

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs: Līvānu novada dome

Līvānu novads, Sutru pagasts, “Pļāvēji”

Kadastra Nr. 7682 005 0220



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

Rīga, 2023. gada 19. aprīlis
Reģ. Nr. V/23 - 1336

Par nekustamā īpašuma
Līvānu novadā, Sutru pagastā, "Pļāvēji"
novērtēšanu

Līvānu novada domei

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7682 005 0220, kas atrodas **Līvānu novadā, Sutru pagastā, "Pļāvēji"** un reģistrēts Sutru pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000659576 – zemes gabala, kas sastāv no meža zeme ar mežaudzi un lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ar kopējo platību 72,04 ha, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada domei – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja pašu vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu. Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Līvānu novadā, Sutru pagastā, "Pļāvēji"** 2023. gada 28. martā, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 122 000 (viens simts divdesmit divi tūkstoši eiro).**

Ar cieņu,
Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

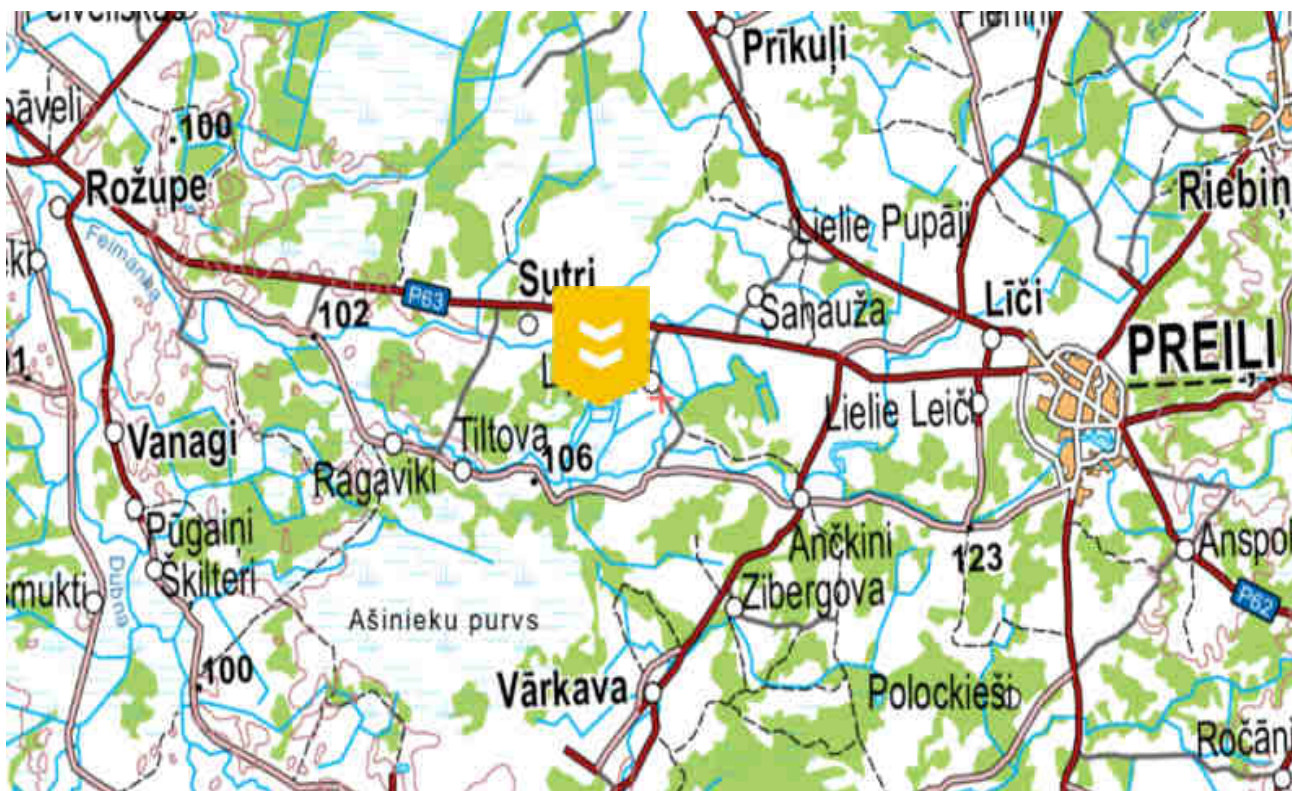
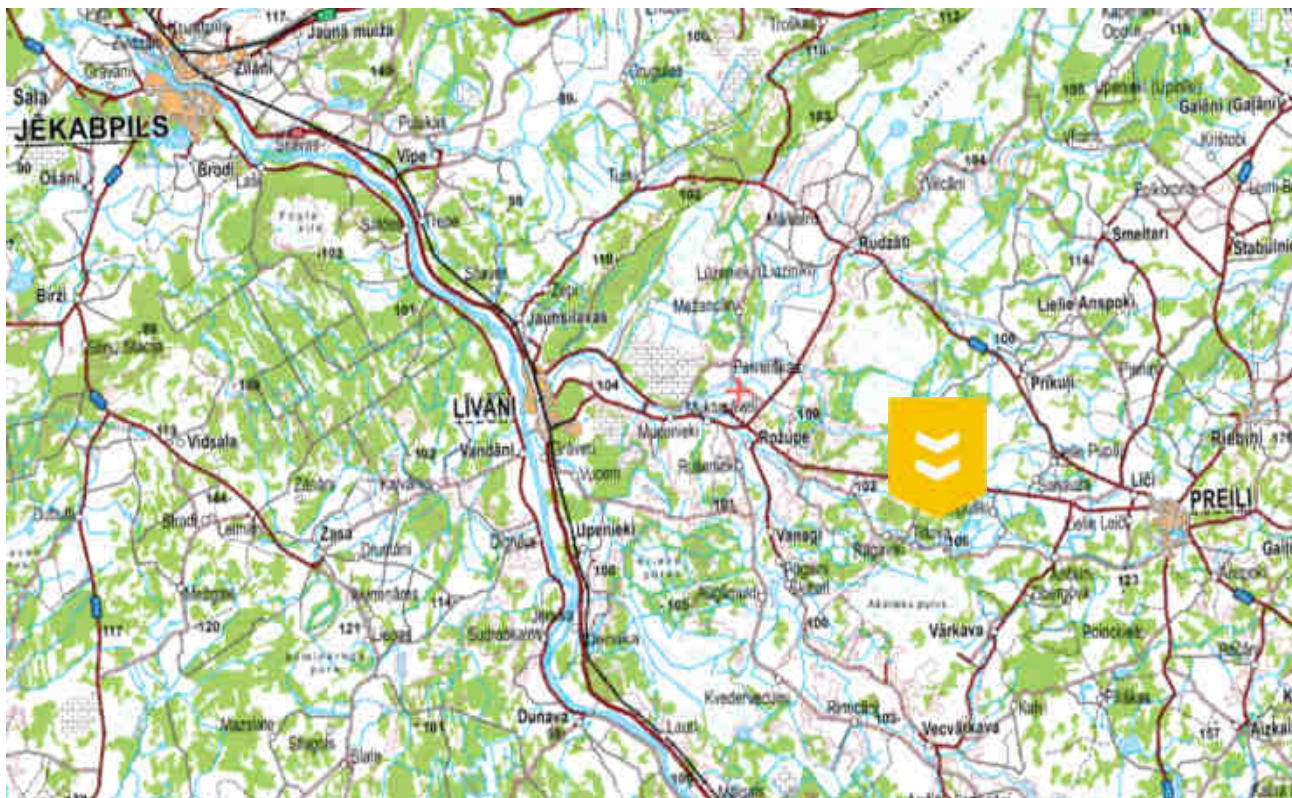
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	8
4. Vērtēšanas objekts.....	9
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	9
6. Vērtību definīcijas	13
7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	14
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	15
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	16
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	16
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	18
12. Neatkarības apliecinājums	27
13. Slēdziens	27

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Lauksaimniecības zeme- aramzeme



Lauksaimniecības zeme- aramzeme



Lauksaimniecības zeme- aramzeme



Lauksaimniecības zeme- aramzeme



Lauksaimniecības zeme- pļavas



Lauksaimniecības zeme- pļavas



Lauksaimniecības zeme- pļavas



Meža zeme ar mežaudzi



Meža zeme ar mežaudzi



Meža zeme ar mežaudzi



Meža zeme ar mežaudzi



Meža zeme ar mežaudzi



Meža zeme ar mežaudzi



Meža zeme ar mežaudzi



Meža zeme ar mežaudzi



Krūmāju zeme



Krūmāju zeme



Krūmāju zeme



Krūmāju zeme



Krūmāju zeme

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meža zeme ar mežaudzi
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Sutru pagasts, "Pļāvēji"
Kadastra numurs	7682 005 0220
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000659576
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada dome, reģistrācijas numurs 9000006595
Vērtēšanas objekta sastāvs	
Zemes gabals (kadastra apzīmējums 76820050219)	72,04 ha
Apgrūtinājumi	<i>VZD Kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.9300 ha. 2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.7100 ha. 3. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0800 ha. 4. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 1.0700 ha.
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota. Daļu zemes platības veido krūmāju zeme, netiek apsaimniekota. Meža zeme ar mežaudzi.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Tirgus vērtība	EUR 122 000
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 28. marts
Īpašie pieņēmumi	Nav.

