². Īpašums pārdots 2023.gada janvārī, pārdošanas cena bija 8 500 EUR jeb 1.87 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Jelgava CB-1449850). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Glūdas pagastā sastāvs: viensētas izveidei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1200 m². Īpašums pārdots 2022.gada augustā, pārdošanas cena bija 2 000 EUR jeb 1.67 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Jelgava CB-1538603). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Valgundes pagastā sastāvs: viensētas izveidei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 4855 m². Īpašums pārdots 2022.gada septembrī, pārdošanas cena bija 6 000 EUR jeb 1.24 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 500		2 000		6 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada janvāris	1.00	2022.gada augusts	1.00	2022.septembris	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 500		2 000		6 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	4 548		1 200		4 855	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1.87		1.67		1.24	
1. Zemes gabala novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.85	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums rajona daļā ...	Labāks	0.70	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.80
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.98	Labākas	0.98	Labākas	0.98
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1.00	Mazāks	0.88	Lielāks	1.01
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.10

6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.10
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1.18		1.27		1.22	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1.22			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			4 390			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			5 400			

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes 0.3188 ha tirgus vērtības aprēķinam izmantoto salīdzināmo objektu īss apraksts

Adrese	Engures pagasts, Tukuma novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	01.2023.	Meža platība, ha	1.2
Pārdošanas cena, EUR	3800	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1.20	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzis. Kvadrātam līdzīgas formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 300 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Olaines pagasts, Olaines novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	06.2023.	Meža platība, ha	2.07
Pārdošanas cena, EUR	6799	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.18	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 150 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0.11

Adrese	Slampes pagasts, Tukuma novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	06.2023.	Meža platība, ha	2
Pārdošanas cena, EUR	7000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.00	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs -jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 100 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula mežsaimniecībā izmantojamai zemei

	Engures pagasts, Tukuma novads	Olaines pagasts, Olaines novads	Slampes pagasts, Tukuma novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	01.2023.	06.2023.	06.2023.	
Pārdošanas cena, EUR	3800	6799	7000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	-7%	-5%	-5%	
Kopējā korekcija, %	-7%	-5%	-5%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	3534	6459	6650	
Zemes gabalu platība, ha	1.2	2.18	2.0	0.319
Meža zeme, ha	1.2	2.07	2	0.3188
Meža zemes īpatsvars, %	100%	95%	100%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2945	2963	3325	2168

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%
Platība	-15%	-15%	-15%
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%
Mežaudžu īpatsvars	-10%	-15%	-20%
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%
Pārējās zemes platības ietekme	0%	2%	0%
Apbūves ietekme	0%	0%	0%
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%
Meža zemes auglība	0%	0%	0%
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%

Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-25%	-28%	-35%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2209	2133	2161	2168
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				700

5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

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

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

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

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

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% un pat vairāk. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

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

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

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

Kc – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur:

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;

2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;

4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;

5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:

5.1.meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;

5.2.meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;

5.3.meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300€/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.

Ieņēmumi:

- Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām (vidējā 2 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā - latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Diskonta likme:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	4.50%	5.00%
Finansiālā	peļņas %								4.50%	
	aizņemtā kapitāla %	0.00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 27.07.2022)								4.50%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0.15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums				0.25%					
	Iespējams izmaksu pieaugums				0.25%					
Dabas, vides	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%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0.00%								
	Mežizstrādes apstākļi			0.15%						
	Apsaimniekošanas apstākļi			0.15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums				0.25%					
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 10.3%.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām (vidējā 2 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā - latvian | wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2023-2027	0	25	-25	534
2	2028-2032	0	25	-25	
3	2033-2037	4 835	2 967	1 868	
4	2038-2042	0	19	-19	
5	2043-2047	0	70	-70	
6	2048-2052	0	19	-19	
7	2053-2057	0	19	-19	
8	2058-2062	0	19	-19	
9	2063-2067	0	19	-19	
10	2068-2072	948	790	158	
11	2073-2077	0	25	-25	
12	2078-2082	3 409	2 176	1 233	
13	2083-2087	0	19	-19	
14	2088-2092	0	70	-70	
15	2093-2097	0	19	-19	
16	2098-2102	0	19	-19	
17	2103-2107	0	19	-19	
18	2108-2112	0	19	-19	
19	2113-2117	930	774	156	
20	2118-2122	0	25	-25	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1.pielikumā.

5.5.3 iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums

Aprēķina pieeja	Rezultāts, EUR
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja Viensētas izveide paredzētais zemes gabals 0.439 ha (noapaļojot), EUR	5 400
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja mežsaimniecībā izmantojamai zemei 0.3188 ha platībā (noapaļojot), EUR	700
Ieņēmumu pieeja mežaudzei (noapaļojot), EUR	500
Īpašuma kopējā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	6 600
Visa īpašuma kopējās likviditātes koeficients	0,90
Vērtējamā nekustamā īpašuma kopējā tirgus vērtība (noapaļoti), EUR	5 900

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5462 009 0165, kas atrodas **Jelgavas novadā, Līvērzes pagastā, Īves** un reģistrēts Līvērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000684656, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 6.oktobrī* ir

5 900 (pieci tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, mainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

Gatis Zvirgzdiņš

Vērtētāja palīgs, meža vērtēšanas speciālists

Oļegs Aleksejevs
Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.6
mežaudzes vērtēšanā
Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu
savienības sertifikāts Nr.494M

6. PIELIKUMI



NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA DOME

UR reģ.Nr. 90009118031, Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001, Latvija, tālrunis: 63022238,
E-pasts: dome@jelgavasnovads.lv; www.jelgavasnovads.lv

Pielikums protokolam Nr. 19/2023

LĒMUMS

Jelgavā

2023.gada 30.augustā

Nr. 28

Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Īves, Līvērzes pag.)

