

Nekustamā īpašuma – zemes gabala un
mežaudzes

Kocēnu novada
Zilākalna pagastā, “ZK Kūdra 2”
(kad.nr. 9696 002 0030)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 15. maijs

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada
Zilākalna pagastā, “ZK Kūdra 2”, kad.nr. 9696 002 0030, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9696 002 0030	Zilākalna pagasta ZG nodalījums:	100000536715
Zemes platība:	212,84 ha	Forma:	Neregulāra.
Piezīmes:	<i>Īpašuma sastāvā ietilpst meža zeme 55,21 ha platībā un uz tās esošā mežaudze (saskaņā ar Meža inventarizācijas aprakstu). Saskaņā ar ierakstu VZD Kadastra informācijas sistēmā, īpašuma sastāvā ietilpst mežu platība - 54,78 ha, tai skaitā jaunaudzes platība – 2,07 ha. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas egļe, bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas apse, baltalksnis.</i>		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Komunikācijas u.c.:	<i>Pie zemesgabala nav pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas.</i>
Citi apstākļi:	<i>Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas Purvu teritorijā, Derīgo izrakteņu teritorijā. Apskates brīdī zemesgabalā saimnieciskā darbība netika veikta. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, vērtējamam zemesgabalam nav spēkā esošo atļauju derīgo izrakteņu ieguvei. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, derīgo izrakteņu – kūdras ieguve ir pārtraukta pirms vairākiem gadiem. Apskates brīdī piekļūšana pie īpašuma bija iespējama pa pašvaldībai piederošu zemes ceļu un valsts vietējo autoceļu. Zemes lietošanas veidu eksplikācija VZD Kadastra datos un situācijas plānā atšķiras. Situācijas plānā (uzmērīšana veikta 06.08.2014.) zemes lietošanas veido ir sekojoši: 23,58 ha - meži, 176,51 ha - purvi, 3,27 ha - zeme zem ūdeņiem, 1,17 ha - zeme zem ceļiem, 0,57 - ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 7,74 ha - pārējās zemes. VZD Kadastra datos zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas viediem ir sekojošs: 54,78 ha - meži, 153,05 ha - pārējās zemes, 3,27 ha - zeme zem ūdeņiem, 1,17 ha - zeme zem ceļiem, 0,57 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Nosakot īpašuma tirgus vērtību, zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas viediem tiek izmantots saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā un Meža inventarizācijas aprakstā norādīto, kurš tiek uzskatīts par ticamāku un atbilstošāku esošai situācijai dabā.</i>

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<i>Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu, zemesgabalam ir sekojoši apgrūtinājumi:</i> <ul style="list-style-type: none">- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 212,84 ha platībā;- no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 10,24 ha platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 2,1 ha platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu no 10 līdz 20 kilovoltiem, ja tā šķērso meža teritoriju – 2,31 ha platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 1,16 ha platībā;- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap purvu ar platību, lielāku par 100 hektāriem – 183,44 ha platībā;- no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 2,52 ha platībā;
----------------------------------	---

	- <i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,27 ha platībā.</i>
Piezīmes:	<i>Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.</i>

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	<i>15.05.2026.</i>	Vērtējums sagatavots:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 15. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas ieņēmumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 2026. gada 15. maijā ir
772 000 EUR (septiņi simti septiņdesmit divi tūkstoši eiro), tai skaitā

mežaudzes tirgus vērtība **205 500 EUR** (divi simti pieci tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

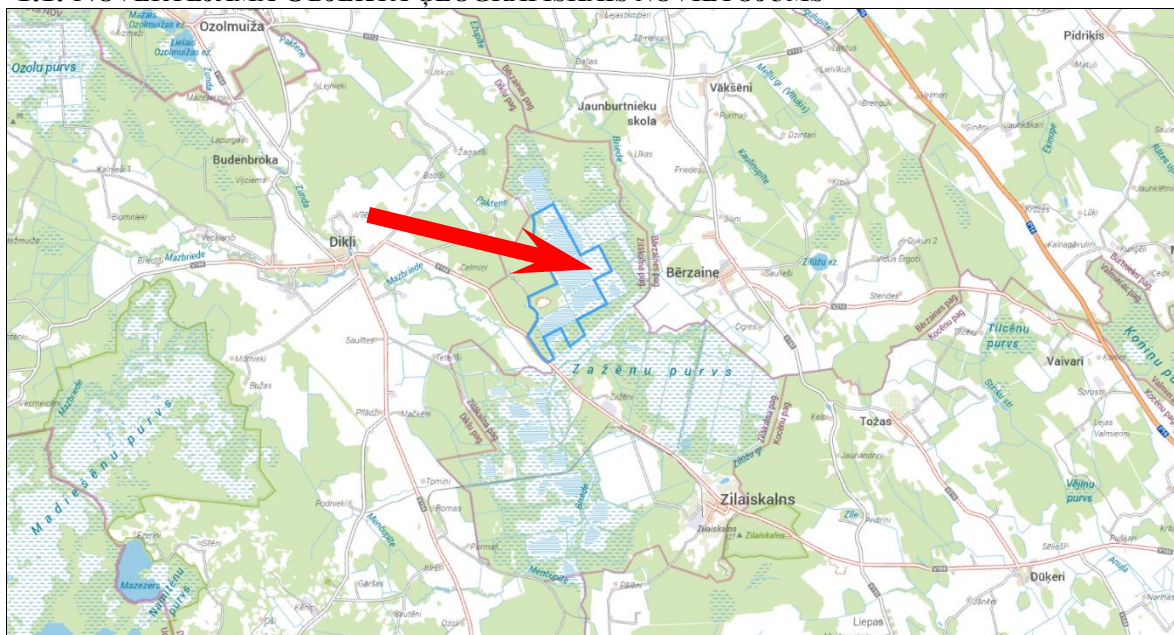
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	14
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	26
4. SLĒDZIENS.....	27
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	28
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	29

