

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un mežaudzes  
**Valmieras novada**  
**Mazsalacā, Kameņu ielā 2A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 24. maijs

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un mežaudzes  
Valmieras novada Mazsalacā, Kameņu ielā 2A, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |              |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Kadastra nr.:          | 9611 003 1202                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mazsalacas pilsētas ZG nodalījums:     | 100000590244 |
| Zemes gabala kad.apz.: | 9611 003 1202                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Zemes gabala platība, m <sup>2</sup> : | 4 820        |
| Piezīmes:              | <i>Saskaņā ar zemes situācijas plānu, meža zemes platība zemes gabalā Valmieras novada Mazsalacā, Kameņu ielā 2A, ir 0,2849 ha. Saskaņā ar Nogabalu raksturojošiem rādītājiem, meža zemes platība ir 0,28.<br/>Veicot Objekta tirgus vērtības aprēķinus, vērā tiek ņemta Nogabalu raksturojošos rādītājos norādītā platība – 0,28 ha.</i> |                                        |              |

**Īpašumtiesības:**

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Īpašnieks: | Valmieras novada pašvaldība |
|------------|-----------------------------|

**Zemes raksturojums:**

|                                        |        |        |             |
|----------------------------------------|--------|--------|-------------|
| Zemes gabals ar kad.apz. 9611 003 1202 |        |        |             |
| Platība, ha:                           | 0,4820 | Forma: | Neregulāra. |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

|                                   |                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Tirgus vērtību būtiski neietekmē: | Biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.4820 ha. |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                  |             |                       |                                        |
|------------------|-------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Apskates datums: | 24.05.2025. | Vērtējums sagatavots: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
|------------------|-------------|-----------------------|----------------------------------------|

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 24. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 24. maijā ir  
**3 900 EUR** (trīs tūkstoši deviņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

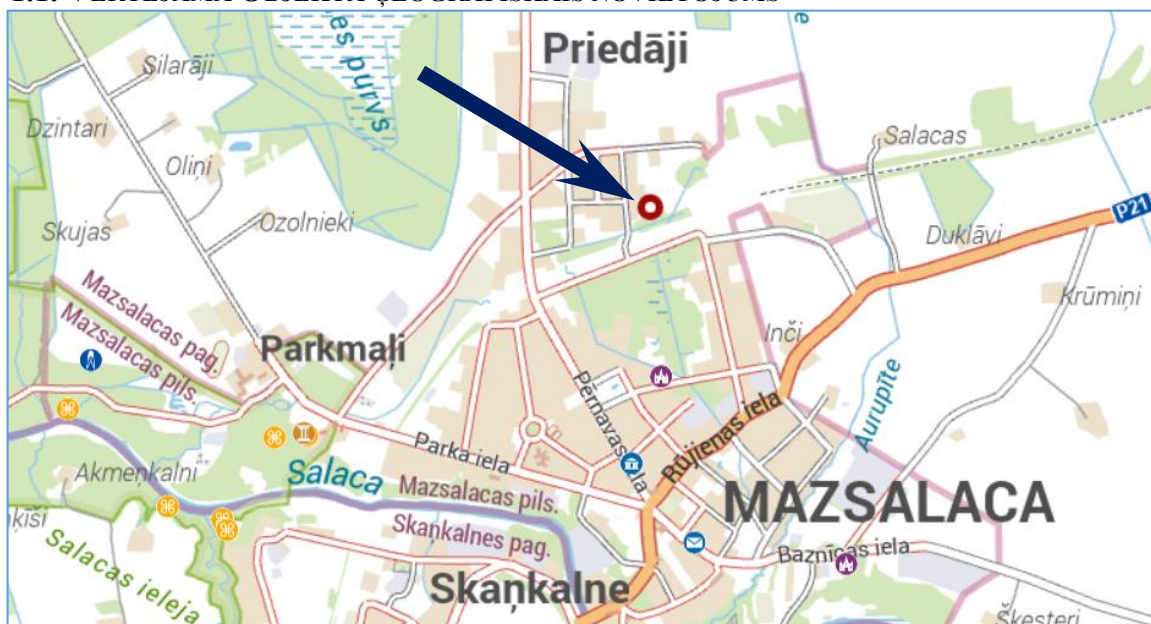
|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS .....       | 4         |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....                          | 4         |
| 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....                        | 5         |
| 1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....                   | 5         |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>                           | <b>6</b>  |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE.....                  | 6         |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....                       | 6         |
| <b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                    | <b>7</b>  |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....                        | 7         |
| 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU ..... | 7         |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....                    | 7         |
| 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....                | 8         |
| 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....                 | 14        |
| <b>4. SLĒDZIENS.....</b>                                    | <b>15</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>          | <b>16</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>          | <b>17</b> |

### PIELIKUMI

|              |                                                                       |            |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                                     | - 1 lapa;  |
| 2. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 2 lapas; |
| 3. pielikums | Meža inventarizācijas dati                                            | - 2 lapas; |
| 4. pielikums | Zemes plāni                                                           | - 8 lapas; |
| 5. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas              | - 3 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Mazsalacas pilsētas Z daļā, starp individuālo dzīvojamo māju teritorijām un neapbūvētiem zemes gabaliem, mežu. Attālums līdz Mazsalacas centram ir aptuveni 1,5 km. Attālums līdz novada centram – Valmierai ir apmēram 45 km.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām.

Tuvākajā apkārtne esošā apbūve pārsvarā labā un apmierinošā tehniskā stāvoklī, Objekta tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota, reljefs ar viegliem pacēlumiem un kritumiem.

Piekļūšana zemes gabalam aptuveni 0,6 km posmā pa grants seguma ceļu, tālākie ceļi asfaltēti.

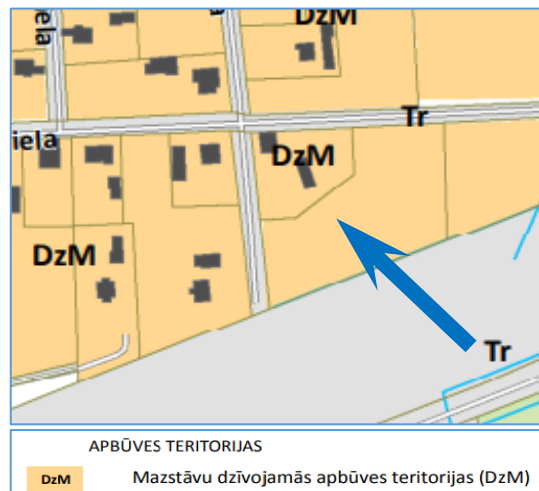
Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Mazpilsētai raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti līdz 2 km attālumā. Pārējie nozīmīgākie infrastruktūras objekti atrodas Valmierā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir laba.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

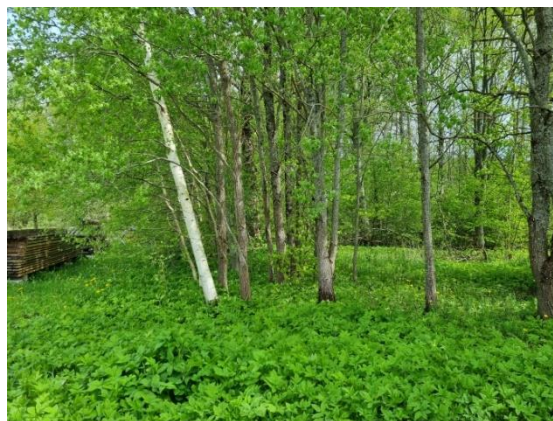
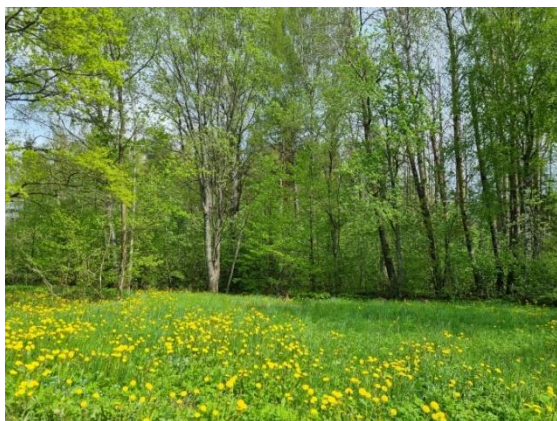
|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| platība:        | 0,4820 ha;                           |
| forma:          | neregulāra;                          |
| reljefs:        | ar viegliem pacēlumiem un kritumiem; |
| apaugums:       | zālājs, mežaudze;                    |
| labiekārtojums: | -.                                   |

Zemes gabals robežojas ar Kameņu un Vītolu ielām, mežaudzi un zemes gabalu, uz kura izvietota vienģimenes dzīvojamā māja. Gruntsūdens līmenis vietām varētu būt samērā augsts, kas var apgrūtināt zemes gabala racionālu izmantošanu.



Saskaņā ar Valmieras novada teritorijas plānojumu, zemes gabals izvietots *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM)*.

### 1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem 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.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana apbūvei saskaņā ar teritorijas plānojumā un mežsaimniecībai.**

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem zemesgabaliem Mazsalacā un tās apkārtnē.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gada pirmajā pusē.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Mazāks pieprasījums ir pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem lielākajās pilsētās un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredītēšanas politika, kas ir piesardzīga, kreditējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

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

##### Pozitīvie:

- īpašums izvietots Mazsalacas pilsētā;
- īpašuma sastāvā ietilpst mežaudze.

##### Negatīvie:

- piekļūšana zemes gabalam pa grants seguma ceļu.

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;

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

### 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Sakarā ar to, ka īpašumam ir dažādi izmantošanas veidi, veicot Objekta novērtēšanu, tas nosacīti tika sadalīts daļās:

- 1) zeme mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā 2 020 m<sup>2</sup> platībā;
- 2) meža zeme ar mežaudzi – kopā 2 800 m<sup>2</sup> platībā.

**Īpašuma daļas – zemes mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, 2 020 m<sup>2</sup> platībā, tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.**

Zemes tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes platību un atļauto izmantošanu. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamā īpašuma daļu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašuma daļu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma daļas pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

#### Salīdzināmie īpašumi:

Īpašums Valmieras novada Mazsalacā, Dzirnavu ielā 9B (kad.nr. 9611 003 0021). Zemes gabala platība 608 m<sup>2</sup>. Īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 05.2024. par 700 EUR.



Īpašums Valmieras novada Rūjienā, Dzirnavu ielā 21A (kad.nr. 9615 003 0927). Zemes gabala platība 1 571 m<sup>2</sup>. Īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 09.2024. par 1 300 EUR.



Īpašums Valmieras novada Rūjienā,  
Kronvalda ielā 44 (kad.nr. 9615 003  
0207) Zemes gabala platība 2 739 m<sup>2</sup>.  
Īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās  
apbūves teritorijā. Īpašums pārdots  
03.2025. par 2 900 EUR.



Nosakot vērtējamās zemes tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

|                                                                                   | Vērtējamā Objekta daļa                     | Salīdzināmais objekts nr.1                    | Salīdzināmais objekts nr.2                   | Salīdzināmais objekts nr.3                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                   | Valmieras novada Mazsalacā, Kameņu ielā 2A | Valmieras novada Mazsalacā, Dzirnauvu ielā 9B | Valmieras novada Rūjienā, Dzirnauvu ielā 21A | Valmieras novada Rūjienā, Kronvalda ielā 44 |
| Zemes platība, m <sup>2</sup>                                                     | 2020                                       | 608                                           | 1571                                         | 2739                                        |
| Pārdevuma cena, EUR                                                               |                                            | 700                                           | 1300                                         | 2900                                        |
| Darījuma laiks                                                                    |                                            | 05.2024.                                      | 09.2024.                                     | 03.2025.                                    |
| Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR                                               |                                            | 1,2                                           | 0,8                                          | 1,1                                         |
| Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi                                |                                            |                                               |                                              |                                             |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi                                                 |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | līdzvērtīgi 0%                              |
|                                                                                   |                                            | EUR 1,15                                      | EUR 0,83                                     | EUR 1,06                                    |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)         |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | līdzvērtīgi 0%                              |
|                                                                                   |                                            | EUR 1,15                                      | EUR 0,83                                     | EUR 1,06                                    |
| 3. Pārdošanas laiks                                                               |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | līdzvērtīgi 0%                              |
|                                                                                   |                                            | EUR 1,15                                      | EUR 0,83                                     | EUR 1,06                                    |
| 4. Īpašuma novietojums                                                            |                                            | līdzvērtīgs 0%                                | līdzvērtīgs 0%                               | līdzvērtīgs 0%                              |
|                                                                                   |                                            | EUR 1,15                                      | EUR 0,83                                     | EUR 1,06                                    |
| 5. Zemes funkcionālie parametri:                                                  |                                            |                                               |                                              |                                             |
| - zemes platība                                                                   |                                            | mazāka -10%                                   | mazāka -7%                                   | lielāka 4%                                  |
| - izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam   |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | līdzvērtīgi 0%                              |
| - piekļūšanas apstākļi                                                            |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | labāki -2%                                  |
| - centralizētie inženiertīkli                                                     |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | labāk -2%                                   |
| - zemes konfigurācija                                                             |                                            | labāk -3%                                     | labāk -3%                                    | sliktāk 3%                                  |
| - labiekārtojums (zemes izlīdzināšana, nožogojums, zāliens u.c.)                  |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | labāk -2%                                   |
| - grunts apstākļi                                                                 |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | līdzvērtīgi 0%                              |
| - apgrūtinājumi                                                                   |                                            | līdzvērtīgi 0%                                | līdzvērtīgi 0%                               | sliktāk 3%                                  |
| - KOPĀ funkcionālie parametri:                                                    |                                            | -13%                                          | -10%                                         | 4%                                          |
|                                                                                   |                                            | EUR 1,00                                      | EUR 0,74                                     | EUR 1,10                                    |
| Pārreķinu koeficients                                                             |                                            | -13%                                          | -10%                                         | 4%                                          |
| Pārreķinu korekcija                                                               |                                            | -EUR 0,15                                     | -EUR 0,08                                    | EUR 0,04                                    |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena               |                                            | EUR 1,00                                      | EUR 0,74                                     | EUR 1,10                                    |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                                 |                                            | EUR 609                                       | EUR 1 170                                    | EUR 3 016                                   |
| 6. Citi faktori:                                                                  |                                            |                                               |                                              |                                             |
| - citi apstākļi                                                                   |                                            | EUR 0,00                                      | EUR 0,00                                     | EUR 0,00                                    |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                                 |                                            | EUR 609                                       | EUR 1 170                                    | EUR 3 016                                   |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR          |                                            | 1,0                                           | 0,74                                         | 1,1                                         |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                             |                                            | 0,5                                           | 0,3                                          | 0,2                                         |
| Salīdzināmo zemju platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) |                                            | EUR 0,94                                      |                                              |                                             |
| Vērtējamās zeme tirgus vērtība                                                    |                                            | EUR 1 908                                     |                                              |                                             |

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā Objekta daļas tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 900**.

### Īpašuma daļas - meža zemes ar mežaudzi tirgus vērtības aprēķins.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeja.

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

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

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

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

Nosakot nekustamā īpašuma tīro tagadnes vērtību ar naudas plūsmas diskontēšanas pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Lietojot tīrās tagadnes vērtības aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt.

Pievecas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķinā tiek iestrādāts laika faktors. Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas pieejas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

Meža zemes vērtība tiek noteikta, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības. Tādējādi mežaudžu un meža zemes vērtības tiek aprēķinātas atsevišķi un īpašuma kopējā vērtība tiek noteikta kā šo abu vērtību summa.

#### Meža platību apraksts

| Platības, audžu vecuma grupas                                                                         | Platība ha       | Valdošā / atjaunojamā koku suga* | Piezīmes                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Neapmežoti izcirtumi.<br>Tai skaitā:<br>- jāatjauno mākslīgi,<br>- dabiskās atjaunošanas veicināšana. | -                | -                                | Mežs izcirtumos jāatjauno „Meža likumā” noteiktajos termiņos.     |
| Jaunaudzes 1 – 20 g.; kociņu augstums līdz 8 m, caurmērs līdz 10 cm; nepieciešama kopšana.            | -                | -                                | Iespējams veikt audzes sastāva kopšanas cirti (jaunaudžu kopšanu) |
| Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.                                                                       | -                | -                                | Iespējama krājas kopšanas cirte.                                  |
| Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, <b>audzes pilsētu administratīvajās robežās</b>   | <b>0,28</b>      | P                                | Iespējama krājas kopšanas cirte.                                  |
| Pieaugušas un pāraugušas audzes, audzes, kurās kailcirte iespējama pēc caurmēra                       | -                | -                                | Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.                  |
| Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības                                    | -                | -                                | Netiek vērtētas.                                                  |
| <b>KOPĀ (noapaļojot):</b>                                                                             | <b>0,28</b>      |                                  |                                                                   |
| <b>Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **</b>                                                        | Ks               |                                  |                                                                   |
| <b>Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi</b>                                                    | Apmierinošs.     |                                  |                                                                   |
| <b>Attālums līdz autoceļam ar segumu</b>                                                              | Atrodas pie ceļa |                                  |                                                                   |