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībā 2023.gada 6.jūnijā saņemto Līvērzes pagasta pārvaldes vadītājas Rutas Mednes iesniegumu (reģ. Nr.JNP/2-17.4/23/15) ar ierosinājumu atsavināt pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu "Īves", Līvērzes pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra Nr.54620090165 "Īves", Līvērzes pagastā, Jelgavas novadā sastāv no neapbūvētas lauksaimniecībā izmantojamās zemes vienības 0,7578 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54620090061, mežaudzes (0,3188ha) un diķa (0,1123 ha);
- 2) īpašuma tiesības nostiprinātas Līvērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000684656 uz Jelgavas novada pašvaldības vārda 2023.gada 22.maijā;
- 3) zemes vienība nav iznomāta;
- 4) atbilstoši spēkā esošajam Jelgavas novada teritorijas plānojumam zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54620090061 plānotais izmantošanas veids (zonējums) ir Lauksaimniecības zeme (L1);
- 5) nekustamais īpašums nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības iestādēm pašvaldības funkciju nodrošināšanai;
- 6) Ar Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2023.gada 29.jūnija lēmumu (sēdes protokols Nr.11) jautājums par nekustamā īpašuma atsavināšanu izsolē virzīts izskatīšanai domes sēdē.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, 3.panta otro daļu, 4.panta pirmo daļu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu, Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 11.5.apakšpunktu un Pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2023. gada 29.jūnija lēmumu (sēdes protokols Nr.11),

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 18 balsis (Andris Ozoliņš, Artūrs Semjonovs, Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Gundars Liepa, Ģirts Neija, Ilze Vītola, Irina Dolgova, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs, Juris Lavenieks, Juris Razživins, Madars Lasmanis, Oskars Cīrulis, Pēteris Veļeckis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns);

PRET – nav;

ATTURAS – nav,

nolemj:

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums "Īves", Līvērzes pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54620090165, nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.
2. Atsavināt nekustamo īpašumu "Īves", Līvērzes pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54620090165, kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes vienības 0,7578 ha

platībā ar kadastra apzīmējumu 54620090061, mežaudzes un dīķa, pārdodot to elektroniskā izsolē.

3. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Priekšsēdētājs

(paraksts)

M.Lasmanis

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede

Jelgavā, 2023.gada 4.septembrī


I.Skvirecka



Informāciju pieprasīja Iveta Ritere 23.05.2023 08:26:21

ZEMGALES RAJONA TIESA

Līvberzes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000684656

Kadastra numurs: 5462 009 0165

Nosaukums: Īves

Adrese: Līvberzes pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54620090061). Žurn. Nr. 300005875571, lēmums 22.05.2023, tiesnese Inese Ziedīņa		0.7578 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2023.gada 20.aprīļa Jelgavas novada pašvaldības uzziņa Nr.JNP/3-10/23/128. Žurn. Nr. 300005875571, lēmums 22.05.2023, tiesnese Inese Ziedīņa		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	Nav ierakstu		

I.

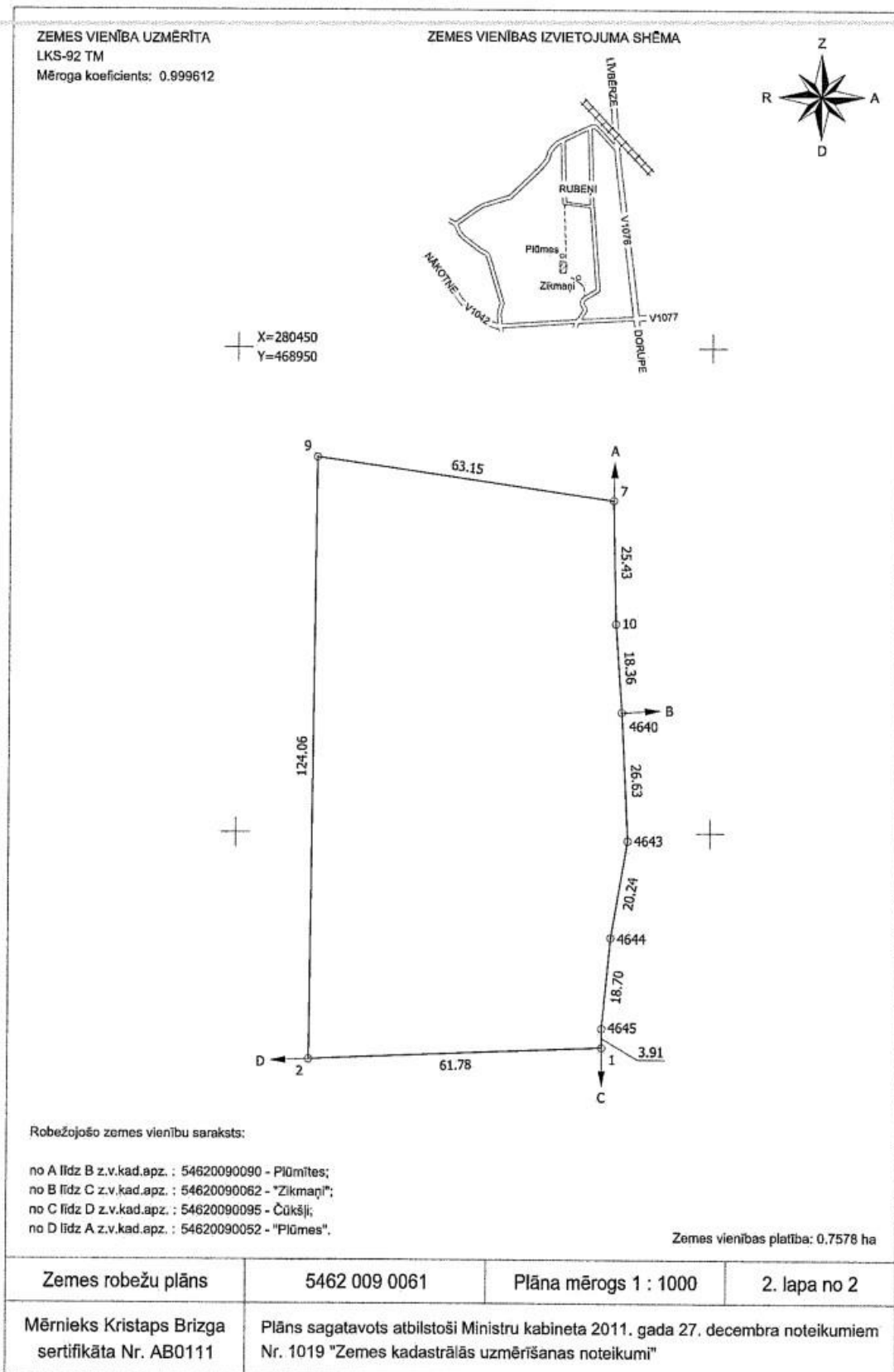
LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5462 009 0061

