

ATSKAITE

**par nekustamā īpašuma
Valmieras novadā, Rūjienā, Brīvības iela 33
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2023.gada 18.jūnijs

2023. gada 29.jūnijā
Valmieras novada pašvaldībai

Par nekustamā īpašuma
Valmieras novadā, Rūjienā, Brīvības iela 33
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma - zemes, **Valmieras novadā, Rūjienā, Brīvības ielā 33, ar kadastra Nr.9615 002 2003**, tirgus vērtības aprēķinu.

Esmu apkopojusi izpētes un vērtēšanas analīzes datus uz novērtējuma datumu - 2023.gada 18.jūniju.

Atzinums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, tai skaitā iesniegšanai tiesā, kredītiestādē, bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu. Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņēmumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 22 lapaspusēs (neskaitot pielikumu) esmu nonākusi pie secinājuma, ka nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Rūjienā, Brīvības ielā 33 ar kadastra Nr.9615 002 2003, kas reģistrēts Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000265325, tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2023.gada 18.jūniju, ir**

EUR 12 600 (DIVPADSMIT TŪKSTOŠI SEŠI SIMTI EIRO),

tai skaitā mežaudzes vērtība EUR 244 (divi simti čerdesmit četri eiro).

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2015. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Vērtētāja ir izmantojusi klienta iesniegtās dokumentu kopijas un citu informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Vairums pieņēmumu, aprēķinu un secinājumu, kas lietoti novērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās.

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt izmantota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicos par sadarbību! Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīga, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26387850.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURA RĀDĪTĀJS

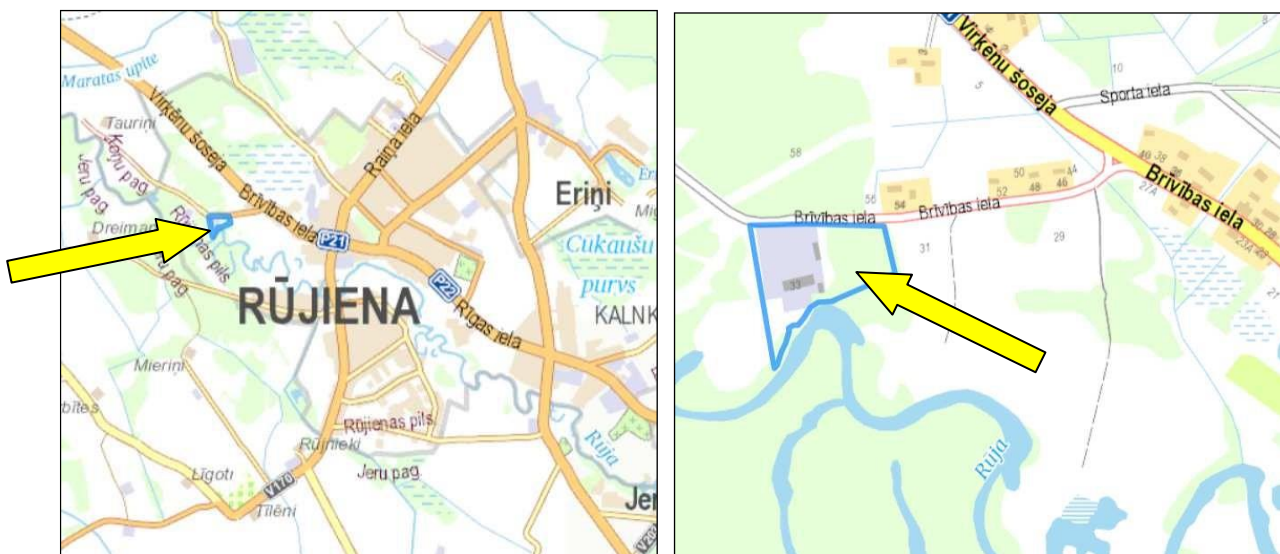
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
Novērtējamais objekts	8
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr	8
Īpašnieks	8
Vērtējuma uzdevums	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	8
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
Zemes vienības apraksts	8
Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml	9
Citas vērtību ietekmējošas īpašības	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS.....	10
Tirgus vērtības definīcija	10
Vērtēšanas metodika	10
Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums	10
Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums	10
Iegūto rezultātu salīdzinājums.....	11
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	11
Objekta vērtēšana un pieņēmumi	11
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	12
Tirgus situācija	12
Objekta novērtējums	14
Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas	15
Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	18
SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	21
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21
PIELIKUMI	22

