

Atskaite

**par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi)
„Laukmaļi”, Liezēres pagasts, Madonas novads
novērtēšanu**



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2025.gada 5.marts

2025.gada 5.marts
Reģ. Nr. M – 25/4

Madonas novada pašvaldība

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Laukmaļi”, kas atrodas Liezēres
pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību**

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Saskaņā ar līgumu Nr. 2.4.5/24/486 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse un sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Laukmaļi”, kas atrodas Liezēres pagastā, Madonas novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000522764 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7068 012 0102, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7068 012 0102, 9,52 ha platībā (ar mežaudzi).**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzinājamo darījumu) un ienākumu pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām izsolei.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 5.martā

OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 39 300

(trīsdesmit deviņi tūkstoši trīs simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

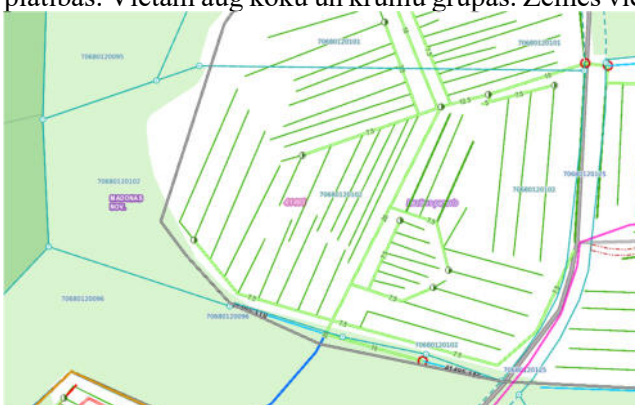
SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	14
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	16
I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes, krūmāju platības un zemes zem ūdeņiem novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	16
II. Meža zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	20
III. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju.....	23
IV. Iegūtais rezultāts.....	27
SECINĀJUMI	28
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	28
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	29

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – vērtējamo īpašumu saraksts;
- 2.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 3.pielikums – zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 4.pielikums – nogabalu raksturojošie rādītāji;
- 5.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 6.pielikums – mežaudzes vērtības aprēķini;
- 7.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 8.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 9.pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
- 10.pielikums – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
- 11.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) „LAUKMALĪ”, LIEZĒRES PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS. 05.03.2025.**

	- vētras risks – mazs; - īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	38 <i>* Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm.</i> <i>Avots: Valsts zemes dienests (2024). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei</i>
Starpgabals	Nav.
Zemes vienības platība un sastāvs	Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 9,52 ha, no tiem 7,76 ha – lauksaimniecības zeme (turpmāk LIZ), t.sk. ganību platība, 1,64 ha – mežs, 0,03 ha – krūmāji, 0,09 ha – zeme zem ūdeņiem. Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem: 1,64 ha – mežs, 7,76 ha – LIZ, 0,03 ha – krūmāji, 0,09 ha – zeme zem ūdeņiem. <i>Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.</i>
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals.
Zemes vienības reljefs	Pārsvarā līdzens/ vietām viļņains.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem, Liezēres pagasta plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības un mežu teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 7,76 ha jeb ~ 82 % no zemes vienības kopējās platības. LIZ ir kopta. Uz 2024.gada 28.decembra LAD kartē ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Vietām aug koku un krūmu grupas. Zemes vienība ir meliorēta.  <i>Avots: LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2025). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma https://www.melioracija.lv/?loc=622302;315676;13, sk. 05.03.2025.</i>

Piekļūšana	Piekļūšana pie zemes vienības ir laba – blakus atrodas valstij piederošs ceļš.
Mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 1.64 ha jeb 17% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnis. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 300 m līdz 500 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas egles, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja un pieauguša vecuma audzes.
Pašreizējā izmantošana	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība un mežsaimniecība.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Liezēres pagastā, ~ 7,7 km attālumā no pagasta centra Liezēres un ~ 23,9 km attālumā no novada centra Madonas. Tuvāko apkārtni pamatā veido lauksaimniecības teritorija, meža zemes, ūdens teritorijas, atsevišķas viensētas. Zemes vienība robežojas ar Latvijas vietējo autoceļu V851 Gaiziņkalns–Lubeja–Gulbēre–Liezēre. Līdz tuvākajai starppilsētu autobusu pieturai ir ~ 2,8 km.
Piezīmes	-