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 7 lapas;
3. pielikums	Meža inventarizācijas apraksts	- 9 lapas;
4. pielikums	Nogabalu raksturojošie rādītāji	- 5 lapas;
5. pielikums	Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
6. pielikums	Meža taksācijas apraksts	- 3 lapas;
7. pielikums	Mežaudzes finanšu plūsmas plāns	- 4 lapas;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Kocēnu novada Zilākalna pagastā, starp apdzīvotām vietām Dikļi un Bērzaīne, Zāzēnu purva rajonā, pie Zilākalna un Bērzaīnes pagasta robežas. Zemesgabals robežojas ar valsts vietējo autoceļu V166 Valmiera - Dikļi - Augstroze. Attālums līdz apdzīvoti vietai Zilākalns ~ 5 km, līdz Dikļiem ~ 3 km, līdz Bērzaīnei ~ 14 km, līdz Valmierai ~ 17 km.

Vērtējamais mežs izvietots izteiktā lauku teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem mežu masīvi, purvu teritorijas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, nedaudz tālāk apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels. Tuvākajā apkārtne esošā apbūve pārsvarā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē ir vidēji blīvi apzaļumota, ar viegli viļņotu reljefu, ar nelieliem zemes pacēlumiem un kritumiem.

Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030, novērtējums

Zemes gabals robežojas ar asfalta seguma valsts vietējo autoceļu V166 Valmiera – Dikļi – Augstroze un lauku ceļu (pašvaldībai piederošs Mārsilu ceļš), kas ir apmierinošā stāvoklī. Tālākie piekļūšanai pie Objekta izmantojamie ceļi ar grants segumu labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Transporta un gājēju plūsma tieši gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 3 - 5 km attālumā Dikļos un Zilākalnā. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes izvietotas 20 km attālumā Valmierā.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs, to veido piepilsētas autobusu līnijas, pieturvietā "Dārziņi" atrodas pie autoceļa V166 Valmiera - Dikļi - Augstroze, aptuveni 1,5 km attālumā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastram parādīts sekojošajā tabulā.

Īpašuma nosaukums	Zemes gabals	Zemes vienības kad.nr.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids				
				Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes platība
„ZK Kūdra 2”	1	9696 002 0030	212,84	0,57	54,78	3,27	1,17	153,05
		Kopā:	212,84	0,57	54,78	3,27	1,17	153,05

*- *Saskaņā ar VMD meža nogabalu raksturojošiem rādītājiem, meža zemes platība ir 55,19 ha.*

platība: 212,84 ha, saskaņā ar kadastrā norādīto, mežs aizņem 54,78 ha jeb 26% no kopējās zemes platības;
 forma: neregulāra;
 reljefs: viegli paugurains;
 apaugums: kūdras purva lielākā daļa ir izstrādāta un daļēji tas apaudzis ar kokiem un krūmiem;
 labiekārtojums: nav;
 nožogojums: nav.

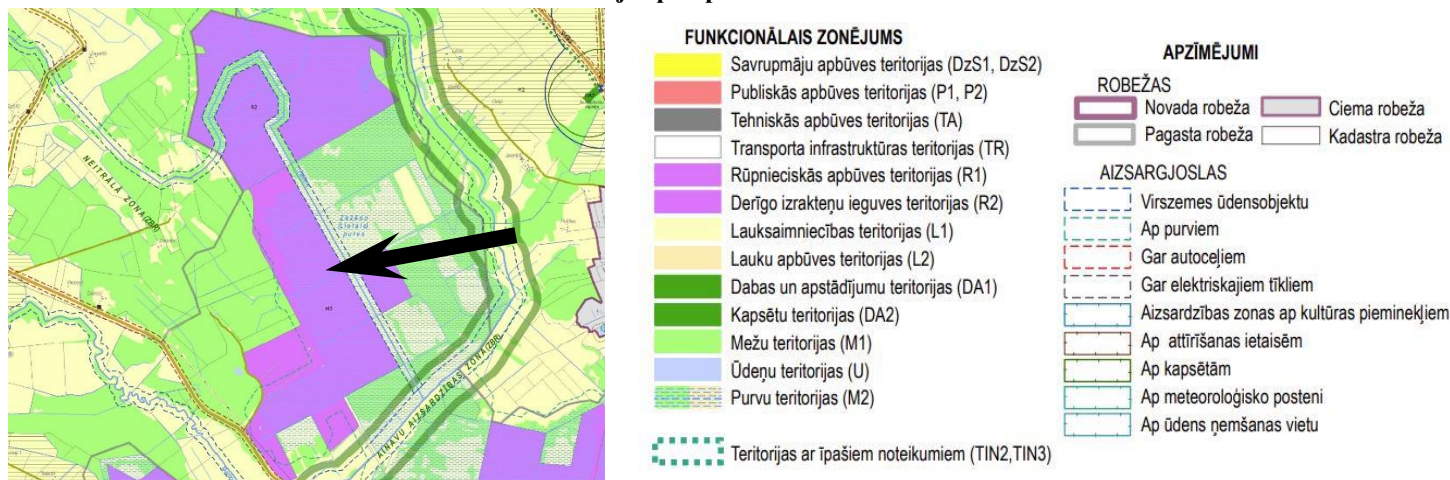
Piekļūšana zemes gabalam iespējama no asfalta seguma valsts vietējā autoceļa un grants seguma pašvaldībai piederoša ceļa, ar ko tas robežojas. Uz zemes gabala nav apbūves un centralizēto inženiertīklu pievadu.



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Teritorijas perspektīvā izmantošana.



- Kocēnu novada teritoriālais plānojums (www.kocenunovads.lv)

7.9. Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas (R2)

316. Derīgo izrakteņu ieguves teritorijās galvenais izmantošanas veids ir derīgo izrakteņu ieguve un pārstrāde un ar to saistītā apbūve un infrastruktūra.