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.7682 005 0220, kas atrodas **Līvānu novadā, Sutru pagastā, "Pļāvēji"** un reģistrēts Sutru pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000659576.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta:

Zemes gabals 72,04 ha platībā (kadastra apzīmējums 76820050219),

kā arī ar zemes gabalu un būvēm nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
- VZD Kadastra pārlika informācija;
- Zemes robežu plāns;
- Taksācijas apraksts;
- Finanšu pūsmas plāns;
- Sortimentu periodu plāns.

5. Vērtēšanas objekta raksturojums

5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Sutru pagasts ir viena no Līvānu novada administratīvajām teritorijām tā dienvidaustrumos Feimankas krastos. Robežojas ar sava novada Rožupes pagastu, Preiļu novada Saunas, Preiļu, Vārkavas un Upmalas pagastiem.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Sutri (pagasta centrs), Lipuški, Tiltova, Reutova (Raunieš

Cauri pagastam iet valsts autoceļš Preiļi-Līvāni (P63) un vietējās nozīmes ceļi Sutri-Sondori, Rubeņi-Ančkini.


Vērtēšanas objekts atrodas starp autoceļu Preiļi-Līvāni un Feimankas upīti, apdzīvotas vietas Lipuški tuvumā.





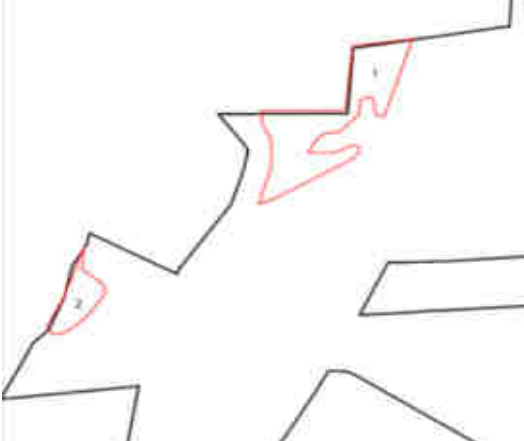
Līdz Preiļiem ~ 10 km, līdz Sutru ciematam ~ 5 km.

Apkārto teritoriju veido viensētas, lauksaimniecības un meža zemes.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa Preiļi-Līvāni, pa pašvaldības un servitūta piebraucamajiem ceļiem ar grants un zemes segumiem. Piekļūšana pie zemes gabala ir apmierinoša.

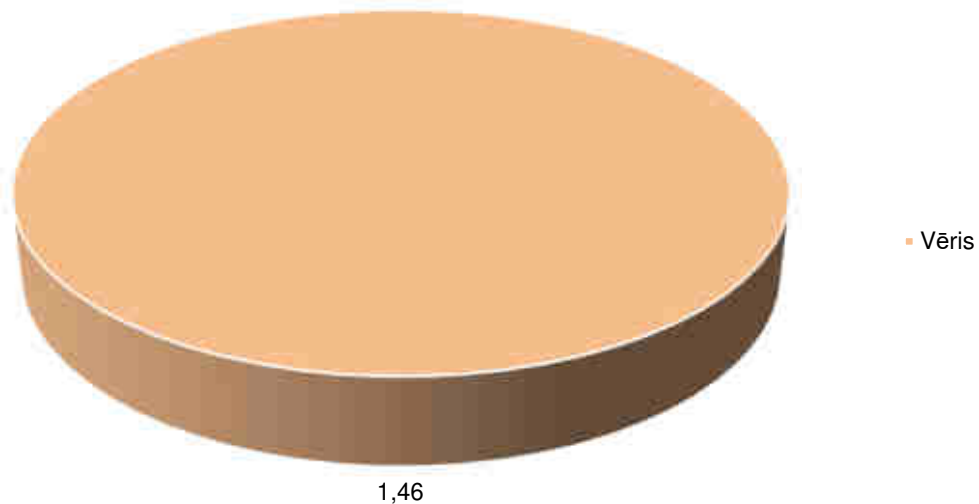
5.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	76820050219
Zemesgabala platība	72,04 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Neregulāras formas, ziemeļu un austrumu pusē robežojas ar servitūta piebraucamajiem ceļiem; ziemeļu, austrumu un dienvidu puses robežojas ar meliorācijas grāvjiem un ar lauksaimniecības zemes platībām, rietumu pusē meliorācijas grāvis sadala zemes vienību divās daļās. Zemes gabala vidusdaļu šķērso vairāki meliorācijas grāvji.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Pēc VZD datiem: l/s zeme- 52,7 ha, t.sk., aramzeme 38,72 ha; pļavas 13,98 ha; meži- 1,38 ha; krūmāji- 14,77 ha; zem ūdeņiem- 3,14 ha; zeme zem ceļiem- 0,05 ha. Faktiskais zemju izmantošanas veidu sadalījums dabā ir mainījies, taču tam nav būtiskas ietekmes uz zemes vērtību.
Labiekārtojums /izmantošana	Lauksaimniecības zemi veido zemas kvalitātes aramzeme, kas daudzus gadus netika izmantota. Uz apsekošanas brīdi zeme ir atbrīvota no apauguma un nodiskota. Zemes gabala rietumu daļā ir iekoptas pļavas un ganības. Daļu platības veido krūmāju zeme, netiek apsaimniekota.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	<ol style="list-style-type: none"> 1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.9300 ha. 2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.7100 ha. 3. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0800 ha. 4. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 1.0700 ha.
www.geolativija.lv dati	

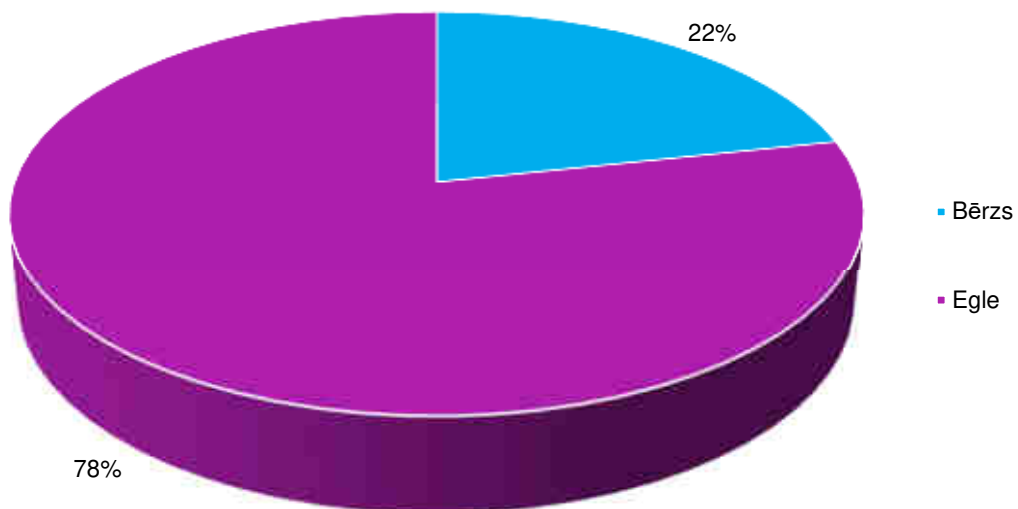
<p>meliorācija</p> 	<p>augšņu tipi:</p> 	<p>zemes kvalitāte- 16 balles</p> 
<p>Vērtējama platība (iekrāsota)</p> <p>Avots: www.lvmgeo.lv</p>		
<p>Mežaudžu plāns</p> <p>Avots: VMD</p>		

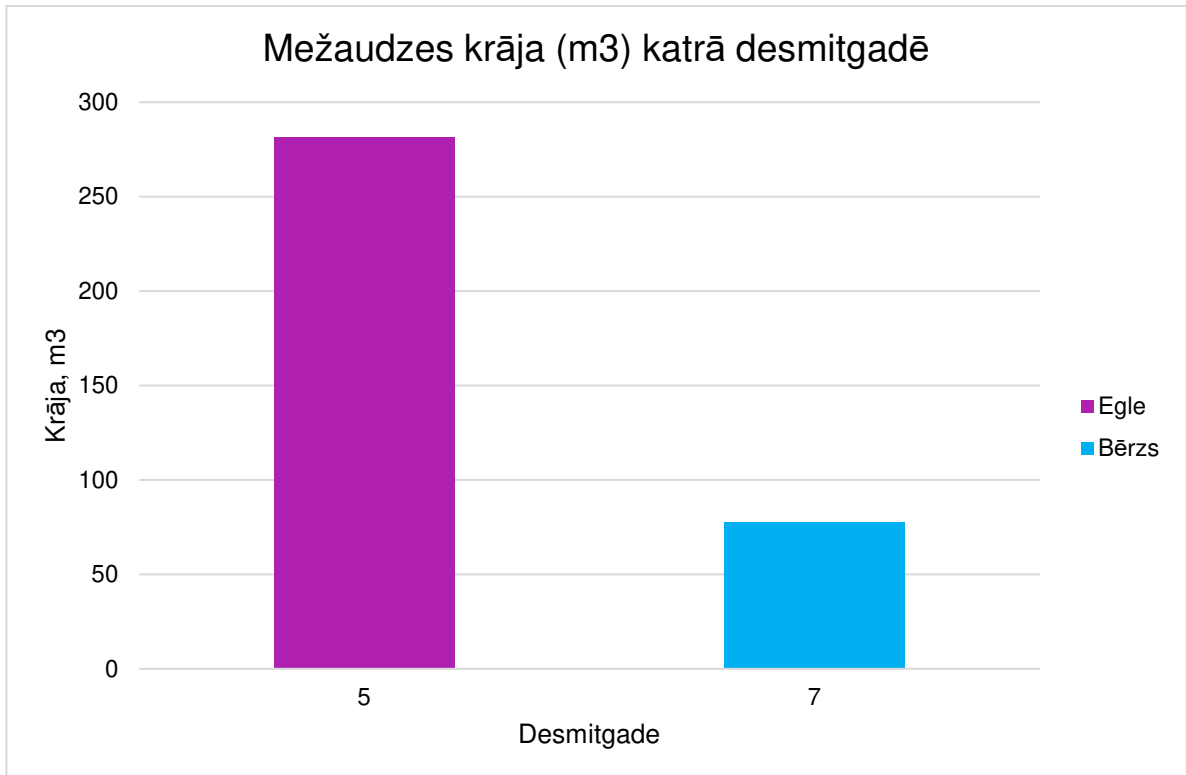
5.3. Meža zemes un mežaudzes raksturojums

