

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi)
un apbūves „Rāmnieki”, Jeru pagastā, Valmieras
novadā novērtējumu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2023.gada 18.augustā

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Rāmnieki”, Jeru pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	„Rāmnieki”, Jeru pagasts, Valmieras novads „Rūjas skola”, Jeru pagasts, Valmieras novads
Kadastra numurs	9658 001 0165
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022. gada 22. aprīļa nostiprinājuma lūguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6. punkta pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana izsoles organizēšanai.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse un Oļegs Aleksejevs.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 08. augusts.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2023.gada 18.augusts.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas III.daļas 2. iedaļas 1.1. atzīmi, zemesgrāmatas III. daļas 1. iedaļas atzīmes 1.1. – 1.10. un LR VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie zemes vienību apgrūtinājumi ir dzēsti. Pamats: 2014. gada 17. marta uzziņa Nr. 63/10-10 par pašvaldībai piekrītošo zemes vienību, 2014. gada 17. marta uzziņa Nr. 64/10-10 par pašvaldībai piekrītošo zemes vienību. Saskaņā ar Rūjienas (Valmieras) novada teritorijas plānojuma 2012.–2024.gadam, teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, zemes vienības ietilpst Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorijā. Citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.
Nomas līgumi	Nav informācijas. Vērtētājam netika iesniegts nomas līgums.
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	23 841 EUR.
Apkārtne/satiksmē	OBJEKTS atrodas Valmieras novada Jeru pagastā, lauku teritorijā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru. Līdz Rūjienas pilsētai – 5,3 km, līdz pagasta centram – Endzeles ciematam 9,28 km, līdz novada centram – Valmierai ir 47,3 km. Tuvāko apkārtni pamatā veido nelielas lauksaimniecības zemes platības, atsevišķas viensētas, meža zemes, ūdeņi. Zemes vienības robežojas ar Rūjas upi. Netālu atrodas Rūjas purvs un Brīvpurvs. Autotransporta plūsma gar zemes vienību ir vājas intensitātes. Bijusī Rāmnieku – Rūjas skola, agrāk saukta arī par J. Alkšņa Rūjas 8. gadīgo pamatskolu, likvidēta 2009. gadā. 2016. gadā skolā uzņemta pēdējā jauniešu vasaras nometne.

Informācija par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9658 001 0159:	
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	4 122 EUR.
Zemes vienības platība un sastāvs	Saskaņā ar VZD Kadastra datiem zemes kopējā platība ir 4,97 ha, no tiem 0,47 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā- LIZ), t.sk. 0,47 ha – augļu dārzu platība, 3,85 ha - mežs, 0,37 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,28 ha - zeme zem ēkām.
Zemes vienībā pieejamās komunikācijas	Teritorijā atrodas artēziskā aka, ir reģistrēts elektropieslēgums.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Vidējs/zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, kods 0901.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rūjienas (Valmieras) novada teritorijas plānojuma 2012.–2024.gadam, teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veidi ir: <i>lauku zemes (L), mežu teritorija (M), ražošanas un tehniskās apbūves teritorija (JRT) un jauktas apbūves teritorija (JA)</i> .
Zemes vienības raksturojums	Teritorija ap apbūvi nav sakopta, aug nekopts zālājs, manāmi krūmi un koki. Pieklūšanas iespējas ir labas.
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme aizņem 0,47 ha, jeb ~9,50% no zemes vienības kopējās platības. LIZ nav ilgstoši kopta, daļēji aizaugusi ar krūmājiem un apmežojusies ar krūmiem/ lapu kokiem. LIZ vidusdaļā atrodas inženierbūve. Zeme nav meliorēta. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs - 0.
Mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 3,81 ha jeb 77% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās un auglīgās susinātās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrāšanās šajā zonā būtiski neierobežo mežsaimniecisko darbību, jo valdošā koku suga ir baltalksnis.
Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība. Zeme izmantošanai mežsaimniecībā.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apkārtne, piebraukšana	Zemes vienība robežojas ar valsts vietējo autoceļu V170 Igaunijas robeža - Virķēni – Rūjiena, kas klats ar labas kvalitātes asfalta segumu. Ceļa otrā pusē atrodas Jūras skola. Zemes vienība robežojas ar Rūjas upi.
Apbūves raksturojums	
Artēziskā aka „Rāmnieki” (kadastra apzīmējums 9658 001 0164 003): Kadastrālā vērtība (uz 01.01.2023.): 171 EUR. Galvenais lietošanas veids: 2222 - Vietējās nozīmes aukstā un karstā ūdens apgādes būves. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1968. Apbūves laukums - 13,2 m ² , caurplūde - 1,2 l/sek., garums - 60,0 m, būvtilpums – 32,0 m ³ . Vērtētajam netika dota iespēja apsekot OBJEKTA iekšējās. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā slikts. Vērtētajam nav informācijas par artēziskās akas funkcionālo stāvokli. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra datiem (nolietojuma aprēķina datums: 05.11.2013) - 80%.	

Informācija par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9658 001 0165:	
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	6 154 EUR.
Zemes vienības platība un sastāvs	Saskaņā ar VZD Kadastra datiem zemes kopējā platība ir 6,98 ha, no tiem 1,40 ha - LIZ, t.sk. 1,40 ha – ganību platība, 3,86 ha - mežs, 0,89 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,83 ha - zeme zem ēkām.
Zemes vienībā pieejamās komunikācijas	Teritorijā atrodas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, zemes vienībā ir pieejams elektropieslēgums, vietējā centralizētā kanalizācija, vietējā centralizētā ūdensapgāde (dziļurbums).
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens/viļņots.
Gruntsūdeņu līmenis	Vidējs/zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, kods 0901.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rūjienas (Valmieras) novada teritorijas plānojuma 2012.–2024.gadam, teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veidi ir: <i>lauku zemes (L), mežu teritorija (M), un jauktas apbūves teritorija (JA)</i> .
Zemes vienības raksturojums	Teritorija ap apbūvi nav ilgstoši kopta, daļēji ieklāts asfalta segums, daļēji ieklāts betona plākšņu segums (ietves), aug dekoratīvie apstādījumi, koki, izvietoti metāla bērnu rotaļu laukuma fragmenti. Pieklūšanas iespējas ir labas.
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme aizņem 1,40 ha, jeb ~20% no zemes vienības kopējās platības. LIZ nav ilgstoši kopta, daļēji aizaugusi ar krūmājiem un apmežojusies ar krūmiem/ lapu kokiem. Zeme nav meliorēta. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs - 0.
Mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 3,79 ha jeb 54% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās mineralaugsnes. Mežizstrādī var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 250 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas liepa, goba un baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru pamatā veido pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrašanās šajā zonā būtiski neierobežo mežsaimniecisko darbību, jo valdošā koku suga ir baltalksnis. Daļai no mežaudzēm valdošā koku suga ir liepa vai goba. Šādās mežaudzēs ir būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kailcirtes viedā.
Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība. Zeme izmantošanai mežsaimniecībā.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apkārtne, piebraukšana	Zemes vienība robežojas ar valsts vietējo autoceļu V170 Igaunijas robeža - Virķēni – Rūjiena, kas klats ar labas kvalitātes asfalta segumu. Zemes vienība robežojas ar Rūjas upi.
Apbūves raksturojums	
Skola (kadastra apzīmējums 9658 001 0165 001): Kadastrālā vērtība (uz 01.01.2023.): 9 511 EUR. Konstruktīvie elementi: pamati- laukakmeņu mūris (ieplaisājis, sadrupis); ārsienas - ķieģeļu mūris (saplaisājis apmetums); pārsegumi – kokmateriāli (ielīcis, apmetumā nenozīmīgas plaisas); jumta segums – azbestcements loksnes/ metāla loksnes. Logi - pakešlogi PVC rāmjos, koka rāmju logi, durvis: ārējās- PVC, koka; iekštelpās- koka. Konstruktīvie elementi atrodas vidējā stāvoklī. Atsevišķām telpām uz sienām un griestiem manāms pelējums. Apdare ir nolietojusies. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1877. Galvenais lietošanas veids: 1263 - skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas.	

Būves apbūves laukums 609,3 m², būvtilpums - 4522 m³, kopējā platība - 928,6 m².

Stāvu skaits ēkai – divstāvu.

Telpu eksplikācija - telpas ēkā iedalītas 1 telpu grupā ar 41 telpām kopumā.

Telpas augstumi: 1.stāvā – 2,55 līdz 3,43 m; 2.stāvā – 2,52 līdz 3,43 m.

Iekštelpu plānojums atbilst stāvu plānu shēmām tehniskās inventarizācijas lietā.

Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar uzmērīšanas lietu (apsekošanas datums: 06.03.2008) - 20%.

Lievenis ar bojājuma pazīmēm, manāms mitrums ēkas cokolstāvā, nolietojies ārsienu apmetums, vietām lietūsūdens notekām nehermētisks savienojums, atsevišķā vietā trūkst lietūsūdens notekas, vietām manāmas cokola plaisas.

Iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, iespēju robežās ēkā ir daļēji veikts iekšējās apdares kosmētiskais remonts, nepieciešams kosmētisks remonts:

grīda- krāsoti koka dēļi, linolejs (sanmezglos - flīzes);

sienas- apmetums/ krāsojums, flīzes, tapetes, koka dēļi;

griesti- apmetums/ krāsojums.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, centralizēta aukstā ūdens apgāde (no dziļurbuma) un kanalizācija (vietējā centralizētā), apkure – krāsns/plīts. Ēkā ir ierīkota ugunsdzēsības signalizācija.

Šķūnis (kadastra apzīmējums 9658 001 0165 002):

Kadastrālā vērtība (uz 01.01.2023.): 373 EUR.

Konstruktīvie elementi: pamati- dzelzsbetons/betons (betona stabīni, sašķiebusies, vietām nav vispār); ār sienas – kokmateriāli (sašķiebies, izliecies, mehāniski bojājumi); pārsegumi- kokmateriāli (ielīcis); jumta segums- azbestcements loksnes (mehāniski bojājumi, ielīcis, apsūnojis). Logi- nav, durvis: ārējās-koka. Konstruktiīvie elementi atrodas apmierinošā stāvoklī.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1969.

Galvenais lietošanas veids: 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas.

Būves apbūves laukums 171,5 m², būvtilpums - 600 m³, kopējā platība - 161,2 m².

Stāvu skaits ēkai- vienkāvu.

Telpu eksplikācija - telpas ēkā iedalītas 1 telpu grupā ar 4 telpām kopumā.

Telpas augstumi: 2,82 un 3,03 m.

Iekštelpu plānojums atbilst stāvu plānu shēmām tehniskās inventarizācijas lietā.

Iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā slikts.

Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar uzmērīšanas lietu (apsekošanas datums: 01.04.2008) - 45%.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde.

Muzejs (kadastra apzīmējums 9658 001 0165 003):

Kadastrālā vērtība (uz 01.01.2023.): 1 492 EUR.

Konstruktīvie elementi: pamati - laukakmeņu mūris (saplaisājis, apdrupis), ār sienas - kokmateriāli/mūris; pārsegumi- kokmateriāli; jumta segums - azbestcements loksnes (mehāniski bojājumi). Logi – koka rāmju logi (ar stiklu), durvis: ārējās- koka/koka vārti, iekštelpās- koka. Konstruktiīvie elementi atrodas vidējā stāvoklī.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1985.

Galvenais lietošanas veids: 1263 - skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas.

Apbūves laukums- 194,1 m², būvtilpums- 599 m³, kopējā platība - 138,0 m².

Stāvu skaits ēkai- vienkāvu.

Telpu eksplikācija - telpas ēkā iedalītas 1 telpu grupā ar 5 telpām kopumā.

Telpas augstumi: 2,64, 2,70 un 2,76 m.

Iekštelpu plānojums atbilst stāvu plānu shēmām tehniskās inventarizācijas lietā.

Iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā vidējs – iekštelpās iespēju robežās daļēji ir veikts kosmētisks remonts.

Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar uzmērīšanas lietu (apsekošanas datums: 01.04.2008) - 10%.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, plīts (2 gab.) apkure.

Darbnīca (kadastra apzīmējums 9658 001 0165 004):

Kadastrālā vērtība (uz 01.01.2023.): 616 EUR.

Konstruktīvie elementi: pamati – laukakmeņu mūris (sadrupis, sašķiebies), ār sienas – kokmateriāli (sašķiebies, mitrumā trupējis); pārsegumi- kokmateriāli (ielīcis, mitruma bojājumi); jumta segums- metāla loksnes (loksnes sarūsējušas, mehāniski bojājumi, sašķiebusās, stiprinājums vaļā). Konstruktiīvie elementi atrodas sliktā stāvoklī.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1926.

Galvenais lietošanas veids: 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas.

<p>Apbūves laukums- 131,3 m², būvtilpums- 323 m³, kopējā platība - 111,0 m². Stāvu skaits ēkai- vienkārtība. Telpu eksplikācija - telpas ēkā iedalītas 1 telpu grupā ar 8 telpām kopumā. Telpas augstumi: 1,95 līdz 2,21 m. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar uzmērīšanas lietu (apsekošanas datums: 01.04.2008) - 45%. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, krāsns apkure. Klēts ar pagrabu (kadastra apzīmējums 9658 001 0165 005): Kadastrālā vērtība (uz 01.01.2023.): 381 EUR. Konstruktīvie elementi: pamati - laukakmeņu mūris (vietām izgāzies, sadrupis), ārsienas – kokmateriāli (sašķiebušies, mitruma bojājumi); pārsegumi – kokmateriāli (ielīcis, mitruma bojājumi); jumts- azbestcements loksnes (mehāniskie bojājumi, apsūņojis); durvis- koka, logi - koka. Konstruktīvie elementi atrodas daļēji apmierinošā stāvoklī. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1877. Galvenais lietošanas veids: 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas. Apbūves laukums- 56,6 m², būvtilpums- 172 m³, kopējā platība - 59,5 m². Stāvu skaits ēkai- vienkārtība ar pagrabstāvu. Telpu eksplikācija - telpas ēkā iedalītas 1 telpu grupā ar 5 telpām kopumā. Telpas augstumi: 1,42 līdz 1,93 m. Vērtētajam netika dota iespēja apsekot OBJEKTA iekštelpas. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar uzmērīšanas lietu (apsekošanas datums: 01.04.2008) - 40%. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, krāsns apkure. Pagrabs (kadastra apzīmējums 9658 001 0165 006): Kadastrālā vērtība (uz 01.01.2023.): 231 EUR. Konstruktīvie elementi: pamati – dzelzsbetons/betons, ārsienas - ķieģeļu mūris (saplīsis, nosēdies, nenožīmīgas plaisas sienās); pārsegumi – dzelzsbetons (dzelzsbetona paneļos nenožīmīgas plaisas); jumta segums- azbestcements loksnes (kāpņu telpai šiferis, pārējā daļa apbēta ar zemi). Durvis – koka. Konstruktīvie elementi atrodas apmierinošā stāvoklī. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1985. Galvenais lietošanas veids: 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas. Apbūves laukums- 41,5 m², būvtilpums- 105 m³, kopējā platība - 30,0 m². Stāvu skaits ēkai- viena pazemes stāva. Telpu eksplikācija - telpas ēkā iedalītas 1 telpu grupā ar 4 telpām kopumā. Telpas augstumi: 2,07 m. Vērtētajam netika dota iespēja apsekot OBJEKTA iekštelpas. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar uzmērīšanas lietu (apsekošanas datums: 01.04.2008) - 15%. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde. Notekūdeņu attīrīšanas iekārtas (kadastra apzīmējums 9658 001 0165 007): Kadastrālā vērtība (uz 01.01.2023.): 790 EUR. Būve ir iežogota ar drāts sieta pinuma žogu. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 2008. Galvenais lietošanas veids: 2223 - Vietējās nozīmes notekūdeņu cauruļvadi un attīrīšanas būves. Kanalizācijas sūkņu stacija – 1 gab., aka ar plūsmas mērītāju – 1 gab., lokālā bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārta „ORIS” – 37,0 m³, nostādinātājs un aerobais reaktors – 1 gab., kompresora aka – 1 gab., spiediena dzēšanas aka – 1 gab., paraugu ņemšanas aka – 1 gab.. Caurplūde - 0,2 m³/h, apbūves laukums - 102,3 m². Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra informācijas datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums: 16.05.2008) - 0%. Vērtētajam nav informācijas par inženierbūves funkcionālo stāvokli. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, kanalizācija.</p>	-
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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) 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, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- skolas un muzeja ēkām - telpas administratīvām vajadzībām/ sociāliem pakalpojumiem/ tūrismam;
- palīgēkām - izmantot atbilstoši funkcionālai nozīmei;
- zemei zem ēkām - apbūves uzturēšanai nepieciešamā zeme;
- mežam - apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Zeme mežsaimniecībai. Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga 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 vecuma mežiem vidēji 4500-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 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 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājies nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka 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.