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2009. gada 30. decembra lēmumu (sēdes protokols Nr. 11, 48.§) "Par zemes piekrišību" un Jelgavas novada pašvaldības ģeodēzijas pārvaldes 2014. gada 22. decembra lēmumu Nr. JNPIP/8-6/14/355 "Par pašvaldībai piekritīgu zemes vienību platību precizēšanu".

Robežas noteiktas: 2022. gada 28. aprīlī
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 0.7578 ha

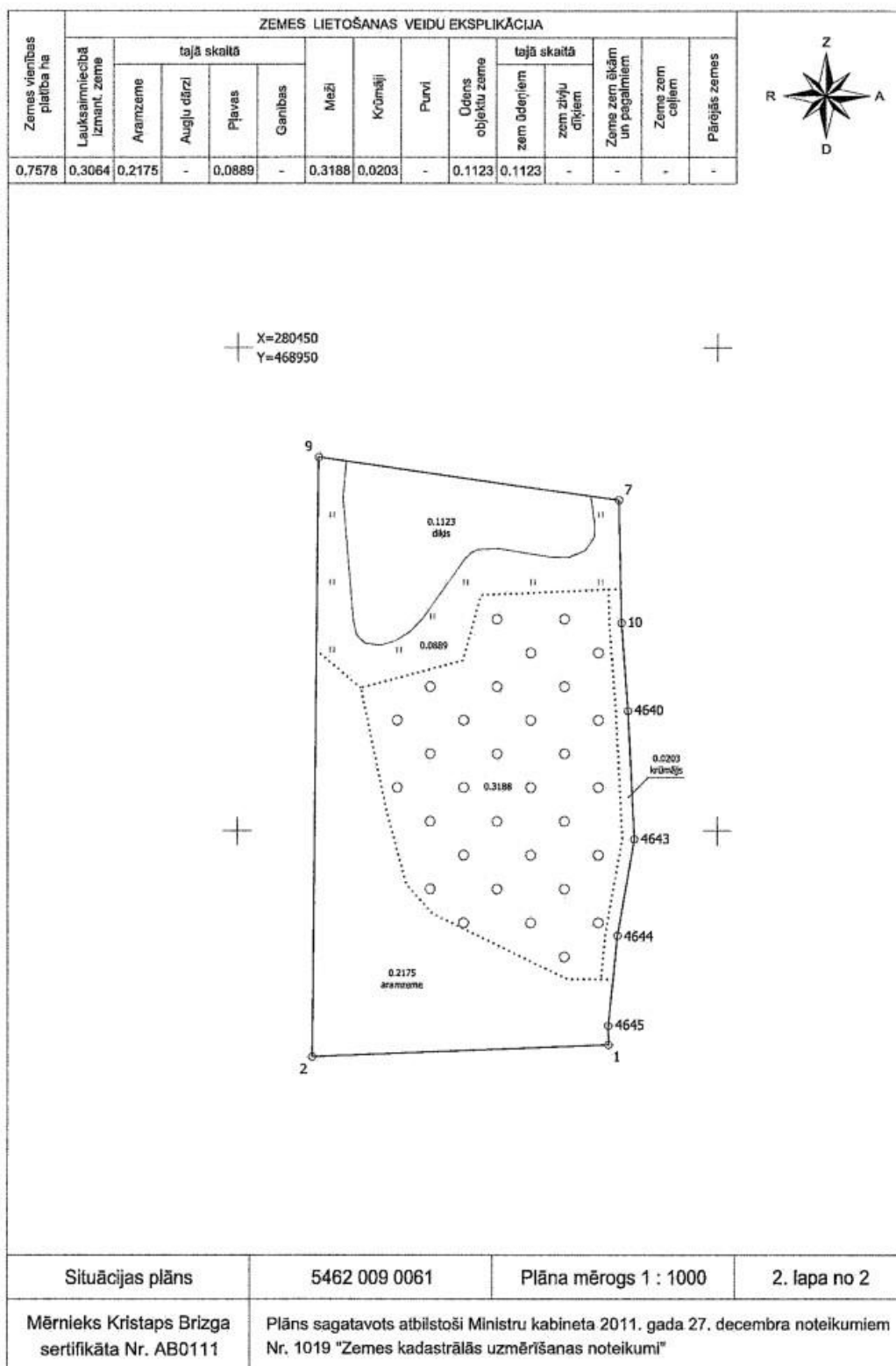


LATVIJAS REPUBLIKA
SITUĀCIJAS PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5462 009 0061