317. Pēc karjeru izstrādes veicama derīgo izrakteņu ieguves vietu rekultivācija, izvēloties optimālāko rekultivācijas veidu un racionālāko teritorijas izmantošanu pēc rekultivācijas.

318. Ierīkojot jaunus derīgo izrakteņu ieguves vietas tuvāk par 50 m no blakus esošā zemes īpašuma robežas (arī kaimiņu pašvaldībā), jāsaņem tā īpašnieka saskaņojums.

7.17. Purvu teritorijas (M2)

363. Novada teritorijas plānojumā ir izdalīti purvi, kuru platība lielāka par 10 ha.

364. Purvu izmantošanas galvenie mērķi ir saistīti ar dabas daudzveidības saglabāšanu un kūdras ieguvī.

365. Purvu teritorijās var iekārtot dabas takas, skatu torņus un citus ar meža infrastruktūru saistītus objektus, kā arī atjaunot kādreizējos ūdensobjektus, ja tas nav pretrunā ar normatīvajiem aktiem vai konkrētās teritorijas dabas aizsardzības plānu.

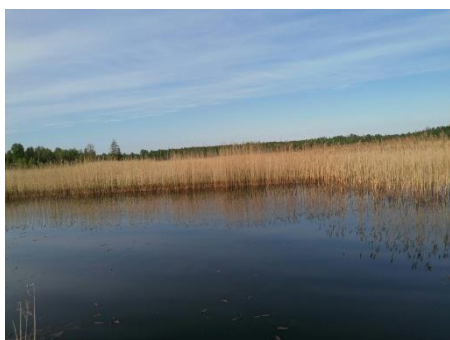
366. Pēc derīgo izrakteņu iegūšanas (kūdras izstrādes), veicama izstrādāto teritoriju renaturalizācija, izvēloties piemērotāko rekultivācijas veidu – apmežojot, atjaunojot purvu vai ierīkojot ūdenstilpes, vai arī ierīkojot ilggadīgo kultivēto ogu stādījumus.

367. Aprobežojumus aizsargjoslās ap purviem kā mitrzemēm nosaka Meža likums.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030, novērtējums



Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030,
novērtējums



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ieņēmumu pieejas. 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.

Pamatojoties uz ar 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 piespiešanas.

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 zemju 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 faktoros. 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 tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana mežsaimniecībai un dīķsaimniecībai.

Šīs vērtējuma atskaites 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" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir samērā likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū.

Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, 2025. gadā lauksaimniecības zemes darījumi pārsvarā reģistrēti cenu diapazonā no 3 000 EUR/ha līdz 6 000 EUR/ha. Šajā cenu diapazonā reģistrēti vairāk nekā puse jeb 52% no kopējā darījumu skaita. Visvairāk lauksaimniecības zemes darījumu pērn reģistrēti cenu amplitūdā no 4 000 līdz 5 000 EUR/ha. Arī 2024. gadā izteikti vairāk darījumu tika reģistrēti tieši šajā cenu diapazonā. Savukārt vismazākais darījumu skaits 2025. gadā notika cenu diapazonā no 9 000 līdz 10 000 EUR/ha – 4% no kopējā darījumu skaita. Tikai 5% no darījumiem notika par cenu līdz 2 000 EUR/ha. Darījumu skaits par cenu līdz 2 000 EUR/ha samazinās ik gadu. Vairāk nekā puse no šiem darījumiem reģistrēti Latgales reģionā. Piedāvājumā 2025. gadā lētākā lauksaimniecības zeme bija Latgales tālākajos novados, kur piedāvājuma cenas sākās no 2 000 EUR/ha. Zemes gabali, kuros liels īpatsvars ir purvu, ūdeņu, krūmāju platībām, tirgū ir maz pieprasīti. Tādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

Zeme mežsaimniecībai.

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6 000-25 000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3 000-12 000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1 000-3 500 EUR/ha.

Sākot ar 2020. gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021. gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un līdz 2023. gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršojušās, salīdzinājumā ar 2020. gadu. Sākot ar 2023. gada otro pusi meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15 gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenas samazinājums bija no 15% līdz 30% salīdzinot ar meža zemes cenas augstāko punktu 2023. gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2 000 līdz 3 200 eiro par hektāru, atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40%, nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

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

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

Cenu līmenis mežos, kur tuvākajā laikā nav paredzamas komerciālās cirtes (mežizstrāde), visos valsts reģionos ir līdzīgs - aptuveni 2 500 līdz 3 500 EUR/ha, atkarībā no esošā meža sugu sastāva, paredzamajiem ieguldījumiem izcirtumu apmežošanai, jaunaudžu kopšanai, kā arī no laika, kad paredzami pirmie ieņēmumi

no meža izstrādes. Straujš cenu kritums meža īpašumiem nav vērojams. Minētajā cenu grupā neietilps īpašumi speciālos apstākļos – purvi, platības ļoti tālu no autoceļiem, bebru appludinātas teritorijas u.c..

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:

- zemes gabalam laba piekļūšana;
- salīdzinoši liela zemesgabala platība (212,84 ha);
- daļu zemesgabala aizņem meža zeme ar mežaudzi;
- apkārtnē attīstīta mežsaimniecība un pastāv pieprasījums pēc meža zemēm.

Negatīvie:

- zeme pašlaik netiek izmantota;
- kūdras ieguve īpašumā pārtraukta pirms vairākiem gadiem;
- ievērojamu daļu zemesgabala aizņem ūdens teritorija.

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 aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Vērtētāji ir izmantojuši pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas, VZD Kadastra informācijas sistēmā un VMD datu bāzē pieejamo informāciju par vērtējamo īpašumu. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabalu platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem un meža nogabalu aprakstošie rādītāji ataino reālo mežaudzes stāvokli uz to saņemšanas laiku. Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Mēs pieņemam, ka Valsts meža dienesta Nogabalu raksturojošos radītājos esoša 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 augsnes 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.
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, kā 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.