2022.gada pirmajā pusgadā apaļo kokmateriālu cenas, izņemot papīrmalku un malku, bija sasniegušas vēsturisko cenu augstumu. Stabilizējoties ģeopolitiskai situācijai pasaulē, līdz ar to arī izveidojoties jaunām kokmateriālu piegādes ķēdēm, apaļo kokmateriālu cenas lēnām samazinās. Izņēmums ir papīrmalka un malka. Saasinoties enerģētiskai krīzei pasaulē, cenas mazvērtīgai koksnei, ko var izmantot kā kurināmo, turpināja kāpt, pārsniedzot vēsturiski augstākās cenas vairākkārtēji.

2022.gada beigās un 2023.gada pirmajā pusgadā apaļo sortimentu tirgū valda liela nenoteiktība. Meža īpašnieki baidoties no straujā apaļo sortimentu cenas krituma steidzās realizēt tirgū apaļo sortimentu uzkrājumus vai pārdot cirsmas. Tirgū lielas nenoteiktības dēļ un paaugstināta pieplūduma kokzāģētavās un ostās apaļo sortimentu cenas sāka samazināties. Cenas samazinājums zāģbaļķu segmentā ir līdz 20%, finierkluču segmentā līdz 5%, papīrmalkas, taras un malkas segmentā līdz 55%. Apaļo sortimentu cenu samazinājums turpinās un vēl nav prognozējams, kad cenas varētu stabilizēties.

Apbūve. Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latgales reģiona lauku apdzīvotās vietās pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir nepietiekamie lauku teritoriju attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- darbaspēka migrācija uz pilsētām, darba samaksas atšķirības pilsētās un lauku teritorijās, kvalificēta darbaspēka trūkums. 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.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem un savrupmājām, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm ar vai bez 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.

Ja globālā pandēmija mudināja iedzīvotājus meklēt plašākus mājokļus, ar estētiskāku un ērtāku apkārtējo vidi, tad 2022. gada inflācija stimulēja iedzīvotājus veidot iekrājumus un pārdomāt tēriņus, nākotnē aktualizējot jautājumu par alternatīvās enerģijas veidiem un energoefektīviem mājokļiem. Arī komercbanku kredītpolitika kļuvusi stingrāka, īpaši pret mājokļiem, kam nepieciešami papildus ieguldījumi, un EURIBOR likmes kāpums liek bankām izvērtēt pieprasītāja maksātspēju. Neskatoties uz pastāvošo situāciju valstī un Eiropā kopumā, pieprasījums pēc privātmājām labā tehniskā stāvoklī ir augsts, īpaši izteikt ir Pierīgā.

Līdzīgi īpašumi nonāk NĪ tirgū izsolēs sakarā ar mācību iestādes slēgšanu. Apzinot līdzīgu īpašumu darījuma cenas, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 15 līdz 70 EUR/m². Raksturīgākais nomas maksu diapazons vidējā/ labā stāvoklī esošām administratīvajām telpām- 0,40 līdz 1,00 EUR/m². Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu un izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Objekta tirgus vērtības noteikšanu ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- labas piebraukšanas iespējas autotransportam;
- atrodas gleznainā vietā;
- īpašuma sastāvā ietilpst divas zemes vienības;
- ēku plānojums atbilst būvju kadastrālās uzmērīšanas lietām;
- OBJEKTA sastāvā ietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme;

- skolas ēkai ir pieslēgums elektroapgādei, vietējā centralizēta ūdensapgādes (dziļurbums) un kanalizācijas sistēma; apkure – krāsns/plīts, uguns aizsardzības sistēma (jāuzlabo);
- īpašuma sastāvā ietilpst mežs.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- īpašums atrodas Valmieras novadā, Jeru pagastā, lauku teritorijā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru, līdz Rūjienas pilsētai ~ 5 km, līdz pagasta centram – Endzeles ciematam ~ 9 km, līdz novada centram – Valmierai ~ 47 km;
- atrašanās vietas, platības un plānojuma dēļ paredzamas grūtības skolas ēku efektīvi noslogot;
- pagasta sociālā infrastruktūra ir samērā vāji attīstīta;
- skolas (kad. apz. 9658 001 0165 001) konstruktīvie elementi atrodas vidējā stāvoklī, iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, iekštelpās manāms pelējums, apdare ir nolietojusies, nepieciešams remonts;
- muzeja (kad. apz. 9658 001 0165 003) konstruktīvie elementi atrodas vidējā stāvoklī, iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā vidējs, iekštelpās iespēju robežās daļēji ir veikts kosmētisks remonts;
- nedzīvojamo ēku nomas telpu tirgus reģionā ir vāji aktīvs;
- mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas balttalksnis;
- daļai no mežaudzēm valdošā koku suga ir liepa vai goba. Šādās mežaudzēs ir būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kailcirtes viedā;
- pašreizējā brīdī ēkas netiek izmantotas (jau ilgāku laiku);
- apbūves apkārtnē un LIZ nav ilgstoši koptas.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- 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.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesenu pārdošanu 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 analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Nomas maksas noteikšanu nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta nomas maksas noteikšanu, 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 nomas maksas noteikšanu 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, labiekārtošanas, 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 brīdī.

(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 izvēlētajās 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 būvzmaksas.

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 u.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

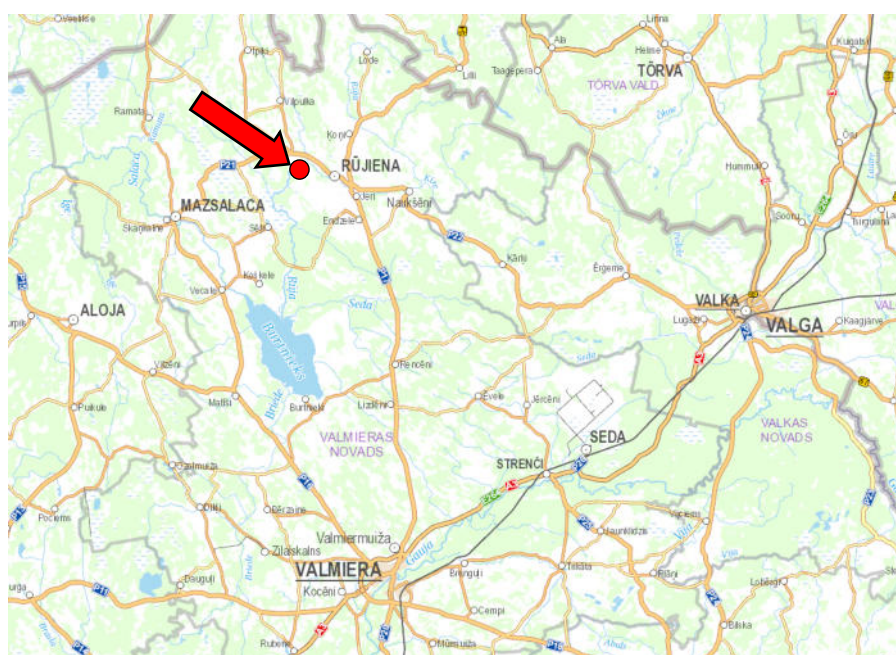
Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas***.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām, kā arī šī pieeja netiek pielietota zemes tirgus vērtības noteikšanai.

Apbūves ar funkcionāli nepieciešamo zemi tirgus vērtība tiek noteikta ar ***tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejām***. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

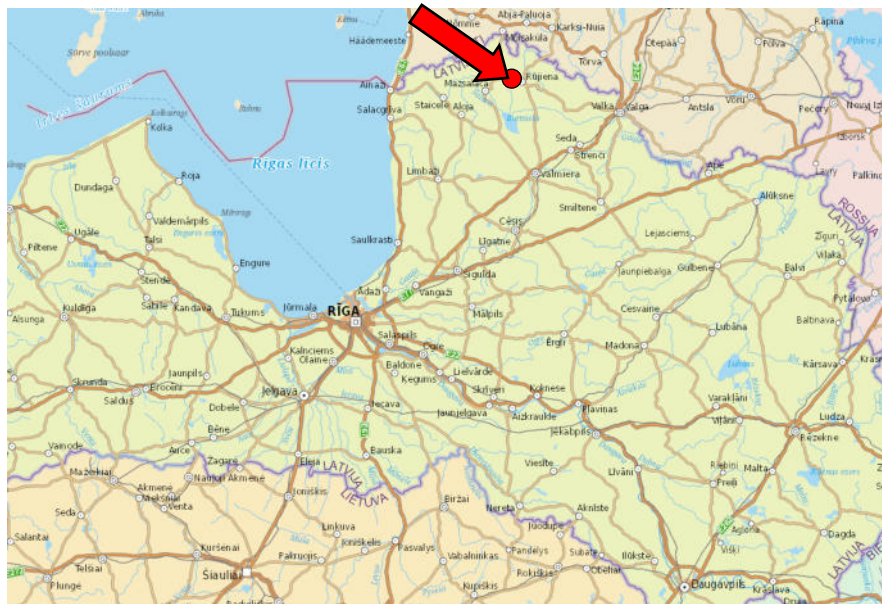
Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ***ienākumu pieeju, konkrēti, diskontētās naudas plūsmas metodi***, analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „RĀMNIKI”, JERU PAGASTĀ, VALMIERAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS, 18.08.2023.



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



Zemes vienība ar kad. apz. 9658 001 0159



Zemes vienība ar kad. apz. 9658 001 0165

Avots: kadastrs.lv

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Apzīmējumi:

- 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)
- Dabas teritorija (DP)
- Mežu teritorija
- Satiksmes infrastruktūras teritorija
- Meliorēta lauksaimniecības teritorija
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Ūdeņu teritorija

Avots: Rūjienas (Valmieras) novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam, plānotās (atļautās) izmantošanas karte.

Saskaņā ar Rūjienas (Valmieras) novada teritorijas plānojuma 2012.–2024.gadam, teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības ar kad. apz. 9568 001 0159 atļautais izmantošanas veidi ir: *lauku zemes (L), mežu teritorija (M), ražošanas un tehniskās apbūves teritorija (JRT) un jauktas apbūves teritorija (JA)*, zemes vienības ar kad. apz. 9568 001 0165 atļautais izmantošanas veidi ir: *lauku zemes (L), mežu teritorija (M), un jauktas apbūves teritorija (JA)*.

39.2. Jauktas apbūves teritorijas (JA)

39.2.1. Jauktas apbūves teritorijas ir pašvaldības administratīvās teritorijas daļas un zemes vienības, kurās primārā izmantošana paredzēta sabiedriskiem, sociāliem vai darījumu nolūkiem un ietver arī dzīvojamo apbūvi.

39.2.2. Atļautā izmantošana:

- 1) valsts vai pašvaldības pārvaldes iestāde;
- 2) reliģiska iestāde;
- 3) izglītības iestāde;
- 4) kultūras iestāde;
- 5) ārstniecības un veselības aizsardzības iestāde;
- 6) sociālās aprūpes iestāde;
- 7) sporta būve;
- 8) ugunsdzēsēju depo;
- 9) autostāvieta;
- 10) sporta vai atpūtas objekts;
- 11) finansu iestāde;
- 12) vieglās rūpniecības uzņēmumi;
- 13) komerciestāde;
- 14) tirdzniecības iestāde, tirgus laukums;
- 15) pakalpojumu objekts;
- 16) dzīvojamā māja.

39.3. Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (JRT)

39.3.1. Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas ir pašvaldības administratīvās teritorijas daļas, kurās zemesgabalu primārā izmantošana ir rūpnieciskās un lauksaimnieciskās ražošanas objekti, komunālās apkalpes objekti - katlu mājas, artēziskās akas un urbumi, notekūdeņu attīrīšanas ietaisu objekti, HES teritorijas, garāžas, stāvlaukumi, utml.

39.3.2. Primārā atļautā izmantošana:

- 1) vispārīgās ražošanas uzņēmums (izņemot A kategorijas piesārņojošas darbības uzņēmumus);
- 2) vieglās ražošanas uzņēmums;
- 3) nolikta;
- 4) vairumtirdzniecības iestāde;
- 5) kokzāģētavas un galdniecības;
- 6) pārtikas uzņēmums;
- 7) veterinārā iestāde;
- 8) hidrotehniska būve, uzņēmums (HES);
- 9) degvielas uzpildes stacija;
- 10) tehniskās apkopes stacija;
- 11) specializēta lauksaimniecības (ražošanas) uzņēmēj sabiedrība;
- 12) inženierkomunikācijas (inženiertīkli);
- 13) siltumapgādes objekti;
- 14) kanalizācijas sistēmas objekti;
- 15) ūdens attīrīšanas iekārtas;
- 16) gāzes apgādes objekti;
- 17) elektroapgādes objekti;
- 18) garāža, izņemot individuālās garāžas;
- 19) transportlīdzekļu stāvlaukums;
- 20) atklāta uzglabāšana.
- 21) palīgizmantošana papildus šo noteikumu vispārīgajos noteikumos noteiktajam:
 - 1) mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 2) darījumu iestāde;
 - 3) pārvaldes iestāde.

Avots: Rūjienas novada teritorijas plānojums 2012-2024. gadam "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi".

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

Apbūves apkārtnē











Darbnīca (būve ar kad. apz. 96580010165004)



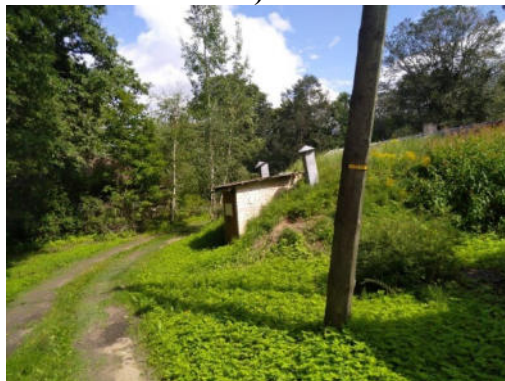
Notekūdeņu attīrīšanas iekārtas (būve ar kad. apz. 96580010165007)



Klētis ar pagrabu (būve ar kad. apz. 96580010165005)

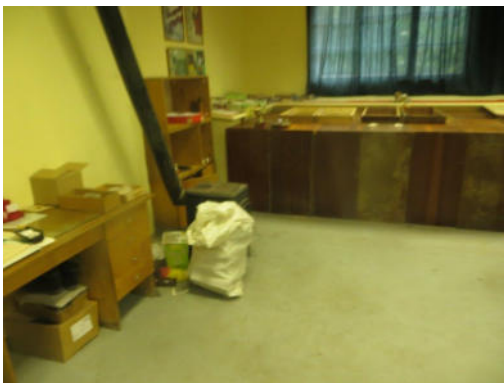
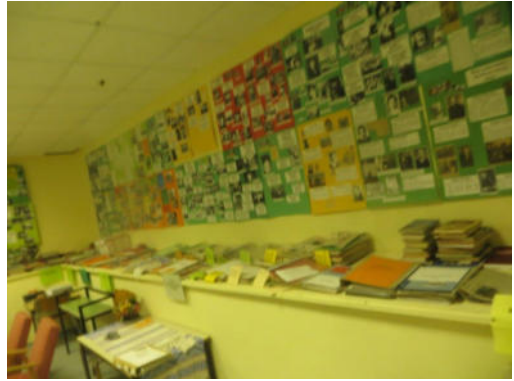
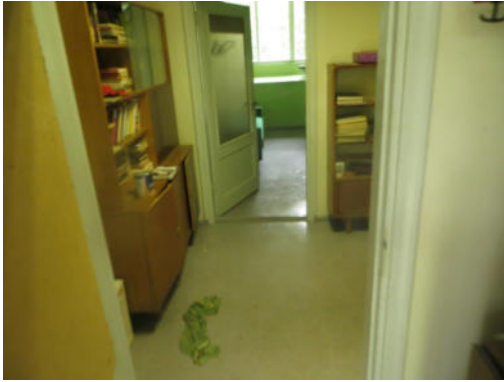


Pagrabs (būve ar kad. apz. 96580010165006)



Muzejs (būve ar kad. apz. 96580010165003)





Škūnis (būve ar kad. apz. 96580010165002)



Skolas 1. stāva iekštelpas



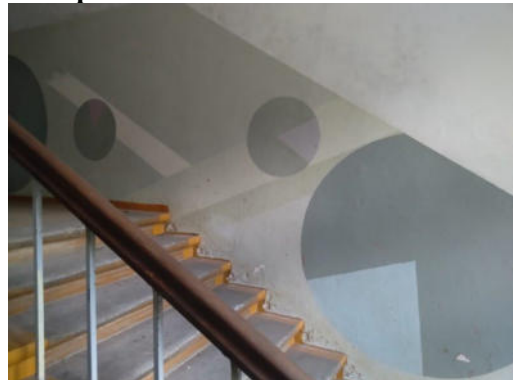


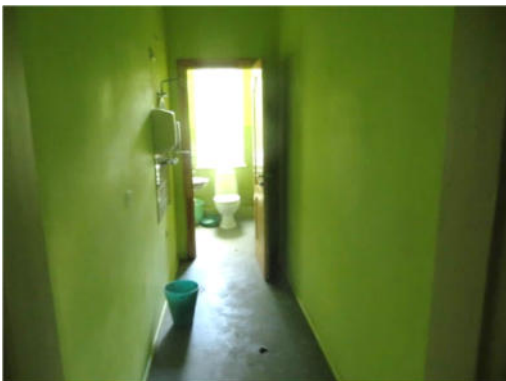






Skolas 2. stāva iekštelpas







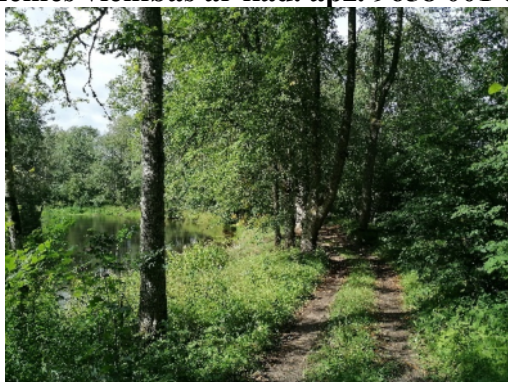


Zemes vienība ar kad. apz. 9658 001 0159





Zemes vienībās ar kad. apz. 9658 001 0159 un 9658 001 0165 sastāvā ietilpstošais mežs









NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Ņemot vērā apstākli, ka vērtējamais OBJEKTS sastāv no zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves, tā vērtība tiek noteikta, ievērtējot reālās izmantošanas iespējas. Analizējot īpašuma sastāvu, vērtētājs secina, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt trīs nosacītos apakšobjektos:

- ✓ apbūve (skolas un muzejs ar palīgēkām) ar funkcionāli nepieciešamo zemi 2,98 ha kopplatībā, t.sk. zeme zem ēkām 1,11 ha platībā un LIZ 1,87 ha platībā;
- ✓ mežsaimniecībā izmantojamā zeme 7,60 ha platībā, zeme zem ūdeņiem 1,26 ha platībā un pārējās zemes 0,11 ha platībā, **8,97 ha kopplatībā**;
- ✓ mežaudze.

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

I. Apbūves ar funkcionāli nepieciešamo zemi novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu un ienākumu pieejām

Apbūves ar funkcionāli nepieciešamo zemi novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5.....15% - labāks, +10.....25% - izteikti labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja

slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas euro.

1.tabula

Salīdzināmie īpašumi:

<p>Objekts Nr.1:</p>  <p><i>Avots: https://www.google.com/maps/</i></p>	<p>2021.gada maijā ir pārdots īpašums Baznīcas ielā 10, Ciskādos, Sakstagala pagasts, Rēzeknes novads, kas sastāv no zemes vienības 0,7455 ha platībā un bijušās divu stāvu ar pagrabu skolas ēkas ar kopējo platību 1051,5 m², kā arī 6 palīgēkām (šķūnis, 100,6 m², 1960.g., pagrabs, 40,4 m², 1929.g., šķūnis, 33,9 m², 1969.g., šķūnis, 39,3 m², 1969.g., šķūnis, 21,0 m², 1969.g., lapene (īpašumtiesības nav reģistrētas) un inženierbūve – teritorijas labiekārtojums, kuras īpašumtiesības nav reģistrētas). Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1929. Ēkas fiziskais stāvoklis- vidējs (nolietojums atbilstoši VZD Kadastra datiem – 55%). Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons; ārsienas- silikātķieģeļi, pārsegumi- dzelzsbetons, jumta segums- cits materiāls. Ēkai ir ciemata centralizēto komunikāciju tīklu pievadi: elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija – vietējā centralizētā, apkure – vietējā centralizētā, ir pieejama aka. Būves aprūtinājumi: vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti. Līdz 2009.gadam ēkā darbojās Ciskādu (Vītoli) pamatskola, pēc iestādes slēgšanas ēkā vairākus gadus darbojās bērnu un ģimenes centrs “Vītoli”, šobrīd nav informācijas par ēkas pašreizējo izmantošanas veidu. Pārdošanas cena - 32 447 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2:</p>  <p><i>Avots: https://www.google.com/maps/</i></p>	<p>2022.gada novembrī ir pārdots īpašums “Mežgaiļi”, Brunavas pagasts, Bauskas novads, kas sastāv no zemes vienības 2,21 ha platībā un bijušās trīs stāvu pamatskolas ēkas ar kopējo platību 1274,4 m², kā arī 2 palīgēkām (šķūnis, 127,7 m², saimniecības ēka (īpašumtiesības nav reģistrētas)). Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1945. Ēkas fiziskais stāvoklis - vidējs (nolietojums atbilstoši VZD Kadastra datiem – 30%). Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- laukakmens; ārsienas- silikātķieģeļi, pārsegumi- kokmateriāli, jumta segums- cits materiāls. Ēkai ir centralizēto komunikāciju tīklu pievadi: elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija – vietējā centralizētā, apkure – vietējā centrālā. Līdz 2019.gadam ēkā darbojās Mežgaļu pamatskola, pēc skolas slēgšanas ēka netiek izmantota. Pārdošanas cena- 42 300 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3:</p> 	<p>2022.gada septembrī ir pārdots īpašums Skolas iela 10, Kaķenieki, Annenieku pagasts, Dobeles novads, kas sastāv no zemes vienības 0,8792 ha platībā, bijušās divstāvu pamatskolas ēkas ar kopējo platību 1287,1 m², kā arī trīs palīgēkām (saimniecības ēka, 78,5 m², 1964.g., saimniecības ēka, 14,0 m², 1964.g., un ēka, kuras īpašumtiesības nav reģistrētas). Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1964. Ēkas fiziskais stāvoklis- vidējs (nolietojums atbilstoši VZD Kadastra datiem – 31%). Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati - dzelzsbetons; ārsienas- gāzbetona bloki/ silikātķieģeļi, pārsegumi- dzelzsbetona paneli/ dzelzsbetona sijas, jumta segums- ruberoīds. Ēkai ir pieslēgums</p>

	centralizētiem komunikāciju tīkliem: elektroapgādei, aukstā ūdens apgādei, kanalizācijai, gāzes apgādei, apkure - ciemata centrālā (atslēgta), ir uzstādīta signalizācija un ugunsdrošības sistēma. Līdz 2020.gadam ēkā darbojās Annenieku pamatskola, pēc skolas slēgšanas ēka netiek izmantota. Pārdošanas cena - 61 000 EUR.
--	---

VĒRTĒŠANAS UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

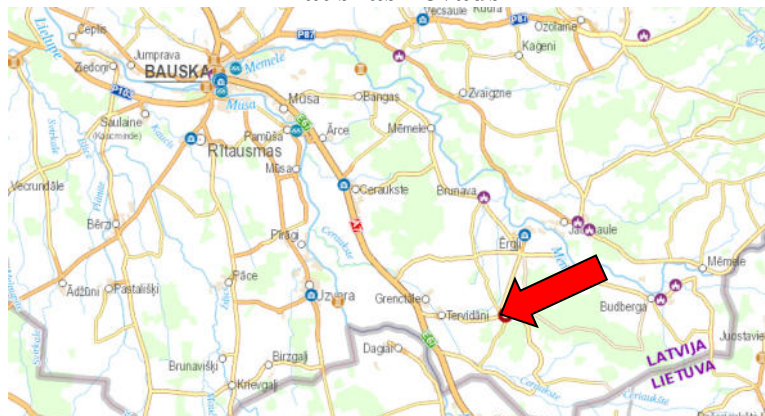
Valmieras novads



Rēzeknes novads



Bauskas novads



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „RĀMNIKI”, JERU PAGASTĀ, VALMIERAS NOVADĀ NOVĒRTEJUMS, 18.08.2023.

Dobeles novads



- ← Vērtēšanas OBJEKTA atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu ēku 1 m² cenas un ņemot vērā vērtējamo pamatceltņu (skolas ēka un muzeja) fizisko stāvokli var secināt, ka to tirgus vērtība ir 28,24 EUR/m². Funkcionāli nepieciešamā zeme un palīgēkas ir ievērtētas pamatceltņu 1 m² cenā.

1.apakšobjekta tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
 $1428,3 \text{ m}^2 \times 28,24 \text{ EUR/m}^2 = 40\,335,19 \text{ EUR}, \sim \mathbf{40\,300 \text{ EUR}}$, kur

1428,3 m² – skolas, muzeja un palīgēku kopējā platība,
28,24 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	"Rāmnieki", Jeru pag., Valmieras nov.	Baznīcas iela 10, Ciskādi, Sakstagala pag., Rēzeknes nov.	"Mežgaili", Brunavas pag., Bauskas nov.	Skolas iela 10, Kaķenieki, Annenieku pag., Dobeles nov.
Pārdevuma datums	2023-08	2021-05	2022-11	2022-09
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	bij. skola, muzejs, sešas palīgēkas + zeme	bij. skola + sešas palīgēkas + zeme	bij. pamatskola + 2 palīgēkas + zeme	bij. pamatskola + 3 palīgēkas + zeme
Zemes gabals, ha	2,98 ha (platība zemei zem ēkām, LIZ)	0,7455 ha	2,21 ha	0,8792
Zemes lietošanas mērķis	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, kods 0901	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, kods 0901	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve, kods 0908	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, kods 0901
Palīgēkas	artēziskā aka, šķūnis, darbnīca, klēts ar pagrabu, pagrabs, notekūdeņu attīrīšanas iekārtas (vidējā/daļēji apmierinošā/sliktā stāvoklī)	šķūnis, pagrabs, šķūnis, šķūnis, šķūnis, teritorijas labiekārtojums, lapene (vidējā/apmierinošā stāvoklī)	šķūnis, saimniecības ēka (vidējā stāvoklī)	dīvas saimniecības ēkas, ēka (vidējā stāvoklī)
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		32447	42300	61000
Kopējā telpu platība, m ²	1428,3	1286,7	1402,1	1365,6
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		25,22	30,17	44,67
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz pārdošanas laiku		10	3	4
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem (Covid-19 pandēmijas "otrais vilnis")		0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		10	3	4
Pamatkorekcijas koeficients		1,10	1,03	1,04
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		27,74	31,07	46,46
Labiekārtojums				
* elektroapgāde	ir pieslēgums (tīkli apmierinošā stāvoklī)	ir pieslēgums (tīkli vidējā stāvoklī)	ir pieslēgums (tīkli vidējā stāvoklī)	ir pieslēgums (tīkli vidējā stāvoklī)
* ūdensapgāde	vietējā centralizētā (dziļurbums) (tīkli apmierinošā stāvoklī)	ir pieslēgums (tīkli vidējā stāvoklī)/aka	ir pieslēgums (artēziskā aka, tīkli vidējā stāvoklī)	ir pieslēgums (tīkli vidējā stāvoklī)
* kanalizācija	vietējā centralizētā (tīkli apmierinošā stāvoklī)	vietējā centralizētā (tīkli vidējā stāvoklī)	vietējā centralizētā (tīkli vidējā stāvoklī)	ir pieslēgums (tīkli vidējā stāvoklī)
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	krāsns/plīts	vietējā centralizētā (tīkli vidējā stāvoklī)	vietējā centralizētā (tīkli vidējā stāvoklī)	ir pievads ciemata tīklam (tīkli vidējā stāvoklī)
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	ir pieslēgums (tīkli vidējā stāvoklī)
Korekcijas				
Korekcija uz objekta novietni reģionā		-5	5	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		-5	0	-5
Korekcija uz zemes platību		10	2	10
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		0	4	3
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-3	-1	-2
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		-3	-2	-3
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		1	0	0
Korekcija uz labiekārtoības līmeni		-7	-5	-10
Korekcija uz iekšējiem remontiem/ fizisko stāvokli		-12	-10	-20
Korekcija uz apgrūtinājumiem		3	0	0
Kopējā korekcija		-21	-7	-27
Korekcijas koeficients		0,79	0,93	0,73
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	28,24	21,91	28,90	33,91
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	40335,19			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	40300			
Koriģētā tirgus vērtība, EUR		28196	40519	46311

Apbūves ar funkcionāli nepieciešamo zemi novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmienu konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā apakšobjekta tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām apbūves iznomāšanas gadījumā;
- ✓ šķūņi un pagrabs iznomāti netiek;
- ✓ funkcionāli nepieciešamā zeme kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi ienākumus neveido;
- ✓ nosakot aprēķinos lietotās nomas maksas, tika ņemts vērā esošais telpu piedāvājums līdzīgiem objektiem reģionā;
- ✓ apbūve labākajā veidā ir iznomājama vienam nomniekam (operatoram), tai pat laikā iespējama iznomāšana dažādiem nomniekiem;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst zemes un nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no objekta kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie objekta apsaimniekošanas izdevumi (pieņemti 5% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), uzkrājumi remontiem (pieņemti 5% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 50 Eur/ mēnesī).

Iepazīstoties un izanalizējot nomas telpu tirgu pilsētās un apdzīvotās vietās, kā arī balstoties uz vērtētāja profesionālo pieredzi līdzīgu objektu novērtējumā, vērtētājs secina, ka nomas maksas līdzīga rakstura un fiziskā stāvokļa ēkās svārstās robežās no 0,35 līdz 0,60 EUR/m². Telpu nomas maksu ietekmē to atrašanās vieta, fiziskais stāvoklis, tehniskais risinājums un izmantošanas iespējas.

Ievērtējot vērtējamo ēku izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas tirgū, vērtētājs pieņem visticamākās nomas maksas. Ēku nomas maksas tiek noteiktas uz telpu kopējo

platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 3.tabulā.

3.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Iznomājamās ēkas	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Skola (001)	928,6	0,60	6685,92	0,60	4011,6
Muzejs (003)	138,0	0,60	993,60	0,60	596,2
artēziskā aka, šķūnis, darbnīca, klēts ar pagrabu, pagrabs, notekūdeņu attīrīšanas iekārtas	361,7	iznomātas netiek			
Kopā, noapaļojot, EUR					4608,0

Minētās nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, telefona sakariem, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus (Uiz) (skat. 4.tabulu).

4.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis zemei un apbūvei (1,5% no kadastrālās vērtības)	357,62
Apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm)	428,50
Uzturēšanas izdevumi (pieņemti 5% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	230,40
Uzkrājumi remontiem (pieņemti 5% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	230,40
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	600,0
Kopā, noapaļojot, EUR:	1847,0

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 5.tabulu). Ņemot vērā valsts 46ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcionāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	4608	4654,1	4700,6	4747,6	4795,1
Izdevumi, EUR	1847	1865,4	1884,0	1902,9	1921,9
Tīrie ieņēmumi, EUR	2761	2788,7	2816,6	2844,8	2873,2

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 6.tabulu).

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi		
	Baznīcas iela 10, Ciskādi, Sakstagala pag., Rēzeknes nov.	“Mežgaiļi”, Brunavas pag., Bauskas nov.	Skolas iela 10, Kaķenieki, Annenieku pag., Dobeles nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	28196	40519	46311
Tīrie ieņēmumi, EUR	4116	3865	2817
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	14,6	9,5	6,1
Vidējā svērtā kapitalizācijas likme	10,1		

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no objekta pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts 1.apakšobjekta tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 7.tabulu).

1.apakšobjekta tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	2761	2788,7	2816,6	2844,8	2873,2	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						2873,2
Kapitalizācijas likme, %						10,1
Reversija						28532
Diskonta likme	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
Diskonta koeficients	0,9003	0,8106	0,7298	0,6571	0,5916	0,5916
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	2485,9	2260,5	2055,6	1869,2	1699,7	16879,3

Tirgus vērtība, EUR 27 250

Noapaļojot, EUR 27 300

Ar ienākumu pieeju noteiktā 1.apakšobjekta tirgus vērtība ir **27 300 EUR**.

Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo apakšobjekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svāra koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,60;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,40.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

8.tabula

1.apakšobjekta līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svāra koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	40 300	0,60	24 180
Ienākumu pieeja	27 300	0,40	10 920
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			35 100

II. Mežsaimniecībā izmantojamās 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.

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.

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 koriģējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji secināja, ka Valmieras novada Jeru pagastā pēdējā gada laikā nav notikuši darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem zemes īpašumiem, tāpēc vērtētāji ir apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem citos pagastos – Brenguļu, Kocēnu un Sēļu pagastos (skat. 9.tabulu). Par salīdzināšanas pamatvienību izvēlēta zemes 1 ha vienība, izejot no kuras 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. 10.tabulu).

Analizējot līdzīgu izstrādāta meža zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 2551 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 10.tabulu).

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


Meža zemes vērtības aprēķins:


8,97 ha x 2551 EUR/ha = ~ **22 900 EUR**, kur


2,08 ha – meža zemes un zemes zem ūdeņiem platība zemes vienībā,

2551 EUR/ha – noteiktā izstrādāta meža zemes 1 ha vērtība.

Salīdzināmo objektu apraksts

Adrese	Brenguļu pagasts, Valmieras novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	96460060215		
Pārdošanas laiks	02.2023.	Meža platība, ha	3.01
Pārdošanas cena, EUR	11000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	3.15	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 250 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.14
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Kocēnu pagasts, Valmieras novads		
Kadastra numurs	96640050122		
Pārdošanas laiks	05.2023.	Meža platība, ha	3.9
Pārdošanas cena, EUR	16000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4.40	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 350 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.2
		Pārējās zemes platība, ha	0.3

Adrese	Sēļu pagasts, Valmieras novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	96820010116		
Pārdošanas laiks	02.2023.	Meža platība, ha	9.64
Pārdošanas cena, EUR	36000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	10.13	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 500 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.49
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Meža zemes vērtības aprēķins

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	02.2023.	05.2023.	02.2023.	
Pārdošanas cena, EUR	11000	16000	36000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	11000	16000	36000	
Zemes gabalu platība, ha	3,2	4,40	10,1	8,970
Meža zeme, ha	3,01	3,9	9,64	7,6
Meža zemes īpatsvars, %	96%	89%	95%	85%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3492	3636	3554	2551
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	5%	3%	0%	
Piebraukšanas iespējas	5%	5%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-30%	-25%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	-6%	-2%	-5%	
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	-5%	-5%	-5%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-26%	-29%	-30%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2584	2582	2488	2551
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				22900

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

11.tabula

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	4.00%	5.00%
Finansiālā	peļņas %									5.00%
	aizņemtā kapitāla %	0.00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 21.06.2023)								4.00%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0.15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums				0.25%					
	Iespējams izmaksu pieaugums				0.25%					
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi		0.05%							
	Kukaiņu bojājumi	0.00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0.05%							
	Ūdens ietekme	0.00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%								
	Apgrūtinājumi			0.15%						
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%								
	Ugunsgrēks (neoptu l/s zemju klātbūtnē, jaunaudzēs)		0.05%							
	Mežizstrādes apstākļi				0.25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0.15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums	0.00%								
	Īpašuma sadrumstalotība		0.05%							

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 10,40 %.

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/>).

12.tabula

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2023-2027	40 592	23 491	17 101	14 631
2	2028-2032	6 744	4 692	2 052	
3	2033-2037	0	1 286	-1 286	
4	2038-2042	0	620	-620	
5	2043-2047	0	481	-481	
6	2048-2052	0	481	-481	
7	2053-2057	0	496	-496	
8	2058-2062	0	545	-545	
9	2063-2067	30 037	19 136	10 901	
10	2068-2072	11 423	7 354	4 069	
11	2073-2077	0	1 200	-1 200	
12	2078-2082	0	662	-662	
13	2083-2087	0	483	-483	
14	2088-2092	912	878	34	
15	2093-2097	3 488	1 721	1 767	
16	2098-2102	0	587	-587	
17	2103-2107	29 444	18 807	10 637	
18	2108-2112	7 920	5 372	2 548	
19	2113-2117	3 324	3 081	243	
20	2118-2122	0	620	-620	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 6.pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība, noapaļojot, ir **14 600 EUR** (četrpadsmit tūkstoši seši simti euro).

IV. Iegūtais rezultāts

Kopējā nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Rāmnieki”, Jeru pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

35 100 EUR + 22 900 EUR + 14 600 EUR = **72 600 EUR**, kur

35 100 EUR - noteiktā apbūves ar funkcionāli nepieciešamo zemi vērtība,

22 900 EUR - noteiktā meža zemes vērtība,

14 600 EUR - OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība.

Vērtējamā OBJEKTA – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Rāmnieki”, Jeru pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtība ir EUR 72 600

(septiņdesmit divi tūkstoši seši simti euro);

t.sk. mežaudzes vērtība ir

14 600 EUR

(četrpadsmit tūkstoši seši simti euro).

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Rāmnieki”, Jeru pagastā, Valmieras novadā** novērtējumu 2023.gada 18.augustā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 72 600
(septiņdesmit divi tūkstoši seši simti euro);

t.sk. mežaudzes vērtība ir
14 600 EUR
(četrpadsmit tūkstoši seši 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 apmaksā 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 Vjaksē

(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.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000531580

Kadastra numurs: 96580010165

Nosaukums: Rāmnieki

"Rāmnieki", Jeru pag., Valmieras nov.;

"Rūjas skola", Jeru pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96580010159).		4.97 ha
1.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96580010165). <i>Žurn. Nr. 300003612878, lēmums 28.03.2014., tiesnese Antra Bušmane</i>		6.98 ha
2.1. Pievienots ēku (būvju) nekustams īpašums (Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000439401) visā tā sastāvā. <i>Žurn. Nr. 300003720074, lēmums 02.10.2014., tiesnese Lolita Marovska</i>		
3.1. Pievienots ēku (būvju) nekustams īpašums (Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000439393) visā tā sastāvā.		
3.2. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc pievienošanas:		
3.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96580010159).		4.97 ha
3.4. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96580010165).		6.98 ha
3.5. Būve (kadastra apzīmējums 96580010164003).		
3.6. Būve (kadastra apzīmējums 96580010165001).		
3.7. Būve (kadastra apzīmējums 96580010165002).		
3.8. Būve (kadastra apzīmējums 96580010165003).		
3.9. Būve (kadastra apzīmējums 96580010165004).		
3.10. Būve (kadastra apzīmējums 96580010165005).		
3.11. Būve (kadastra apzīmējums 96580010165006).		
3.12. Būve (kadastra apzīmējums 96580010165007). <i>Žurn. Nr. 300003720085, lēmums 02.10.2014., tiesnese Lolita Marovska</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Rūjienas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009115162.	1	
1.2. Pamats: 2014.gada 17.marta uzziņa Nr.63/10-10 par pašvaldībai piekrītošo zemes vienību, 2014.gada 17.marta uzziņa Nr.64/10-10 par pašvaldībai piekrītošo zemes vienību. <i>Žurn. Nr. 300003612878, lēmums 28.03.2014., tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1. Pamats īpašumu savienošanai : 2014.gada 24.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003720074, lēmums 02.10.2014., tiesnese Lolita Marovska</i>		
3.1. Pamats īpašumu savienošanai : 2014.gada 24.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003720085, lēmums 02.10.2014., tiesnese Lolita Marovska</i>		
4.1. Persona: Rūjienas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009115162. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība,	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
reģistrācijas numurs 90000043403. 4.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6.punkts . Žurn. Nr. 300005595487, lēmums 09.05.2022., tiesnese Inese Čakša		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1. Atzīme - applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	3.69 ha	
1.2. Atzīme - stingra režīma aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	0.04 ha	
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	0.27 ha	
1.4. Atzīme - 25-100 km garas ūdensteces aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	4.14 ha	
1.5. Atzīme - biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	4.97 ha	
1.6. Atzīme - applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	2.76 ha	
1.7. Atzīme - biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	6.98 ha	
1.8. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	0.25 ha	
1.9. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	0.3 ha	
1.10. Atzīme - 25-100 km garas ūdensteces aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)	4.63 ha	
1.11. Pamats: 2014.gada 17.marta uzziņa Nr.63/10-10 par pašvaldībai piekrītošo zemes vienību, 2014.gada 17.marta uzziņa Nr.64/10-10 par pašvaldībai piekrītošo zemes vienību. Žurn. Nr. 300003612878, lēmums 28.03.2014., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595487)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11 (žurnāls Nr.300003612878, 25.03.2014). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005595487, lēmums 09.05.2022., tiesnese Inese Čakša		

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: Gints Bērtiņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 19.07.2023. 13:54:04.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa 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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96580010159

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jeru pagasta padomes 2008.gada 24.septembra sēdes protokola izrakstu Nr.9, 12.& "Par zemes vienību piekritību Jeru pagasta pašvaldībai" un Rūjienas novada pašvaldības 2013.gada 10.oktobra sēdes protokola izrakstu /prot.Nr.13, 33&/ "Par nekustamā īpašuma "Rāmnieki" sadalīšanu, piekritību pašvaldībai un reģistrēšanu zemesgrāmatā".

Robežas uzņemtas 2013.gada 13.decembrī

Plāna mērogs 1: 5000

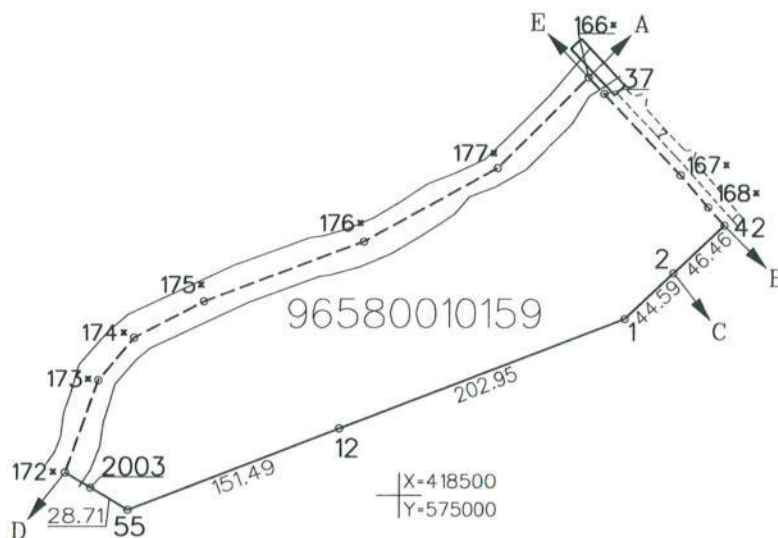
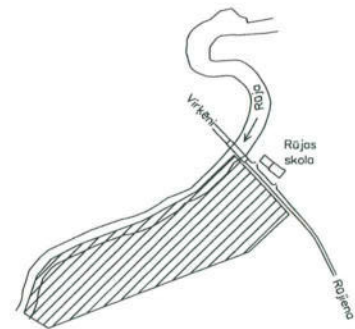
Zemes vienības platība 4.97 ha



SIA "Vidzemes mērnieris" direktors		A. Apinis	09.01.2014.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņemšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		G. Šmits	09.01.2014.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
 Koordinātu sistēmā LKS92 TM
 Mēroga koeficients: 0.9996690

ZEMES VIENĪBAS
 IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 9658 001 0173;
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 9658 001 0160;
- no C līdz D z.v.kad.apz. : 9658 001 0192;
- no D līdz E z.v.kad.apz. : 9694 005 0100;
- no E līdz A z.v.kad.apz. : 9694 005 0111.

Plāna mērogs 1:5000

Zemes vienības platība 4.97 ha

Mērnieks Raitis Kozulāns (sert.NrAB00000018, derīgs no 30.12.2009.
 līdz 29.12.2014.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
 Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

RKK

Raitis Kozulāns

09.01.2014.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96580010165
Adrese: "Rūjas skola", Jeru pagasts, Rūjienas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jeru pagasta padomes 2008.gada 24.septembra sēdes protokola izrakstu Nr.9, 12.& "Par zemes vienību piekritību Jeru pagasta pašvaldībai" un Rūjienas novada pašvaldības 2013.gada 10.oktobra sēdes protokola izrakstu /prot.Nr.13, 33&/ "Par nekustamā īpašuma "Rāmnieki" sadalīšanu, piekritību pašvaldībai un reģistrēšanu zemesgrāmatā".

