

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pielikums nekustamā īpašuma Limbažu novada Vidrižu pagastā, „Igates baznīca”, 2021. gada 12. aprīļa novērtējuma atskaitei

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamā īpašuma – zemesgabala, kas atrodas Limbažu novada Vidrižu pagastā, „Igates baznīca”, īpašuma kad.nr. 6684 002 0320 (turpmāk tekstā – Objekts), patieso vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2023. gada 25. aprīlī.

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki 2021. gada 28. martā ir veikuši nekustamā īpašuma apskati un 2021. gada 12. aprīlī ir sagatavojuši novērtējuma atskaiti. Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz Objektu ir nostiprinātas VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. Īpašuma tiesības reģistrētas Vidrižu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000602944.

Atkārtoti apskatot īpašumu, tika konstatēts, ka tā stāvoklis un citi vērtējamā īpašuma un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam un publiski pieejamajai informācijai.

Lai noteiktu Objekta patieso vērtību, vērtētāji veica atkārtotus īpašuma patiesās vērtības aprēķinus. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, apbūvētu lielas un vidējas platības zemesgabalu cenas Limbažu novadā un blakus esošajos rajonos pēdējo gadu laikā nav būtiski mainījušās. Nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte zemesgabalu tirgus segmentā ir salīdzinoši zema, darījumi ar apbūvētiem zemesgabaliem Limbažu novadā un blakus esošajos rajonos notiek samērā reti, galvenokārt darījumi notiek ar vidējas platības privātai apbūvei paredzētiem zemesgabaliem. Zemesgabalus galvenokārt iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Veicot aprēķinus, tika noteikts, ka zemes gabala ar kopējo platību 59 190 m² patiesā vērtība ir 21 300 EUR.

Veicot vērtējamā īpašuma atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta:

**patiesā vērtība, kas 2023. gada 25. aprīlī ir
21 300 EUR (divdesmit viens tūkstotis trīs simti eiro).**

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

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā īpašuma 2021. gada 12. aprīļa vērtēšanas atskaitei un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

Vērtējuma derīguma termiņš – 12 mēneši.

Ar cieņu:

SIA „Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

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

Nekustamā īpašuma

**Limbažu novada Vidrižu pagastā,
„Igates baznīca”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2021. gada 28. marts

Rīgā, 2021. gada 12. aprīlī

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Limbažu novada Vidrižu pagastā, „Igates baznīca”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6684 002 0320	Vidrižu pagasta ZG nodaļums:	100000602944
Piezīmes:	Uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša ēka – baznīca. Zemes gabals ir iznomāts līdz 2030. gada 24. maijam.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
------------	---------------------------------

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kad.apz. 6684 002 0123			
Platība, ha:	5,919	Forma:	Neregulāra.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Atzīme – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0,023 ha platībā.			
---	--	--	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	28.03.2021.	Vērtējums sagatavots:	12.04.2021.
Īpašumu apskatītāja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel.nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2021. gada 28. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2021. gada 28. martā ir **21 300 EUR** (divdesmit viens tūkstotis trīs simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš – 12 mēneši.