Augšanas apstākļu tipu sadalījums (ha) mežaudzē



Mežaudzes krāja, %





Kā redzams no diagrammas, meža tips minētajā zemes vienībā ir vēris. Mežizstrāde šajā meža tipā ir iespējama vasaras un ziemas periodā. Valdošā koku suga šajā īpašumā ir egle (78% no mežaudzes krājas), kas ir saimnieciski ļoti vērtīga suga. Mežaudzes krāja tiek koncentrēta piektajā desmitgadē jeb egles vidējā vecuma audzē, sasniedzot 281 m³, tai seko bērzs briestaudzes vecumā ar 77 m³.

6. Vērtību definīcijas

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. /LVS 401-2013/

Īpašā vērtība ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.

Īpašā vērtība var rasties gadījumos, kad aktīvam piemīt tādas iezīmes, kas konkrētam pircējam to padara pievilcīgāku nekā citiem pircējiem tirgū. Šīs īpašības var izpausties kā minētā aktīva fiziskas, ģeogrāfiskas, ekonomiskas vai juridiskas īpatnības.

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Patiesā vērtība ietilpst vērtību kategorijā, ko raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Tā atšķiras no tirgus vērtības, kas paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins

jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēdējo gadu laikā zemes cenas lauksaimniecībā izmantojamai zemei reģionā pieaugušas. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 2500 – 4000 EUR/ha, atkarībā no zemes kvalitātes, sastāva, konfigurācijas, atrašanās vietas, labiekārtojuma un starpgabalainības. Tirgū pārsvarā tiek piedāvāti nelielas platības, līdz 20 ha, zemes īpašumi. Lielas platības zemes gabalus (30-100 ha), kas tiek apstrādāti, pārsvarā iegādājas lielie I/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 2500 - 4000 EUR/ha. Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes koptība (apstrādātība), viengabalainība. Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 40–50% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Zemas kvalitātes lauksaimnieciskās zemes un zemes ar krūmu apaugumu tiek pārdotas arī par cenām no 1300 līdz 2000 EUR par 1 ha. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

Meža zemes, mežaudzes

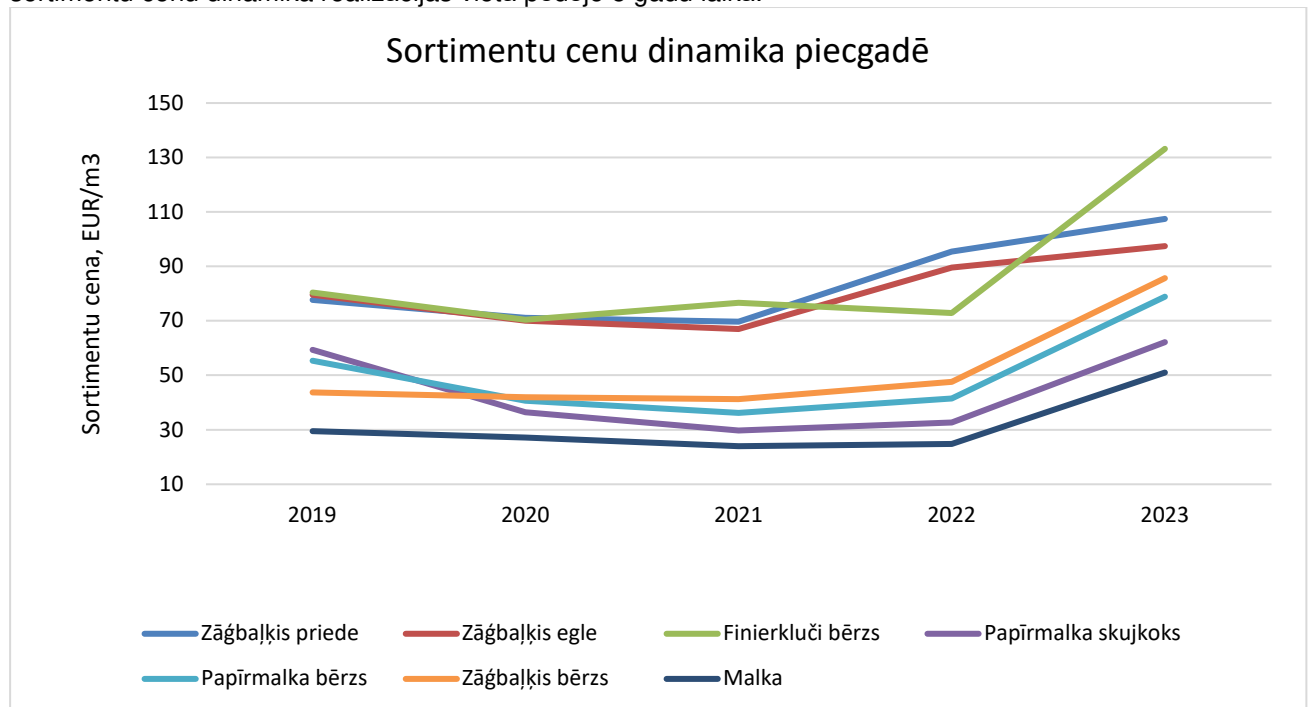
Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā šobrīd novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Lauksaimniecības zemēm, ja to īpatsvars ir neliels, kas ietilpst īpašuma sastāvā, tiek atvēlēta otršķirīga loma. Vietējos meža īpašumu pircējus vairāk interesē tādi meža īpašumi, kuros pēc iespējas īsākā laika periodā iespējams iegūt vairāk kvalitatīvas koksnes. Zemes gabala lielumam un atrašanās vietai ir otršķirīga nozīme. Zemāk esošajā tabulā ir apkopota informācija par pēdējo 5 gadu laikā novērotajām raksturīgajām mežaudžu vērtībām atkarībā no valdošās koku sugas un vecumgrupas. Šīs vērtības var mainīties atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa, iepriekšējās mežsaimnieciskās darbības, audzes koku veselības stāvokļa, dzīvnieku un kukaiņu postījumiem un aizsargājamo dabas vērtību ietekmes šajā vai netālu esošajos īpašumos.

Valdošā suga	Jaunaudze, EUR/ha	Vidēja vecuma, birstaudze, EUR/ha	Pieaugusi audze, EUR/ha
<i>Skujkoki (priede, egļe)</i>	līdz 5 000	līdz 15 000	līdz 25 000
<i>Bērzs</i>	līdz 3 000	līdz 9 000	līdz 15 000
<i>Apse, Melnalksnis</i>	līdz 2 000	līdz 7 000	līdz 10 000
<i>Baltalksnis</i>	līdz 1 000	līdz 2 000	līdz 4 000

Pircēju lokā ir gan Latvijas, gan ārvalstu kompānijas, kas ir ieinteresētas palielināt jau sev piederošo saimniecisko meža zemju platības. Latvijā joprojām ienāk lielas ārzemju investoru kompānijas, kas vēlas

nopirkt šeit esošo meža zemju apsaimniekošanas uzņēmumu ar visu piederošo īpašumu portfeli, ar nolūku veikt tālāko meža zemju iegādi un apsaimniekošanu.

Kurzemes reģions, no meža zemju pircēju puses, ir viens no interesantākajiem reģioniem, kas ir līdzvērtīgās pozīcijās ar Vidzemes reģionu pateicoties apaļkoku pārstrādes uzņēmumu un ostu tuvumam, līdz ar ko šajos reģionos ir lielāka konkurence un arī nedaudz straujāk augošanas cenas. Latgales reģions, raksturojams ar lielākiem attālumiem līdz kokmateriālu pārstrādes uzņēmumiem (zāģētavām) un ostām, jo to blīvums nav tik liels kā Kurzemes un Vidzemes reģionos. Latgalē ir lielāka meža īpašumu sadrumstalotība nekā citos reģionos, kas kopā ar sliktu ekonomisko stāvokli šajā reģionā mudina cilvēkus pārdot īpašumus, tostarp arī meža īpašumus. Šādā situācijā liels darījumu īpatsvars ar meža īpašumiem notiek tieši Latgalē. Zemāk apskatāma sortimentu cenu dinamika realizācijas vietā pēdējo 5 gadu laikā.