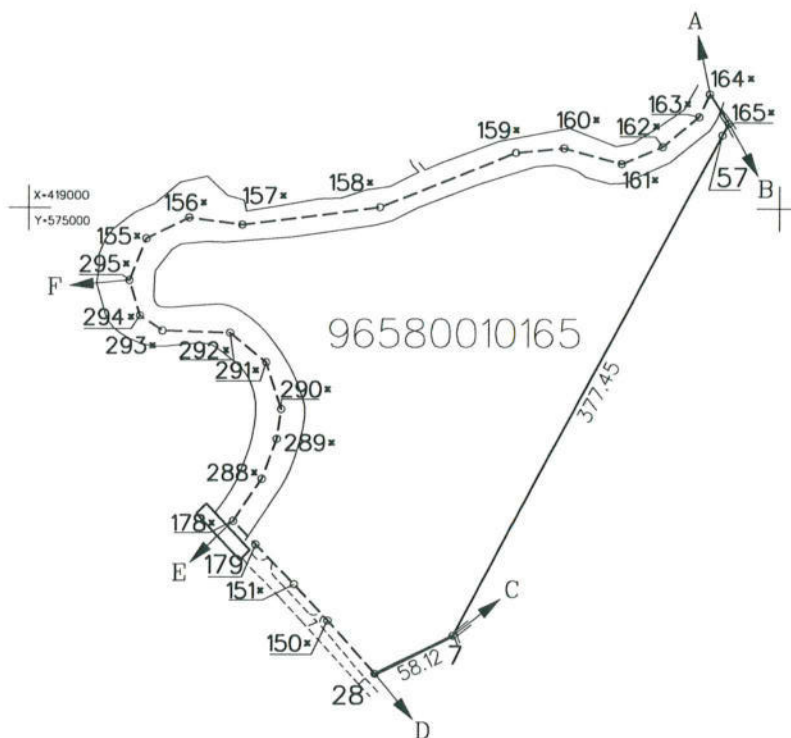
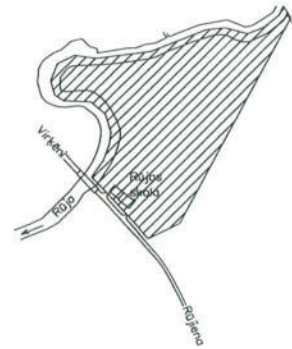
Robežas uzņemtas 2013.gada 13.decembrī
Plāna mērogs 1:5000
Zemes vienības platība 6.98 ha



SIA "Vidzemes mērnieks" direktors		A. Apinis	09.01.2014.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		G. Šmits	09.01.2014.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
 Koordinātu sistēmā LKS92 TM
 Mēroga koeficients: 0.9996695

ZEMES VIENĪBAS
 IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 9658 001 0068 - Urmi;
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 9658 001 0146;
- no C līdz D z.v.kad.apz. : 9658 001 0102 - leviņas;
- no D līdz E z.v.kad.apz. : 9658 001 0173;
- no E līdz F z.v.kad.apz. : 9694 005 0076;
- no F līdz A z.v.kad.apz. : 9694 005 0068.

Plāna mērogs 1:5000
 Zemes vienības platība 6.98 ha

Mērnieks Raitis Kozulāns (sert.NrAB000000018, derīgs no 30.12.2009.
 līdz 29.12.2014.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
 Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raitis Kozulāns

Raitis Kozulāns

09.01.2014.



BŪVES PUNKTA KOORDINĀTAS
LATVIJAS KOORDINĀTU SISTĒMĀ LKS-92

BŪVES PUNKTA NR.	X	Y
1	418755.82	575191.98
2	418762.99	575223.37
3	418798.02	575207.96
4	418803.67	575180.61
5	418779.14	575165.42
6	418780.96	575185.66

APBŪVES PLĀNS	
Zemes vienības kadastra apzīmējums	Mērogs
9658-001-0165	1:500
Uzmērītāja	01.04.2008.

[Signature]
Aivars Dirnēns

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	96580010165001-01
Lapu skaits	6
Kadastra apzīmējums	96580010165001
Nosaukums	Skola
Adrese	Rūjas skola, Jeru pag., Valmieras raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
<i>nav uzlikt</i>	<i>Ilca</i>	Inese Andersone
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)



Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:
Izpildes datums: 07.05.2008

Aivars Dīnens *17.05.2008*
Ilca
(paraksts) Inese Andersone

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 07.05.2008

Alīna Fišmeistere
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Dace Bierne
(Vārds, Uzvārds)



Datums: 2008. gada 15. 05.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: VILPULKAS PAGASTA PAŠVALDĪBA

Iesniegtie dokumenti:

23.11.2007. Nr.170908, Vilpulkas pagasta padome reģ.nr. LV90000069417,
Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Skola
Galvenais lietošanas veids	1263 Skolas, universitātes un zinātniskās pētniecības ēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	2
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1877
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	20
Apsekošanas datums	06.03.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Laukakmeņu mūris	Ieplaisājis, sadrupis.
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	1/2 ķieģeļu mūris, 1/2 akmens mūris. saplaisājis apmetums
Pārsegumi	Koks	Ielīcis, apmetumā nenožīmīgas plaisas.
Jumts	Cits materiāls	1/2 šīferis noliet.30%, 1/2 metāla loksnes noliet. 0%.

Tehniskie radītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	609.3 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	4522 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā krāsns apkure		
Elektroapgāde		
Aukstā ūdens apgāde		
Kanalizācija		
Tualetes telpa	2	
Savietotā sanitārtehniskā	1	

Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
telpa		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	928.6
Lietderīgā platība	928.6
Nedzīvojamo telpu platība	928.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība	928.6

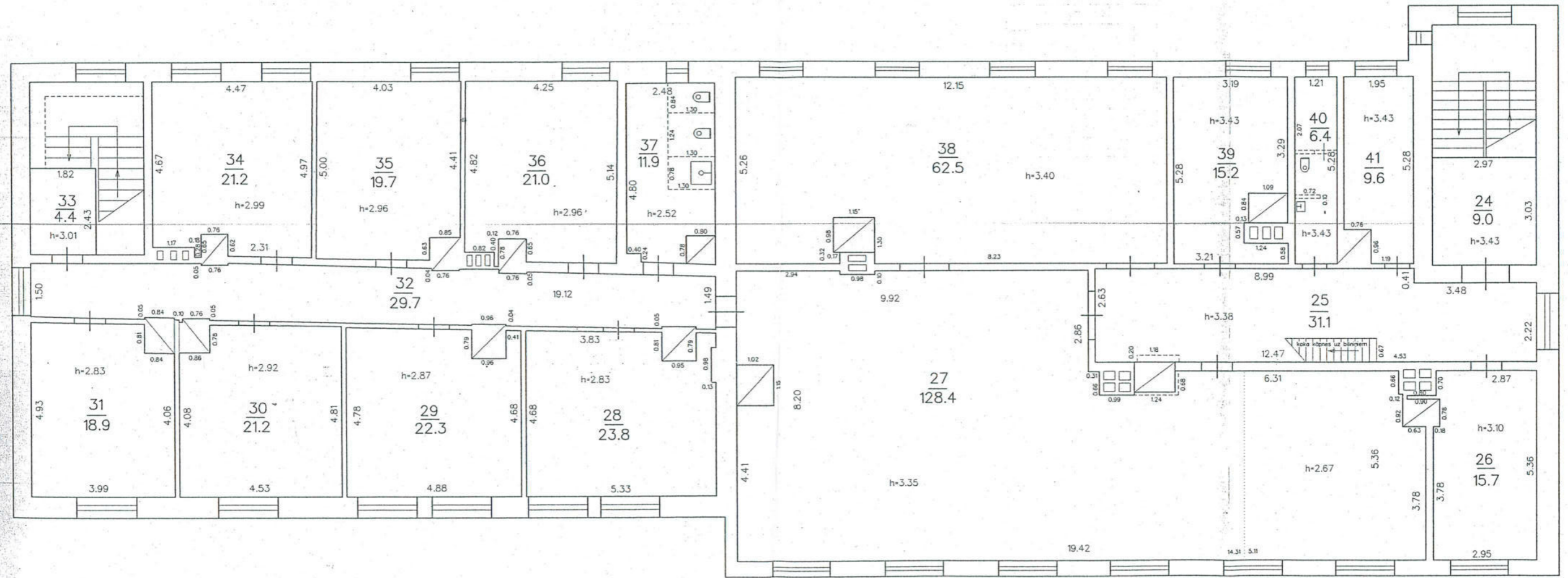
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Skola	928.6

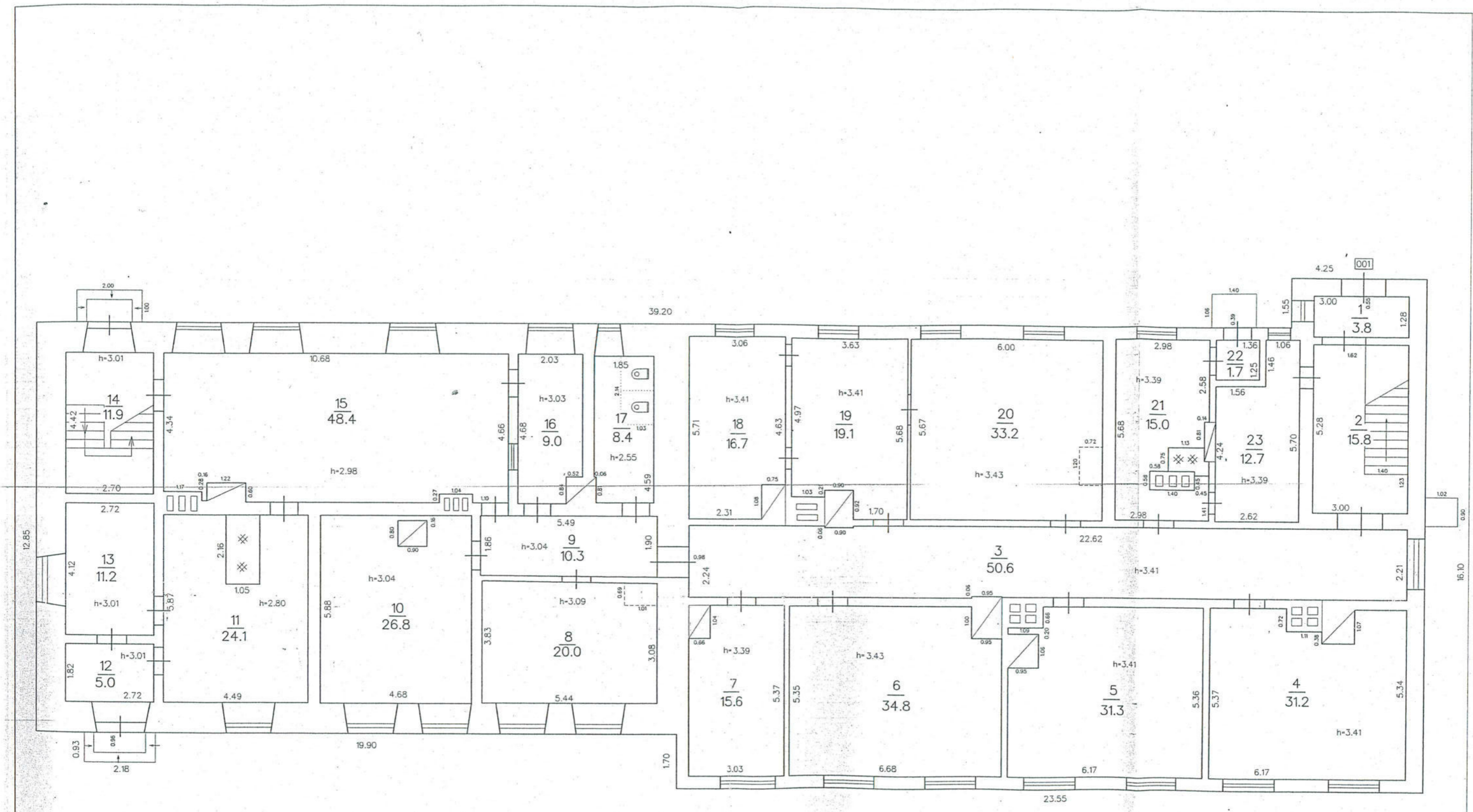
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001	1263	Izglītības telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Vējtveris	3.8		3.39	
1	2	Kāpņu telpa	15.8		3.39	
1	3	Gaitenis	50.6		3.41	
1	4	Klase	31.2		3.41	
1	5	Klase	31.3		3.41	
1	6	Klase	34.8		3.43	
1	7	Klase	15.6		3.39	
1	8	Klase	20.0		3.09	
1	9	Gaitenis	10.3		3.04	
1	10	Klase	26.8		3.04	
1	11	Virtuve	24.1		2.80	
1	12	Vējtveris	5.0		3.01	
1	13	Saimniecības telpa	11.2		3.01	
1	14	Kāpņu telpa	11.9		3.01	
1	15	Ēdamzāle	48.4		2.98	
1	16	Mazgātuve	9.0		3.03	
1	17	Tualete	8.4		2.55	
1	18	Biblioteka	16.7		3.41	
1	19	Biblioteka	19.1		3.41	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	20	Klase	33.2		3.43	
1	21	Garderobe	15.0		3.39	
1	22	Vējtveris	1.7		3.39	
1	23	Garderobe	12.7		3.39	
2	24	Kāpņu telpa	9.0		3.43	
2	25	Gaitenis	31.1		3.38	
2	26	Kabinets	15.7		3.10	
2	27	Zāle	128.4		3.01	
2	28	Klase	23.8		2.83	
2	29	Klase	22.3		2.87	
2	30	Klase	21.2		2.92	
2	31	Arhīvs	18.9		2.83	
2	32	Gaitenis	29.7		2.83	
2	33	Kāpņu telpa	4.4		3.01	
2	34	Klase	21.2		2.99	
2	35	Klase	19.7		2.96	
2	36	Kabinets	21.0		2.96	
2	37	Savienotā sanitārtehniskā telpa	11.9		2.52	
2	38	Klase	62.5		3.40	
2	39	Kabinets	15.2		3.43	
2	40	Tualete	6.4		3.43	
2	41	Noliktava	9.6		3.43	
Kopā			928.6	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība						928.6



STĀVA PLĀNS			
Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9658-001-0165-001	2	2.40	1:120
Uzmērītja	<i>[Signature]</i>	Aivars Dirnēns	06.03.2008.



STĀVA PLĀNS			
Buves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9658-001-0165-001	1	2.40	1:120
Uzmērītāja	<i>[Signature]</i>	Aivars Dirnēns	06.03.2008.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	96580010165004-01
Lapu skaits	4
Kadastra apzīmējums	96580010165004
Nosaukums	Darbņīca
Adrese	Rūjas skola, Jeru pag., Valmieras raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
<i>nav ielikts</i>	<i>Alina</i>	Alina Andersone
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)



Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:
Izpildes datums: 07.05.2008

Aivars Dirnens *14.05.2008*
Alina
(paraksts) Alina Andersone

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 07.05.2008

Alīna Fišmeistere
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Dace Bierne
(Vārds, Uzvārds)



Datums: 2008. gada 15. 05.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: VILPULKAS PAGASTA PAŠVALDĪBA

Iesniegtie dokumenti:

23.11.2007. Nr.170908, Vilpulkas pagasta padome reģ.nr.LV90000069417,
Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Darbnīca
Galvenais lietošanas veids	1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
Kapitalitātes grupa	IV
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1926
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	45
Apsekošanas datums	01.04.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Laukakmeņu mūris	Sadrupis, sašķiebies.
Ārsienas	Koks	Sašķiebies, mitrumā trupējis.
Pārsegumi	Koks	Ielīcis, mitruma bojājumi.
Jumts	Metāla loksnes	Loksnes sarūsējušas, meh. bojājumi, sašķiebušas, stiprinājums vaļā.

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	131.3 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	323 kub.m.	

Labiēkartojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā krāsns apkure		
Elektroapgāde		
Tualetes telpa	1	

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	111.0
Lietderīgā platība	111.0
Nedzīvojamo telpu platība	111.0
Nedzīvojamo iekštelpu platība	111.0

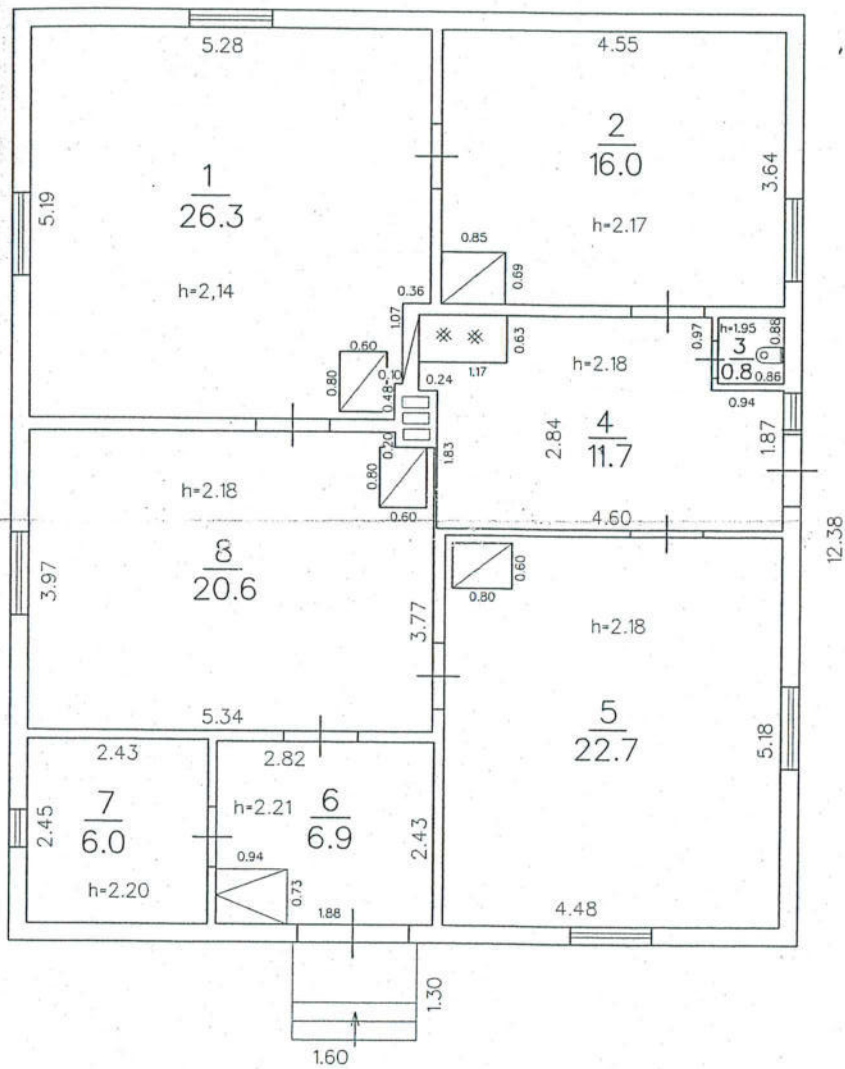
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Darbnīca	111.0

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	1	Saimniecības telpa	26.3		2.14	
1	2	Saimniecības telpa	16.0		2.17	
1	3	Tualete	0.8		1.95	
1	4	Saimniecības telpa	11.7		2.18	
1	5	Saimniecības telpa	22.7		2.18	
1	6	Priekštelpa	6.9		2.21	
1	7	Noliktava	6.0		2.20	
1	8	Saimniecības telpa	20.6		2.18	
Kopā			111.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība						111.0

10.44



STĀVA PLĀNS			
Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9658-001-0165-004	1	2.18	1:100
Uzmērtja	Aivars Dirnēns		01.04.2008.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Lietas numurs	96580010165005-01
Lapu skaits	5
Kadastra apzīmējums	96580010165005
Nosaukums	Klēts ar pagrabu
Adrese	Rūjas skola, Jeru pag., Valmieras raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
<i>nav aplūkots</i>	<i>[Paraksts]</i>	Liuse Andersone
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā



Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 07.05.2008

Aivars Dūmēns

11.05.2008

(paraksts)

Liuse Andersone

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 07.05.2008

Alīna Fišmeistere

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Dace Bierne

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 2008. gada 15. 05.



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: VILPULKAS PAGASTA PAŠVALDĪBA
 esniegtie dokumenti:

23.11.2007. Nr.170908, Vilpulkas pagasta padome reģ.nr.LV90000069417,
 Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Klēts ar pagrabu
Galvenais lietošanas veids	1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
Kapitalitātes grupa	IV
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1877
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvalīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	40
Apsekošanas datums	01.04.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Laukakmeņu mūris	vietām izgāzies, sadrupis.
Arsienas	Koks	Sašķiebušies, mitruma bojājumi.
Pārsegumi	Koks	Ielīcis, mitruma bojājumi.
Jumts	Azbestcements loksnes	Meh. bojājumi, apsūnojis.

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	56.6 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	172 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā krāsns apkure		
Elektroapgāde		

BŪVES EKSPĻIKĀCIJA

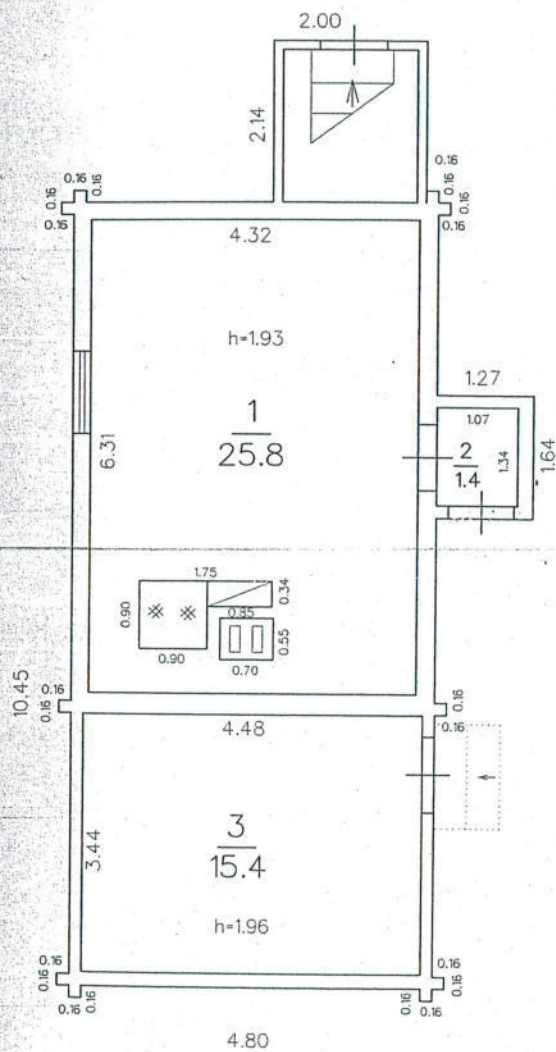
Kopējā platība	59.5
Lietderīgā platība	59.5
Nedzīvojamo telpu platība	59.5
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	59.5

TELPU GRUPAS EKSPĻIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Klēts ar pagrabu	59.5

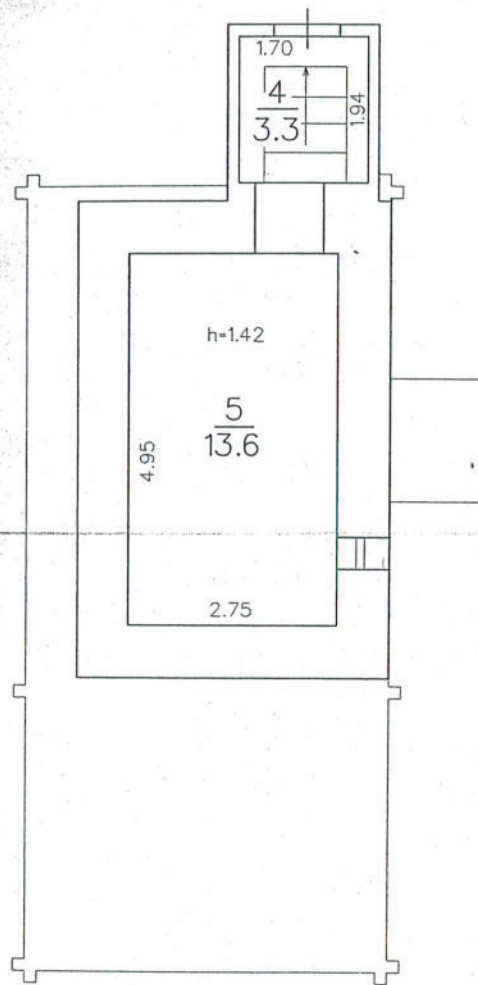
Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa


Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Klēts	25.8		1.93	
1	2	Vējtveris	1.4		1.93	
1	3	Noliktava	15.4		1.96	
-1	4	Kāpņu telpa	3.3		1.90	
-1	5	Pagrabs	13.6		1.42	
Kopā			59.5	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība						59.5



STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9658-001-0165-005	1	1.93	1:100
Uzmērītāja	<i>[Signature]</i>	Aivars Dirnēns	01.04.2008.



STĀVA PLĀNS			
Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9658-001-0165-005	p1	1.42	1:100
Uzmērīja		Aivars Dirnēns	01.04.2008.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	96580010165003-01
Lapu skaits	4
Kadastra apzīmējums	96580010165003
Nosaukums	Muzejs
Adrese	Rūjas skola, Jeru pag., Valmieras raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
<i>nav ieraksts</i>	<i>[Signature]</i>	Inese Andersone
(pamatojums)	(paraksts)	

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā



Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 07.05.2008

[Signature] 14.05.2008
 Aivars Dirnēns
 (paraksts) Inese Andersone

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 07.05.2008

[Signature]
 Alīna Fišmeistere
 (paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Dace Bierne
 (Vārds, Uzvārds)



Datums: 2008 .gada 15. 05.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: VILPULKAS PAGASTA PAŠVALDĪBA

Iesniegtie dokumenti:

23.11.2007. Nr.170908, Vilpulkas pagasta padome reģ.nr. LV90000069417,
Pasūtījuma pieteikums**INFORMĀCIJA PAR BŪVI**

Pamatinformācija	
Nosaukums	Muzejs
Galvenais lietošanas veids	1263 Skolas, universitātes un zinātniskās pētniecības ēkas
Kapitalitātes grupa	IV
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	10
Apsekošanas datums	01.04.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Laukakmeņu mūris	Saplaisājis, apdrupis
Ārsienas	Koks/ mūris	
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Azbestcimenta loksnes	Meh. bojājumi

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	194.1 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	599 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

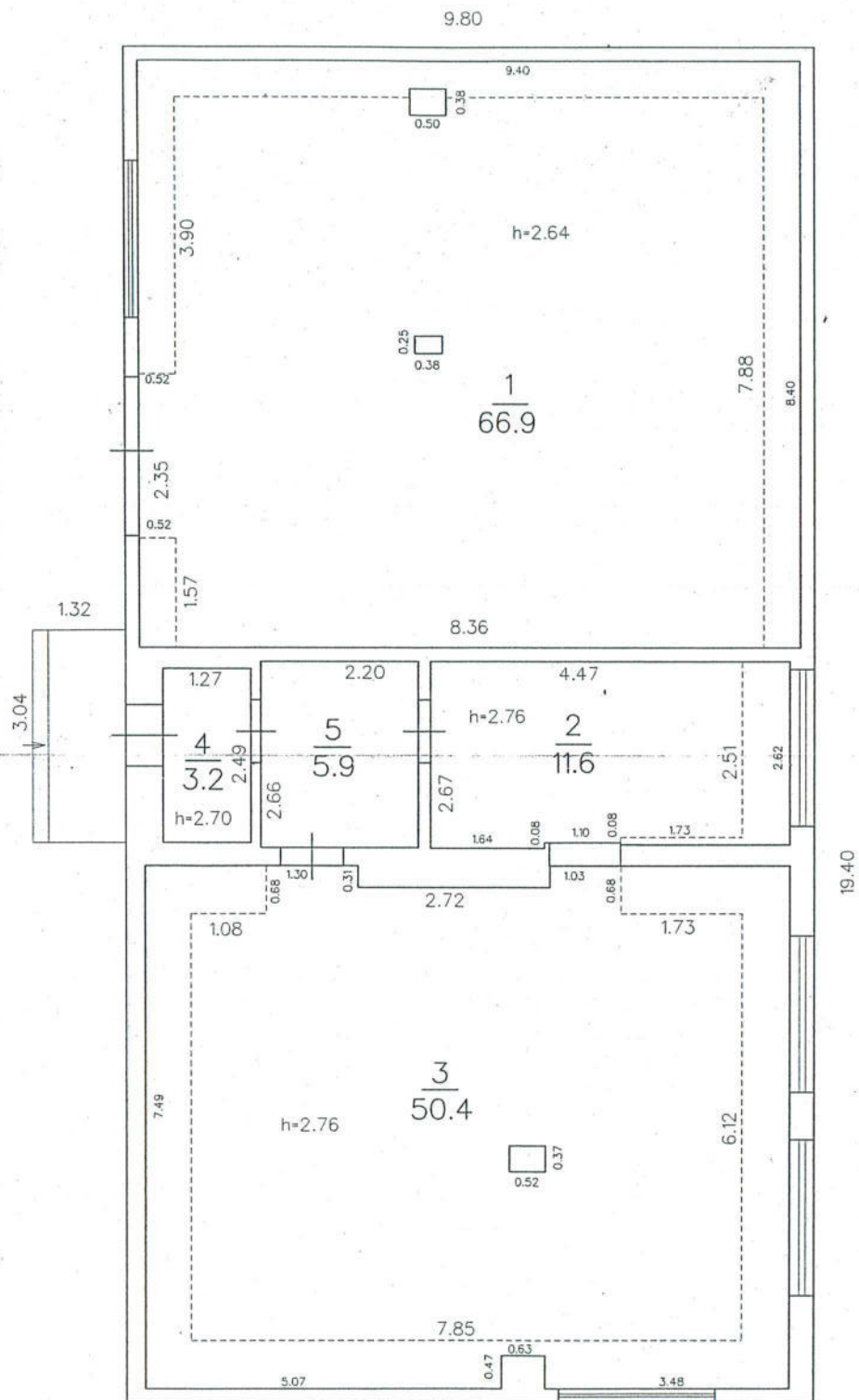
Kopējā platība	138.0
Lietderīgā platība	138.0
Nedzīvojamo telpu platība	138.0
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	138.0

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Muzejs	138.0

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1263 Izglītības telpu grupa

Stavs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgas būvniecības pazīme
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama artelpa		
1	1	Saimniecības telpa	66.9		2.64	
1	2	Darbmācības telpa	11.6		2.76	
1	3	Darbmācības telpa	50.4		2.76	
1	4	Priekštelpa	3.2		2.70	
1	5	Priekštelpa	5.9		2.70	
Kopā			138.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība						138.0



STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9658-001-0165-003	1	2.76	1:100
Uzmerīja	<i>[Signature]</i>	Aivars Dirnēns	01.04.2008.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Lietas numurs	96580010165006-01
Lapu skaits	4
Kadastra apzīmējums	96580010165006
Nosaukums	Pagrabs
Adrese	Rūjas skola, Jeru pag., Valmieras raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

<i>novērtējs</i>	<i>Alina</i>	Inese Andersone
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par registrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:
izpildes datums: 07.05.2008

Aivars Dirnens *11.05.2008.*
(paraksts) *Alina*
Inese Andersone

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:
pārbaudes datums: 07.05.2008

Alīna Fišmeistere
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Dace Bierne
(Vārds, Uzvārds)

Dace Bierne
(paraksts)

Datums: 2008. gada 15. 05.



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: VILPULKAS PAGASTA PAŠVALDĪBA

esniegtie dokumenti:

23.11.2007. Nr.170908, Vilpulkas pagasta padome reģ.nr.LV90000069417, Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Pagrabs
Galvenais lietošanas veids	1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	0
Pazemes stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1985
Ekspluatācija pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	15
Apsekošanas datums	01.04.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Saplīsis, nosēdies, nenožīmīgas plaisas sienās
Pāsegumi	Dzelzsbetons	Dzelzbetona paneļos nenožīmīgas plaisas
Jumts	Azbestcements loksnes	Kāpņu telpai šiferis, pārējā daļa apbēta ar zemi.

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	41.5 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	105 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

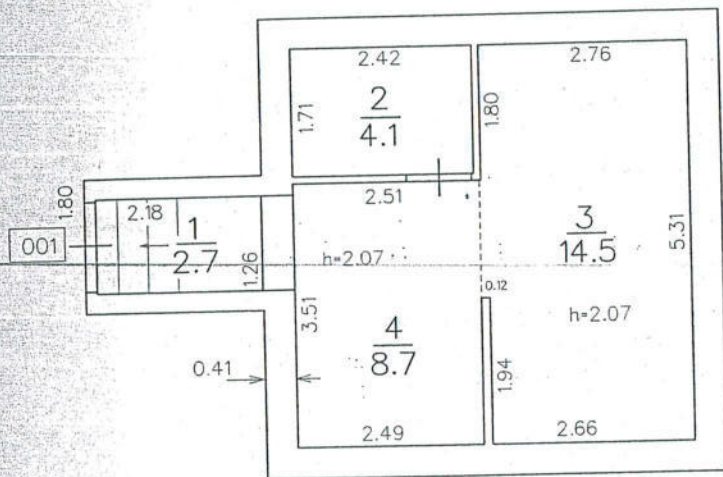
Kopējā platība	30.0
Lietderīgā platība	30.0
Nedzīvojamo telpu platība	30.0
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	30.0

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA


Telpu grupas numurs	Adrešu numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopeja platība
001		Pagrabs	30.0

Telpu grupas numurs	Adrešu numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Stavs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
-1	1	Kāpņu telpa	2.7		2.07	
-1	2	Pagrabs	4.1		2.07	
-1	3	Pagrabs	14.5		2.07	
-1	4	Pagrabs	8.7		2.07	
Kopā			30.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība						30.0



STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9658-001-0165-006	1	2.07	1:100
Uzmērīja		Aivars Dirnēns	01.04.2008.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Lietas numurs	96580010165002-01
Lapu skaits	H
Kadastra apzīmējums	96580010165002
Nosaukums	Šķūnis
Adrese	Rūjas skola, Jeru pag., Valmieras raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

<i>nav uzliets</i>	<i>Alina</i>	Inese Andersone
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)



Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:
Izpildes datums: 07.05.2008

Aivars Dūmēns *14.05.2008.*
Alina
(paraksts) Inese Andersone

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 07.05.2008

Alīna Fišmeistere
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Dace Bierne
(Vārds, Uzvārds)



Datums: 2008 .gada 15. 05.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: VILPULKAS PAGASTA PAŠVALDĪBA

Iesniegtie dokumenti:

23.11.2007. Nr.170908, Vilpulkas pagasta padome reģ.nr. LV90000069417,
Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids	1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
Kapitalitātes grupa	V
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1969
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvalīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	45
Apsekošanas datums	01.04.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	Betona stabiņi, sašķiebušies, vietām nav vispār.
Ārsienas	Koks	Sašķiebies, izliecies, meh. bojājumi.
Pārsegumi	Koks	Ielīcis
Jumts	Azbestcimenta loksnes	Meh. bojājumi, ielīcis, apsūnojis.

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	171.5 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	600 kub.m.	

Labiķartojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

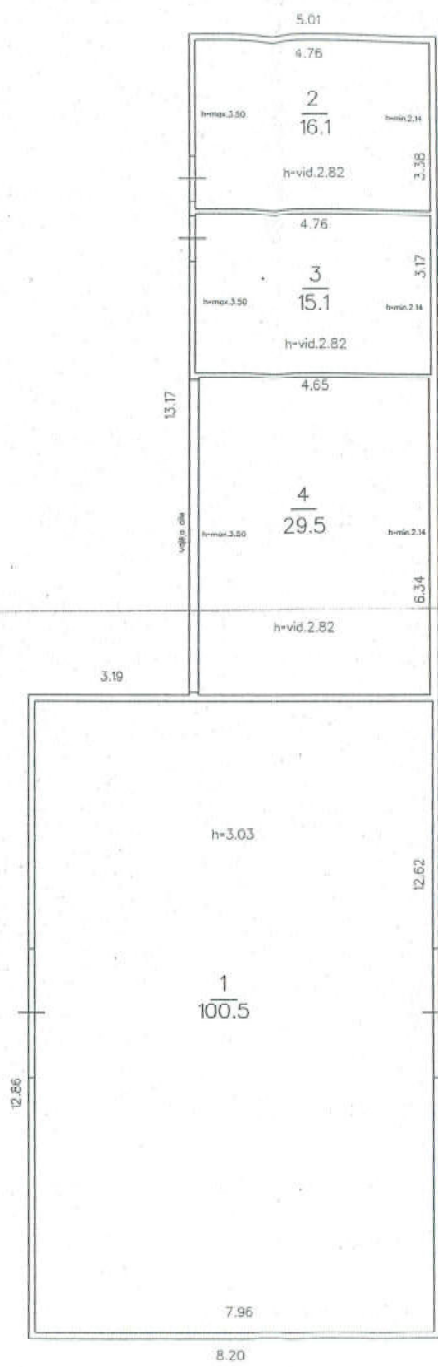
Kopējā platība	161.2
Lietderīgā platība	161.2
Nedzīvojamo telpu platība	161.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība	131.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība	29.5

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Šķūnis	161.2

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	1	Šķūnis	100.5		3.03	
1	2	Saimniecības telpa	16.1		2.82	
1	3	Saimniecības telpa	15.1		2.82	
1	4	Telpa		29.5	2.82	
Kopā			131.7	29.5		
Nedzīvojamo telpu platība						161.2



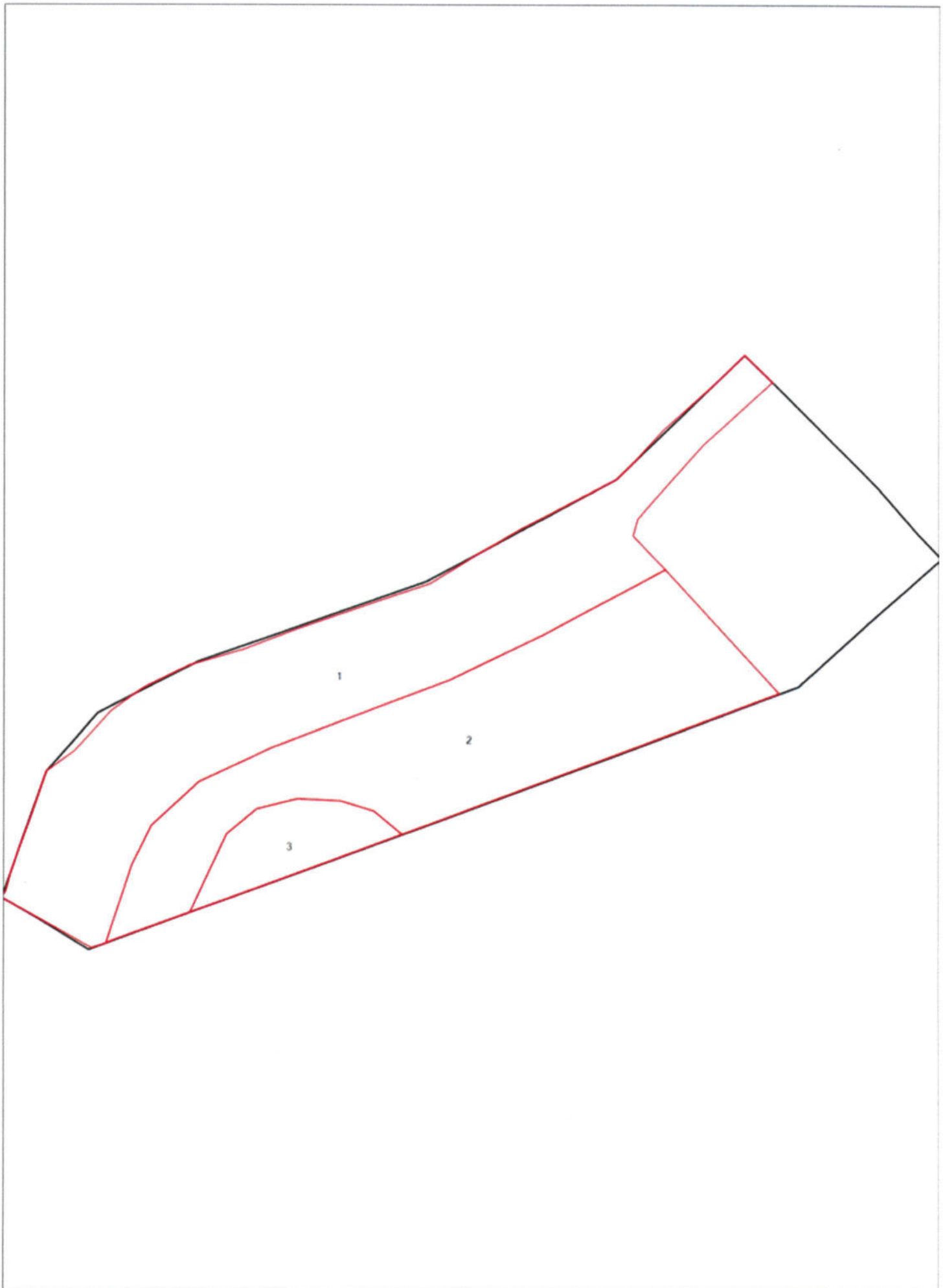
STĀVA PLĀNS			
Būves kodastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9658-001-0165-002	1	3.03	1:100
Uzmērtja	<i>[Signature]</i>	Aivars Dirnēns	01.04.2008.

Nogabalu raksturojošie rādītāji

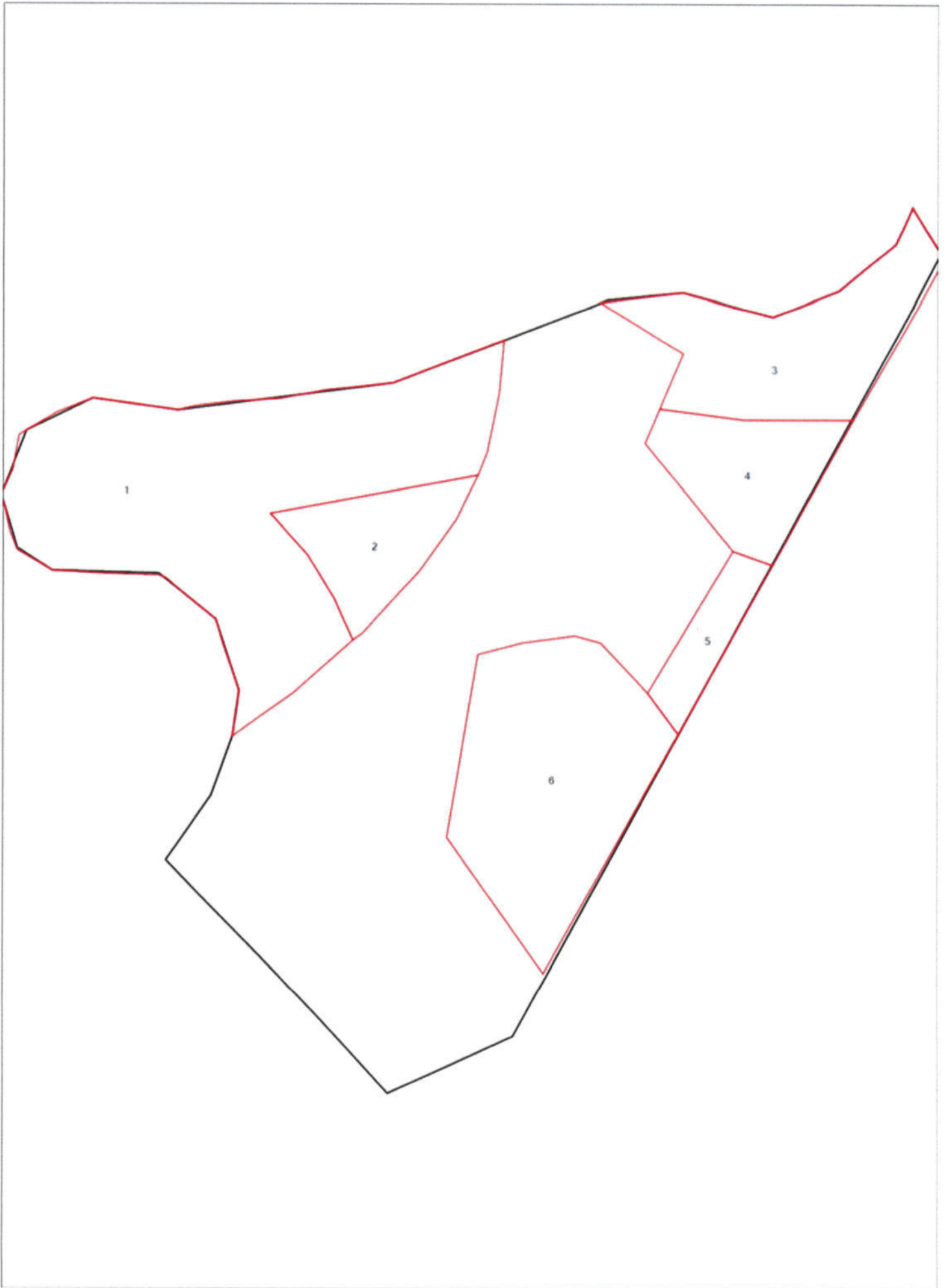
Īpašuma kadastra apzīmējums- 96580010165

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	kokus. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 96580010159		inv. veikta 2015. gadā		Īpašums - 96580010165 - Rāmnieki									
		Jeru pagasts		Saimniecība: Rāmnieki									
369. kvartāls													
1	1.93	Mežaudze	Vr	7Ba31 3G46	D	I	17	15	31	8	23		197
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 1.93 ha, Aizs.paz.- 1107001200009 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 1.93 ha, Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.93 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	1.63	Mežaudze	Ap	8Ba31 2B46	D	I	17	15	31	6	16		136
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 1.63 ha, Aizs.paz.- 1107001200009 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 1.63 ha, Aizs.paz.- 40021000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ūdenstilpju/teču aizsargjosla/Ūdenstilpju/teču aizsargjosla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.63 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.25	Mežaudze	Vr	9A1B75	D	I	28	36	75	7	25		324
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 0.25 ha, Aizs.paz.- 1107001200009 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 0.25 ha, Aizs.paz.- 40021000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ūdenstilpju/teču aizsargjosla/Ūdenstilpju/teču aizsargjosla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.25 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):		3.81		Platību sadalījums: t.sk. mežs 3.81 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):		3.81		Platību sadalījums: t.sk. mežs 3.81 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Zemes vienība 96580010165		inv. veikta 2015. gadā		Īpašums - 96580010165 - Rāmnieki									
		Jeru pagasts		Saimniecība: Rāmnieki									
370. kvartāls													
1	1.57	Mežaudze	Vr	5L4G1Oz90	D	II	24	33	90	7	20		219
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 1.57 ha, Aizs.paz.- 1107001200015 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 1.57 ha, Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.57 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.28	Mežaudze	Vr	8G1B1L90	D	I	26	35	90	6	19		214
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 0.28 ha, Aizs.paz.- 1107001200015 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 0.28 ha, Aizs.paz.- 40021000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ūdenstilpju/teču aizsargjosla/Ūdenstilpju/teču aizsargjosla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.28 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.58	Mežaudze	Vr	10Ba55	D	III	18	18	55	6	18		156
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 0.58 ha, Aizs.paz.- 1107001200015 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 0.58 ha, Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.58 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
4	0.34	Mežaudze	Vr	10Ba55	D	II	19	18	55	7	19		172
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 0.34 ha, Aizs.paz.- 1107001200015 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 0.34 ha, Aizs.paz.- 40021000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ūdenstilpju/teču aizsargjosla/Ūdenstilpju/teču aizsargjosla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.34 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
5	0.15	Mežaudze	Vr	10B70	D	I	27	34	70	6	20		238
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 0.15 ha, Aizs.paz.- 1107001200015 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 0.15									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.15 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
6	0.87	Mežaudze	Vr	10Ba29	D	I	16	13	29	8	20		159

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. m2/ha	kokū sk. gab/ha	krāja m3/ha			
				Aizs.paz.- 1107001000001 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/pamatteritorija 0.87 ha, Aizs.paz.- 1107001200015 Valsts noz. ĪADT/Biosfēras rezervāts/Ziemeļvidz. biosf. rezervāts/ZVBR ainavu aizsardzības zona 0.87 ha, Aizs.paz.- 40021000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju(teču), mitrzemju a _Ūdenstilpju(teču) aizsargjosla/Ūdenstilpju(teču) aizsargjosla												
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.87 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha												
	Kopā platība kvartālā (ha):		3.79	Platību sadalījums: t.sk. mežs 3.79 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha												
	Kopā platība kadastrā (ha):		3.79	Platību sadalījums: t.sk. mežs 3.79 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha												
	Pavisam kopā (ha):		7.6	Platību sadalījums: t.sk. mežs 7.6 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha												



Zemes vienība: 96580010159 Mērogs: 1:2076



Zemes vienība: 96580010165 Mērogs: 1:1881

Dokumentam ir informatīvs raksturs

Valmieras novads

Jeru pagasts

Zemes īpašums: Rāmnieki

Kadastra Nr.96580010165

Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2023. gadā

Zemes gabals		Meža platība									
Kadastra apzīmējums	Kopplatība (ha)	Meža Platība (ha)	Ballhektāru summa	tai skaitā					Mežaudzes		
				Jaunaudzes			Ar nodokli apliekamās		Platība (ha)	Pilna vērtība EUR	Izpiršanas vērtība EUR
				Platība (ha)	Ballhektāru summa	Ballhektāru summas mazin.	Platība (ha)	Ballhektāru summas mazin.			
96580010165	6,98	3,79	182	0	0	0	3,79	44	3,79	1158	1155
96580010159	4,97	3,81	178	0	0	0	3,81	0	3,81	452	250
Kopā	11,95	7,6	360	0	0	0	7,6	44	7,6	1610	1405

Novērtējums sagatavots saskaņā ar:

Ministru kabineta noteikumiem Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi";

Ministru kabineta noteikumiem Nr.76 "Kārtība, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek zemi, kura aizņem atjaunotās vai ieaudzētās mežaudzes";

Ministru kabineta noteikumiem Nr.647 "Mežaudzes novērtēšanas kārtība";

Meža valsts reģistrā esošo informāciju.

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: Jeru pag.
Kadastrs: 96580010159

Kv.,nog.: 369-1-0 Plat: 1.9 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	76	Baltalksnis	31	15	17	15	120	231	55	849
I	24	Goba, vīksna	46	20	20	4	37	72	14	127
						19	157	302	69	976

Kv.,nog.: 369-2-0 Plat: 1.6 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Platlapju ārenis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	85	Baltalksnis	31	15	17	13	104	169	47	736
I	15	Bērzs	46	20	20	2	18	30	8	64
						15	122	199	55	800

Kv.,nog.: 369-3-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	93	Apse	75	33	28	22	293	73	57	257
I	7	Bērzs	75	28	26	2	23	6	7	32
						24	316	79	64	289

Novads: Jeru pag.
Kadastrs: 96580010165

Kv.,nog.: 370-1-0 Plat: 1.6 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	54	Liepa	90	33	24	8	92	145	23	94
I	33	Goba, vīksna	90	33	25	5	57	90	15	58
I	13	Ozols	90	32	25	2	23	36	6	25
						15	172	270	44	177

Kv.,nog.: 370-2-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	74	Goba, vīksna	90	35	26	11	131	37	33	114
I	14	Liepa	90	35	25	2	24	7	7	21
I	13	Bērzs	90	35	25	2	22	6	7	21
						15	177	50	46	156

Kv.,nog.: 370-3-0 Plat: 0.6 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: III Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Baltalksnis	55	18	18	16	133	77	56	629
						16	133	77	56	629

Kv.,nog.: 370-4-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Baltalksnis	55	18	19	15	131	44	51	589
						15	131	44	51	589

Kv.,nog.: 370-5-0 Plat: 0.2 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Bērzs	70	32	26	10	116	17	33	124
						10	116	17	33	124

Kv.,nog.: 370-6-0 Plat: 0.9 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Baltalksnis	29	13	16	18	137	119	68	1 356
						18	137	119	68	1 356

Platība, ha **7.60**
Kopējā krāja, m3: **1 158.62**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2023-2027				
Kailcirte - pēc vecuma	4.9	622	32 829	18 653
Galvenā cirte - izlases cirte	1.9	138	7 764	4 152
Stādāmais materiāls	4.9	0	0	84
Atjaunošanas darbs	4.9	0	0	47
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	7.6	0	0	100
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 53.41 €/m3</i>		760	40 593	23 492
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 23.41 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 17 101 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2028-2032				
Kailcirte - pēc vecuma	0.9	140	6 744	4 200
Stādāmais materiāls	0.9	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.9	0	0	0
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.7	0	0	36
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.17 €/m3</i>		140	6 744	4 692
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 18.17 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 2 052 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2033-2037				
Jaunaudžu kopšana	4.9	0	0	805
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	25
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	1 286
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -1 286 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2038-2042				
Jaunaudžu kopšana	0.9	0	0	139
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	25
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	620
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -620 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2043-2047				
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	25
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	481
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -481 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2048-2052				
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	25
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	481
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -481 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2053-2057				
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.0	0	0	40
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	496
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -496 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2058-2062				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	6.7	0	0	89
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	545
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -545 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2063-2067				
Kailcirte - pēc vecuma	4.5	608	29 444	18 253
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	8	593	327
Stādāmais materiāls	4.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	4.5	0	0	0
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	7.6	0	0	100
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.76 €/m3</i>		616	30 037	19 136
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 18.41 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 10 901 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 33.25 €/m3</i>				
2068-2072				
Kailcirte - pēc vecuma	1.1	229	11 423	6 856
Stādāmais materiāls	1.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	42
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 49.88 €/m3</i>		229	11 423	7 354
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 19.94 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 4 069 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2073-2077				
Jaunaudžu kopšana	4.5	0	0	717
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.0	0	0	27
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	1 200
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -1 200 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2078-2082				
Jaunaudžu kopšana	1.1	0	0	179
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.0	0	0	27
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	662
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -662 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2083-2087				
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.0	0	0	27
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	483
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -483 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2088-2092				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.2	10	912	395
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.0	0	0	27
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 91.20 €/m3</i>		10	912	878
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 34 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 51.70 €/m3</i>				
2093-2097				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Kailcirte - pēc caurmēra	0.2	37	3 488	1 096
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	84
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	47
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.9	0	0	39
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 94.27 €/m3</i>		37	3 488	1 722
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 64.65 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 1 766 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2098-2102				
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	48
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	6.3	0	0	83
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	587
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -587 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2103-2107				
Kailcirte - pēc vecuma	4.5	608	29 444	18 253
Stādāmais materiāls	4.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	4.5	0	0	0
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	7.5	0	0	98
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.43 €/m3</i>		608	29 444	18 807
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 18.41 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 10 637 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2108-2112				
Kailcirte - pēc vecuma	0.9	163	7 920	4 877
Stādāmais materiāls	0.9	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.9	0	0	0
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.0	0	0	40
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.59 €/m3</i>		163	7 920	5 373
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 18.67 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 2 547 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2113-2117				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	63	3 324	1 880
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	4.5	0	0	717
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.1	0	0	28
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.76 €/m3</i>		63	3 324	3 081
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 22.92 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 243 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2118-2122				
Jaunaudžu kopšana	0.9	0	0	139
Administratīvās izmaksas	7.6	0	0	228
Infrastrukturās izmaksas	7.6	0	0	228
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	25
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	620
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -620 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 50.98 €/m3</i>		Kopā:	2 626	133 885
<i>Tīrie ienākumi: 41 889 €</i>				91 996

Sortimentu periodu plāns

10.08.2023

Jeru pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
96580010159		369-1-0		1.93		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2063-2067	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.71	25.28	59.52	0.00	207.55	293.07	26.31	37.58	1 314.41	3 095.47	0.00	9 755.22	14 202.68
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.14	12.55	32.69	0.00	152.93	198.31	18.93	6.77	652.20	1 699.85	0.00	7 187.76	9 546.59
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Goba, vīksna	1.76	17.49	22.12	0.00	21.02	62.38	8.32	105.03	1 049.44	1 150.55	0.00	987.81	3 292.83
2103-2107	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.71	25.28	59.52	0.00	207.55	293.07	26.31	37.58	1 314.41	3 095.47	0.00	9 755.22	14 202.68

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
96580010159		369-2-0		1.63		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.10	9.18	23.93	0.00	111.93	145.14	13.86	4.96	477.38	1 244.21	0.00	5 261.10	6 987.65
2103-2107	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.57	20.07	47.48	0.00	166.28	234.39	21.09	29.49	1 043.30	2 468.65	0.00	7 815.33	11 356.76
2063-2067	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.57	20.07	47.48	0.00	166.28	234.39	21.09	29.49	1 043.30	2 468.65	0.00	7 815.33	11 356.76
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.39	1.21	4.89	15.18	5.02	26.68	1.91	56.41	174.61	684.57	940.53	235.70	2 091.81

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
96580010159		369-3-0		0.25		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2068-2072	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	5.29	20.64	22.03	15.71	2.29	65.97	6.20	344.09	1 073.43	1 145.44	832.81	107.80	3 503.56
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	27.91	18.24	8.24	3.77	2.03	60.18	5.77	1 814.36	948.40	428.33	199.56	95.25	3 485.89
2113-2117	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	4.63	18.81	21.26	15.88	2.09	62.67	5.91	300.74	977.82	1 105.70	841.65	98.20	3 324.11
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.42	0.77	1.36	1.74	0.79	5.09	0.32	61.09	111.63	190.40	107.96	37.20	508.28

Jeru pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
96580010165		370-1-0		1.57		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2023-2027	Galvenā cirte - izlases cirte				Liepa	14.66	17.25	8.40	0.00	2.68	43.00	5.01	762.55	897.21	436.90	0.00	126.26	2 222.92
2023-2027	Galvenā cirte - izlases cirte				Goba, vīksna	25.53	35.40	10.58	0.00	5.29	76.80	8.76	1 531.25	2 124.32	550.49	0.00	248.64	4 454.70

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
96580010165		370-2-0		0.28		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2023-2027	Galvenā cirte - izlases cirte				Goba, vīksna	7.61	8.01	2.03	0.00	0.94	18.58	2.15	456.38	480.32	105.40	0.00	44.02	1 086.12

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
96580010165		370-3-0		0.58		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2103-2107	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	1.40	5.42	0.00	35.48	42.31	4.90	0.00	73.03	282.04	0.00	1 667.73	2 022.80
2063-2067	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	1.40	5.42	0.00	35.48	42.31	4.90	0.00	73.03	282.04	0.00	1 667.73	2 022.80
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.46	9.15	14.66	0.00	45.00	69.27	5.05	23.72	475.86	762.24	0.00	2 115.18	3 376.99

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
96580010165		370-4-0		0.34		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2103-2107	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	2.47	6.56	0.00	29.62	38.65	3.62	0.00	128.33	341.31	0.00	1 392.02	1 861.66
2063-2067	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	2.47	6.56	0.00	29.62	38.65	3.62	0.00	128.33	341.31	0.00	1 392.02	1 861.66
2023-2027	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.36	4.91	9.00	0.00	25.10	39.38	3.02	18.90	255.30	468.08	0.00	1 179.78	1 922.06

Sortimentu periodu plāns

10.08.2023

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
96580010165		370-5-0		0.15														
2063-2067		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.04	0.18	1.02	5.52	1.63	8.39	0.72	5.76	25.60	142.81	341.99	76.80	592.96
2088-2092		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.41	0.91	2.59	4.41	1.82	10.13	0.64	59.06	132.36	362.49	273.10	85.30	912.31
2093-2097		Kailcirte - pēc caurmēra			Bērzs	1.96	4.41	10.09	13.88	6.18	36.53	2.31	284.29	639.69	1 412.78	860.68	290.39	3 487.84
2023-2027		Kailcirte - pēc vecuma			Bērzs	2.56	2.54	3.47	4.75	2.05	15.38	0.91	371.68	368.68	485.17	294.50	96.53	1 616.57
96580010165		370-6-0		0.87														
2068-2072		Kailcirte - pēc vecuma			Baltalksnis	1.05	18.53	36.30	0.00	106.67	162.55	14.43	54.95	963.66	1 887.63	0.00	5 013.42	7 919.65
2108-2112		Kailcirte - pēc vecuma			Baltalksnis	1.05	18.53	36.30	0.00	106.67	162.55	14.43	54.95	963.66	1 887.63	0.00	5 013.42	7 919.65
2028-2032		Kailcirte - pēc vecuma			Baltalksnis	0.00	8.28	24.58	0.00	107.12	139.98	14.50	0.00	430.63	1 277.97	0.00	5 034.92	6 743.52