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

SATURA RĀDĪTĀJS

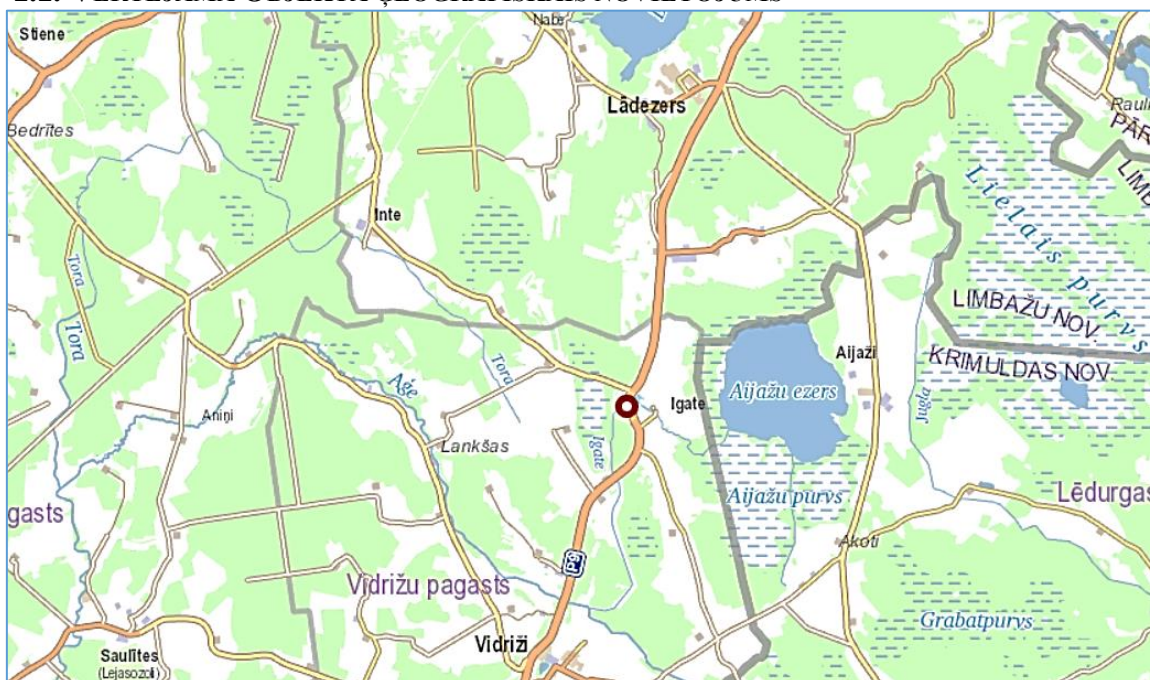
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	5
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE.....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	18
4. SLĒDZIENS.....	19
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes nomas līgums ar pielikumiem	- 8 lapas;
4. pielikums	Meža inventarizācijas dati	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums izvietots Limbažu novada Vidrižu pagastā, pie asfaltēta autoceļa P9 Ragana - Limbaži, aptuveni 4,5 km attālumā no pagasta centra Vidrižos, aptuveni 16 km no Limbažu pilsētas.

Tuvākā apkārtnē skraji apbūvēta. Otrpus autoceļam P9 Ragana - Limbaži izvietota Igates ciema apbūve, piekļūšanai izmantojamais ceļš ar asfalta segumu.

Apkārtnē blīvi apzaļumota. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, to veido piepilsētas un starppilsētu maršrutu autobusi, kuru pieturvietas atrodas tiešā tuvumā.

Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals un pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes, atpūtas objekti u.c. izvietoti aptuveni 4,5 - 16 km attālumā no vērtējamā īpašuma. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši informatīvai izdrukai no kadastra informācijas sistēmas teksta datiem parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējās zemes
1.	6684 002 0123	5,919	2,846	2,62	0,026	0,122	0,305	-	-	-
	Kopā:	5,919	2,846	2,62	0,026	0,122	0,305	-	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

Zemes gabala ar kad.apz. 6684 002 0123 raksturojums:

platība: 5,919 ha;
 forma: neregulāra;
 reljefs: viegli paugurains;
 apaugums: mežs, lauksaimniecībā izmantojamā zeme;
 labiekārtojums: bez īpaša labiekārtojuma;
 vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 45.

Zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – pārsvarā mežiem, lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, asfaltētu autoceļu. Gruntsūdens līmenis, pēc vērtētāja subjektīvā viedokļa, zemes gabala daļā zem mežaudzes varētu būt samērā augsts, kas var apgrūtināt zemes gabala racionālas izmantošanas iespējas. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apsaimniekota.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA

LIMBAŽU NOVADA
teritorijas plānojums 2012-2024. gadam



PUBLISKĀS UN DARĪJUMU APBŪVES TERITORIJAS:

- Darījuma iestāžu apbūves teritorijas (D)
- Publisko iestāžu apbūves teritorijas (P)

Saskaņā ar Limbažu novada teritorijas plānojumu 2012. – 2024. gadam, vērtējamais zemes gabals atrodas *Publisko iestāžu apbūves teritorijā (P)*.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

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

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus.

Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

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.

Meža vērtēšanas pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšana (ienākumu pieeja).

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

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

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

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

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

Pieejas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķinā tiek iestrādāts laika faktors.

Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

Meža zemes vērtība tiek noteikta, analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības.

Tādējādi mežaudžu un meža zemes vērtības tiek aprēķinātas atsevišķi un īpašuma kopējā vērtība tiek noteikta kā šo abu vērtību summa.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes izmantošana uz tās esošās apbūves uzturēšanai, mežsaimniecībai un lauksaimniecībai.

Šis 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 APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Vērtētājs, kā Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) biedrs, vadoties no LĪVA sniegtajām rekomendācijām saistībā ar pandēmiju un Latvijas Republikā izsludināto ārkārtas stāvokli, kā arī finanšu sektora publiski izteiktajiem viedokļiem par kredītēšanas pieprasījuma kritumu nekustamo īpašumu iegādei, norāda, ka vērtējumā norādītais tirgus vērtības aprēķins ir balstīts uz tirgus datiem, kas iegūti no reāliem darījumiem pirms vērtības noteikšanas dienas, un iespējamo strauji mainīgo tirgus apstākļu dēļ noteiktā tirgus vērtība, atkarībā no ārkārtas stāvokļa ilguma un ekonomiskajām sekām, nākotnē varētu mainīties amplitūdā sākot no – 10% līdz kritumam, kas novērots 2008. gada krīzes laikā, jeb pastāv tā saucamais nenoteiktības diapazons, kuru vērtības noteikšanas dienā nav iespējams matemātiski noteikt straujo izmaiņu dēļ. Tādējādi norādām, ka nenoteiktu laika periodu nekustamo īpašumu var būt grūtības realizēt par noteikto tirgus vērtību, bet pārskatāmā nākotnē vērtībai būtu jāatgriežas pie noteiktās tirgus vērtības.

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

Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā. Starp Objekta apkārtnē esošajiem zemniekiem vērojama konkurence gan par zemes gabalu iegādi, gan nomu. Lauksaimniecībā izmantojamo, iekoptu zemes gabalu 5 – 20 ha platībā tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 2 000 – 3 000 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas. Ilgstoši neapsaimniekotas, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes tiek pārdotas par 1 000 – 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.

Cenu līmenis mežos, kur tuvākajā laikā nav paredzamas komerciālās cirtes (mežizstrāde), ir samazinājies un visos valsts reģionos ir līdzīgs – aptuveni 300 līdz 1 500 EUR/ha, atkarībā no esošā koku 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..

Pašreizējos ekonomiskajos apstākļos cenu veidošanās procesā būtisks nosacījums ir nepieciešamās izmaksas meža atjaunošanai izcirtumā - vidēji 850 EUR/ha. Ja pircējam, kas bieži ir ārzemju investīciju kompānijas, izdodas nopirkt īpašumu minētās summas robežās, kā papildus ieguvums kļūst meža zeme, kuras vērtību pārdevējs bieži neņem vērā. Ļoti bieži mežs ir atjaunojies dabiski, pārdevēja investīcijas īpašumā ir bijušas nelielas un rezultātā līdzīgas platības šobrīd tiek pārdotas zem to patiesās vērtības. Pārdevēji bieži uzskata, ka mežam, no kura tuvākajos 10 - 20 gados ieņēmumi nav paredzami, bet būs nepieciešami ieguldījumi kopšanai, ir zemes vērtība un vēl neliela „piemaksa”. Esošo situāciju bieži izmanto uzpircēji.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- apkārtnē attīstīta lauksaimniecība, mežsaimniecība un pastāv pieprasījums pēc šādām zemēm;
- ērti piekļūšanas apstākļi.

Negatīvie:

- gada slāpējās sezonās daļai zemes gabala apgrūtināša apsaimniekošana.

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;
- 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 Valsts meža dienesta nogabalu raksturojošos radītājus un VZD Kadastra informācijas sistēmā pieejamo informāciju. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala 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. Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 “Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” prasībām.
2. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
3. Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta 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, paredzot augsnes iepriekšēju irdināšanu.
5. Vērtētājs pieņem, ka gadījumā, ja vērtējamais īpašums izveidots pēc 2003. gada 26. marta lielāka īpašuma sadalīšanas rezultātā, otrajā atdalītajā īpašuma daļā nav „Meža likumā” un „Meža atjaunošanas noteikumos” noteiktajos termiņos neatjaunotu izcirtumu, kas liegtu galvenās cirtes tiesības vērtējamā īpašumā septiņus gadus pēc īpašuma sadalīšanas.
6. Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
7. Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
8. Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
9. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
10. Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, 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, kā vērtējamai zemei ir dažādi izmantošanas veidi, veicot īpašuma novērtēšanu, tas nosacīti tika sadalīts daļās:

- 1) **lauksaimniecībā izmantojamā un pārējā zeme – kopā 2,764 ha**
(t.sk. zeme zem ūdeņiem, krūmāji);
- 2) **meža zeme ar mežaudzi – kopā 2,85* ha;**
- 3) **zeme zem ēkām un pagalmiem 0,305 ha.**

*- *Meža zemes ar mežaudzi platība pieņemta saskaņā ar Valsts meža dienesta Nogabalu raksturojošiem rādītājiem.*

Īpašuma daļas – lauksaimniecībā izmantojamās un pārējās zemes – kopā 2,764 ha, tirgus vērtības noteikšana ar tirgus pieeju.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus Limbažu un blakus esošajos novados ir samērā aktīvs. Precīzu datu par līdzīgu īpašumu pārdošanu tieši Vidrižu pagastā vērtētāju rīcībā ir mazāk, starp tiem vēl jānodala informācija par darījumiem, kur īpašumi pirkti par izteikti augstākām cenām kā tipiskās, kam par pamatu bijusi konkrētā pircēja īpaša interese par konkrēto īpašumu (piemēram, kaimiņš vēlas palielināt savu īpašumu), uzrādot sevišķo vērtību, ko konkrētais pircējs piešķir dotajam īpašumam, kas tomēr tajā pat laikā atšķiras (pārsniedz) no īpašuma tirgus vērtības. Tāpēc vērtētāji izanalizēja informāciju par līdzīga sastāva īpašumu pārdošanu tuvākajos pagastos un novados, kur lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu līmenis ir aptuveni līdzīgs. Līdz ar to aprēķinu gaitā tika veiktas attiecīgas korekcijas.

No vērtētājiem zināmajiem darījumiem ar lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem, kā salīdzināmos darījumus vērtētāji ir izvēlējušies:

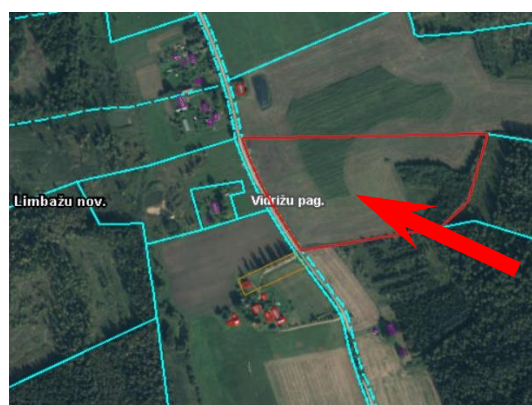
Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. Īpašums „Arītes” Limbažu novada Vidrižu pagastā, kadastra nr. 6684 001 0516. Viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 5,0 ha. Zemes gabals tiek apstrādāts. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 45 balles. Īpašums pārdots 2020. gada 06. oktobrī par EUR 16 000.

Salīdzināmo objektu novietojums



2. Īpašums „Valciņi” Limbažu novada Vidrižu pagastā, kadastra nr. 6684 002 0273. Viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 7,48 ha. Zemes gabals tiek apstrādāts. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 45 balles. Īpašums pārdots 2020. gada 07. augustā par EUR 22 500.



3. Īpašums „Ceļiniekos 1”, Limbažu novada Vidrižu pagastā, kadastra apz. 6684 005 0391. Viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 2,1 ha. Zemes gabals tiek apstrādāts. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 45 balles. Īpašums pārdots 2020. gada 06. augustā par EUR 6 000.



4. Īpašums „Jaunsūrumi” Limbažu novada Vidrižu pagastā, kadastra nr. 6684 002 0154. Viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 7,6 ha. Zemes gabals tiek apstrādāts. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 43 balles. Īpašums pārdots 2021. gada 15. janvārī par EUR 19 000.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, zemes auglības, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantotas zemes gabalu platības atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā Objekta daļa	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Limbažu novada Vidrižu pagasta "Igates baznīca"	„Ārītes” Limbažu novada Vidrižu pagastā	„Valciņi” Limbažu novada Vidrižu pagastā	„Ceļinieki 1” Limbažu novada Vidrižu pagastā	„Jaunsūrumi” Limbažu novada Vidrižu pagastā				
Zemes platība, ha	2,764	5,0	7,48	2,1	7,6				
Pārdevuma cena, EUR		16 000	22 500	6 000	19 000				
Darījuma laiks		06.10.2020.	07.08.2020.	06.08.2020.	15.01.2021.				
Nosacītā 1 ha cena, EUR		3 200	3 008	2 857	2 500				
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3200		EUR 3008		EUR 2857		EUR 2500	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3200		EUR 3008		EUR 2857		EUR 2500	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3200		EUR 3008		EUR 2857		EUR 2500	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	2%	labāks	0%	labāks	-3%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 3264		EUR 3008		EUR 2771		EUR 2500	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	-2%	lielāks	-5%	mazāks	1%	lielāks	-5%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	labāk	-2%	labāk	-1%
- meliorācijas sistēmas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		sliktāk	3%	sliktāk	1%	sliktāk	1%	sliktāk	1%
- zemes masīva sadrumstalotība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes auglība ballēs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	1%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			1%		-2%		-2%		-4%
		EUR 3297		EUR 2948		EUR 2716		EUR 2400	
Pārreķinu koeficients		3%		-2%		-5%		-4%	
Pārreķinu korekcija		EUR 97		-EUR 60		-EUR 141		-EUR 100	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 3297		EUR 2948		EUR 2716		EUR 2400	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 16483		EUR 22050		EUR 5704		EUR 18240	
6. Citi faktori:									
- liegumi, esošā apbūve u.c.		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 16483		EUR 22050		EUR 5704		EUR 18240	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		3 297		2 948		2 716		2 400	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,1		0,4		0,1		0,4	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 2 740							
Vērtējamās zemes tirgus vērtība		EUR 7 574							

Tādējādi, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, noteiktā īpašuma daļas – lauksaimniecībā izmantojamas un pārējās zemes – kopā 2,764 ha, tirgus vērtība (noapaļojot) ir **7 600 EUR**.

Īpašuma daļas – meža zemes ar mežaudzi – kopā 2,85 ha, tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu.

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

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

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

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

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

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

Pieejas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķinā tiek iestrādāts laika faktors.

Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas pieejas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

Meža zemes vērtība tiek noteikta, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības.

Tādējādi mežaudžu un meža zemes vērtības tiek aprēķinātas atsevišķi un īpašuma kopējā vērtība tiek noteikta kā šo abu vērtību summa.

Meža platību apraksts

Platības, audžu vecuma grupas	Platība ha	Valdošā / atjaunojamā koku suga*	Piezīmes
Neapmežoti izcirtumi. Tai skaitā: - jāatjauno mākslīgi, - dabiskās atjaunošanas veicināšana.	-	-	Mežs izcirtumos jāatjauno „Meža likumā” noteiktajos termiņos.
Jaunaudzes 1 – 20 g.; kociņu augstums līdz 8 m, caurmērs līdz 10 cm; nepieciešama kopšana.	-	-	Iespējams veikt audzes sastāva kopšanas cirti (jaunaudžu kopšanu)
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	0,15	B	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, audzes aizsargjoslās	1,5	P; B	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Pieaugušas un pāraugušas audzes, audzes, kurās kailcirte iespējama pēc caurmēra	0,97	B; Ba	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības	0,23		Netiek vērtētas.
KOPĀ (noapaļojot):	2,85		
Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **		Ks	
Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi		Apmierinošs.	
Attālums līdz autoceļam ar segumu	Aptuveni 100 m pa mežu, lauku, blakus esošie īpašumi nav jāšķērso.		

*** Lietotie saīsinājumi:**

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

Tirgus vērtības noteikšana mežam ar ieņēmuma (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju

Vērtējums attiecas uz īpašuma apskates datumu – 2021. gada 28. martu.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, meža vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

- 1) Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu.
- 2) Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 “Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” prasībām.
- 3) Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
- 4) Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta augsnes sagatavošana stādīšanai nepieciešamības gadījumos).
- 5) Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski, paredzot augsnes iepriekšēju irdināšanu.
- 6) 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.
- 7) Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
- 8) Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
- 9) Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
- 10) Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
- 11) 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.
- 12) Vērtētāji pieņem, ka nākotnē vides daudzveidības saglabāšanas vārdā meža īpašumam uzliktie saimnieciskās darbības aprobežojumi no valsts puses tiks adekvāti kompensēti.

Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

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

Prognozējamo ieņēmumu aprēķins

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

Koksnes cenas meža pie ceļa, EUR/m ³					
Diametrs, cm	32 -	26-31	19-25	14-18	-13
Priede	66	66	61	56	28
Egle	68	68	63	58	28
Bērzs, kļava	63	60	50	30	28
Apse, papele	32	33	31	28	18
Melnalksnis	32	33	31	26	18
Baltalksnis, vītols	28	28	28	23	18
Ozols, osis	63	58	48	28	18

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

Darbības izdevumi

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

Meža makslīgās atjaunošanas izdevumi, ieskaitot augsnes gatavošanu un pirmā gada kopšanu, plānoti līdz 850 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai.

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 12 EUR/m³, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 200 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkārtojumu skaits atbilstoši profesionālās mežsaimniecības praksei.

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

Diskonta likmes noteikšana

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

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

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

Tādējādi, atšķirībā no nominālās likmes, reālā diskonta likme parāda ieguldījuma atdevi papildus inflācijas radītajam faktisko cenu sadārdzinājumam.

Skaitliskā izteiksmē reālā diskonta likme ir mazāka par tirgus apskatos dotajām nominālajām likmēm.

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

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

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

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

Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR								
Valdošā suga	Priede		Bērzs		Baltalksnis	Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
	1A	2.	1.	2.			2.	
Bonitāte								
Platība, ha	0.36	0.27	0.15	1.15	0.69	2.62	Diskonta faktors	
Gads p.k.								
1	899	-1	-1	1434	1273	3605	1.0000	3605
4	-1	-1	299	-2	0	295	0.8278	244
9	-1	-1	-1	6898	0	6896	0.6042	4167
10	-1	674	-1	0	0	673	0.5674	382
18	-1	-1	299	0	0	298	0.3428	102
39	6549	3756	1291	0	0	11596	0.0914	1059
Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR								9 519

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

Bonitāte	1 - A	1.	2.	3.	4.	5.
Koku suga						
Apse, Papele	700	600	450	300	250	150
Bērzs, Liepa	700	600	450	300	250	150
Baltalksnis	700	600	450	300	250	150
Egle	700	600	450	300	250	150
Melnalksnis	700	600	450	300	250	150
Osis	700	600	450	300	250	150
Ozols	700	600	450	300	250	150
Priede	700	600	450	300	250	150

Meža zemes un mežaudzes vērtība aprēķins

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	kopā
Priede	1 - A	0.36	1480	288	1768
	2.	0.27	716	176	891
	Kopā	0.63	2196	464	2659
Bērzs	1.	0.15	461	105	566
	2.	1.15	5589	748	6337
	Kopā	1.30	6051	853	6903
Baltalksnis	2.	0.69	1273	449	1721
	Kopā	0.69	1273	449	1721
Visas sugas un bonitātes kopā		2.62	9 519	1 765	11 283

Īpašuma mežā nav vērtētas lauces 0,23 ha platībā. Lauces zemes ir mazvērtīgas un to esamība neietekmē Objekta tirgus vērtību.

Ar ieņēmumu pieeju noteiktā *Objekta daļas - meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **EUR 11 300**.

Īpašuma daļas – zemes zem ēkām un pagalmiem – kopā 0,305 ha, tirgus vērtības noteikšana

Zemes gabala vērtības noteikšanai vērtētājs izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem zemes gabaliem, uz kuriem atrodas citām personām piederošas ēkas. Uz visiem salīdzināšanai izmantotajiem zemes gabaliem atrodas apbūve. Ir apzināti arī vairāki līdzīgu īpašumu piedāvājumi. No pieejamās informācijas vērtētājs secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī šeit pēdējo gadu laikā zemes gabalu cenas nav būtiski mainījušās.

Nosakot zemes gabala īpašo vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), izmantošanas veids, esošās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, tika noteikta vērtējamā apbūvētā zemesgabala kopējās platības visticamākā 1 m² īpašā vērtība, ko reizinot ar zemesgabala platību, tiek iegūta apbūvētā zemesgabala īpašā vērtība. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- 1) Īpašums *Limbažu novada Vidrižu pagasta „Mednieku mājā”* (kad.nr. 6684 001 0376). Zemes gabala platība 1 452 m². Uz zemes gabala atrodas citai personai piederošas ēkas – dzīvojamā/atpūtas māja un šķūnis. Īpašums pārdots 29.06.2020. par EUR 900 jeb 0,62 EUR/m²;
- 2) Īpašums *Limbažu novada Umurgas pagasta „Kalniešos 1”* (kad.nr. 6680 001 1686). Zemes gabala platība 1 300 m². Uz zemes gabala atrodas citai personai piederošas ēkas – dārza māja un siltumnīca. Īpašums pārdots 09.05.2019. par EUR 1 100 jeb 0,85 EUR/m²;
- 3) Īpašums *Limbažu novada Limbažu pagasta „Lapsās”* (kad.nr. 6664 003 1033). Zemes gabala platība 4 996 m². Uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša ēka – kūts. Īpašums pārdots 19.01.2021. par EUR 5 700 jeb 1,14 EUR/m²;
- 4) Īpašums *Limbažu novada Vidrižu pagasta Vidrižos, Akmentiņu ielā 6* (kad.nr. 6684 001 0391). Zemes gabala platība 170 m². Uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša ēka – veikals. Īpašums pārdots 13/10/2020. par EUR 100 jeb 0,59 EUR/m².

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas, zemes gabalu, uz kuriem atrodas citām personām piederošas ēkas, tirgus vērtība apkārtņē ir aptuveni 0,8 EUR/m². Vērtējamā Objekta sastāvā ir iepriekš minētās zemes ar kopējo platību 3 050 m².

$$3\ 050\ m^2 \times 0,8\ EUR/m^2 = 2\ 440\ EUR.$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzinājamo darījumu) pieeju noteiktā zemes zem ēkām un pagalmiem tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 2 400**.

Objekta kopējās tirgus vērtības aprēķins.

Lai veiktu Objekta tirgus vērtības aprēķinus, tas nosacīti tika sadalīts sekojošās daļās:

- 1) **lauksaimniecībā izmantojamā un pārējā zeme – kopā 2,764 ha**
(t.sk. zeme zem ūdeņiem, krūmāji);
- 2) **meža zeme ar mežaudzi – kopā 2,85 ha;**
- 3) **zeme zem ēkām un pagalmiem 0,305 ha.**

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

Īpašuma daļa	Zemes platība, ha	Vērtība, EUR
Apbūvēts zemes gabals	0,305	2 400
Lauksaimniecības zeme	2,764	7 600
Meža zeme un mežaudze	2,85	11 300
Kopējā Objekta tirgus vērtība, EUR	5,919	21 300

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 21 300**.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

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

Tādējādi, noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība ir **EUR 21 300**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2021. gada 28. martā ir
21 300 EUR (divdesmit viens tūkstotis trīs simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

Rīgā, 2021. gada 12. aprīlī

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 66840020320

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m ² /ha	koku sk. gab/ha	krāja m ³ /ha
Zemes vienība 66840020123		inv. veikta 2010. gadā		Īpašums - 66840020320 - Igates baznīca									
		Vidrižu pagasts		Saimniecība: Igates baznīca									
328. kvartāls													
1	0,49	Mežaudze	Ks	7Ba41 3Ba31	D	II	18	17	41	7	20	170	
Aizs.paz. - 40022000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju(teču), mitrzemju a /Aizsarg. zona gar ūdeņiem ha, Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,49 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
2	0,15	Meža lauce			D								
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
3	0,36	Mežaudze	Ks	10P63	D	Ia	25	24	63	7	26	294	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,36 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
4	0,46	Mežaudze	Ks	10B63	D	II	21	21	63	10	26	251	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,46 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
5	0,27	Mežaudze	Ks	10P63	D	II	21	22	63	6	20	200	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,27 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
6	0,41	Mežaudze	Ks	10B63	D	II	23	23	63	10	29	298	
Sugas<5%: B73 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas)													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,41 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
7	0,07	Mežaudze	Vrs	10Ba41	D	II	18	19	41	6	17	146	
Sugas<5%: B141 (1. grupa - 2-5% no audzes krājas)													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,07 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
8	0,15	Mežaudze	Ks	7B33 3B46	D	I	17	15	33	8	18	137	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,15 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
9	0,08	Meža lauce			D								
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
10	0,28	Mežaudze	Ks	7B71 3B61	D	II	23	24	71	8	21	206	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,28 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
11	0,13	Mežaudze	Vr	5B15Ba46	D	II	19	18	46	7	22	184	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0,13 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
Kopā platība kvartālā (ha):			2,85	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,62 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			2,85	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,62 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			2,85	Platību sadalījums: t.sk. mežs 2,62 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 66840020123 Mērogs: 1:1364