Kā redzams diagrammā, ievērojams apaļo kokmateriālu cenu kāpums notika 2017. gada otrajā pusē, kad ilgstošu lietavu periodā, samazinājās apaļo kokmateriālu pieejamība, tāpēc, lai spētu nodrošināt ražošanas procesus, kā arī palielinoties papīrmalkas pieprasījumam no ārvalstīm – dažu apaļo kokmateriālu cenas pieauga gandrīz pat 2 reizes. No 2020. gada vidus vērojams finierkluču cenas pieaugums, jo vietējie bērza finierkluču pārstrādātāji cēluši cenu, lai spētu konkurēt ar apaļkoku eksportētājiem. Dažādu faktoru ietekmē 2021. gada pirmajā pusē strauji paaugstinājās skujskoku zāģbaļķu cenas, kas uz brīdi uzstādīja pat vēsturiski augstākās cenas par šādiem sortimentiem, kas salīdzinot ar iepriekšējo gadu cenu bija pat 2 reizes augstākas. Ģeopolitisko notikumu dēļ cenu kāpums kokmateriāliem turpinājās 2022. gadā.

8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meža zeme ar mežaudzi, tiek apsaimniekota.

Daļu zemes platības veido krūmāju zeme, netiek apsaimniekota.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- lauksaimniecības zemju pieprasījums pārsniedz piedāvājumu;
- meža zemei nav saimnieciskās darbības ierobežojumu;

Negatīvie:

- lauksaimniecības zemei ir zemas kvalitātes balles;
- pie lauksaimniecības zemes ir apgrūtināta piekļūšana;
- daļu platības veido krūmāji;
- zemes gabalu šķērso vairāki meliorācijas novadgrāvji;
- meža zemei maza platība saimnieciskās darbības veikšanai.

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no ģērbes līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vietas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, lenākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

lenākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū lenākumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī lenākumu pieeja. Tādejādi lenākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

lenākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. lenākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro lenākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, lenākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences reģiona nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka lauku viensētas iegādājas nevis lenākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka lenākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādejādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;

- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju (nosakot zemes vērtību) un ienākumu pieeju (nosakot mežaudzes vērtību).

Ienākumu pieeja zemes gabala vērtības aprēķinā netiek izmantota, jo vērtētājiem trūkst ticamas informācijas par zemes nomas darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem.

Lai noteiktu īpašuma vērtību, vērtēšanas objekts tiek nosacīti sadalīts divās daļās:


1. Laukdaimniecības un pārējās zeme ar platību 70,66 ha;
2. Meža zeme ar mežaudzi ar palatību 1,38 ha.


Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta, saskaitot šo divu īpašuma daļu nosacītās vērtības.

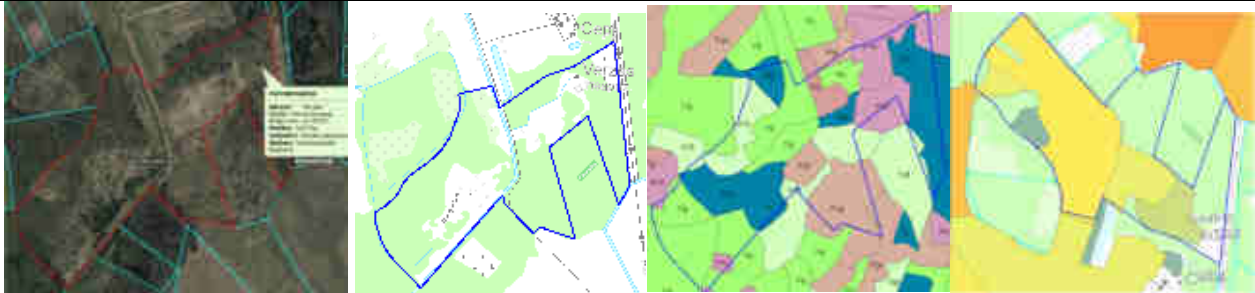
11.1. Lauksaimniecībā izmantojamās un pārējās zemes nosacītās vērtības aprēķins ar tirgus pieeju


Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies četrus pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Tā kā lauksaimniecisko un meža zemju cenas reģionā pēdējā laikā ir izlīdzinājušās, tad salīdzināt ir iespējams zemes gabalus ar dažādām meža, krūmāju, LIZ platību proporcijām. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1		Rožupes pag., Līvānu nov.	
Kadastra numurs	76660030157	Zemes vienību kadastra numuri	76660030155
Pārdošanas cena, EUR	56 000	Pārdošanas laiks	02.2021.
Zemes gabala platība, ha	35,06	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	34,35
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	0,00
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	34,35
Purvu platības, ha	0,00	Pļavas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,44	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,17	Pārējās zemes, ha	0,10
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	24	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	98,0%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Neregulāras formas zemes gabals, atrodas starp autoceļu Rudzāti-Varakļāni un purvu. Piekļūšana pa servitūta piebraucamo ceļu ir vidēji laba. Lauksaimniecības zemi veido nekopta, daļēji aizaugušas ar krūmājiem ganības. Zeme nav meliorēta.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3000	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3000

Objekts Nr.2		Upmalas pag., Līvānu nov.	
Kadastra numurs	76900050299	Zemes vienību kadastra numuri	76900050299
Pārdošanas cena, EUR	105 000	Pārdošanas laiks	04.2022.
Zemes gabala platība, ha	69,20	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	36,20
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	0,00
Krūmāju platības, ha	20,10	Ganības, ha	36,20
Purvu platības, ha	0,00	Pļavas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	2,20	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,70	Pārējās zemes, ha	10,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	52,3%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	29,0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Daļēji reregulāras formas zemes gabals, atrodas starp Ašinieku purvu, apdzīvotām vietām, Vecvārkava un Vārkava, autoceļa Rožupe-Vārkava tuvumā. Piekļūšana pa servitūta ceļu ir apmierinoša. Lauksaimniecības zemi veido nekoptas, aizaugušas ar krūmājiem ganības. Zemes gabalu šķērso meliorācijas grāvis.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	2797	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3296

Objekts Nr.3	Vārkavas pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76940040058	Zemes vienību kadastra numuri	76940040058
Pārdošanas cena, EUR	32 000	Pārdošanas laiks	09.2021.
Zemes gabala platība, ha	24,50	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	8,30
Mežu zemes, ha	15,00	Tīrumi, ha	0,00
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Pļavas, ha	8,30
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,70	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,50	Pārējās zemes, ha	0,40
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	25	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	33,9%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	61,2%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Neregulāras formas zemes gabals. Zeme nav meliorēta, daļēji apaugušas bijušās LIZ platības. Mežu daļa ar izcirstu mežaudzi. LIZ netiek apstrādāta. Valdošās ir velēnu glejotās un podzolētās glejotās augsnes.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	1306	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3855

Objekts Nr.4	Rožupes pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76860010092	Zemes vienību kadastra numuri	76860010216
Pārdošanas cena, EUR	84 000	Pārdošanas laiks	03.2021.
Zemes gabala platība, ha	48,10	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	43,70
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	0,00
Krūmāju platības, ha	1,30	Ganības, ha	8,50
Purvu platības, ha	0,00	Pļavas, ha	35,20
Zemes zem ūdeņiem, ha	2,20	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,50	Pārējās zemes, ha	0,40
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	26	Meliorētas zemes, ha	20,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	90,9%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	2,7%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Neregulāras formas zemes gabals, atrodas autoceļa Turki-Mežāre tuvumā, robežojas ar Atašas upīti. Piekļūšana pa servitūta ceļu ir vidēji laba. Lauksaimniecības zemi veido iekopti tīrumi un nekopta aizaugušas ar krūmājiem pļavas. Zeme daļēji ir meliorēta.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	2896	Cena EUR uz LIZ 1 ha	2924

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

Faktori koriģēšanai	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Objekts Nr.4	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Salīdzināmo objektu atrašanās vieta un nosaukumi	Rožupes pag., Līvānu nov.	Upmaļu pag., Līvānu nov.	Vārkavas pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.	Sutru pagasts, Līvānu novads
Darījuma/piedāvājuma laiks	02.2021.	04.2022.	09.2021.	03.2021.	
Pārdošanas cena, €	56 000	105 000	32 000	84 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	7%	3%	5%	7%	
Kopējā korekcija, %	7%	3%	6%	7%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	59 920	108 150	33 920	89 880	
Zemes kopējā platība, ha	35,06	69,20	24,50	48,10	70,66
Lauksaimniecībā izmantojama zeme, ha	34,35	19,00	8,30	39,60	52,70
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	98,0%	27,5%	33,9%	82,3%	74,6%
Mežu zemes, krūmāji, ha	0	47,3	15	5,4	14,77
Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha	0,44	2,2	0,7	2,2	3,14
Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha	0,17	0,7	0,5	0,5	0,05
Meliorētas zemes, ha	0	0	0	20	0
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	25	25	32	25
Zemes kopplatības pārdošanas cena, €/1ha	1709	1563	1384	1869	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	1744	5692	4087	2270	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:					
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes gabalu konfigurācija, skaits, pierobežnieki	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Piebraukšanas ērtums, servitūti	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	
Zemes gabala lielums	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
LIZ dabīgā auglība, augsnes, iekultivētība	-5,0%	0,0%	0,0%	-7,0%	
Izmantošanas līmenis, traucējumi, reljefs	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes zem apbūves, pagalmiem, ceļiem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	-1,0%	6,0%	15,0%	1,0%	
LIZ reljefs, akmeņainība, apaugums	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Kopējā korekcija, %	-16,0%	6,0%	15,0%	-11,0%	
Koriģētā cena par zemes platības 1ha	1436	1657	1592	1663	1587
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība ir, EUR					112 000
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība noapaļojot ir, EUR					112 000


11.2. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes nosacītās vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Latgales teritorijā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus īpašumus. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies pārdotus īpašumus, salīdzinot savā starpā meža zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem pēc reģionālā izvietojuma, meža augšanas apstākļu tipu raksturojuma, saimnieciskās darbības ierobežojumiem, reljefa, pārējo zemju ietekmes attiecīgi koriģējot cenu. Īss salīdzinošo objektu raksturojums sniegts zemāk pievienotajā tabulā. Par zemes salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko


parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz ģpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:


Objekts nr. 1.