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022. gada 28. aprīlī
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 0.7578 ha

1. lapa no 2



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5462 009 0061

Apgrūtinājumu saraksts:

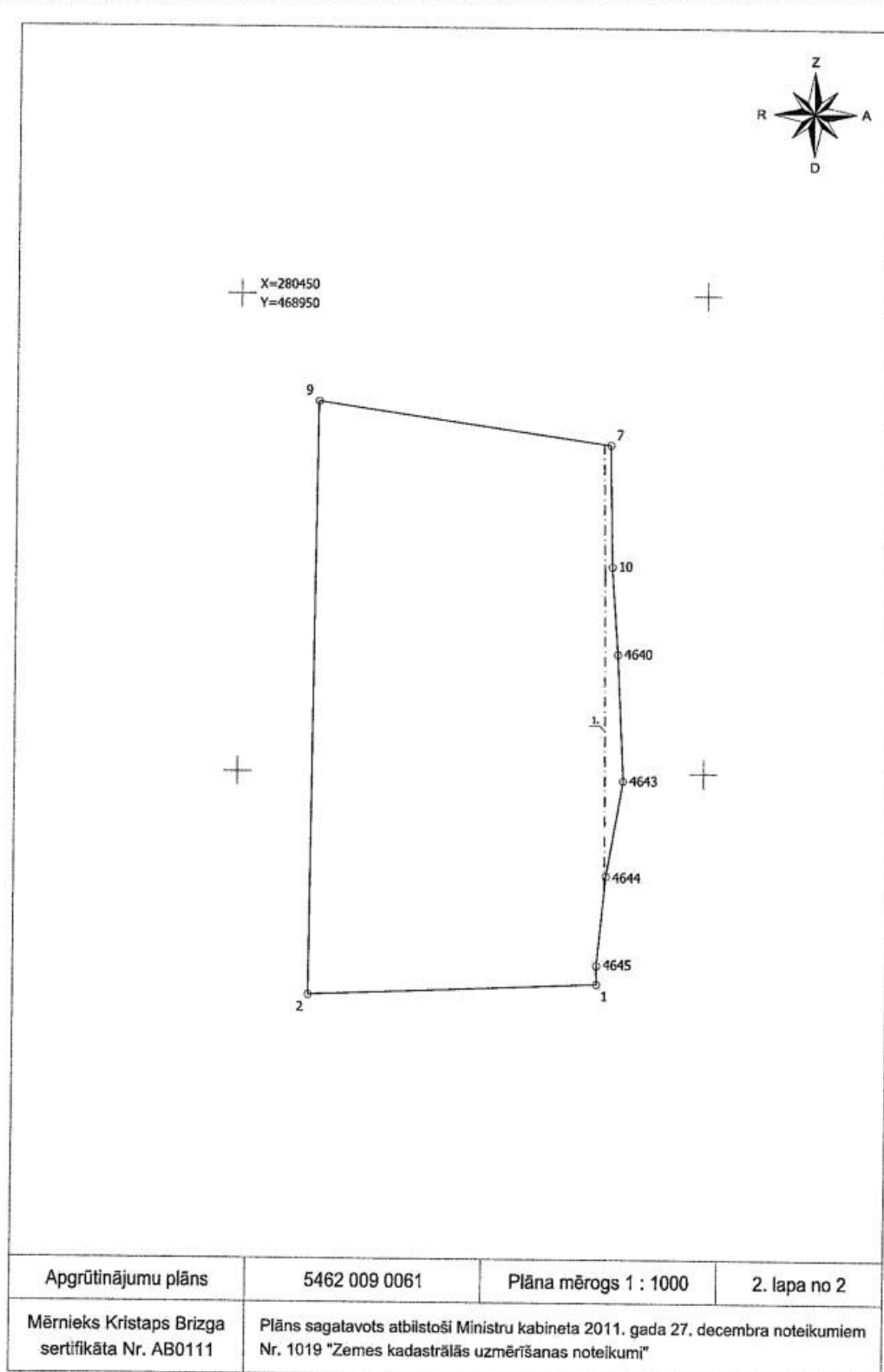
1.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjosles teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0206 ha
----	---

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022. gada 28. aprīlī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.7578 ha

1. lapa no 2



JELGAVAS NOVADS
LĪVBĒRZES PAGASTS

„ĪVES”

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS DATI

ĪPAŠNIEKA EKSEMPLĀRS

No 2023.gada līdz 2043.gadam

2023.gads



**Jelgavas novads
Līv bērzes pagasts**

Īves

Īpašuma kadastra Nr. 54620090165

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2023. līdz 2043. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valditājs

Jelgavas novada pašvaldība
Reģ.Nr.90009118031

Pasta iela 37, Jelgava, Latvija, LV-3001

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: **0.76 ha**

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
54620090061	0.32	0.32
	0.32	0.32

Inventarizāciju veica taksators **Tālis Zuševics**

Uzraugāmā teritorija Zemgales VM
Bauskas N

Izgatavoja **SIA "Oribi"**

2023.gada 24.martā

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā un 1 nogabalā

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
Mežs, t.skaitā	0.32	100.00
Mežaudze	0.32	100.00
Kopā	0.32	100.00

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
bez aizsardzības atzīmēm	0.32	100.00
Kopā	0.32	100.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.

Valdošās sugas	Platība bonitātēs hektāros					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Apse	0.32				0.32	100.00	
Kopā	0.32				0.32	100.00	

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma klasēm.

Valdošās sugas	Platība (ha) / krāja uz celma (m3) vecuma klasēs											Vidēj. vecums gados
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	Kopā	
Apse			0.32								0.32	30
			75								75	
Kopā			0.32								0.32	30
			75								75	

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošās sugas	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība hektāros					
	Sausieņi	Slapjāieņi	Purvāieņi	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Apse	0.32					0.32
Kopā	0.32					0.32

MEŽAUDŽU UN PAMEŽA SUGAS

Mežaudžu sugas		Pameža sugas	
Nosaukums	Saīsinājums	Nosaukums	Saīsinājums
Priede	P	Kārkli	Kārkli
Egle	E	Paegli	Paegli
Bērzs	B	Pilādži	Pilādži
Melnalksnis	M	Krūkļi	Krūkļi
Apse	A	Lazdas	Lazdas
Baltalksnis	Ba	Ievas	Ievas
Ozols (parastais ozols, sarkanais ozols)	Oz	Sausserži	Sausserži
Osis	Os	Irbenes	Irbenes
Liepa	L	Segliņi	Segliņi
Lapegle	Le	Ribes sp.	Ribes sp.
Citas priedes (Banksa, Veimuta)	Pc	Korintes	Korintes
Citas egles (Kanādas egle, duglāzija)	Ec		
Goba, vīksna	G		
Dižskābardis	Ds		
Skābardis	Sk		
Papele	Pa		
Vītols	Vī		
Blīgzna	Bl		
Ciedru priede	Cp		
Baltegle	Be		
Kļava	K		
Pilādži	Pil		
Ievas	Iev		
Paaugus pieraksts: Gr E30 1.5t/ha 2.5m PG		Pameža pieraksts: Vid Vienn Pilādži PM	
Atšifrējums: grupveida, egle, 30 gadus veca, 1.5 tūkst. gab. uz ha, vidēji 2.5m augsta, paaugā		Atšifrējums: Vidēji biezs, viennērīgs pilādžu pamežs	

AUGŠANAS APSTĀKĻU TIPI

Meža augšanas apstākļu tips apvieno meža ekosistēmas ar līdzīgu uzbūvi un darbību galveno koku sugu audžu brieduma stadijā un līdzīgu meža atjaunošanās gaitu pēc kokaudzes novākšanas vai nopostīšanas.

Nosaukums	Saīsinājums	Nosaukums	Saīsinājums
Sils	Sl	Niedrājs	Nd
Mētrājs	Mr	Dumbrājs	Db
Lāns	Ln	Liekņa	Lk
Damaksnis	Dm	Viršu ārenis	Av
Vēris	Vr	Mētru ārenis	Am
Gārša	Gr	Šaurlapju ārenis	As
Grīnis	Gs	Platlapju ārenis	Ap
Slapjais mētrājs	Mrs	Viršu kūdrenis	Kv
Slapjais damaksnis	Dms	Mētru kūdrenis	Km
Slapjais vēris	Vrs	Šaurlapju kūdrenis	Ks
Slapjā gārša	Grs	Platlapju kūdrenis	Kp
Purvājs	Pv		

Saimnieciskā darbība

Galvenā cirte – koksnes galvenās ražas ievākšana mežaudzē pēc galvenās cirtes vecuma vai galvenās cirtes caurmēra sasniegšanas vienā paņēmienā vai vairākos paņēmienos.

Valdošā koku suga	Galvenās cirtes vecums (gados) atkarībā no bonitātes		
	I un augstāka	II – III	IV un zemāka
Ozols	101	121	121
Priede un lapegle	101	101	121
Egle, osis un liepa	81	81	81
Bērzs	71	71	51
Melnalksnis	71	71	71
Apse	41	41	41

Koku ciršana pēc galvenās cirtes caurmēra ir atļauta pirms galvenās cirtes vecuma sasniegšanas, ja valdošās koku sugas pirmā stāva koku vidējais caurmērs 1,3 metru augstumā virs sakņu kakla ir vienāds vai ir lielāks par šajā tabulā noteikto (MK noteikumi Nr.935 Noteikumi par koku ciršanu mežā. Punkts III.9.(7.pielikums))

Valdošā koku suga	Galvenās cirtes caurmērs pēc valdošās koku sugas un bonitātes			
	Bonitātes			
	Ia	I	II	III
	Valdaudzes vidējais caurmērs (centimetros)			
Priede	30	30	30	30
Egle	26	26	26	26
Bērzs	25	25	25	25

Kopšanas cirte – mežaudzes sastāva, paliekošās mežaudzes koku augšanas apstākļu un mežaudzes veselības stāvokļa uzlabošana.

Sanitārā cirte – meža slimību, kaitēkļu, dzīvnieku vai citādi bojāto, sauso, vēja gāzto un laužto koku ciršana.

Rekonstruktīvā cirte – neproduktīvas mežaudzes ciršana normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Cita cirte – meža infrastruktūras izveidošanai un uzturēšanai, ainavu veidošanai, kā arī pēc meža zemes transformācijas.

Bonitāte – iedalījuma vienība mežaudzes ražīguma raksturošanai, ko nosaka pēc koku augstuma noteiktā vecumā.

Šķērslaukums – viena hektāra platībā augošu koku stumbru šķērslaukuma summa (kvadrātmetros) 1,3 metru augstumā no sakņu kakla. Audzes šķērslaukums raksturo, cik lielu platību no konkrētā zemes gabala aizņem koki ar saviem stumbriem, kā konkrētajā audzē tiek izmantota augšanas telpa.

ĪPATNĪBAS (IP)

Nosaukums		Saīsinājums
Pilnais	Saīsinātais	
Sastāvs grupveida	Sastāvs grupv.	Sast_gr
Vecums nevienmērīgs	Vecums nevienm.	Vec_nevienm
Augšanas apstākļi nevienmērīgi	Augš. apst. nevienm.	Apst_nevienm
Biezība grupveida	Biezība grupv.	Biez_gr
Skudru kolonijas	Skudras	Skudras
Lapsu, āpšu alas	Alas	Alas
Neliela, īpatnēja platība	Īpatnēja platība	Īp_plat
Izgāzti sadzīves atkritumi	Mazas izgāztuves	Izgāzt
Skatu punkti vai vietas, no kurām pārredzama plaša apkārtnē	Skatu punkts	Sk_punkts

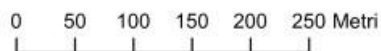
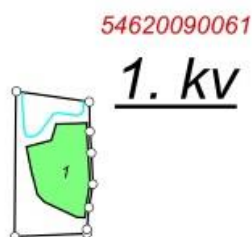
INVENTARIZĀCIJAS DATI

3

Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	I z c e l s m e	Augš apst t i p s	Vald. sugas			B i e z ī b a	Šķērs lau kumi		Krāja m3		Saimniec.darbība	
nr.	pla- tība ha					b o n i t a t e	a u g s t u m s	c a u r m ē r s		1. st	2. st	pa su- gām	uz ha		
Īves				1.kvartāls				54620090061		2023. gada inventarizācija					
1	0.32	Mežaudze	1 st.-6A30 3A20 1B25	D	Vr	la	21	20	8	15		A 49	235	plānots: Kopšanas circes	
			Sagl.koki- B 10m3 Oz 10m3							7 2		A 20 B 6			
0.32												75			
0.32												75			

**Jelgavas novads
Līvberzes pagasts
"Īves"
meža zemju un mežaudžu plāns**

Mērogs 1:5 000



APZÍMES

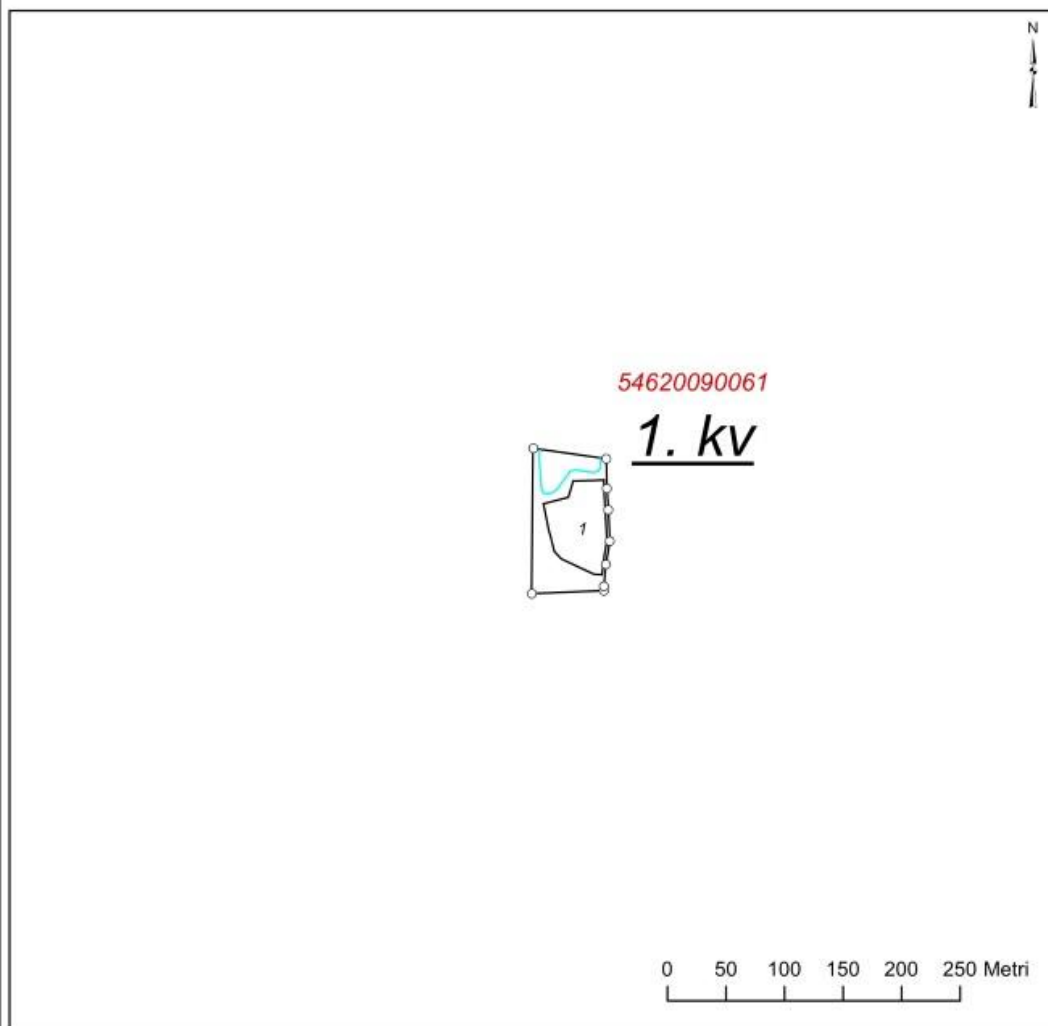
PROFISSION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
PIEDRE	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
EGIA	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
REKTO	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
MEKANIKO	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
APFEE	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
DAKTRINO	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
QDOL	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
ORIS	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
LEPIA	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
LAFEOL	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
GOBA	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Legend:

- 1. Orange
- 2. Orange
- 3. Orange
- 4. Orange
- 5. Orange
- 6. Orange
- 7. Orange
- 8. Orange
- 9. Orange
- 10. Orange
- 11. Orange
- 12. Orange
- 13. Orange
- 14. Orange
- 15. Orange

**Jelgavas novads
Līvērzes pagasts
"Īves"
meža zemju plāns**

Mērogs 1:5 000

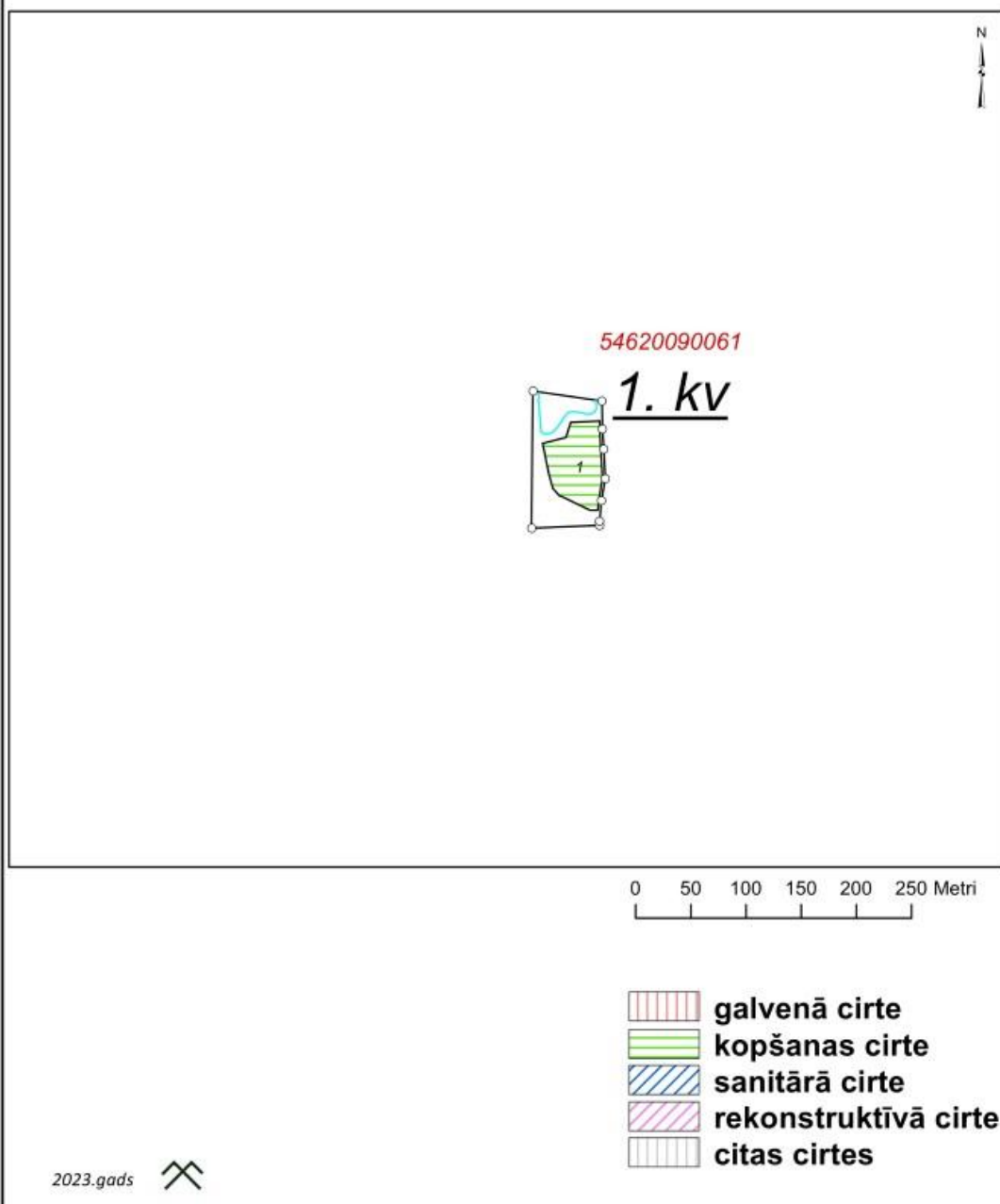


2023.gads



**Jelgavas novads
Līvberzes pagasts
"Īves"
mežu izmantošanas plāns**

Mērogs 1:5 000





Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54620090165	Īves	706	100000684656	Līvērzes pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	729
Kopplatība:	0.7578
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	706 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1551 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	729 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1551 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54620090061	1/1	706	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	706
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	15.05.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7578
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	706 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1551 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7578
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3064
t.sk. Aramzemes platība:	0.2175
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0889
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	0.3188
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0203
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1123
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1123
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.7578	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	28.04.2022	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0206	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecība	Uzmērišanas datums
uzmērits LKS-92TM	Kristaps Brizga	28.04.2022

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009118031	Jelgavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	54620090165	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Līvērzes pagasta zemesgrāmata	22.05.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Zemes kadastrālās vērtēšanas aktualizācijas dokuments	11.05.2023	-	Valsts meža dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	11.05.2023	JNPIP/3-18/23/398	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Laimīte Vaiva
Zemes robežu plāns	28.12.2022	-	Brizga Kristaps AB0111
Robežas noteikšanas akts	28.04.2022	-	Brizga Kristaps AB0111
Apgrūtinājumu plāns	28.04.2022	-	Brizga Kristaps AB0111
Robežas neatbilstības novēršanas akts	28.04.2022	-	Brizga Kristaps AB0111
Atzinums par robežas neatbilstību	28.04.2022	-	Brizga Kristaps AB0111
Situācijas plāns	28.04.2022	-	Brizga Kristaps AB0111
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.04.2022	-	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Rītere Iveta
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	16.12.2021	-	Brizga Kristaps AB0111

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.10.2021	JNP/3-18/21/542	Jelgavas novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	25.10.2021	JNP/6-4/21/141	Jelgavas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	28.05.2009	6	Līvberzes pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	20.04.1992	20.sas.19.ses.	Līvberzes pagasta TDP

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: Līv bērzes pag.

Kadastrs: 54620090061

Kv.,nog.: 1-1-0

Plat: 0.3

Taks.g: 2023

Z.kat: Mežaudze

AAT: Vēris

Bon.: la

Ālzs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	63	Apse	30	19	20	12	117	37	39	423
I	29	Apse	20	10	18	6	53	17	21	764
I	9	Bērzs	25	13	17	2	16	5	9	151
						20	186	59	69	1 338

Platība, ha **0.32**

Kopējā krāja, m³: **59.40**

11.10.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2023-2027				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	26
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -26 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2028-2032				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	26
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -26 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2033-2037				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.3	98	4 835	2 942
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 49.34 €/m3		98	4 835	2 968
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 19.32 €/m3				Tīrie ienākumi: 1 867 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2038-2042				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	20
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -20 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2043-2047				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	51
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	71
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -71 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2048-2052				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	20
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -20 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2053-2057				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	20
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -20 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2058-2062				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

11.10.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³		0	0	20
				Tīrie ienākumi: -20 €
2063-2067				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³		0	0	20
				Tīrie ienākumi: -20 €
2068-2072				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.3	20	948	765
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 47.40 €/m³ Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda starpcirtē: 9.15 €/m³		20	948	791
				Tīrie ienākumi: 157 €
2073-2077				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³		0	0	26
				Tīrie ienākumi: -26 €
2078-2082				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.3	72	3 409	2 151
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 47.35 €/m³ Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 17.47 €/m³ Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³		72	3 409	2 177
				Tīrie ienākumi: 1 232 €
2083-2087				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³		0	0	20
				Tīrie ienākumi: -20 €
2088-2092				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	51
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³		0	0	71
				Tīrie ienākumi: -71 €
2093-2097				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastruktūras izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³		0	0	20
				Tīrie ienākumi: -20 €
2098-2102				

11.10.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	20
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -20 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2103-2107				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	20
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -20 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2108-2112				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	20
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -20 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2113-2117				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	19	930	749
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.95 €/m3		19	930	775
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 155 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 9.53 €/m3				
2118-2122				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	10
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	10
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	26
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -26 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.43 €/m3				
Tīrie ienākumi: 2 965 €				
Kopā:		209	10 122	7 157

54620090061

Sortimentu periodu plāns

11.10.2023

Līvberzes pag.

Kadestrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krājs						Vērtība						
54620090061		1-1-0		0.32		Resnie	Vidēja	Tievie	P.Maika	Maika	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidēja	Tievie	P.Maika	Maika	kopā
2068-2072		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Apse	0.92	4.33	6.77	7.11	0.48	19.61	1.99	43.22	203.64	318.08	362.61	20.03	947.59
2033-2037		Kailcirte - pēc vecuma			Bērzs	0.05	0.22	1.21	5.31	1.82	8.60	0.67	5.57	26.13	132.93	305.08	75.79	545.51
2033-2037		Kailcirte - pēc vecuma			Apse	1.16	6.31	13.02	16.13	0.70	37.31	3.56	54.32	296.54	611.90	822.55	29.17	1 814.47
2033-2037		Kailcirte - pēc vecuma			Apse	7.00	19.42	14.89	8.69	2.16	52.16	4.68	329.24	912.58	699.85	443.14	89.77	2 474.58
2113-2117		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Apse	0.79	4.01	6.54	7.42	0.44	19.20	1.96	37.13	188.62	307.32	378.35	18.55	929.96
2078-2082		Kailcirte - pēc vecuma			Apse	7.56	24.91	23.08	13.40	2.77	71.71	6.94	355.42	1 170.64	1 084.60	683.39	115.16	3 409.21



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) - Elizabetes street 65-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -



LĪVA Kompetences Uzraudzības birojs ir pagarinājis SIA "Interbaltija", reģistrācijas numurs 40003518352, Kompetences sertifikātu Nr.11 kategorijā - nekustamā īpašuma vērtēšana (NĪ) uz 5 (pieciem) gadiem, **no 2023.gada 18.septembra līdz 2028.gada 17.septembrim.** Informācija par sertifikāta derīguma termiņu publicēta <https://www.vertetaji.lv/kub/kompetences-sertifikati-nekust>