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Sakarā ar to, ka vērtējamā īpašuma sastāvdaļām ir dažādi izmantošanas veidi, veicot novērtēšanu, tas nosacīti tika sadalīts daļās:

- 1) **pārējā zeme, zeme zem ceļiem, ūdens objektu zeme - kopā 157,63 ha;**
- 2) **meža zeme ar mežaudzi – kopā 55,21 ha*.**

*- Meža zemes platība noteikta saskaņā ar VMD izsniegtiem meža nogabalu raksturojošiem rādītājiem.

Īpašuma daļas – pārējās zemes, zemes zem ceļiem, ūdens objektu zemes – kopā 157,63 ha, tirgus vērtības noteikšana ar tirgus pieeju.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. 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 vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamai īpašuma daļai līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamai zemei līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

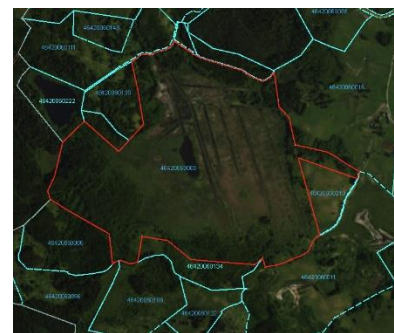
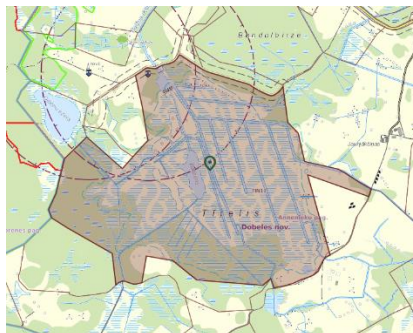
Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar līdzīga rakstura nekustamajiem īpašumiem Latvijas reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamā Objekta daļai. Ņemot vērā apstākli, kad īpašums iepriekš tika izmantots kūdras ieguvei, tad kā salīdzināmie īpašumi tika izvēlēti salīdzinoši lieli zemesgabali, kuru sastāvā ietilpst arī purvu platības un zeme zem ūdeņiem.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

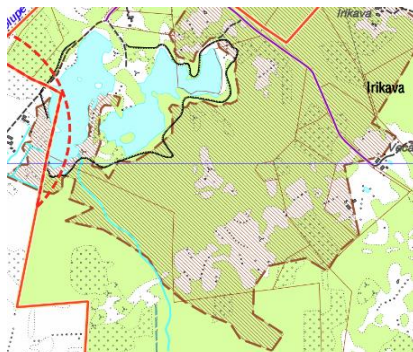
Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Zemesgabala atļautā izmantošana	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	zemes gabals Rēzeknes nov., Ozolaines pag., "Mūsmājas" (kad.nr. 7876 005 0108). Daļēji Lauksaimniecības teritorijā, daļēji Mežu teritorijā izvietots zemes gabals ar kopējo platību 59,34 ha, tai skaitā purvu platība – 8,35 ha, ūdens objektu zeme – 0,97 ha, mežu platība – 44,97 ha. Piekļūšana pa grants seguma pašvaldībai piederošu ceļu. Zemes gabals pārdots 08.2022. par 200 000 EUR jeb 3370 EUR/ha.		
2.	zemes gabals Gulbenes nov., Lejasciema pag., „Mudaža 1” (kad.nr. 5064 019 0129). Daļēji Lauksaimniecības teritorijā, daļēji Mežu teritorijā izvietots zemes gabals ar kopējo platību 96,36 ha, tai skaitā purvu platība – 9,32 ha, ūdens objektu zeme – 0,68 ha, mežu platība – 86,36 ha. Piekļūšana pa pašvaldībai piederošu zemes ceļu. Zemes gabals pārdots 07.2024. par 289 800 EUR jeb 3007 EUR/ha.		

Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030, novērtējums

3. zemes gabals Dobeles nov., Annenieku pag., „Līņi” (kad.nr. 4642 006 0070). Daļēji Lauksaimniecības teritorijā, daļēji Ūdens teritorijā, daļēji Mežu teritorijā izvietots zemes gabals ar kopējo platību 92,1 ha, tai skaitā purvu platība – 31,8 ha, ūdens objektu zeme – 9,8 ha, mežu platība – 28,3 ha. Piekļūšana pa zemes ceļu. Zemes gabals pārdots 01.2026. par 180 000 EUR jeb 1954 EUR/ha.



4. zemes gabals Balvu nov., Susāju pag., „Loči” (kad.nr. 3878 001 0043). Daļēji meža teritorijā, daļēji Kūdras atradņu teritorijā izvietots zemes gabals ar kopējo platību 93,7 ha, tai skaitā purvu platība – 0,29 ha, ūdens objektu zeme – 17,5 ha, mežu platība – 66,54 ha. Piekļūšana pa grants seguma pašvaldībai piederošu ceļu. Zemes gabals pārdots 03.2023. par 345 202 EUR jeb 3684 EUR/ha.



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, auglība, meliorācija, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabalu platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķiniem tiek izmantota zemesgabala platība atbilstoši kadastrā norādītajam.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā Objekta daļa	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Valmieras nov., Zilākalna pag., "ZK Kūdra 2"	Rēzeknes nov., Ozolaines pag., "Mūsmājas" (kad.nr. 7876 005 0108)	Gulbenes nov., Lejasciema pag., "Mudaža 1" (kad.nr. 5064 019 0129)	Dobeles nov., Annenieku pag., "Līņi" (kad.nr. 4642 006 0070)	Balvu nov., Susāju pag., "Loči" (kad.nr. 3878 001 0043)				
Zemes platība, ha	157.63	59.34	96.36	92.10	93.70				
Ūdens objektu zeme, ha	3.27	0.97	0.68	9.80	17.50				
Purvu platība, ha	-	8.35	9.32	31.80	0.29				
Mežu platība, ha	-	44.97	86.36	28.30	66.54				
Pārdevuma cena, EUR		200000	289800	180000	345202				
Darījuma laiks		08.2022.	07.2024.	01.2026.	03.2023.				
Nosacītā 1 ha cena, EUR		3370.41	3007.47	1954.40	3684.12				
Zemes gabala lietošanas mērķis	Purvu teritorija; Derīgo izrakteņu ieguves teritorija	Mežu teritorija/ Lauksaimniecības teritorija	Mežu teritorija/ Lauksaimniecības teritorija	Ūdeņu teritorija/ Lauksaimniecības teritorija/ Mežu teritorija	Mežu teritorija/ Kūdras atradņu teritorija				
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3 370.41	EUR 3 007.47	EUR 1 954.40	EUR 3 684.12				
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3 370.41	EUR 3 007.47	EUR 1 954.40	EUR 3 684.12				
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
		EUR 3 538.93	EUR 3 007.47	EUR 1 954.40	EUR 3 868.33				