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

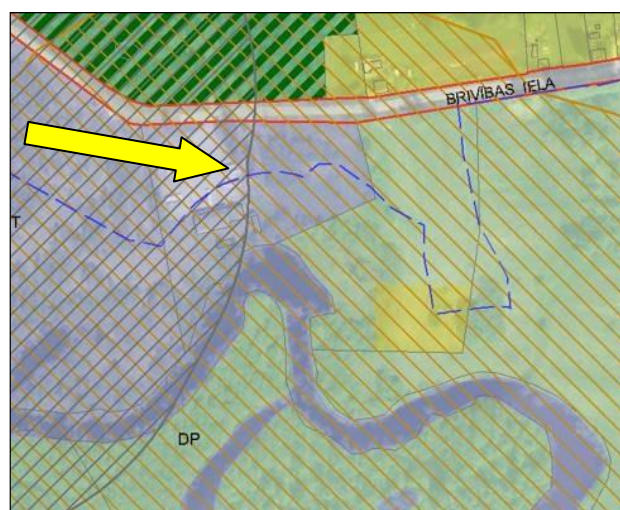
Novērtējamais objekts	Zeme 1,4267 ha platībā.
Adrese	Valmieras novads, Valmieras pagasts, Brīvības iela 33.
Vērtēšanas datums	2023.gada 18.jūnijs.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada 18.jūnijā.
Īpašumtiesības	Rūjienas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000059175.
Kadastra numurs	9615 002 2003.
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9615 002 2003 – 1,4267 ha, tajā skaitā LIZ 0,3991 ha, mežs 0,4247 ha.
Apbūve	Nav novērtējamā objekta sastāvā.
Atrašanās vieta	Novērtējamais objekts atrodas Rūjienas pilsētas R daļā, nomalē, starp Brīvības ielu un Rūjas upi.
Pašreizējais izmantošanas veids	Zeme garāžu ēku uzturēšanai, asfaltēts laukums, aizaugusi, nekopta lauksaimniecības zeme un mežs.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zeme ražošanas, darbnīcu ēku uzturēšanai, mežs.
Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000265325 datorizdrukā un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 1.4267 ha; - ūdensteces aizsargjoslas teritorija - 1.4017 ha - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem - 1.1653ha; - regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija - 0.1407 ha; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0555ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0495 ha; - tauvas joslas teritorija gar upi – 0,0461 ha.
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000265325 datorizdrukā un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētais apgrūtinājums – zemes īpašniekam nepiederošas būves (kadastra apzīmējums 9615 0022003 001; 9615 0022 003 002; 9615 002 2003 003). Nav noslēgts – zemesgrāmatā reģistrēts, zemes nomas līgums.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 12 600 (DIVPADSMIT TŪKSTOŠI SEŠI SIMTI EIRO).
Īpašie pieņēmumi	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS, DzS*)
- Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Jauktas apbūves teritorija (JA)
- Attīstības teritorija (A)
- Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija (JRT)
- Apstādījumu teritorija (DA)
- Kapsētu teritorija (KA)
- Mežu teritorija (M)
- Dabas teritorija (DP)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Ūdeņu teritorija (U)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija

SANITĀRĀS AIZSARGJOSLAS

- Aizsargjosla ap kapsētām
- Notekūdeņu attīrīšanas ietaises, to aizsargjosla
- Reaktivēta atkritumu izgāztuve, aizsargjosla ap to

EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS

- 110 kv gaisvadu elektrolīnija, tās aizsargjosla

DROŠĪBAS AIZSARGJOSLAS

- Aizsprosts, aizsargjosla ap to
- Ziemeļvidzemes Biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zona

Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz īpašuma ZR daļu no Brīvības ielas



Skats uz ZR daļu – asfaltēto laukumu



Skats uz zemes vidusdaļu, mežaudzi



Skats uz apbūvi (nepieder)



Skats uz lauksaimniecības zemi DR daļā



Skats uz mežu



Skats uz mežu



Skats uz zemes ZA daļu no Brīvības ielas

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – zeme ar kopējo platību 1,4267 ha.

Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.

Brīvības iela 33, Rūjiena, Valmieras novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Rūjienas pilsētas zemesgrāmatā, nodalījuma Nr.100000265325, kadastra Nr.9615 002 2003.

Īpašnieks

Rūjienas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000059175.

Vērtējuma uzdevums

Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada 18.jūnijā, pasūtītāja vajadzībām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamais objekts atrodas Rūjienas pilsētas R daļā, nomalē, starp Brīvības ielu un Rūjas upi. Līdz Rūjienas pilsētas centram ir aptuveni 0,7 km. Tuvumā atrodas attīrīšanas iekārtu teritorija, dažas savrupmājas un neapbūvētas teritorijas.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas Rūjienas pilsētas centrā.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības apraksts.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9615 002 2003 un kopējo platību 1,4267 ha ir trapecveida formas zemesgabals.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- lauksaimniecības zeme (ganība) – 0,3991 ha,
- mežs – 0,4247 ha;
- zeme zem ēkām – 0,6029 ha.

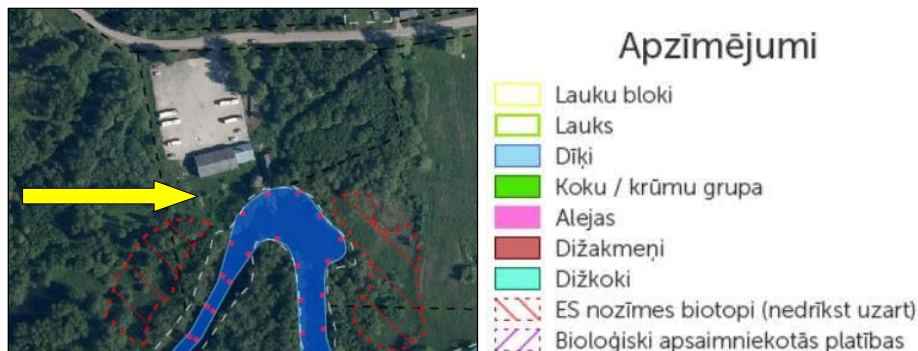
Zemes ZR daļu aizņem asfaltēts laukums aptuveni 0,32 ha platībā, DR daļā ir aizaugusi lauksaimniecības zeme, A daļā ir mežs, bet DR daļā īpašums robežojas ar Rūjas upi.

Reljefs ir līdzens. Zeme nav meliorēta.



informācijas avots: www.melioracija.lv

Lauksaimniecības zeme netiek apsaimniekota.



informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

Mežs aizņem 0,51ha (Valsts meža dienesta dati 6/9/2023) jeb 36% 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 0m līdz 100m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audzes. Mežaudzes atrodas pilsētu administratīvo robežu aizsargjoslā. Atrāšanās šajā teritorijā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcires veidā.

Piebraukšana novērtējamam objektam no Virķēni – Rūjiena (P21) autoceļa puses, pa Brīvības ielu, kas klāta ar samērā labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir maza. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000265325 datorizdrukā un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 1.4267 ha;
- ūdensteces aizsargjoslas teritorija - 1.4017 ha
- sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem - 1.1653ha;
- regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija - 0.1407 ha;
- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0555ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0495ha;
- tauvas joslas teritorija gar upi – 0,0461 ha.