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, zemes gabala esošo izmantošanu, vērtējot secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- ✓ LIZ - lauksaimnieciskai izmantošanai;
- ✓ mežam - apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Zeme lauksaimniecībai. Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos – ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums).

Pieprasījumu pēc līdzīgiem OBJEKTIEM ierobežo to izmantošanas iespējas. Pamatā pieprasījums veidojas no nomnieku puses, kas, iegūstot īpašumā zemi, vēlas palielināt kopējo īpašuma vērtību un samazināt izdevumus īpašuma uzturēšanai.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem visos Latvijas reģionos. Pieprasījums pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes konkrētos reģionos bija vidējs, tika pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāja to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha bija zemāks, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses. Pieprasījums pēc LIZ Alūksnes novadā un tuvumā esošos novados bija nevienlīdzīgs, pagastos un novados ar salīdzinoši labu zemi tas ir augstāks, bet ar sliktākas kvalitātes LIZ – zemāks.

Divu gadu laikā Madonas novadā tika reģistrēti ~ 803 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdots viss īpašums nevis tā domājamās daļas, neapbūvēti lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumi, ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101, tika reģistrēti 466. Ar platību no 5 ha līdz 15 ha tika reģistrēti 188 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Liezēres pagastā ar platību no 5 ha līdz 15 ha tika reģistrēti 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 840 līdz 3 602 EUR/ha robežās, vidēji 2 692 EUR/ha (visi pārdevumi bija ar meža zemi sastāvā). Aronas pagastā ar platību no 5 ha līdz 15 ha tika reģistrēti 10 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 357 līdz 6 020 EUR/ha robežās, vidēji 3 649 EUR/ha. Jumurdas pagastā ar platību no 5 ha līdz 15 ha tika reģistrēti 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 400 līdz 5 797 EUR/ha robežās, vidēji 3 254 EUR/ha. Cesvaines pagastā ar platību no 5 ha līdz 15 ha tika reģistrēti 12 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi, vidēji cenas 1 ha svārstās no 292 līdz 4 808 EUR/ha robežās, vidēji 3 373 EUR/ha. Divu gadu laikā Cēsu novadā tika reģistrēti ~ 823 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdots viss īpašums nevis tā domājamās daļas, neapbūvēti lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumi, ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101, tika reģistrēti 346. Ar platību no 5 ha līdz 15 ha tika reģistrēti 114 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Inešu pagastā ar platību no 5 ha līdz 15 ha tika reģistrēti 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi,

vidēji cenas 1 ha svārstās no 770 līdz 5 888 EUR/ha robežās, vidēji 2 979 EUR/ha. Tika izskatīti pirkuma/pārdevuma darījumi, kas atrodas blakus pagastos. Daudzi darījumi tika veikti ne tikai ar lauksaimniecības zemi, bet arī ar meža zemi, kā arī daudzi darījumi neatbilda pēc objekta platības. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 05.03.2025.)

Zeme mežsaimniecībai. Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otro pusi meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15.gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenas samazinājums bija no 15% līdz 30% salīdzinot ar meža zemes cenas augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2000 līdz 3200 eiro par hektāru atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

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

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

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā labas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Liezēres pagastā, lauku teritorijā ar neattīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 9,52 ha, no tiem 1,64 ha – mežs, 7,76 ha – LIZ, 0,03 ha – krūmāji, 0,09 ha – zeme zem ūdeņiem;
- saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem, Liezēres pagasta plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības un mežu teritorija;