**\* Lietotie saīsinājumi:**

P – priede, E – egle B – bērzs, A – apse, M – melnalksnis, Ba – baltalksnis, Oz – ozols, Os – osis, L – liepa, P – papele.

**Tirgus vērtības noteikšana mežam ar ieņēmumu (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju.**

Vērtējums attiecas uz meža stāvokli īpašuma apskates datumā – 2025. gada 24. maijā. Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, meža tirgus vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

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

**Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:**

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

### Prognozējamo ieņēmumu aprēķins:

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

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

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

### Darbības izdevumi

Vērtējumā pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiek maksāts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Meža mākslīgās atjaunošanas izdevumi, ieskaitot augsnes gatavošanu un pirmā gada kopšanu, plānoti līdz 950 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai.

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 18 EUR/m<sup>3</sup>, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 250 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkārtojumu skaits atbilstoši profesionālās mežsaimniecības praksei.

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

### Diskonta likmes noteikšana

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Mežaudzes vērtības aprēķins

| Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR |        |      |                  |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|------------------|----------------------------------------------|
| Valdošā suga                                                                                                                                              | Priede | Kopā | Diskonta likme   | Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība |
| Bonitāte                                                                                                                                                  | 1.     |      | 0.065            |                                              |
| Platība, ha                                                                                                                                               | 0.28   | 0.28 | Diskonta faktors |                                              |
| Gads p.k.                                                                                                                                                 |        |      |                  |                                              |
| 1                                                                                                                                                         | 1259   | 1259 | 1.0000           | 1259                                         |
| 25                                                                                                                                                        | 442    | 442  | 0.2206           | 97                                           |
| Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR                                                                                                                   |        |      |                  | 1 343                                        |

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

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

#### Meža zemes un mežaudzes vērtības aprēķins

| Valdošā suga                  | Bonitāte | Platība, ha | Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR |            |       |
|-------------------------------|----------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|-------|
|                               |          |             | audzēm                                                                  | meža zemei | kopā  |
| Priede                        | 1.       | 0.28        | 1343                                                                    | 672        | 2015  |
|                               | Kopā     | 0.28        | 1343                                                                    | 672        | 2015  |
| Visas sugas un bonitātes kopā |          | 0.28        | 1 343                                                                   | 672        | 2 015 |

Ar ieņēmumu pieeju noteiktā *Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **EUR 2 000**.

#### Objekta kopējās tirgus vērtības aprēķins.

Lai veiktu īpašuma novērtēšanu, tas nosacīti tika sadalīts daļās:

- 1) zeme mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā 2 020 m<sup>2</sup> platībā;
- 2) meža zeme ar mežaudzi – kopā 2 800 m<sup>2</sup> platībā.

Objekta kopējā tirgus vērtība tiek noteikta, summējot iepriekš noteikto atsevišķo īpašuma daļu tirgus vērtības. Tādējādi Objekta tirgus vērtība ir:

| Īpašuma daļa          | Zemes platība, m <sup>2</sup> | Vērtība, EUR |
|-----------------------|-------------------------------|--------------|
| Apbūves zeme          | 2 020                         | 1 900        |
| Meža zeme ar mežaudzi | 2 800                         | 2 000        |
| Kopā:                 | 4 820                         | 3 900        |

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 3 900**.

### **3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA**

Naudas plūsmas diskontēšanas (ienākumu) pieeja tika izmantota īpašuma sastāvā esošā meža tirgus vērtības noteikšanai. Lauksaimniecībā izmantojamai zemei novērtēšanai tika izmantota tirgus pieeja.

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

Tādējādi, noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 3 900**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 24. maijā ir  
**3 900 EUR** (trīs tūkstoši deviņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

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