Adrese	"Ciniši" Sījukalna pagasts, Preiļu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	11.05.2022	Meža platība, ha	5,50
Pārdošanas cena, EUR	14300	LIZ platība kopā, ha	0,00
Zemes gabala platība, ha	5,50	Krūmāju platība, ha	0,00
	Četrstūra formas zemes gabals, kas ir izcirtums. Robežojas ar fiziskām personām, kā arī valstij piederošām mežu platībām. Piebraukšana iespējama caur valstij piederošo meža zemes gabalu no DR puses.	Purvu platība, ha	0,00
		Ūdens objektu zeme, ha	0,00
		Zeme zem ēkām, ha	0,00
		Zeme zem ceļiem, ha	0,00
		Pārējās zemes platība, ha	0,00

Objekts nr. 2.

Adrese	"Kārļi" Dekšāru pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	29.06.2022	Meža platība, ha	3,70
Pārdošanas cena, EUR	11000	LIZ platība kopā, ha	0,00
Zemes gabala platība, ha	3,80	Krūmāju platība, ha	0,00
	Neregulāras formas zemes gabals, kas pārsvarā ir nesen atjaunota jaunaudze. Robežojas ar fiziskām un juridiskām personām piederošo meža zemi. Piekļuve no ZR puses, šķērsojot LIZ un meža zemi.	Purvu platība, ha	0,00
		Ūdens objektu zeme, ha	0,10
		Zeme zem ēkām, ha	0,00
		Zeme zem ceļiem, ha	0,00
		Pārējās zemes platība, ha	0,00

Objekts nr. 3.

Adrese	"Meža Kenturi" Aglonas pagasts, Preiļu novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	07.09.2022	Meža platība, ha	5,48
Pārdošanas cena, EUR	15 500	LIZ platība kopā, ha	0,00
Zemes gabala platība, ha	5,91	Krūmāju platība, ha	0,00
	Neregulāras formas zemes gabals, kas pamatā ir izcirtums un atjaunosies jaunaudze. Robežojas ar juridiskām un fiziskām personām piederošām meža platībām un LIZ. Piebraukšana pa dabisko brauktuvi, kas ir servitūta ceļš	Purvu platība, ha	0,43
		Ūdens objektu zeme, ha	0,00
		Zeme zem ēkām, ha	0,00
		Zeme zem ceļiem, ha	0,00
		Pārējās zemes platība, ha	0,00

Vērtības aprēķins zemes vienībai (76820050219 nosacīti nodalītai meža daļai):

	"Cinīši" Sīļukalna pagasts, Preiļu novads	"Kārļi" Dekšāru pagasts, Rēzeknes novads	"Meža Kenturi" Aglonas pagasts, Preiļu novads	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	14 300	11 000	15 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korekcija par mežaudzi	0%	-15%	-10%	
Kopējā korekcija, %	0%	-15%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	14 300	9 350	13 950	

Zemes gabalu platība, ha	5,50	3,80	5,91	1,38
Meža zeme, ha	5,50	3,70	5,48	1,38
Meža zemes īpatsvars, %	100%	97%	93%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 600	2 461	2 360	2 655

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	3%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme / zeme zem ūdens	0%	0%	3%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme / zeme zem ceļiem	0%	0%	0%	
Meliorācijas ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	7%	7%	2%	
Gruntsūdens līmenis / applūšanas iespējas	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums, rekreācijas nozīme	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	7%	7%	8%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2 782	2 633	2 549	2 655

Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				3 700
---	--	--	--	-------

11.3. Mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu vērtības (naudas plūsmas diskontēšanas) metodi. Ienākumu vērtības metode tiek attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, ko no ģpašuma apsaimniekošanas var gūt tā ģpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajos cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā ģpašuma nodoklis, meža inventarizācija, meža stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā vērtēšanas objekts ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 120 gadu (šajā periodā visas Latvijas mežos augošās koku sugas iziet pilnu ciklu no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finanšu apriti, tātad, finanšu plūsmas analizē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža ģpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu ģpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas, mežizstrādes un citu mežsaimniecības pakalpojumu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot ģpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē, politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 3.50 - 10.00%. Gadījumā, ja tiek vērtēts liels ģpašumu kopums (simti, tūkstoši ha) tad procentu likme var būt arī zemāka, kas saistīts ar risku mazināšanos lielam ģpašumu kopumam. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir aptuveni 4.5%. Latvijā, pateicoties AS LVM ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, LVM ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēnu, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī citos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Par cik brīvā tirgus apstākļos, katra investora, ģpašumu pircēja aprēķinos ietvertās diskonta likmes apmērs ir ierobežotas pieejamības informācija, vērtētāji to aprēķina vadoties pēc pieredzes un pieejamās informācijas no aktuālajiem tirgus datiem.

Diskonta likme tiek noteikta izvērtējot vērtējamā objekta atrašanās vietu, platību, mežaudžu stāvokli, meža augšanas apstākļu tipu apstākļus, mežizstrādes apstākļus, kā arī protams šī brīža meža ģpašumu pirkšanas un pārdošanas apstākļus un situāciju tirgū. Ņemot vērā mežaudzes sastāvu, kā arī iespējamo kailcirti daļā no ģpašum tuvākajā piecgadē, vērtējamam objektam tiek piemērota 9,00% diskonta likme.

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

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

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošās darbības:

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

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

Pakalpojuma nosaukums	Mērvienība	Cena, EUR
Īpašuma apsaimniekošanas izdevumi	EUR/ha gadā	6,00
Mežizstrādes un kokmateriālu transporta izmaksas	EUR/m ³	22,00
Jaunaudžu sastāva kopšana	EUR/ha	270,00
Jaunaudžu agrotehniskā kopšana	EUR/ha	220,00
Augsnes sagatavošana	EUR/ha	250,00
Meža stādīšana	EUR/ha	250,00
Stādmateriāls <i>priede</i>	EUR/1000 gab.	240,00
Stādmateriāls <i>egle</i>	EUR/1000 gab.	240,00
Stādmateriāls <i>bērzs</i>	EUR/1000 gab.	240,00

- nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;
- ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi ir aprēķināti 6.00 EUR/ha, kas iekļauj periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, meliorācijas sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu sagatavošanu utt.;
- meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā Meža Eksperts ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, atbilstoši sortimentu cenām (vidējā 5 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā - latvian | wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Vērtēšanas Objekta (zemes vienības 7682 005 0219) sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība:

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi, EUR	Izmaksas, EUR	Tīrie ienākumi, EUR	Diskontētā naudas plūsma periodā
5	2023-2027	4 590	1 806	2 784	2244
10	2028-2032	0	184	-184	-96
15	2033-2037	21 845	8 828	13 017	4433
20	2038-2042	0	587	-587	-130
25	2043-2047	0	44	-44	-6
30	2048-2052	0	44	-44	-4
35	2053-2057	0	44	-44	-3
40	2058-2062	2 715	1 410	1 305	52
45	2063-2067	0	55	-55	-1
50	2068-2072	0	55	-55	-1
55	2073-2077	4 188	1 877	2 311	25
60	2078-2082	984	502	482	3
65	2083-2087	0	58	-58	0
70	2088-2092	0	58	-58	0
75	2093-2097	23 991	9 181	14 810	29
80	2098-2102	0	716	-716	-1
85	2103-2107	0	44	-44	0
90	2108-2112	0	44	-44	0
95	2113-2117	0	44	-44	0
100	2118-2122	0	44	-44	0
105	2123-2127	0	44	-44	0
110	2128-2132	4 001	2 109	1 892	0
115	2133-2137	0	44	-44	0
120	2138-2142	0	44	-44	0
Aprēķinātā mežaudzes taģadnes vērtība, EUR					6 543

Mežaudzes tirgus vērtība pēc aprēķinātās vērtības tiek noapaļota uz **6 500 EUR**. Aprēķinam tika izmantota diskonta likme 9,00% apmērā.

11.4. Vērtību aprēķinu kopsavilkums

Noteiktās vērtējamā objekta atsevišķo sastāvdaļu vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtējamā Objektā, kā vienota veseluma, vērtības aprēķinā. Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu un apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir zemes gabala un uz tās esošās mežaudzes vērtību summa.