- lietošanas mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- labākais zemes izmantošanas veids: lauksaimniecības un mežsaimniecības izmantojama teritorija;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāras daudzstūra formas zemes gabals. Zemes vienības reljefs – pārsvarā līdzens/ vietām viļņots. Gruntsūdeņu līmenis – zems;
- LIZ ir kopta. Uz 2024.gada 28.decembra LAD kartē ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Vietām aug koku un krūmu grupas. Zemes vienība ir meliorēta;
- vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs ir 38;
- piekļūšana pie zemes gabala ir laba – blakus atrodas ceļš;
- īpašuma sastāvā ietilpst mežs;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē objekta izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem

objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru

problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas un tml.,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamās **ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas**.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

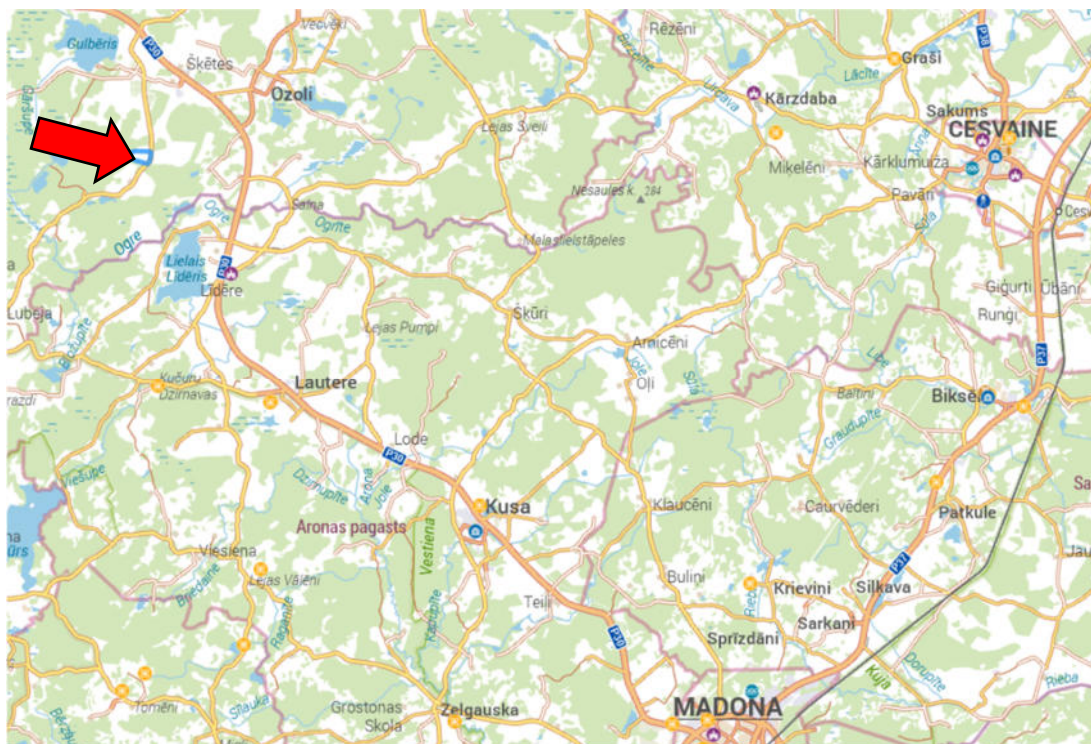
Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar *ienākumu pieeju, konkrēti, diskontētās naudas plūsmas metodi*, analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.978225-26.032213-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70680120102>, sk. 05.03.2025.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.978225-26.032213-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70680120102>, sk. 05.03.2025.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) „LAUKMAĻI”, LIEZĒRES PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 05.03.2025.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=70680120102>, sk. 05.03.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



	L1 - LAUKU ZEMES		valsts reģionālais autoceļš
	L2 - LAUKU ZEMES		valsts vietējais autoceļš
	M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS		pašvaldības autoceļš
	M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS		ielas
	P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		plānotais ceļš
	R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS		pārējie ceļi
	TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		zemes vienību robežas
	TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS		ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem
	Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS		