Minētie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000265325 datorizdrukā un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētais apgrūtinājums – zemes īpašniekam nepiederošas būves (kadastra apzīmējums 9615 002 2003 001; 9615 0022 003 002; 9615 002 2003 003).

Nav noslēgts – zemesgrāmatā reģistrēts, zemes nomas līgums.

Apgrūtinājums tirgus vērtību ietekmē negatīvi.

Citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) īpašumam ir ērta piebraukšana;
- (+) labiekārtots zemesgabals – asfaltēts laukums;
- (-) lauksaimniecības zeme netiek kopta;
- (-) zeme daļēji aizaugusi ar krūmiem un kokiem.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtēšanas metodika

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējot zemesgabalus tiek izmantotas divas pieejas – ienākumu pieeja un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tātad SDP pamatojas uz aizvietošanas principu. Tiek pieņemts, ka jebkurš īpašums tirgū ir aizvietojams ar citu salīdzināmu īpašumu un tā vērtība tiecas uz cenu, par kādu tirgū ir iegūstams līdzīgs īpašums.

Šīs pieejas ietvaros tiek iegūti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un pārdošanas piedāvājumiem.

Tā kā nav 2 pilnīgi identisku īpašumu, vērtētāja uzdevums ir identificēt īpašumu, kurš ir aptuveni salīdzināms ar vērtējamo objektu un nesen pārdots tanī pat ģeogrāfiskā rajonā. Vērtētājs piemēro šī īpašuma vērtību vērtējamajam objektam, izsverot atšķirības kvalitātē, atrašanās vietā, lielumā, tirgus pievilcībā un citos parametros.

Ja salīdzināmajam īpašumam trūkst kādas būtiskas pazīmes, kas ir vērtējamajam objektam un to stipri ietekmē, šī specifiskā elementa vērtību pievieno salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenai un otrādi - ja salīdzināmajam pārdevumam ir kāda būtiska pazīme, kas nav vērtējamam objektam, tad tās vērtība tiek atskaitīta no salīdzināmā pārdevuma cenas.

Tātad, SDP vērtētājs savāc datus par īpašuma pārdevumiem, kuri ir aptuveni salīdzināmi ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pārdošanas cenas tiek piemērotas, lai kompensētu atšķirības pakāpi no vērtējamā īpašuma. Beigās novērtējuma vērtība tiek noteikta, izkalkulējot vidējo 1 m² vai 1 ha salīdzināmo vērtību un sareizinot to ar vērtējamā objekta kopējo platību.

Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā kādus ienākumus vai citus labumus. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība.

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:

- Balstoties uz salīdzināmo objektu tirgus nomas maksām, aprēķina no vērtējamā objekta iegūstamos bruto ienākumus. Parasti tos veido ienākumi no īpašuma saimnieciskās darbības vai telpu nomas;
- Pamatojoties uz tirgus analīzi un vērtējamā objekta vēsturiskajiem datiem, veic aprēķinu par iespējamiem zaudējumiem no neiznomātajām telpām vai nesamaksātās nomas maksas;
- Balstoties uz reālajiem ar vērtējamā īpašuma apsaimniekošanu saistītajiem datiem un (vai) tirgū iegūto informāciju par vērtējamam īpašumam līdzīgu īpašumu

apsaimniekošanas izmaksām, tiek aprēķināti ar īpašuma apsaimniekošanu saistītie izdevumi. Iegūtais rezultāts tiek atņemts no reālajiem bruto ieņēmumiem. Apsaimniekošanas izdevumos netiek iekļauti hipotēkas vai procentu maksājumi, kā arī amortizācijas atskaitījumi;

Tālāk tiek izsvērts, kuru no pieejas variantiem būtu lietderīgi izmantot:

- **tiešo kapitalizāciju** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ir stabila naudas plūsma; vai
- **naudas plūsmas diskontēšanu** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ienākumu naudas plūsma ir nestabila un mainīga.

Aprēķināto ienākumu plūsmu pārvērš vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā, un (vai) diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas gadījumā.

Ienākumu pieeja tiek uzskatīta par vispiemērotāko ienākumus nesošu īpašumu vērtēšanā.

Iegūto rezultātu salīdzinājums

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Parasti lieto:

- matemātisko izsvēršanas metodi – katram iegūtajam rezultātam piešķir svāra koeficientu un aprēķina vidējo svērto lielumu, kurš uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metodi – tirgus vērtība tiek noteikta kā aritmētiskais vidējais no visiem vērtēšanas pieejās iegūtajiem rezultātiem;
- subjektīvās izsvēršanas metode – izvērtējot izmantotās vērtēšanas pieejas un rezultātus, analizējot to priekšrocības vai trūkumus konkrētam gadījumam, beigās izvēloties reālāko variantu, kuram ir ticamākais nopamatojums.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Objekta vērtēšana un pieņēmumi

Aprēķini pamatojas uz apstākļiem, kuri bija zināmi novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā, un vērtētājs par to nenes atbildību.

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, pieņemts, ka:

- tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū;
- nav īpašu aplēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kasvarētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Tā kā ziņu par līdzīgu zemesgabalu iznomāšanu novērtējamā zemesgabala tuvumā vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz, ienākumu pieeja konkrētā zemesgabala vērtēšanā netiek pielietota. Nosakot zemesgabala tirgus vērtību, tiek lietota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Labākais un efektīvākais 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 Rūjienas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido attīrīšanas iekārtu teritorija, dažas savrupmājas un neapbūvētas teritorijas, zemes pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāja secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir ražošanas, noliktavu, darbnīcu ēku celtniecībai un uzturēšanai piemērota zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus situācija

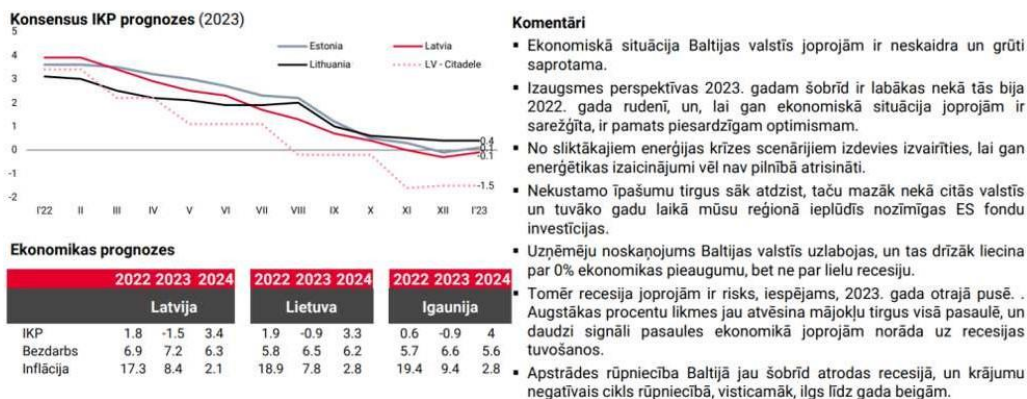
Tuvums karam Ukrainā un tirdzniecības sakaru mazināšana ar Krieviju ir veicinājuši ekonomikas izaugsmes palēnināšanos Baltijā, savukārt augstās enerģijas cenas un augošās pasaules resursu cenas ir veicinājušas inflācijas strauju pieaugumu, kas 2022.gada beigās pārsniedza 20%. Tā rezultātā ekonomikas izaugsme Baltijas valstīs ir samazinājies straujāk nekā citās ES daļās, un IKP pieaugums 2022. gada otrajā pusē palēninājās līdz gandrīz 0%. Latvijā 2022.gada 4.ceturksnī IKP palika nemainīgs, salīdzinot ar 2021.gada 4.ceturksni, savukārt Lietuvā IKP samazinājās par 0,4%. Tikmēr Igaunijā 2022.gada 3.ceturksnī IKP samazinājās par 2,3%, salīdzinot ar to pašu periodu pirms gada, lai gan tas daļēji ir saistīts ar spēcīgu bāzes efektu, ko radīja vienreizēji investīciju darījumi Igaunijā 2021.gadā.

Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana un māju celtnieku noskaņojums ir manāmi samazinājies, savukārt Zviedrijā mājokļu cenas jau ir kritušās par vairāk nekā 15% no to augstākā līmeņa.

Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz mājsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdīs apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Baltijas reģions: Prognozes

Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra



Informācijas avots: <https://www.citadele.lv/lv/actualities-february-2023/>.

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 augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 1500 EUR/ha līdz 3500 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvāta zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 7000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

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.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 5 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk.

- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstāts, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecībaszemju cenas Latvijā svārstās no 1200 euro līdz pat 7000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 4000 euro līdz 9000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 10000 euro par hektāru. Arī Vidzemē vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 2000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1800 euro līdz 3500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

• **Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, 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 vecumamežiem vidēji 4500-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Pēdējā gada laikā Rūjienā notikuši 15 darījumi ar zemes īpašumiem, no kuriem viens ir darījums ar komercapbūvei paredzētu zemes īpašumu.

Rūpnieciskai apbūvei paredzētās zemes Vidzemes novadu mazpilsētās un ciemos svārstās no 0,50 EUR/m² līdz 2 EUR/m².

Objekta novērtējums

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts nosacīti sadalot vērtējamo īpašumu divās daļās:

- zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot vērtējamā objekta sastāvā esošo zemi ar līdzvērtīgu zemi Vidzemē.
- mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ienākumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību, pielietojot diskonta likmi (aprēķinus veic O.Aleksejevs, mežaudzes vērtētāja sertifikāts Nr.6).

Iepriekš noteiktās vērtēšanas Objekta atsevišķo sastāvdaļu nosacītās vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtēšanas objekta, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā.

Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemes novadu pilsētās un apdzīvotās vietās.

Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem.

Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādējādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādējādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

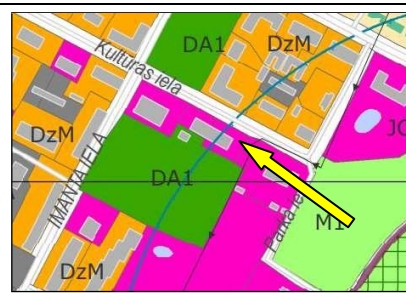
Objekts Nr.1

Kultūras iela 9A, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov.

Zeme | Sabiedriskajiem objektiem | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domāja
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
03/09/2021	1282076	96960010106	1 591	0.2	1 190	1	1/1

Uz zemes krīzes centrs



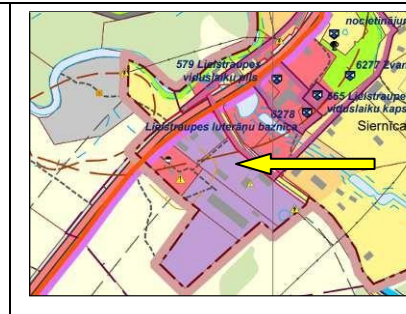
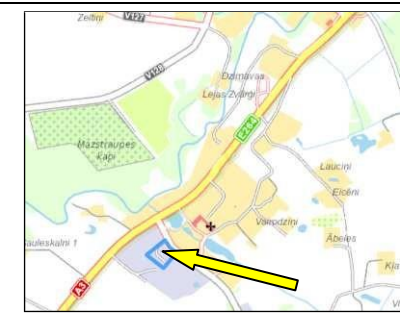
Objekts Nr.2

Loka, Straupe, Straupes pag., Cēsu nov.

Zeme | Ražošanai | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domāja
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
07/12/2021	1319136	42820040486	4 701	0.5	2 670	1	1/1

Uz zemes šķūnis.



Objekts Nr.3

Ezera iela 7, Liepupe, Liepupes pag., Limbažu nov.

Zeme | Sabiedriskajiem objektiem | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena			Domājams
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	EUR/ha	Zemei
21/04/2023	1620231	66600090007	10 610	1.1	8 700	1	8 200	1/1

Uz zemes bērnudārza ēka.



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

Salīdzināmais objekts	Valmieras nov., Rūjiena, Brīvības iela 33	Valmieras nov., Ziākalna pag., Zilaiskalns, Kultūras iela	Cēsu nov., Straupes pag., Straupe	Limbažu nov., Liepupes pag., Liepupe			
Informācijas avots		www.cenubanka.lv	www.cenubanka.lv	www.cenubanka.lv			
Darījuma/piedāvājuma laiks		09.2021.	12.2021.	04.2023.			
Zemes platība, ha	1,4267	0,1591	0,4701	1,0610			
Darījuma cena, EUR		1190	2670	8700			
Zonējums	Ražošanas un tehniskās apbūves	Jaukta centra apbūve	Ražošanas apbūve	Sabiedriskā apbūve			
Zemes vienību skaits	1	1	1	1			
Piebraukšana	labā	labā	labā	labā			
Apgrūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	Uz zemes nepiederoša apbūve	Uz zemes nepiederoša apbūve	Uz zemes nepiederoša apbūve	Uz zemes nepiederoša apbūve			
Konfigurācija	regulāra	regulāra	regulāra	regulāra			
Teritorijas stāvoklis, uzlabojumi	asfaltēts laukums	asfaltēts laukums	kopta	kopta			
Izmantošanas iespējas, sastāvs	Zeme zem ēkām, mežs	Zeme zem ēkām, pagalms	zeme zem ēkām, pārējā	zeme zem ēkām			
Darījuma cenas korekcijas faktori		%	EUR	%	EUR		
<i>Īpašuma tiesību faktors</i>		0%	1190	0%	2670	0%	8700
<i>Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors</i>		15%	1369	15%	3071	0%	8700
<i>Pārdošanas nosacījumu faktors</i>		0%	1369	0%	3071	0%	8700
<i>Finansēšanas nosacījumu faktors</i>		0%	1369	0%	3071	0%	8700
Koriģētā darījuma cena, EUR		1369		3071		8700	
Vienības cena, EUR/ha		8602		6532		8200	
Objekta atrašanās vietas faktors pilsētā/pagastā		15%	1290,23	15%	979,74	15%	1229,97
Atrašanās vietas faktors pilsētas/pagasta daļā		-10%	-860,15	-3%	-195,95	-5%	-409,99
Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		-5%	-430,08	0%	0,00	0%	0,00
Izmantošanas iespējas, sastāvs		15%	1290,23	10%	653,16	10%	819,98
Objekta konfigurācija, sadalījums vairākās zemes vienībās		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Objekta reljefs		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Objekta platības faktors		-7%	-602,11	-5%	-326,58	-2%	-164,00
Labiekārtojums, inženierkomunikācijas		0%	0,00	20%	614,10	5%	435,00
Teritorijas stāvoklis		-10%	-860,15	-10%	-653,16	-10%	-819,98
Piebraukšana		0%	0,00	2%	130,63	0%	0,00
Apgrūtinājumi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-2%	-172,03	29%	1894,16	13%	1065,98
Koriģētā vienības vērtība, EUR	8707	8429		8426		9266	
Novērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR				12422			
NOVĒRTĒJAMĀS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBA, NOAPALOJOT, EUR				12400			

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju – diskontētāsnaudas plūsmas metodi. Ienākumu pieeja tiek attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, 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 ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finansu 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 mežaudžuattīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā mežavērtēšanas 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;

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*:

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

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 nosaimnieciskā 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.

Diskonta likme:

Riska grup	Risks	Riska ietekme									
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	3,75%	5,00%	
Finansiālā	peļņas %										5,00%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%									
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 10.05.2023)								3,75%		
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība				0,25%						
	Iespējams apalo kokmateriālu cenu samazinājums					0,50%					
	Iespējams izmaksu pieaugums				0,25%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0,00%									
	Kukaiņu bojājumi	0,00%									
	Dzīvnieku bojājumi	0,00%									
	Udens ietekme	0,00%									
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%									
	Apgrūtinājumi			0,15%							
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%									
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtnē, jaunaudzēs)	0,00%									
	Mežizstrādes apstākļi			0,15%							
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%							
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars		0,05%								
	Īpašuma lielums				0,25%						
Īpašuma sadrumstalotība	0,00%										

0,00% 0,05% 0,45% 0,75% 0,50% 0,00% 0,00% 3,75% 5,00%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam 10,5 %.

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	31	-31	244
2	2028-2032	2 017	1 652	365	
3	2033-2037	0	37	-37	
4	2038-2042	0	37	-37	
5	2043-2047	2 495	1 502	993	
6	2048-2052	0	37	-37	
7	2053-2057	0	37	-37	
8	2058-2062	0	37	-37	
9	2063-2067	0	37	-37	
10	2068-2072	0	37	-37	
11	2073-2077	0	37	-37	
12	2078-2082	1 175	697	478	
13	2083-2087	0	37	-37	
14	2088-2092	785	475	310	
15	2093-2097	0	37	-37	
16	2098-2102	0	37	-37	
17	2103-2107	0	37	-37	
18	2108-2112	0	37	-37	
19	2113-2117	0	37	-37	
20	2118-2122	0	37	-37	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā.

Iegūto rezultātu apkopojums

Aprēķina pieeja	Iegūtā tirgus vērtība, EUR
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja zemei (noapaļojot), EUR	12 400
Ienākumu pieeja mežaudzei (noapaļojot), EUR	200
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	12 600

SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, nekustamā īpašuma – zemes, ar adresi **Brīvības iela 33, Rūjiena, Valmieras novads**, ar kadastra apzīmējumu 9615 002 2003, kas reģistrēts Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000265325, visvairāk iespējamā tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir **2023.gada 18.jūnijā**, sastāda:

EUR 12 600 (Divpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Valmiera, 2023.gada 18.jūnijs

Nekustamā īpašuma vērtētāja VALGUNDA RAZMINOVIČA
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000265325

Kadastra numurs: 96150022003

Brīvības iela 33, Rūjiena, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9615 002 2003. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300001674138, lēmums 09.10.2006., tiesnese Lolita Marovska</i>		1.4267 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Rūjienas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000059175. 1.2. Pamats: 2006. gada 20. septembra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. 445/10-13. <i>Žurn. Nr. 300001674138, lēmums 09.10.2006., tiesnese Lolita Marovska</i>	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālā zona.	1.4267 ha
1.2. Atzīme - ūdensteces "Rūja" aizsargjosla.	1.4017 ha
1.3. Atzīme - aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas iekārtu ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem.	1.1653 ha
1.4. Atzīme - regulētas ūdensnotekas aizsargjosla.	0.1407 ha
1.5. Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla.	0.0555 ha
1.6. Atzīme - gaisvadu telekomunikāciju līniju aizsargjosla.	0.0495 ha
1.7. Atzīme - tauvas josla gar Rūjas upi.	0.0461 ha
1.8. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederošas būves (kadastra apzīmējums 9615 002 2003 001, 9615 002 2003 002, 9615 002 2003 003).	
1.9. Pamats: 2006. gada 20. septembra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. 445/10-13. <i>Žurn. Nr. 300001674138, lēmums 09.10.2006., tiesnese Lolita Marovska</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zigmārs Zemzars. Pieprasījums izdarīts 09.06.2023. 13:57:34.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96150022003	Brīvības iela 33	3926	100000265325	Rūjiena, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3926
Kopplatība:	1.4267
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7788 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7788 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96150022003	1/1	3926	Brīvības iela 33, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240

Kadastrālā vērtība (EUR):	3926
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.4267
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7788 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96150022003001	1/1	2091	Brīvības iela 33, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240

Kadastrālā vērtība (EUR):	2091
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1406 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	41.1
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka

Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.11.2000
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

96150022003002	1/1	8109	Brīvības iela 33, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240
----------------	-----	------	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	8109
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6331 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	395.7
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420101 - Smagās tehnikas garāžas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.11.2000
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

96150022003003	1/1	92	Brīvības iela 33, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240
----------------	-----	----	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	92
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	17.0
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.11.2000
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.4267
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3991
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.3991
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.4247

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.6029
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas	1105	0.6300	ha
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.7967	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	1.4267	ha
2	-	110201	ūdensteces aizsargjoslas teritorija	1.4017	ha
3	-	7316060500	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem	1.1653	ha
4	-	110401	regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija	0.1407	ha
5	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0555	ha
6	-	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0495	ha
7	-	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0461	ha
8	-	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.00	-

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Ināra Kucka	12.09.2005

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rūjienas pilsētas zemesgrāmata	09.10.2006	-

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



LATVIJAS REPUBLIKA

VALMIERAS RAJONA

Rūjienas pilsētas

Nekustamā īpašuma **Brīvības iela 33**



Kadastra Nr. 9615 002 2003

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Rūjienas pilsētas domes 1995. gada 7. februāra sēdes protokola izrakstam Nr. 160 7§ un Rūjienas pilsētas domes 2004. gada 14. oktobra sēdes protokola izrakstam /protokols Nr. 11, 18 #/.

Robežu plāns sastādīts pēc 2005. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000.

Zemes kopplatība ir 1.4267 ha (14267 m²).

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA			
 KADAŠTRA PĀRVALDĒS Valmieras biroja vadītāja		Dace Bierne	02.01.2006

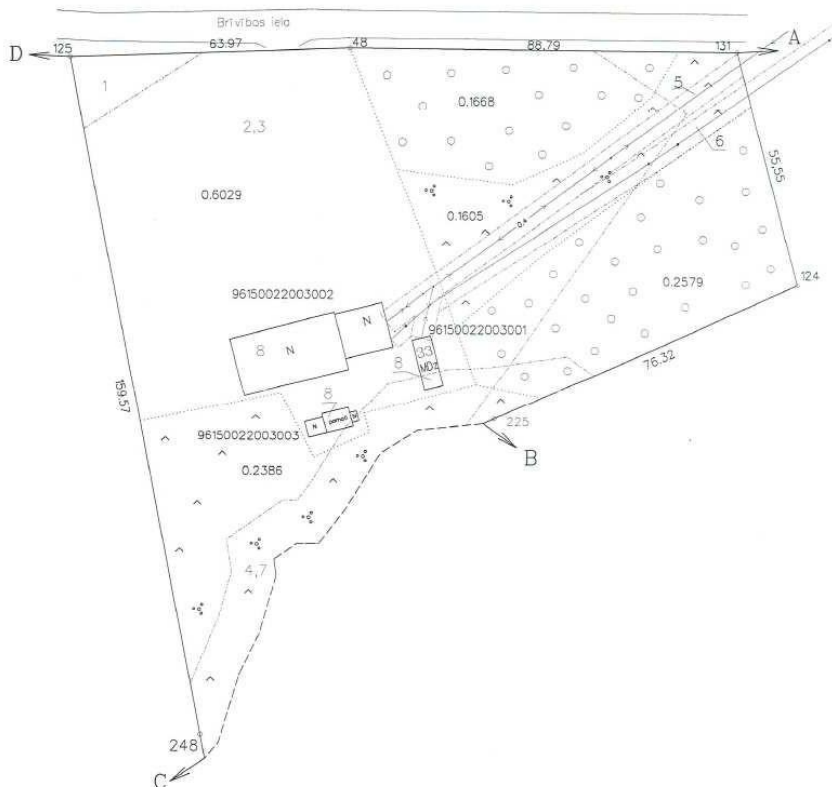
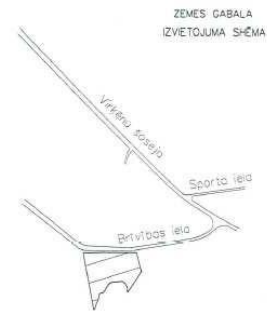
EKSPLIKĀCIJA															
Zemes lietošanas veidi															
1	2	3	tai skaitā				8	9	10	11	12	13	14	15	16
			4	5	6	7									
14267	0.3991	-	-	-	0.3991	0.4247	-	-	-	-	0.6029	-	-	-	-

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

	X	Y
48	418190,12	577675,34
131	418189,37	577764,09
124	418135,60	577777,97
225	418104,20	577708,44
248	418031,02	577641,21
125	418187,73	577611,43

Latvijas koordinātu 1992. g. sistēma
Mēroga koeficients 0.999674

Platība 1.4267 ha (14267 m²)



- Nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprēķinājumi:
- 1.030303 - atrodas Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitralā zonā - 1.4267ha
 - 2.010201 - ūdensieteces "Rūja" aizsargjosta - 1.4017ha
 - 3.060705 - aizsargjosta ap notekūdeņu attīrīšanas iekārtu ar atkritu notekūdeņu apstrādi un atkritāiem dāņu laukiem - 1.1833ha
 - 4.010401 - regulētas ūdensietekas aizsargjosta - 0.1407ha
 - 5.020501 - aizsargjosta gar elektrisko tīklu galvadu tīņu ar nominālo spriegumu 0.4kV - 0.0555ha
 - 6.020402 - aizsargjosta gar galvadu telekomunikāciju tīņu - 0.0495ha
 - 7.010502 - tauvas josta gar Rūjas upi - 0.046ha
 - 8.060201 - zemes īpašniekam nepiederotās būves (kadastra apzīmējumi: 96150022003001, 96150022003002, 96150022003003)

ROBEŽU APRĀKSTS

- A - B zemes īpašums "Brīvības iela 33"
- B - C zemes īpašums "Rūjas upe"
- C - D zemes īpašums "Brīvības iela 35"
- D - A zemes īpašums "Brīvības iela"



Mērogs 1:1000

VZD Vidzemes reģionālās nodarbes Pasūtījumu izpildes pārvaldes Mērnietības un topogrāfijas nodarbe			
Plānēma	<i>Alks</i>	L. Ozola	12.12.2005
Robežas uzmerēja	<i>Alks</i>	I. Kucka	12.09.2005.
Plānu zīmēja	<i>Alks</i>	S. Alekse	26.09.2005.

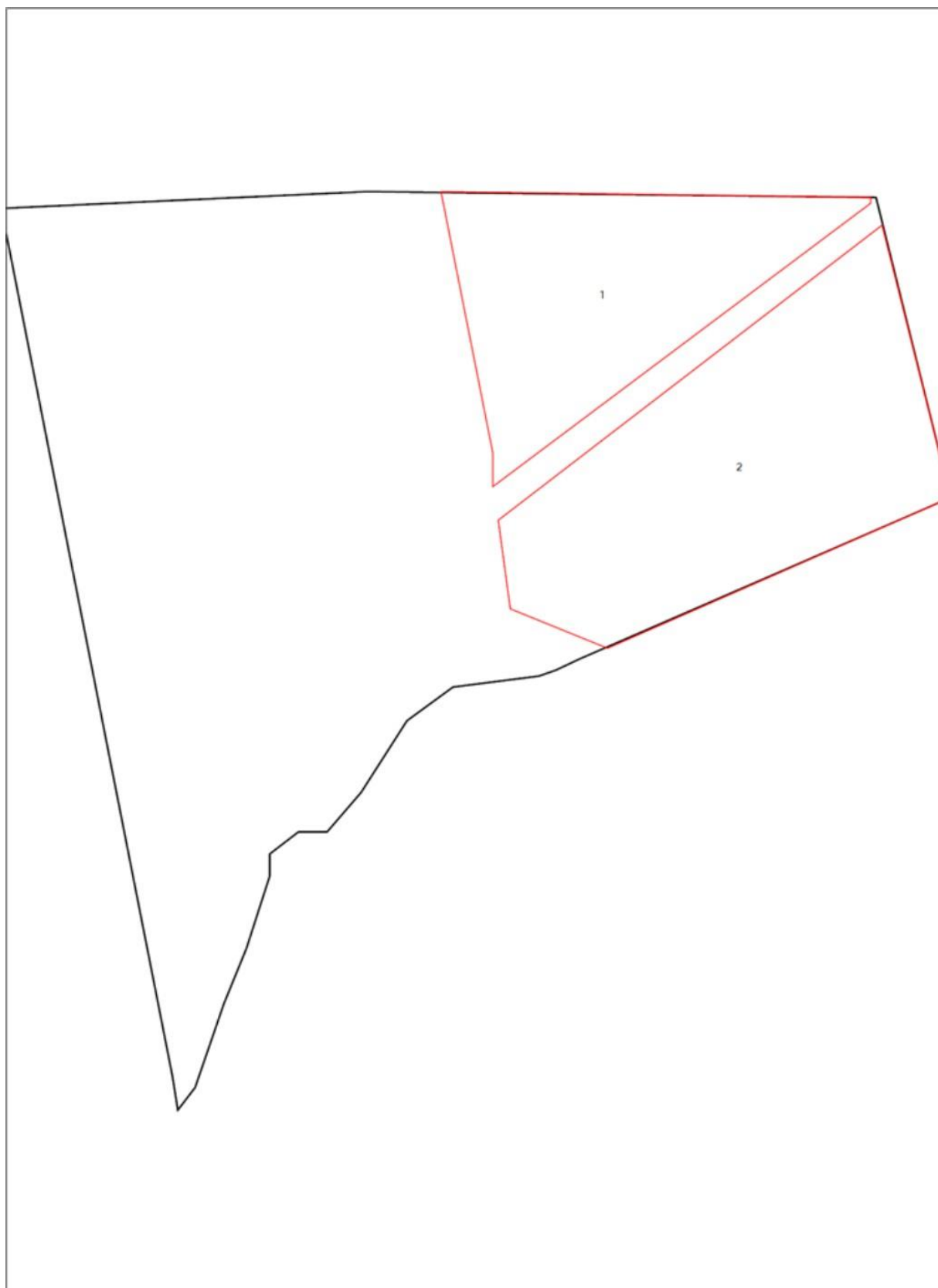


Valmieras novads, Rūjiena, Brīvības iela 33

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Zemes vienības apzīmējums- 96150022003

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk m ² /ha	kokū sk. gab/ha	krāj m ³ /l
Zemes vienība 96150022003		inv. veikta 2023. gadā		Īpašums - 96150022003 - Brīvības iela 33									
		Saimniecība: Brīvības iela 33											
1. kvartāls													
1	0.2	Mežaudze	Vr	10Ba15	D	Ia	11	12	15	8	17	102	
				Aizs.paz. - 4004000000008 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežā 0.2									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.2 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.31	Mežaudze	Vr	8Ba15 2B125	D	Ia	11	10	15	8	16	100	
				Aizs.paz. - 4004000000008 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežā 0.31									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.31 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			0.51	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.51 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			0.51	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.51 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			0.51	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.51 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 96150022003 Mērogs: 1:779

96150022003

6/9/2023

lpp 2 no 2

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: Rūjiena

Kadastrs: 96150022003

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.2 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: la Aizs.: Aizsargjoslas/Meži pilsētu adm

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Baltalksnis	15	12	11	17	98	20	84	1 503
						17	98	20	84	1 503

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: la Aizs.: Aizsargjoslas/Meži pilsētu adm

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	80	Baltalksnis	15	10	11	13	75	23	64	1 655
I	20	Blīgzna	25	14	12	3	18	6	14	195
						16	94	29	78	1 850

Platība, ha **0.51**Kopējā krāja, m³: **48.62**

Sortimentu periodu plāns

Rūjiena

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība									
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā		
96150022003		1-1-0		0,20																
2028-2032		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Baltalksnis	0,00	1,19	3,00	0,00	12,83	17,03	1,57	0,00	69,61	173,75	0,00	581,32	824,67		
2088-2092		Galvenā cirte - izlases cirte			Baltalksnis	4,44	3,78	1,32	0,00	5,04	14,59	0,84	259,27	220,60	76,62	0,00	228,34	784,83		
2043-2047		Galvenā cirte - izlases cirte			Baltalksnis	0,65	3,60	4,38	0,00	8,79	17,61	1,24	49,35	209,93	253,50	0,00	398,05	910,82		
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība									
96150022003		1-2-0		0,31																
2043-2047		Galvenā cirte - izlases cirte			Baltalksnis	0,64	5,25	7,49	0,00	17,82	31,20	2,36	37,30	306,55	433,34	0,00	807,16	1 584,36		
2028-2032		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Brūzna	0,07	1,49	2,19	0,00	3,35	7,10	1,19	4,43	87,24	126,50	0,00	151,73	369,90		
2028-2032		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Baltalksnis	0,00	0,48	2,08	0,00	14,87	17,43	1,87	0,00	27,89	120,53	0,00	673,60	822,02		
2078-2082		Galvenā cirte - izlases cirte			Baltalksnis	4,14	6,49	3,21	0,00	8,15	21,99	1,31	241,33	378,69	185,80	0,00	369,03	1 174,85		

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2023-2027				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	30
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -30 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2028-2032				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.5	42	2 017	1 621
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.02 €/m ³		42	2 017	1 651
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: 366 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 9.43 €/m ³				
2033-2037				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	37
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -37 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2038-2042				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	37
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -37 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2043-2047				
Galvenā cirte - izlases cirte	0.5	49	2 495	1 464
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.92 €/m ³		49	2 495	1 501
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 21.04 €/m ³				Tīrie ienākumi: 994 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2048-2052				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	37
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -37 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2053-2057				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	37
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -37 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2058-2062				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastrukturās izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	37
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -37 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2063-2067				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2068-2072				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2073-2077				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2078-2082				
Galvenā cirte - izlases cirte	0.3	22	1 175	660
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 53.41 €/m3</i>		22	1 175	697
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 23.41 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 478 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2083-2087				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2088-2092				
Galvenā cirte - izlases cirte	0.2	15	785	438
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.33 €/m3</i>		15	785	475
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 23.13 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 310 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2093-2097				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2098-2102				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2103-2107				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2108-2112				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2113-2117				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2118-2122				
Administratīvās izmaksas	0.5	0	0	15
Infrastruktūras izmaksas	0.5	0	0	15
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	37
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -37 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.56 €/m3</i>				
<i>Tīrie ienākumi: 1 563 €</i>				
Kopā:		128	6 472	4 909

96150022003


 LATPAK - 53 - 290


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilnis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

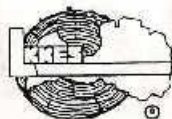


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Sis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

Sertificēta persona **Oļegs Aleksejevs**
/vārds, uzvārds/

Personas kods:

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība”
Sertifikācijas biroja 2020. gada 08. maija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Kompetences sertifikāta saņēmējs pierādījis savas zināšanas teorijā un iemaņas praktiskajā
darbā augošas koksnes krājas un kvalitātes noteikšana.

Sertifikāts izsniegts 2020. gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

Sertifikācijas biroja direktora 2020. gada 09. novembra lēmums Nr. DI.20-36.

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīga, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700

Sertifikātu lēmā atbilstoši izmantošanas noteikumiem.
Pielikums uz 2 lappiemi ir šī sertifikāta noteicamā sastāvdaļa.