Īpašuma sastāvdaļa	Platība ha	Vērtība, EUR	EUR/1 ha
Īpašuma sastāvā esošā meža zeme (1,38 ha)	1,38	3 700	2 681
Mežaudze 359 m ³	1,38	6 500	4 710
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar daļēju krūmu apaugumu (70,66 ha)	70,66	112 000	1 585
Kopsumma	72,04	122 200	1 696
Kopā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR		122 000	1 694

12. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 18. janvārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Baiba Ņērbule un Antons Seļezņovs. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma *Līvānu novadā, Sutru pagastā, "Pļāvēji"* 2023. gada 28. martā, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 122 000 (viens simts divdesmit divi tūkstoši eiro).**

Gunārs Kiziks
SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 14

Baiba Ņērbule
SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

Antons Seļezņovs
SIA "LATIO" meža vērtēšanas speciālists
(Meža inventarizācijas veicēja sertifikāts A449)

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

DAUGAVPILS TIESA**Sutru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000659576****Kadastra numurs: 7682 005 0220****Nosaukums: Plāvēji****Adrese: Sutru pag., Līvānu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76820050219). <i>Žurn. Nr. 300005819934, lēmums 03.03.2023, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		72.04 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.	1	
1.2.	Pamats: Līvānu novada pašvaldības 2023.gada 15.februāra uzziņa Nr.LNP/2.1.7/23/13. <i>Žurn. Nr. 300005819934, lēmums 03.03.2023, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76820050220	Pļāvēji	22980	100000659576	Sutru pagasts, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	22980
Kopplatība:	72.0400
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	55203 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	55203 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76820050219	1/1	22980	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	22980
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	72.0400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	16
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	55203 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	72.0400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	52.7000
t.sk. Aramzemes platība:	38.7200
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	13.9800
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.3800
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	14.7700
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	3.1400

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	3.1400
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0500
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	19.10.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.9300	ha
2	19.10.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.7100	ha
3	19.10.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0800	ha
4	19.10.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	1.0700	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

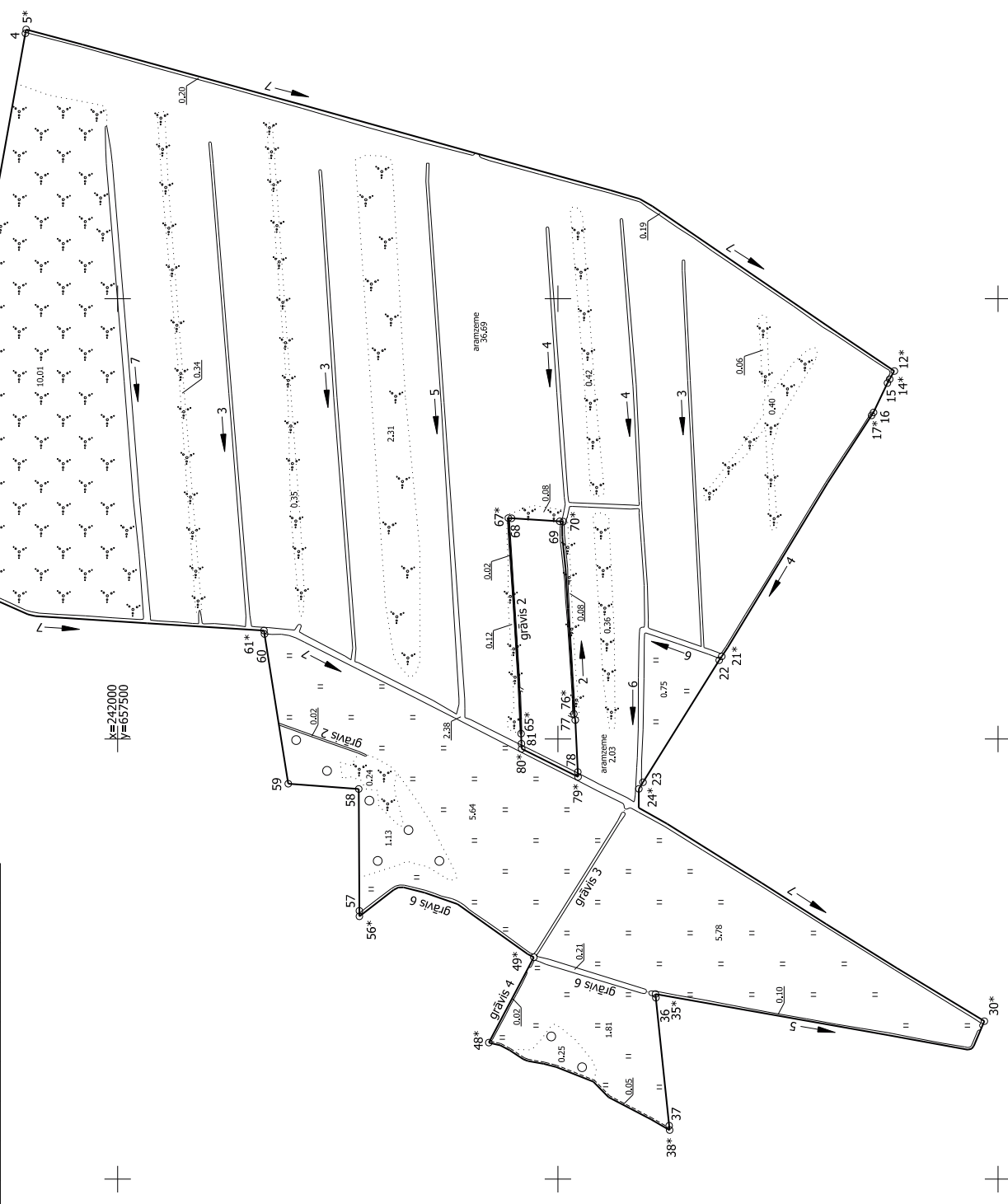
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7682 005 0219

Plānā attēkota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022. gada 19. oktobrī.

Plāna mērogs: 1: 5000

Zemes vienības platība: 72,04 ha

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Zemes lietošanas veidu eksplīkājuma				Purvi	Udens objektu zeme	Zem dzīvju ūdeņiem	Zem dzīvju dīķiem	Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Parējās zemes
		Audzņu dārzi	Pļavas	Ganības	Meži							
72.04	52.70	38.72	13.98	13.98	14.77	1.38	3.14	3.14	3.14	0.06	0.06	0.06



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7682 005 0219

Plāns izgatavots pamatojoties uz Līvānu novada domes 2020.gada 30. janvāra lēmumu Nr.15 (sēdes protokols Nr.3-15) "Par zemes rezerves fondā ieskaitīto zemes vienību un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmanto zemes vienību Sūtru pagasta atzīšanu par piekrtušu Līvānu novada pašvaldībai un ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Līvānu novada pašvaldības vārda" un Līvānu novada pašvaldības 2022. gada 25. jūlija lēmumu Nr.1 (sēdes protokols Nr.1-3.16/22/53.1.) "Par pašvaldībai piekrtušās zemes vienības sadali un platību precizēšanu".

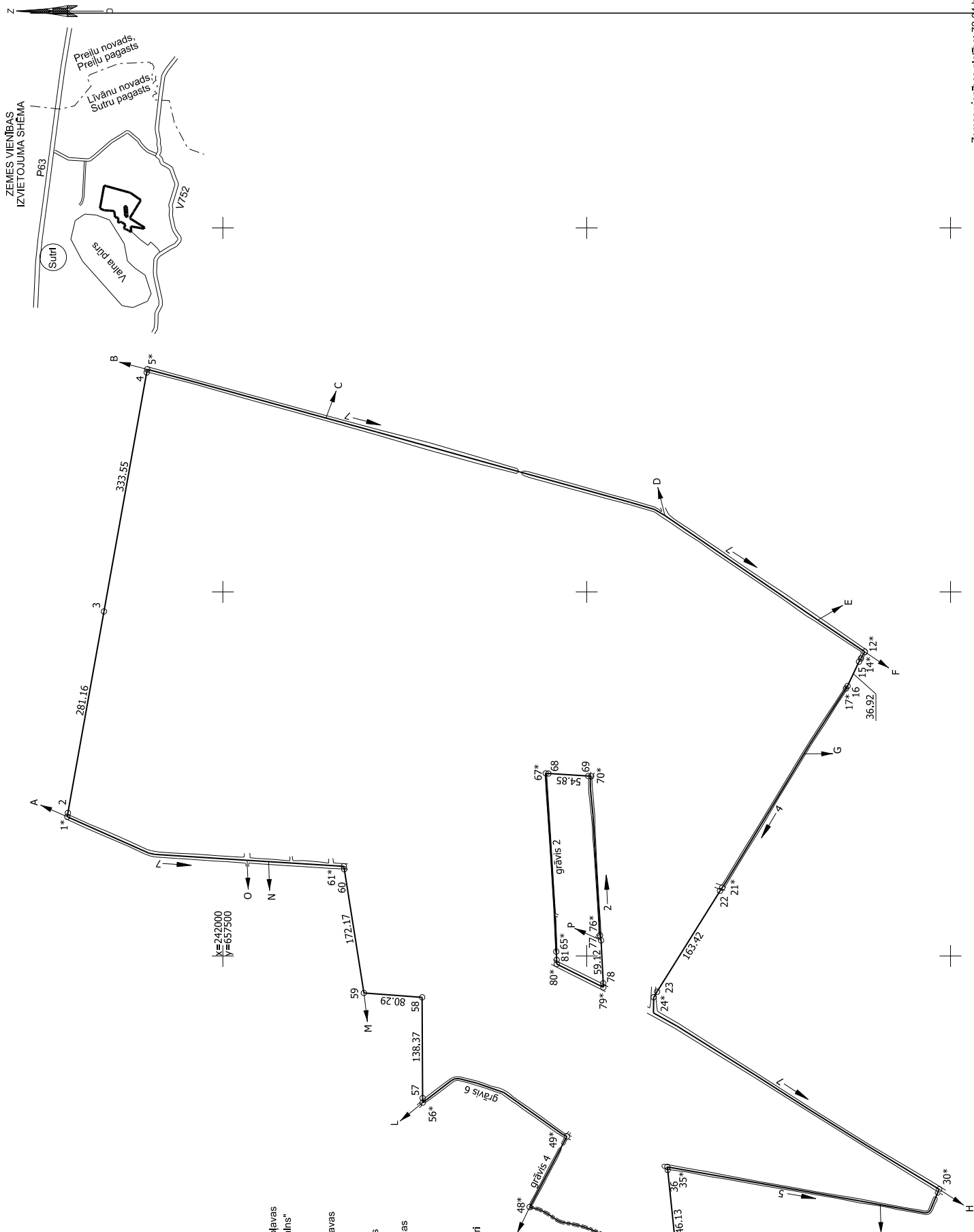
Robežas noteiktas: 2022. gada 19. oktobrī.