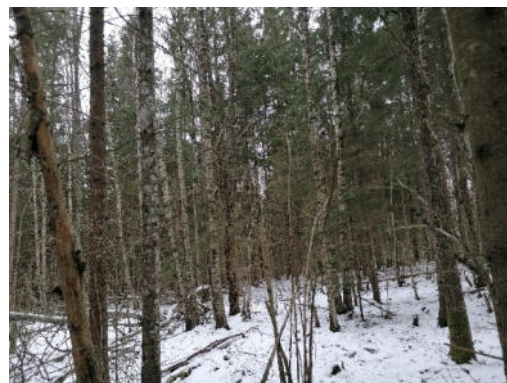
Avots: Madonas novada teritorijas plānojums 2013.-2025.gadiem. Liezēres pagasta plānotā (atļautā) izmantošana.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.-6.attēli. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7068 012 0102 lauksaimniecībā izmantojamā zeme





7.-14.attēli. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7068 012 0102 meža zeme

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Ņemot vērā apstākli, ka vērtējamais OBJEKTS sastāv no zemes vienības ar mežaudzi, tā vērtība tiek noteikta, ievērtējot reālās izmantošanas iespējas. Analizējot īpašuma sastāvu tika izmantots iesniegtais meža apsaimniekošanas plāns, vērtētāji secina, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt trīs nosacītos apakšobjektos:

- ✓ lauksaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 7068 012 0102 sastāvā ietilpstošā LIZ – 7,76 ha platībā, krūmāju platība – 0,03 ha platībā, zeme zem ūdeņiem – 0,08 ha platībā, **7,87 ha kopplatībā;**
- ✓ meža zeme zemes vienībā ar kad. apz. 7068 012 0102 sastāvā ietilpstošā meža platība – 1,64 ha platībā, zeme zem ūdeņiem – 0,01 ha platībā, **1,65 ha kopplatībā;**
- ✓ mežaudze.

Tirgus vērtības tiek aprēķinātas katram apakšobjektam atsevišķi, beigās tās summējot.

I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes, krūmāju platības un zemes zem ūdeņiem novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas - pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

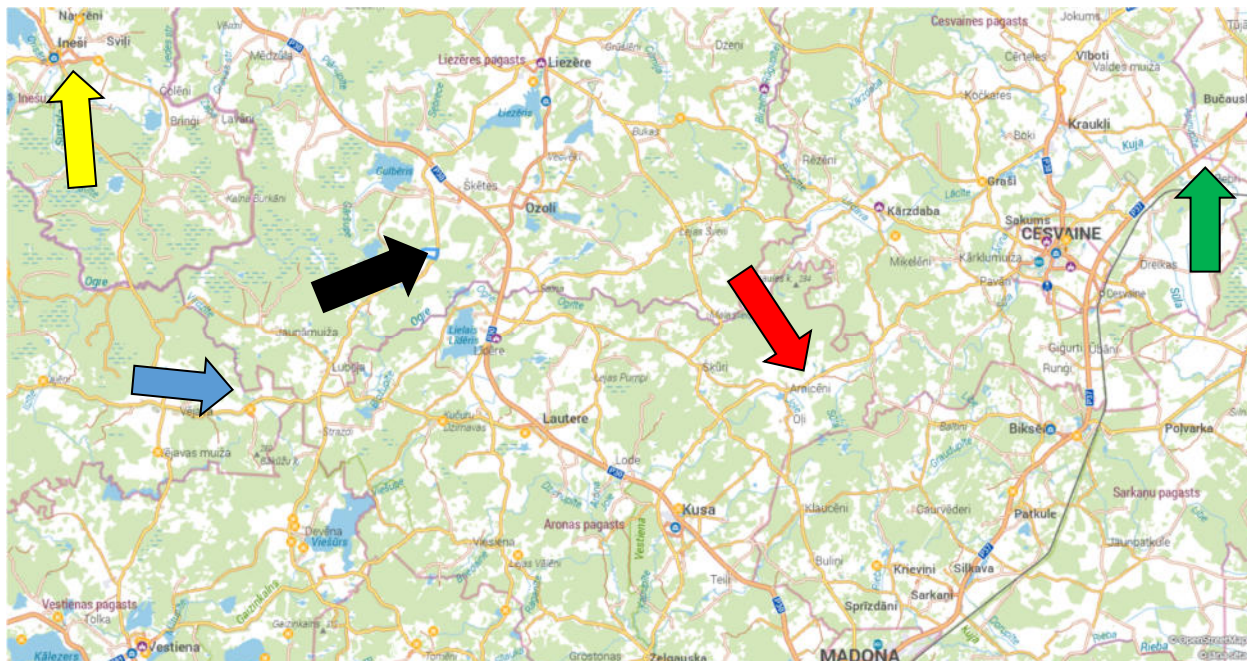
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam - LIZ atbilstoši zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta LIZ vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1: īpašums Aronas pag., Madonas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70420040118, sk. 05.03.2025.	Īpašums atrodas Madonas novadā, Aronas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 7,8 ha, t.sk. 6,9 ha – LIZ, 0,7 ha – krūmāji, 0,1 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,1 ha – pārējā zeme. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Nav meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav deklarēta LAD kartē. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā daļēji labas – nepieciešams šķērsot citu īpašumu, taču ir nostiprināts ceļa servitūts. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir juridiska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena: 27 000 EUR.
Objekts Nr.2: īpašums Jumurdas pag., Madonas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70600070043, sk. 05.03.2025.	Īpašums atrodas Madonas novadā, Jumurdas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 6,3 ha, t.sk. 5,9 ha – LIZ, 0,4 ha – zeme zem ūdeņiem. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 20 balles. Ir meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems/vidējs. Zemes vienība austrumu pusē robežojas ar ūdens grāvi. Nav deklarēta LAD kartē. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citu īpašumu. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs ir juridiska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada maijs, pārdošanas cena: 20 500 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Cesvaines pag., Madonas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70270110021, sk. 05.03.2025.	Īpašums atrodas Madonas novadā, Cesvaines pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 13,1 ha, t.sk. 12,1 ha – LIZ, 0,4 ha – krūmāji, 0,1 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,5 ha – pārējā zeme. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 43 balles. Ir daļēji meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Pēc LAD kartes uz 2024.gada 31.oktobri ir deklarēts vasaras rapša platības. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos. Pārdevējs ir juridiska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada marts, pārdošanas cena: 35 700 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Inešu pag., Cēsu nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=42540020252, sk. 05.03.2025.	Īpašums atrodas Cēsu novadā, Inešu pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 6,1767 ha, t.sk. 6,1767 ha – LIZ. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Nav meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Pēc LAD kartes uz 2024.gada 29.februāri ir deklarēts ilggadīgo zālāju platības. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs ir juridiska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena: 18 400 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS

Liezēres, Aronas, Jumurdas, Cesvaines pagasts (Madonas novads) un Inešu pagasts (Cēsu novads)



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.978225-26.032213-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70680120102>, sk. 05.03.2025.



Vērtējamā objekta atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 3 193,24 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības ar kad. apz. 7068 012 0102 sastāvā ietilpstošās LIZ, krūmāju un zemes zem ūdeņiem tirgus vērtības aprēķins:

$7,87 \text{ ha} \times 3 \text{ 193,24 EUR/ha} = 25 \text{ 130,80 EUR, } \sim \mathbf{25 \text{ 100 EUR}}$, kur

7,87 ha - LIZ platība zemes vienībā,
3 193,24 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais objekts				
	"Laukmaļi", Liezēres pag., Madonas nov. 7068 012 0102	īpašums Aronas pag., Madonas nov.	īpašums Jumurdas pag., Madonas nov.	īpašums Cesvaines pag., Madonas nov.	īpašums Inešu pag., Cēsu nov.
Darījuma datums	2025-03	2024-06	2024-05	2024-03	2024-07
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	7,87	7,80	6,30	13,10	6,1767
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		27000	20500	35700	18400
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		3461,54	3253,97	2725,19	2978,94
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		2	2	2	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	2	2	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,02	1,02	1,02
Pamatkorekcijās koriģētā ha pārdošanas cena		3530,77	3319,05	2779,69	3038,52
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
Zemes vienības sastāvs	LIZ (7,76 ha), krūmāji (0,03 ha), zeme zem ūdeņiem (0,08 ha)	LIZ (6,9 ha), krūmāji (0,7 ha), zeme zem ūdeņiem (0,1 ha), pārējā zeme (0,1 ha)	LIZ (5,9 ha), zeme zem ūdeņiem (0,4 ha)	LIZ (12,1 ha), krūmāji (0,4 ha), zeme zem ūdeņiem (0,1 ha), pārējā zeme (0,5 ha)	LIZ (6,1767 ha)
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		-3	1	-5	-5
Korekcija uz īpašuma sastāvu		1	-1	1	2
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu		0	2	-5	2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		-1	-1	-1	-1
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz gruntsūdeņu līmeni		0	2	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		1	5	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		2	2	-2	0
Korekcija uz LIZ ballēm		-1	3	-2	0
Korekcijas uz zemes meliorāciju		2	0	1	2
Korekcijas uz zemes sadrumstalotību		0	0	0	0
Korekcijas uz lauksaimniecisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-1	0	0	0
Citas korekcijas (apaugums)		2	-1	1	-1
Kopējā korekcija		2	12	-12	-1
Korekcijas koeficients		1,02	1,12	0,88	0,99
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	3193,24	3601,38	3717,33	2446,13	3008,13
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	25130,80				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	25100				

II. Meža zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas - pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes 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.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji secināja, ka Madonas novadā, Liezēres pagastā pēdējā gada laikā nav notikuši darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem zemes īpašumiem, tāpēc vērtētāji ir apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem šādos pagastos un novados – Sarkaņu un Vestienas pagastos (skat. 3.tabulu). Par salīdzināšanas pamatvienību izvēlēta zemes 1 ha vienība, izejot no kura tiek noteikta meža zemes vērtība.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 4.tabulu).

Analizējot līdzīgu izstrādāta meža zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 2 309,00 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 4.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Meža zemes vērtības aprēķins:

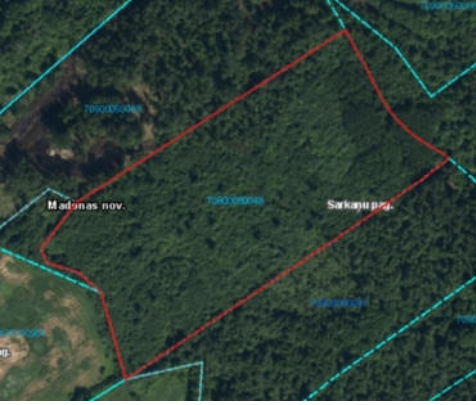
1,65 ha x 2 309,00 EUR/ha = ~ **3 800 EUR**, kur

1,65 ha – meža zemes platība zemes vienībās,

2 309,00 EUR/ha – noteiktā izstrādāta meža zemes 1 ha vērtība.

3.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Adrese	Sarkaņu pagasts, Madonas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	70900060048		
Pārdošanas laiks	01.2024.	Meža platība, ha	5.1
Pārdošanas cena, EUR	17 340	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	5.10	Krūmāju platība, ha	
 Avots: Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 05.03.2025.	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. Taisnstūrim līdzīgas 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	

Adrese	Vestienas pagasts, Madonas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	70960050080		
Pārdošanas laiks	12.2024.	Meža platība, ha	5.7
Pārdošanas cena, EUR	21 000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	6.0	Krūmāju platība, ha	
 Avots: Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 05.03.2025.	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 100 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.2
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.1
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Vestienas pagasts, Madonas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	70960100057		
Pārdošanas laiks	05.2024.	Meža platība, ha	5.0
Pārdošanas cena, EUR	15 300	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	5.10	Krūmāju platība, ha	
 Avots: Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 05.03.2025.	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 550 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Meža zemes vērtības aprēķins

	Sarkaņu pagasts, Madonas novads	Vestienas pagasts, Madonas novads	Vestienas pagasts, Madonas novads	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	17340	21000	15300	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	17340	21000	15300	
Zemes gabalu platība, ha	5,1	6,00	5,1	1,650
Meža zeme, ha	5,1	5,7	5	1,64
Meža zemes īpatsvars, %	100%	95%	98%	99%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3400	3500	3000	2309
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-12%	-12%	-12%	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%	
Mežaudžu īpatsvars	-20%	-25%	-10%	
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, %	-32%	-35%	-22%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2312	2275	2340	2309
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				3 800

III. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu. Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju un konkrēti naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

Mežaudzes vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ienākumi plānotajos cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana, utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā mežs ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finanšu apriti, tātad, finanšu plūsmas analīzē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma 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 tirgū;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% 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 AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

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

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

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

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

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

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

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

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek 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.

5.tabula

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,35%	0,75%	1,00%	3,15%	4,00%
Finansiālā	peļņas %									4,00%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 20.09.2023)								3,15%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi			0,15%						
	Kukaiņu bojājumi		0,05%							
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%							
	Ūdens ietekme	0,00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (neoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzis)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums			0,15%						
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,40 %.

Ienākumi:

Ienākumi 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/>).

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2025-2029	18 003	7 193	10 810	10 440
2	2030-2034	0	466	-466	
3	2035-2039	3 352	2 245	1 107	
4	2040-2044	0	159	-159	
5	2045-2049	0	105	-105	
6	2050-2054	16 032	6 465	9 567	
7	2055-2059	0	103	-103	
8	2060-2064	0	319	-319	
9	2065-2069	1 790	1 275	515	
10	2070-2074	3 980	2 366	1 614	
11	2075-2079	0	164	-164	
12	2080-2084	0	110	-110	
13	2085-2089	0	110	-110	
14	2090-2094	1 835	1 080	755	
15	2095-2099	7 958	3 315	4 643	
16	2100-2104	2 000	1 410	590	
17	2105-2109	19 689	8 198	11 491	
18	2110-2114	0	159	-159	
19	2115-2119	0	350	-350	
20	2120-2124	0	105	-105	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 6.pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība ir 10 440 (desmit tūkstoši četri simti četrdesmit euro) , noapaļojot **10 400 (desmit tūkstoši četri simti euro).**

IV. Iegūtais rezultāts

Kopējā nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Laukmaļi”, kas atrodas Liezēres pagastā, Madonas novadā tirgus vērtības noteikšana:

25 100 EUR + 3 800 EUR + 10 400 EUR = **39 300 EUR**,

kur

25 100 EUR – noteiktā LIZ tirgus vērtība,

3 800 EUR – noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība,

10 400 EUR – OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība.

**Vērtējamā OBJEKTA – zemes vienības (ar mežaudzi) „Laukmaļi”, kas atrodas Liezēres pagastā, Madonas novadā tirgus vērtība ir
EUR 39 300
(trīsdesmit deviņi tūkstoši trīs simti euro).**

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes vienības (ar mežaudzi) „Laukmaļi”, kas atrodas Liezēres pagastā, Madonas novadā** novērtējumu 2025.gada 5.martā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 39 300
(trīsdesmit deviņi tūkstoši trīs simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs **Juris Guntis Vjakse**

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs **Oļegs Aleksejevs**

(LKKES sertifikāts Nr. 494 M)

Mežaudzes vērtēšana

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.