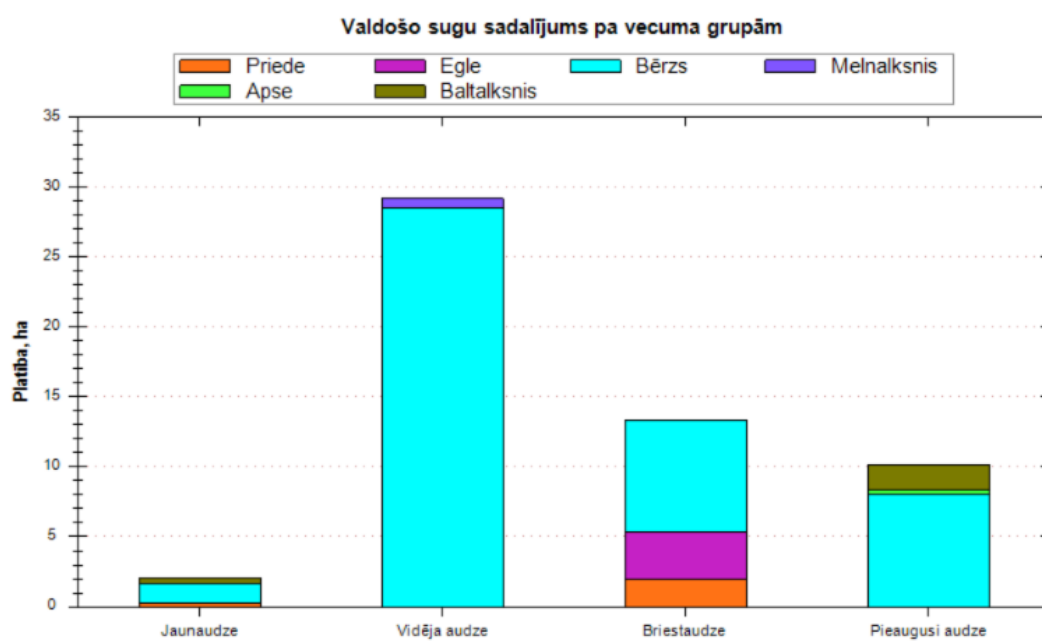
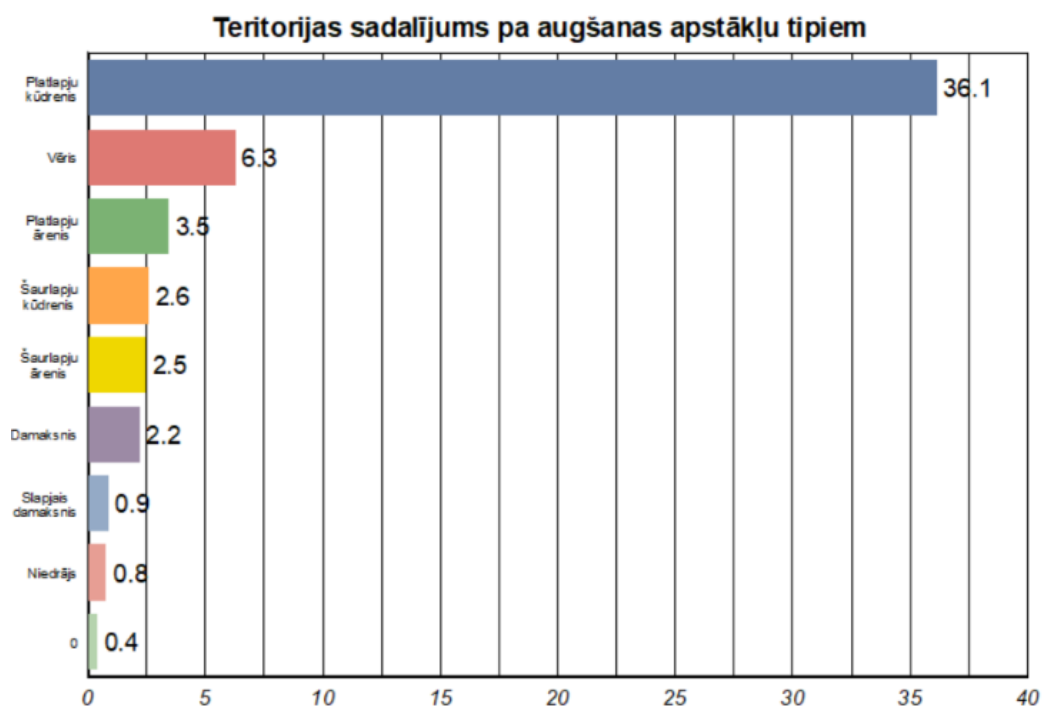
Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030,
novērtējums

4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 3 538.93		EUR 3 007.47		EUR 1 954.40		EUR 3 868.33	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	7%	mazāks	4%	mazāks	4%	mazāks	4%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemesgabala uzlabojumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- īpašums sastāvs (mežu platības īpatsvars)		labāk	-10%	labāk	-18%	labāk	-6%	labāk	-14%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-3%		-14%		-2%		-10%
		EUR 3 432.76		EUR 2 586.43		EUR 1 915.31		EUR 3 481.49	
Pārrēķinu koeficients		2%		-14%		-2%		-5%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 62.35		-EUR 421.05		-EUR 39.09		-EUR 202.63	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 3 432.76		EUR 2 586.43		EUR 1 915.31		EUR 3 481.49	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 203 700		EUR 249 228		EUR 176 400		EUR 326 216	
6. Citi faktori:									
- citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 203 700		EUR 249 228		EUR 176 400		EUR 326 216	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		3432.76		2586.43		1915.31		3481.49	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 2 854							
Vērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR		EUR 449 876							

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma daļas – pārējās zemes, zemes zem ceļiem, ūdens objektu zemes – kopā 157,63 ha, tirgus vērtība ir 449 876 EUR.

Īpašuma daļas – meža zemes ar mežaudzi – kopā 55,21 ha, tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu.

Mežs aizņem 55,21 ha jeb 26% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes pamatā ir auglīgās sausās/susinātās minerālaugsnes un auglīgās susinātās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 1600 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes, vidēja, briestaudzes un pieauguša vecuma audzes.



Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030, novērtējums

Sortimentu periodu plāns

19.05.2026

2121-2125	Kailcirte - pēc vecuma	Melnalksnis	16.31	49.84	31.28	0.00	65.69	163.12	10.22	900.38	2 750.84	1 730.80	0.00	2 699.14	8 081.16			
2031-2035	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Melnalksnis	1.68	9.11	8.96	0.00	19.16	38.94	2.72	92.97	502.63	497.06	0.00	787.36	1 880.01			
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030		2-18-0		1.88		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2031-2035	Kailcirte - pēc vecuma				Melnalksnis	14.31	30.87	9.08	0.00	10.36	64.62	3.99	789.54	1 703.51	502.49	0.00	425.74	3 421.28
2031-2035	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	21.62	26.06	30.00	54.86	19.97	152.51	8.91	2 703.46	3 257.04	2 400.42	2 797.42	820.56	11 978.91
2076-2080	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	47.13	28.93	23.16	26.62	8.20	134.04	9.14	4 580.36	2 488.07	1 312.24	1 424.59	336.71	10 141.96
2116-2120	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	639.03	96.44	43.95	48.75	76.42	904.60	53.60	62 113.98	8 293.86	2 490.70	2 607.94	3 140.09	78 646.57
2031-2035	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	405.38	53.92	27.07	34.57	48.88	569.83	33.35	39 403.90	4 637.66	1 534.32	1 850.11	2 008.72	49 434.71
2091-2095	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	79.02	27.22	15.77	16.83	10.64	149.48	9.27	7 680.01	2 340.68	893.64	900.37	437.57	12 252.26
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030		2-19-0		0.31		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2071-2075	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	5.80	16.97	24.14	30.69	7.49	85.08	5.77	320.24	936.61	1 335.72	1 294.93	307.59	4 195.09
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	20.38	13.11	6.32	12.96	6.67	59.45	3.60	1 124.79	723.81	349.93	547.12	274.28	3 019.92
2116-2120	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	5.06	15.43	23.27	29.84	7.08	80.69	5.51	279.50	851.98	1 287.56	1 259.29	291.06	3 969.40
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.98	1.45	2.08	3.83	1.23	9.58	0.60	122.07	181.24	166.49	195.53	50.67	715.99
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	12.17	1.67	0.84	0.76	1.44	16.87	1.01	1 182.75	143.56	47.52	40.74	59.03	1 473.59
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030		2-20-0		1.31		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2106-2110	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	26.12	48.18	90.82	185.74	55.14	406.01	26.15	3 265.55	6 023.13	7 265.61	9 472.74	2 265.65	28 292.69
2071-2075	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.26	1.00	5.04	38.97	9.81	55.09	5.00	32.25	123.74	403.05	1 987.55	402.98	2 949.57
2031-2035	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	6.25	12.04	24.41	51.88	15.18	109.75	7.05	780.63	1 504.35	1 952.46	2 645.98	624.07	7 507.49
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030		2-21-0		1.66		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2031-2035	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	23.69	42.65	77.02	161.67	51.05	356.07	21.61	2 960.64	5 330.53	6 161.90	8 245.09	2 097.43	24 795.59
2031-2035	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	91.72	16.75	7.57	7.95	11.07	135.06	8.22	8 914.03	1 440.85	429.36	425.77	455.04	11 665.05
2071-2075	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.33	1.26	6.39	49.39	12.43	69.80	6.34	40.87	156.80	510.73	2 518.57	510.65	3 737.62
2106-2110	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	33.10	61.05	115.09	235.37	69.87	514.48	33.13	4 138.03	7 632.36	9 206.81	12 003.63	2 870.97	35 851.80
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030		2-22-0		0.22		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2071-2075	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	8.07	1.44	0.84	1.74	0.09	12.19	0.77	763.29	122.17	46.95	93.04	3.77	1 029.23
2101-2105	Kailcirte - pēc vecuma				Priede	72.19	11.07	2.46	11.15	0.59	97.46	5.57	6 829.28	938.51	136.83	595.37	24.12	8 524.11
2046-2050	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2046-2050	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	4.81	2.83	2.20	2.48	0.81	13.13	0.89	467.22	243.60	124.62	132.69	33.27	1 001.40
2026-2030	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.00	0.03	0.33	5.38	1.34	7.08	0.81	0.00	3.52	26.17	274.38	55.26	359.34
2026-2030	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bļiņzna	0.00	0.20	0.50	0.00	1.63	2.32	0.45	0.00	11.01	27.38	0.00	66.92	105.31
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030		2-23-0		1.26		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2111-2115	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.47	1.59	6.96	44.58	11.26	64.85	5.37	57.70	198.36	556.47	2 273.73	462.72	3 548.98

Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030, novērtējums

Sortimentu periodu plāns

19.05.2026

2066-2070	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	18.06	35.41	73.50	163.74	50.56	341.26	20.61	2 257.57	4 425.41	5 879.21	8 350.61	2 077.87	22 990.67			
2056-2060	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	2.26	5.13	13.91	38.54	11.59	71.43	4.56	282.53	641.18	1 112.62	1 965.89	476.07	4 478.28			
2031-2035	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.13	0.72	4.27	39.00	9.78	53.89	5.41	15.90	90.49	341.40	1 988.80	401.89	2 838.48			
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030	2-24-0			1.24		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	8.78	15.55	31.38	76.07	21.22	153.00	9.80	1 097.25	1 943.07	2 511.21	3 879.92	871.67	10 303.12			
2101-2105	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	12.13	22.38	55.04	158.42	42.63	290.61	19.03	1 515.17	2 797.46	4 403.13	8 079.47	1 751.90	18 547.13			
2076-2080	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.37	1.31	5.93	38.53	9.72	55.86	4.58	47.02	164.93	474.11	1 964.57	399.58	3 050.21			
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	0.62	1.98	7.91	43.69	11.07	65.27	5.03	77.54	248.51	632.71	2 228.18	455.18	3 642.12			
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030	2-25-0			0.64		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2051-2055	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.03	0.20	1.42	15.12	3.79	20.56	2.00	3.90	25.00	113.47	771.00	155.62	1 068.99			
2076-2080	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	2.48	5.93	18.19	66.63	17.28	110.51	7.67	309.79	741.22	1 454.89	3 398.21	709.93	6 614.05			
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030	2-26-0			1.02		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma	Apse	29.62	16.23	10.26	15.89	9.98	81.98	4.88	1 635.32	895.82	567.83	670.42	409.74	4 179.12			
2066-2070	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.30	1.00	4.29	26.55	6.71	38.85	3.16	37.18	125.56	343.75	1 353.99	275.78	2 136.26			
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma	Priede	24.33	4.44	1.20	4.12	0.21	34.30	1.99	2 301.71	376.55	66.86	220.16	8.91	2 974.20			
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	13.03	15.51	22.31	40.90	13.73	105.48	6.41	1 627.82	1 939.10	1 784.31	2 086.05	564.32	8 001.59			
2096-2100	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	18.57	35.30	69.91	146.86	43.19	313.83	20.28	2 321.58	4 412.50	5 592.50	7 489.88	1 774.55	21 591.00			
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030	2-27-0			5.22		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2031-2035	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	2.51	6.26	21.92	100.33	25.68	156.70	11.75	312.10	784.77	1 755.69	5 117.17	1 056.37	9 026.11			
2051-2055	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	63.68	114.11	262.15	628.91	173.15	1 241.99	81.17	7 962.80	14 266.36	20 971.35	32 075.02	7 114.96	82 390.50			
2031-2035	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	9.08	15.09	30.69	75.69	21.19	151.75	9.45	1 138.33	1 884.68	2 453.40	3 858.94	870.80	10 206.14			
2096-2100	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.99	3.65	18.11	135.35	34.09	192.20	16.23	120.74	455.86	1 450.79	6 901.94	1 400.11	10 329.44			
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030	2-28-0			0.37		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2036-2040	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.08	0.29	1.44	11.07	2.79	15.67	1.36	9.51	36.01	115.38	564.79	114.54	840.23			
2071-2075	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	6.43	11.18	23.99	55.19	16.05	112.85	7.06	804.19	1 397.19	1 918.91	2 814.80	659.75	7 594.83			
2111-2115	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.13	0.46	2.08	13.95	3.52	20.13	1.69	16.25	57.26	166.12	711.44	144.64	1 095.71			
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja				Vērtība								
96960020030	2-30-0			2.02		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2111-2115	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	19.76	36.46	89.67	258.08	69.45	473.41	31.01	2 468.26	4 557.16	7 172.84	13 161.71	2 853.90	30 213.87			
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	Bērzs	0.61	2.14	9.66	62.76	15.84	91.00	7.45	76.60	268.68	772.35	3 200.35	650.92	4 968.90			
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	4.55	5.62	9.35	17.90	5.62	43.03	2.65	568.21	701.53	747.68	913.14	230.62	3 161.18			
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma	Bērzs	11.39	22.18	56.92	154.71	41.53	286.74	19.33	1 423.11	2 771.60	4 554.27	7 890.40	1 706.25	18 345.64			

Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030, novērtējums

Sortimentu periodu plāns

19.05.2026

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja						Vērtība						
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
96960020030		2-31-0		5.53														
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	2.38	6.41	23.00	107.61	27.48	166.90	12.55	298.45	801.46	1 838.95	5 489.13	1 130.17	9 558.16
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	48.66	78.91	138.58	299.78	87.10	653.04	42.25	6 083.22	9 863.36	11 088.59	15 290.12	3 579.68	45 904.97
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	2.93	9.62	39.59	222.47	56.35	330.97	24.17	366.75	1 205.76	3 168.52	11 345.40	2 315.36	18 401.79
2101-2105	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	23.12	52.65	150.19	495.43	129.62	851.01	58.51	2 889.70	6 582.19	12 017.30	25 265.69	5 326.55	52 081.43
96960020030		2-32-0		0.54														
2096-2100	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.10	0.38	1.87	14.00	3.53	19.88	1.68	12.49	47.16	150.08	713.99	144.84	1 068.56
2051-2055	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	4.50	5.36	7.05	13.77	4.57	35.24	2.11	562.57	669.79	563.57	702.15	187.66	2 685.75
2051-2055	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	5.25	9.13	19.96	51.72	14.24	100.29	6.28	655.84	1 140.79	1 597.12	2 637.48	585.14	6 616.38
96960020030		2-33-0		1.02														
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	1.70	3.37	9.04	25.65	6.84	46.60	3.09	213.25	421.27	722.71	1 308.26	281.04	2 946.54
2111-2115	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	225.52	63.72	29.04	29.48	28.34	376.09	24.23	21 920.57	5 480.04	1 645.86	1 577.21	1 164.22	31 787.89
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	1.84	19.35	30.61	0.00	75.77	127.56	9.69	101.14	1 067.83	1 693.76	0.00	3 113.42	5 976.15
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	24.06	14.60	10.97	10.78	3.88	64.28	4.79	2 339.29	1 255.32	621.46	576.57	159.08	4 951.71


Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins (kapitālvērtība).

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	157 790	75 581	82 209	205 549
2	2031-2035	300 409	132 892	167 517	
3	2036-2040	79 182	52 027	27 155	
4	2041-2045	17 871	15 866	2 005	
5	2046-2050	208 838	102 991	105 847	
6	2051-2055	103 342	52 781	50 561	
7	2056-2060	4 478	10 754	-6 276	
8	2061-2065	21 839	15 311	6 528	
9	2066-2070	122 588	59 280	63 308	
10	2071-2075	24 616	17 916	6 700	
11	2076-2080	30 716	23 604	7 112	
12	2081-2085	7 375	7 756	-381	
13	2086-2090	37 986	28 760	9 226	
14	2091-2095	12 252	9 671	2 581	
15	2096-2100	112 765	67 454	45 311	
16	2101-2105	81 353	42 906	38 447	
17	2106-2110	155 265	72 044	83 221	
18	2111-2115	102 994	49 011	53 983	
19	2116-2120	131 272	59 219	72 053	
20	2121-2125	211 911	106 431	105 480	


Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās meža vērtības aprēķins

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Adrese	Trikātas pagasts, Valmieras novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	9484 009 0144		
Pārdošanas laiks	11.2025.	Meža platība, ha	7.56
Pārdošanas cena, EUR	25000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	8.0	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāra formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 200 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.37
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0.07



Adrese	Skultes pagasts, Limbažu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	6676 002 0079		
Pārdošanas laiks	02.2026.	Meža platība, ha	26.26
Pārdošanas cena, EUR	110000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	35.31	Krūmāju platība, ha	5.86
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.62
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	2.57



Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030, novērtējums

Adrese	Naukšēnu pagasts, Valmieras novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem		
Kadastra numurs	9672 005 0201			
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	25.4	
Pārdošanas cena, EUR	80812	LIZ platība kopā, ha	0.2	
Zemes gabala platība, ha	25.60	Krūmāju platība, ha		
Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzes. Daļā no mežaudzēm ir aizliegta kailcirte, upes aizsargjosla. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 320 m attālumā.		Purvu platība, ha		
		Ūdens objektu zeme, ha		
		Zeme zem ēkām, ha		
		Zeme zem ceļiem, ha		
		Pārējās zemes platība, ha		

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

	Trikātes pagasts, Valmieras novads	Skultes pagasts, Limbažu novads	Naukšēnu pagasts, Valmieras novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	11.2025.	02.2026.	12.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	25000	110000	80812	
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	25000	110000	80812	
Zemes gabalu platība, ha	8.0	35.31	25.6	55.210
Meža zeme, ha	7.56	26.26	25.4	55.21
Meža zemes īpatsvars, %	95%	74%	99%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3125	3115	3157	2109

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%
Platība	0%	0%	0%
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	5%
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-25%	-30%
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%
Purvu platības ietekme	-2%	-2%	-2%
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%
Pārējās zemes platības ietekme	0%	0%	-4%
Apbūves ietekme	0%	0%	0%
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%
Meža zemes auglība	0%	0%	0%
Gruntsūdens līmenis	-7%	-7%	-7%
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%
Apgrūtinājumi	0%	0%	3%
Ainaviskums	0%	0%	0%
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%
Kopējā korekcija, %	-29%	-34%	-35%

Zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, "ZK Kūdra 2", kad.nr. 9696 002 0030,
novērtējums

	Trikātas pagasts, Valmieras novads	Skultes pagasts, Limbažu novads	Naukšēnu pagasts, Valmieras novads	Vērtēšanas objekta daļa
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2219	2056	2052	2109
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība (noapaļojot), EUR				116 400

Ar ieņēmumu un tirgus pieejām noteiktā **Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība** ir
205 549 EUR + 116 432 EUR = **EUR 321 981.**

Lai noteiktu **visa īpašuma** kopējo tirgus vērtību, tika summētas pārējās zemes, zemes zem ceļiem,
ūdens objektu zemes un meža zemes ar mežaudzi tirgus vērtības:

449 876 EUR + 321 981 EUR = **771 857 EUR.**

Tādējādi noteiktā visa īpašuma tirgus vērtība ir, noapaļojot, **EUR 772 000.**

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Naudas plūsmas diskontēšanas (ienākumu) pieeja tika izmantota īpašuma sastāvā esošā meža tirgus
vērtības noteikšanai. Pārējās zemes novērtēšanai tika izmantota tirgus pieeja.

Ņemot vērā to, ka īpašuma daļu 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 tirgus pieeju un naudas plūsmas diskontēšanu (ienākumu pieeju) iegūtie rezultāti.

Tādējādi, noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 772 000.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un mežaudzes Kocēnu novada Zilākalna pagastā, “ZK Kūdra 2”, kad.nr. 9696 002 0030, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 15. maijā ir
772 000 EUR (septiņi simti septiņdesmit divi tūkstoši eiro), tai skaitā
mežaudzes tirgus vērtība **205 500 EUR** (divi simti pieci tūkstoši pieci simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.6)

Oļegs Aleksejevs

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecināšie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā 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 vērtējuma 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 inženiertehniskām 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 novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība 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 vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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 Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Tā elektroniskās parakstīšanas datums

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

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.6)

Oļegs Aleksejevs

Pielikumi
(dokumentu kopijas)