Plāna mērogs: 1: 5000

Zemes vienības platība: 72,04 ha

ZEMES VIENĪBAS
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9999047

- Robežjošā zemes vienību saraksts:
- no A līdz B: 76820050218 - Lupstāju pļavas
 - no B līdz C: 76820050124 - "Akmenskalns"
 - no C līdz D: 76820050185 - Smitlīpa
 - no D līdz E: 76820050137 - "Kļāvjiņi"
 - no E līdz F: 76820050321 - Znotiņu pļavas
 - no F līdz G: 76820050050 - Lejnīki
 - no G līdz H: 76820050134 - Druva
 - no H līdz I: 76820040077 - Vičiņmājas
 - no I līdz J: 76820040113 - Baltā pļava
 - no J līdz K: 76820040035 - Baltas mājas
 - no K līdz L: 76820040026 - "Eži"
 - no L līdz M: 76820020599 - Doņiņi
 - no M līdz N: 76820020328 - Seglēni
 - no N līdz O: 76820020327 - Segļiņi
 - no O līdz A: 76820020331 - Lielsondori
 - no P līdz P: 76820050133 - Lejāni



Zemes robežu plāns	7682 005 0219	Plāna mērogs 1: 5000	Zemes vienības platība: 72.04 ha
Mērnieks Edgars Kauranens sertifikāta Nr. CB0027			2. lapa no 2
Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmetšanas noteikumi".			

Līvānu novads
Sutru pagasts

Pļāvēji

Īpašuma kadastra Nr. 76820050220

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2023. līdz 2042. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs

Līvānu novada pašvaldība
Reģ.Nr.90000065595
Rīgas iela 77, Līvāni

Zemes kopplatība 72.04 ha

Meža zemes platība 1.38 ha

Meža platība 1.38 ha

Inventarizāciju veica taksators


Astrida Rudzīte


Uzraugāmā teritorija

Dienvidlatgales VM
Līvānu N

Izgatavoja MEŽA KONSULTĀCIJU PAKALPOJUMU CENTRS

2023.gada 19.janvārī

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā un 2 nogabalos.

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
Mežs, t.skaitā	1.38	100.00
Mežaudze	1.38	100.00
Kopā	1.38	100.00

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
bez aizsardzības atzīmēm	1.38	100.00
Kopā	1.38	100.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.

Valdošās sugas	Platība bonitātēs hektāros					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Egle	1.13				1.13	81.88	
Bērzs	0.25				0.25	18.12	1.00
Kopā	1.38				1.38	100.00	0.50

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma klasēm.

Valdošās sugas	Platība (ha) / krāja uz celma (m3) vecuma klasēs											Vidēj. vecums gados	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	Kopā		
Egle			1.13									1.13	45
			268									268	
Bērzs							0.25					0.25	65
							69					69	
Kopā			1.13				0.25					1.38	55
			268				69					337	

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošās sugas	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība hektāros					
	Sausieņi	Slapjāieņi	Purvaiņi	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Egle	1.13					1.13
Bērzs	0.25					0.25
Kopā	1.38					1.38

INVENTARIZĀCIJAS DATI

Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	Augš- apst- t i p s	Vald. sugas			B i e z ī b a	Šķērs lau- kumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	pla- tība ha				b o n i t a t e	a u g s t u m s	c a u r m ē r s		1. st	2. st	pa- su- gām	uz ha	

1.kvartāls 76820050219

1	1.13	Mežaudze	1 st.-5E2B1P45 2E24 +Ba30	Vr	la	25	23	7	10		E 133 B 49 P 38 E 47	237	
2	0.25	Mežaudze	1 st.-3B2P2E65 2P44 1Ba35	Vr	l	27	26	7	7		B 21 P 15 E 15 P 14 Ba4	276	

1.38

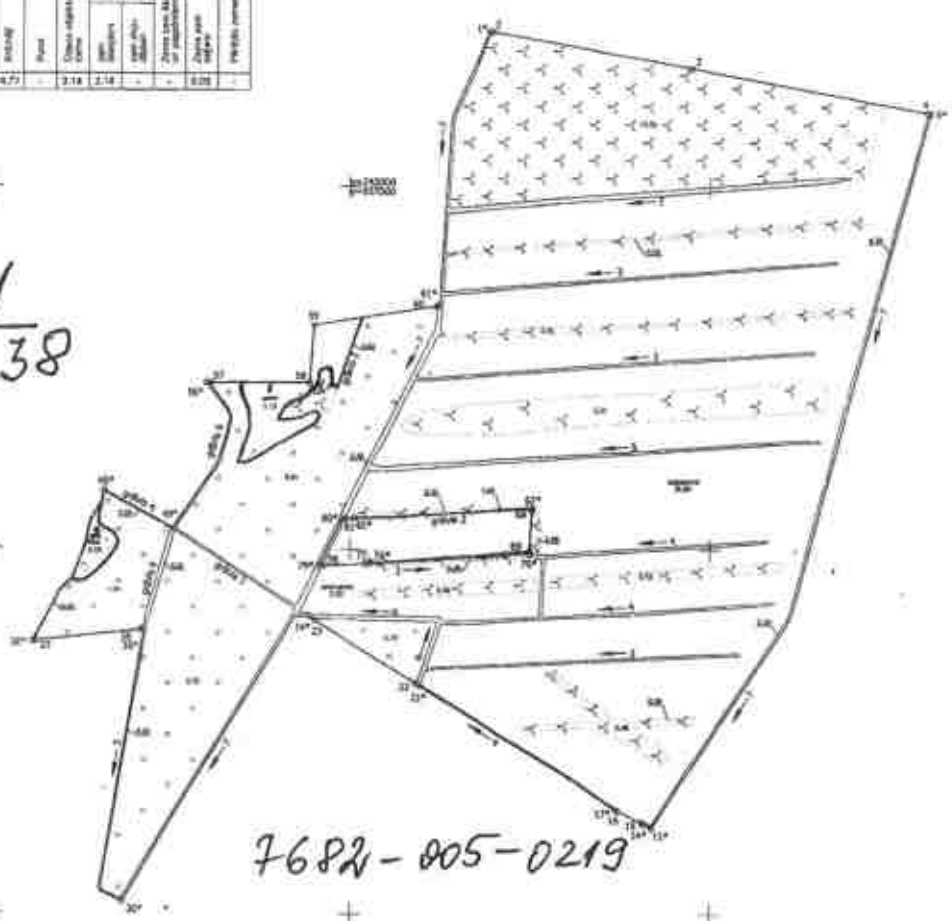
1.38

336

336

ZEMES LIETOŠANĀS VEIDU KĀRTOŠANĀS												
Plāna numurs ZEMĒKĀRTE	Lielākā daļa no kopējās platības	Izstrādājuma veids				Plāna numurs	Plāna numurs	Plāna numurs	Plāna numurs	Plāna numurs	Plāna numurs	Plāna numurs
		Arhitektūra	Infrastruktūra	Plāns	Veikals							
0204/05/01	24.12	-	17.00	-	1.00	174.77	-	3.14	2.14	-	-	0.00

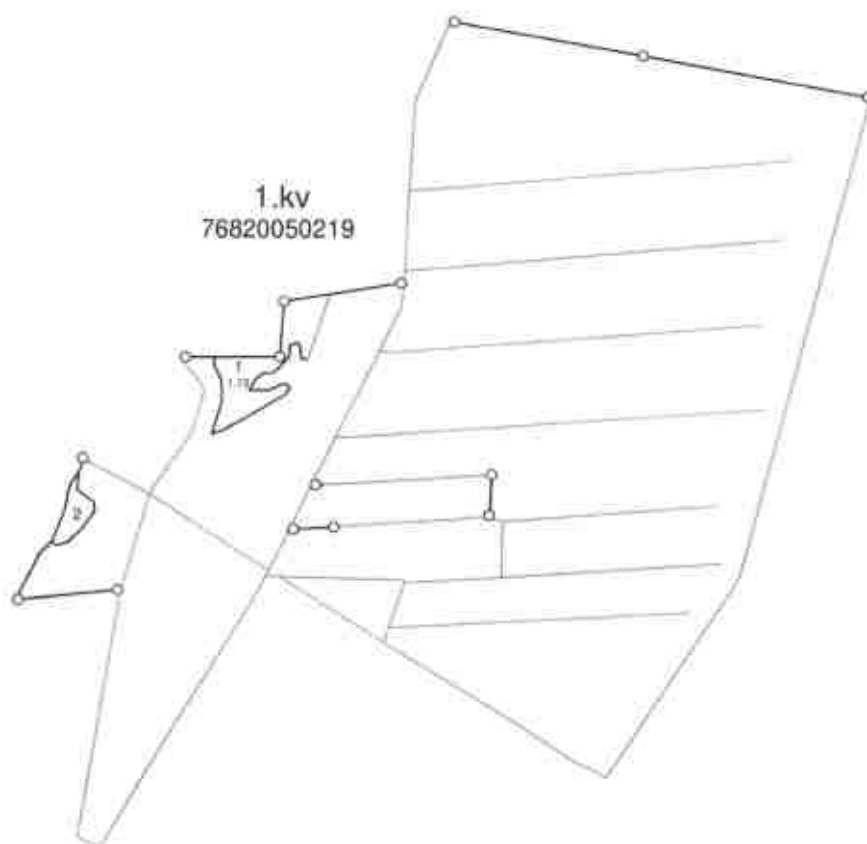
$\frac{1}{1,38}$



7682-005-0219

Situācijas plāns	7682 005 0219	Plāna mērogs 1:500	2. lapa no 2
Mērovs Edgars Kaunāns sertificāts Nr. CB0027	Plāna sagatavots atbilstoši lēmuma izstrādājumam 2011. gada 27. decembra sēdē (protokols Nr. 1219 "Darbu izstrādāšanas un izstrādāšanas rezultāti").		

Līvānu novads
Sutru pagasts
PLĀVĒJI
meža zemju plāns
MĒROGS 1:10000



TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Sutru pag.**

Kadastrs: **76820050219**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 1.2 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	50	Egle	45	23	25	10	119	140	26	241
I	18	Bērzs	45	22	24	4	43	51	14	105
I	18	Egle	24	10	12	6	42	50	25	764
I	14	Priede	45	24	25	3	34	40	8	66
						23	238	281	73	1 176

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	30	Bērzs	65	26	27	7	84	24	22	132
I	22	Priede	65	28	27	5	61	17	14	81
I	20	Priede	44	28	24	5	55	15	14	81
I	21	Egle	65	30	25	5	59	17	13	71
I	6	Baltalksnis	35	18	19	2	17	5	7	79
						24	277	78	70	444

Platība, ha **1.46**
Kopējā krāja, m³: **358.96**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2023-2027				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.3	69	4 590	1 521
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	140
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	87
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	14
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 66.52 €/m3</i>		69	4 590	1 806
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 44.48 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 2 784 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2028-2032				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	129
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	184
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -184 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2033-2037				
Kailcirte - pēc caurmēra	1.2	361	21 845	7 935
Stādāmais materiāls	1.2	0	0	472
Atjaunošanas darbs	1.2	0	0	366
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 60.51 €/m3</i>		361	21 845	8 828
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 38.53 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 13 017 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2038-2042				
Jaunaudžu kopšana	1.2	0	0	543
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	587
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -587 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2043-2047				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	44
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -44 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2048-2052				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	44
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -44 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2053-2057				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	44
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -44 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2058-2062				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.5	52	2 715	1 366
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.21 €/m ³		52	2 715	1 410
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: 1 305 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 25.94 €/m ³				
2063-2067				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	55
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -55 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2068-2072				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	11
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	55
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -55 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2073-2077				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.2	69	4 188	1 819
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	14
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 60.70 €/m ³		69	4 188	1 877
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: 2 311 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 34.33 €/m ³				
2078-2082				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	17	984	444
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	14
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 57.88 €/m ³		17	984	502
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: 482 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 31.76 €/m ³				
2083-2087				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	14
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	58
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -58 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2088-2092				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	14

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Līdzvērtīgā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2093-2097				
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	58
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -58 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2093-2097				
Kailcirte - pēc caurmēra	1.5	361	23 991	7 940
Stādāmais materiāls	1.5	0	0	730
Atjaunošanas darbs	1.5	0	0	453
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	14
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 66.46 €/m ³		361	23 991	9 181
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 44.46 €/m ³				Tīrie ienākumi: 14 810 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2098-2102				
Jaunaudžu kopšana	1.5	0	0	672
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	716
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -716 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2103-2107				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	44
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -44 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2108-2112				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	44
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -44 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2113-2117				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	44
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -44 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2118-2122				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	44
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m ³				Tīrie ienākumi: -44 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m ³				
2123-2127				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastrukturās izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	44
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -44 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2128-2132				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.5	78	4 001	2 065
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastruktūras izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 51.29 €/m3		78	4 001	2 109
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 1 892 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 24.82 €/m3				
2133-2137				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastruktūras izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	44
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -44 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
2138-2142				
Administratīvās izmaksas	1.5	0	0	44
Infrastruktūras izmaksas	1.5	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	44
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -44 €
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 61.88 €/m3				
Tīrie ienākumi: 34 448 €				
Kopā:		1 007	62 314	27 866

Sortimentu periodu plāns

18.04.2023

Sutru pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
76820050219		1-1-0		1.18														
2128-2132		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Egle	4.04	14.77	40.03	2.69	7.49	69.02	4.84	345.24	1 131.71	1 768.54	70.98	248.70	3 565.17
2093-2097		Kailcirte - pēc caurmēra			Bērzs	85.08	84.17	93.81	9.56	16.89	289.50	17.02	6 480.25	6 411.52	5 714.08	252.78	560.54	19 419.17
2073-2077		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	5.16	17.37	35.40	7.23	3.75	68.91	4.33	392.87	1 322.82	2 156.07	191.43	124.76	4 187.95
2058-2062		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.42	4.34	26.10	9.09	2.57	42.53	4.01	32.65	331.05	1 590.06	240.20	85.26	2 279.22
2033-2037		Kailcirte - pēc caurmēra			Priede	15.45	16.78	16.27	1.71	0.70	50.91	2.95	1 425.19	1 268.45	576.22	42.78	23.12	3 335.75
2033-2037		Kailcirte - pēc caurmēra			Egle	2.87	14.42	47.01	11.58	12.72	88.59	6.66	245.29	1 105.05	2 076.80	305.64	422.48	4 155.25
2033-2037		Kailcirte - pēc caurmēra			Bērzs	16.04	17.51	21.16	2.18	3.12	60.00	3.62	1 221.36	1 333.80	1 288.84	57.65	103.62	4 005.27
2033-2037		Kailcirte - pēc caurmēra			Egle	40.42	52.66	56.36	4.06	7.67	161.16	9.29	3 461.36	4 035.40	2 490.04	107.14	254.46	10 348.40
76820050219		1-2-0		0.28														
2128-2132		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Egle	0.31	1.46	5.26	1.01	1.18	9.21	0.69	26.16	111.68	232.34	26.70	39.13	436.01
2093-2097		Kailcirte - pēc caurmēra			Egle	18.63	22.29	25.09	2.93	2.46	71.41	4.45	1 595.50	1 708.41	1 108.39	77.45	81.79	4 571.54
2078-2082		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Egle	2.49	4.82	7.99	0.27	1.23	16.81	1.08	213.44	369.80	352.91	7.24	40.70	984.09
2058-2062		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Egle	0.31	1.46	5.26	1.01	1.18	9.21	0.69	26.16	111.68	232.34	26.70	39.13	436.01
2023-2027		Kailcirte - pēc caurmēra			Baltalksnis	0.00	1.10	2.52	0.00	0.79	4.41	0.29	0.00	50.95	116.79	0.00	26.17	193.91
2023-2027		Kailcirte - pēc caurmēra			Egle	5.23	4.84	2.90	0.52	0.55	14.04	0.83	448.20	370.76	128.24	13.65	18.16	979.02
2023-2027		Kailcirte - pēc caurmēra			Priede	4.85	4.58	4.50	0.24	0.07	14.23	0.88	447.45	345.97	159.29	5.88	2.45	961.03
2023-2027		Kailcirte - pēc caurmēra			Priede	5.42	5.22	4.47	0.61	0.06	15.78	0.93	500.37	394.29	158.26	15.25	1.85	1 070.01
2023-2027		Kailcirte - pēc caurmēra			Bērzs	6.00	6.01	6.78	0.70	1.20	20.69	1.22	457.27	457.69	412.77	18.53	39.98	1 386.24



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LIVĀ KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

S.I.A. «Lulio»

irma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datuma

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datuma

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļa

LIVĀ Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LIVĀ valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts atbilstoši LIVĀ 07.06.2015. Noteikumiem

un kompetenču prasības, izstrādātas un ieviestas kā LIVĀ prasības vērtēšanā.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVAK - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *14*

Gunārs Kiziks

vārds, uzvārds

100352-11561

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsls

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors