

Nekustamā īpašuma – zemes gabala un
mežaudzes

Jelgavas novada
Salgales pagastā, “Bundulīšos”
(kad.nr. 5478 005 0206)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 12. janvārī

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un mežaudzes Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5478 005 0206	Salgales pagasta ZG nodalījums:	100000397960
Zemes platība:	1,01 ha	Forma:	Neregulāra.
Piezīmes:	Īpašuma sastāvā ietilpst meža zeme 0,89 ha platībā un uz tās esošā mežaudze.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģ.nr. 90000014724
------------	---

Zemes raksturojums:

Komunikācijas u.c.:	Pie zemesgabala nav pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas.
Citi apstākļi:	Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas Mežu teritorijā (M) un ūdeņu teritorijā. Apskates brīdī piekļūšana pie īpašuma bija iespējama pa pašvaldībai piederošu zemes ceļu.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Zemesgabalam ir sekojoši apgrūtinājumi: - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija – 0,39 ha platībā; - plānotais ceļa servitūts – 0,01 ha platībā..
Piezīmes:	Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	12.01.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 12. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 12. janvārī ir
4 400 EUR (četri tūkstoši četri simti eiro).

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

Ar cieņu:

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

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	6
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns un izziņa	- 4 lapas;
3. pielikums	Kadastra izdruka	- 2 lapas;
4. pielikums	Nogabalu raksturojošie rādītāji	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Salgales pagastā, aptuveni 5 km attālumā apdzīvotās vietas Garoza, aptuveni 1,8 km attālumā no valsts reģionālā autoceļā P93 Jelgava – Iecava. Attālums līdz apdzīvīvai vietai Āne ~ 13 km, līdz Jelgavai ~20 km.

Vērtējamais mežs izvietots izteiktā mežu teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem mežu masīvi, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, nedaudz tālāk apbūvi pārsvarā veido mazstāvu

Zemes gabala un mežaudzes

Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējums

viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē ir vidēji blīvi apzaļumota, ar viegli viļņotu reljefu, ar nelieliem zemes pacēlumiem un kritumiem.

Zemes gabals atrodas lauku ceļa malā (pašvaldībai piederošs), kas ir apmierinošā stāvoklī. Attālums līdz asfalta seguma valsts reģionālajam autoceļam P93 Jelgava – Iecava ir aptuveni 1,5 km. Transporta un gājēju plūsma tieši gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 5 km attālumā Garozā. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes atrodas 10 - 20 km attālumā Jelgavā, Ānē.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs, to veido piepilsētas autobusu līnijas, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 1,8 km attālumā no valsts reģionālā autoceļā P93 Jelgava – Iecava.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

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

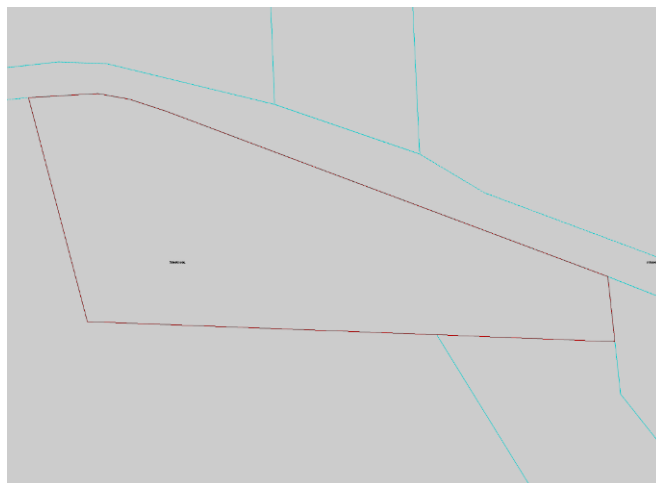
Īpašuma nosaukums	Zemes gabals	Zemes vienības kad.nr.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids				
				Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem
„Bundulīši”	1	5478 005 0206	1,01	-	0,73	0,10	0,17	0,01
		Kopā:	1,01	-	0,73	0,10	0,17	0,01

**- Saskaņā ar VMD meža nogabalu raksturojošiem rādītājiem, meža zemes platība ir 0,93 ha.*

Zemes gabala raksturojums:

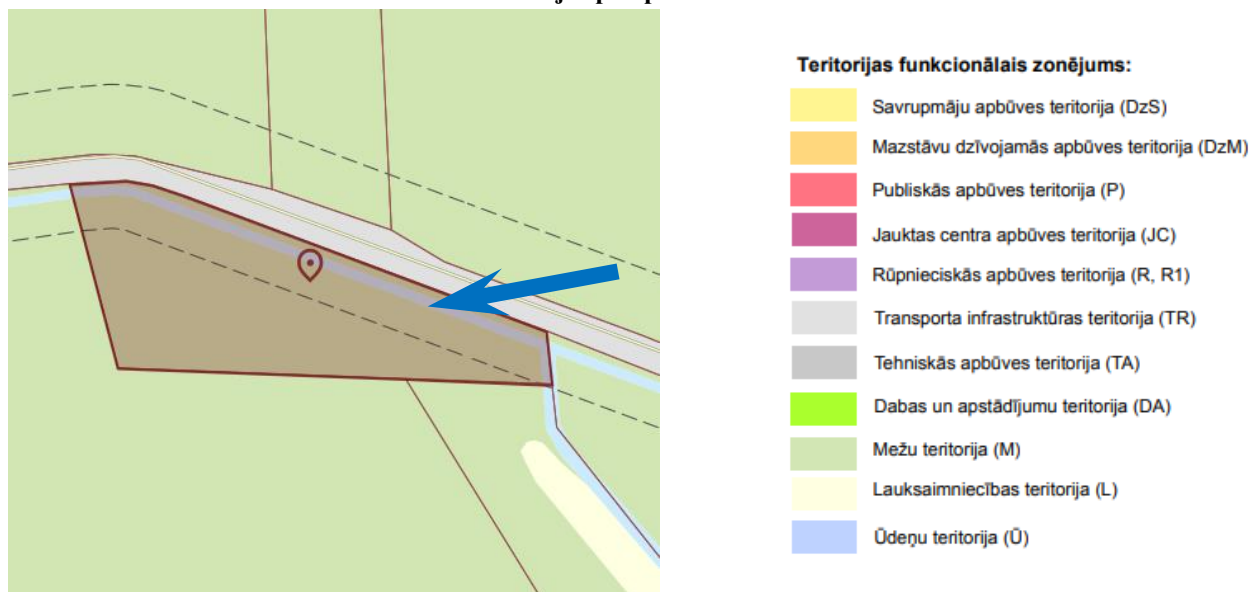
platība:	1,01 ha, saskaņā ar zemes robežu plānā norādīto;
forma:	tuva trijstūrim;
reljefs:	viegli paugurains;
apaugums:	nekopts zālājs, krūmāji, koki;
labiekārtojums:	nav;
nožogojums:	nav.

Piekļūšana zemes gabalam iespējama no zemes ceļa, ar ko tas robežojas. Uz zemes gabala nav apbūves un centralizēto inženiertīklu pievadu. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, būtiski neapgrūtinā zemes gabala racionālu izmantošanu.



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM Teritorijas perspektīvā izmantošana.



- Salgales pagasta teritoriālais plānojums (www.jelgavasnovads.lv)

Mežu teritorija (M) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu apstākļus mežu ilgtspējīgai attīstībai un mežu galveno funkciju – saimniecisko, ekoloģisko un sociālo funkciju īstenošanai.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Mežsaimnieciska izmantošana (21001).
- Mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijās (21002).
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- Viensētu apbūve (11004).

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS 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.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

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.

Zemes gabala un mežaudzes

Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējums

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

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

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

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

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

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

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 tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 5 000 – 9 000 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas. Ilgstoši neapsaimniekotas, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes tiek pārdotas par 3 500 – 4 300 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), visos valsts reģionos ir līdzīgs - aptuveni 2 500 līdz 3 500 EUR/ha, atkarībā no esošā meža sugu sastāva, paredzamajiem ieguldījumiem izcirtumu apmežošanai, jaunaudžu kopšanai, kā arī no laika, kad paredzami pirmie ieņēmumi no meža izstrādes. Mazāku zemes gabalu cenas uz kvadrātmetru ir augstākas. 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 950 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.

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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabalam iespējama piekļūšana;
- apkārtnē attīstīta lauksaimniecība, mežsaimniecība un pastāv pieprasījums pēc lauku un meža zemēm.

Negatīvie:

- zeme pašlaik netiek izmantota;
- salīdzinoši mazs zemesgabals.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

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

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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

- 1) *pārējā zeme - kopā 0,08 ha;*
- 2) *meža zeme ar mežaudzi – kopā 0,93 ha*.*

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

Īpašuma daļas – pārējās zemes – kopā 0,08 ha, tirgus vērtības noteikšana ar tirgus pieeju.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

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

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

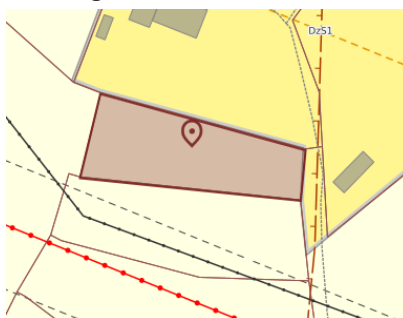
Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamā Objekta daļai.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. zemes gabals Jelgavas nov., Cenu pag., „Krodi” (kad.nr. 5444 008 0297). Lauksaimniecības teritorijai paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 960 m². Piekļūšana pa grants seguma ceļu. Zemes gabals pārdots 08.2022. par 500 EUR jeb 0,52 EUR/m².

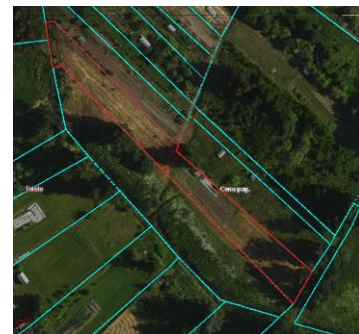
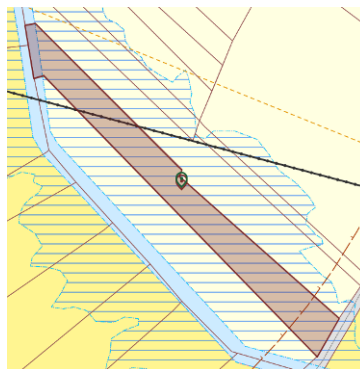
Zemesgabala atļautā izmantošana



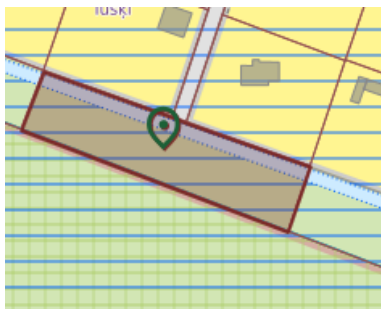
Salīdzināmo objektu novietojums



2. zemes gabals Jelgavas nov., Cenu pag., „Skolas aleja 1” (kad.nr. 5444 008 0180). Lauksaimniecības teritorijai paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 2 730 m². Piekļūšana pa grants seguma ceļu. Zemes gabals pārdots 09.2024. par 2 500 EUR jeb 0,92 EUR/m².

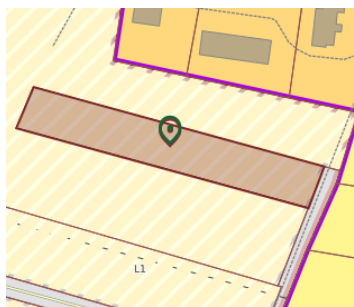


3. zemes gabals Jelgavas nov., Līvberzes pag., „Ķīvītes” (kad.nr. 5462 010 1069). Mežu teritorijai paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 2 020 m². Piekļūšana pa grants seguma ceļu. Zemes gabals pārdots 11.2023. par 600 EUR jeb 0,30 EUR/m².



*Zemes gabala un mežaudzes
Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējums*

4. zemes gabals Jelgavas nov., Sesavas pag., „Saulstarlauks” (kad.nr. 5474 007 0423). Lauksaimniecības teritorijai paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 3 000 m². Piekļūšana pa grants seguma ceļu. Zemes gabals pārdots 11.2023. par 2 500 EUR jeb 0,83 EUR/m².



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

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Jelgavas nov., Salgales pag., "Bundulīši"	Jelgavas nov., Cenu pag., "Krodi" (kad.nr. 5444 008 0297)		Jelgavas nov., Ceu pag., Skolas aleja 1 (kad.nr. 5444 008 0180)		Jelgavas nov., Līvberzes pag., "Ķīvītes" (kad.nr. 5462 010 1069)		Jelgavas nov., Sesavas pag., "Saulstarlauks" (kad.nr. 5474 007 0423)	
Zemes gabala platība, m2	800	960		2730		2020		3000	
Pārdevuma cena, EUR		500		2500		600		2500	
Darījuma laiks		08.2022.		09.2024.		11.2023.		11.2023.	
Nosacītā 1 m2 cena, EUR		0.52		0.92		0.30		0.83	
Zemes gabala lietošanas mērķis	Mežu teritorija	Lauksaimniecības teritorija		Lauksaimniecības teritorija		Mežu teritorija		Lauksaimniecības teritorija	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.52		EUR 0.92		EUR 0.30		EUR 0.83	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.52		EUR 0.92		EUR 0.30		EUR 0.83	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.54		EUR 0.92		EUR 0.30		EUR 0.83	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%	sliktāks	3%
		EUR 0.51		EUR 0.87		EUR 0.28		EUR 0.86	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	2%	lielāks	10%	lielāks	8%	lielāks	11%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk	-7%	labāk	-7%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-7%
- piekļūšanas apstākļi (tieša piekļuve no ceļa)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-5%		6%		8%		4%
		EUR 0.48		EUR 0.92		EUR 0.30		EUR 0.89	

*Zemes gabala un mežaudzes
Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-7%	1%	3%	7%
Pārreķinu korekcija		-EUR 0.04	EUR 0.01	EUR 0.01	EUR 0.06
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 0.48	EUR 0.92	EUR 0.30	EUR 0.89
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 465	EUR 2 518	EUR 616	EUR 2 678
6. Citi faktori:					
- citi īpaši apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 465	EUR 2 518	EUR 616	EUR 2 678
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		0.48	0.92	0.30	0.89
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25	0.20	0.30	0.25
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 0.62			
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		EUR 496			

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma daļas –pārējās zemes – kopā 0,08 ha, tirgus vērtība ir 496 EUR.

Īpašuma daļas – meža zemes ar mežaudzi – kopā 0.93 ha, tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu.

Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem.
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.

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.	0,73	E	Iespējams veikt audzes sastāva kopšanas cirti (jaunaudžu kopšanu)
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	0,2	Ba	Iespējama krājas kopšanas cirte.

*Zemes gabala un mežaudzes
Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējums*

Platības, audžu vecuma grupas	Platība ha	Valdošā / atjaunojamā koku suga*	Piezīmes
Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, audzes aizsargjoslās	-	-	Iespējama krājas kopšanas vai izlases cirte.
Pieaugušas un pāraugušas audzes, audzes, kurās kailcirtē iespējama pēc caurmēra	-	-	Iespējama kailcirtē pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības	-		Netiek vērtētas.
KOPĀ (noapaļojot):	0,93		
Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **	Vr.		
Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi	Apmierinošs.		
Attālums līdz autoceļam ar segumu	Īpašums robežojas ar pašvaldībai piederošu zemes ceļu.		

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

Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

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

Prognozējamo ieņēmumu aprēķins:

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

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

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

*Zemes gabala un mežaudzes
Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējums*

Darbības izdevumi

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

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

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 18 EUR/m³, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

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

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

Diskonta likmes noteikšana

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

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

Korekcijas būtība ir bezriskā vērtspapīru (valsts parādzīmju) tirgū lietotās nominālās likmes (kuru veido naudas plūsmas faktiskajās cenās) pārvēršana par reālo diskonta likmi, ko veido plānotā naudas plūsmas reālajās, pēc pirkstspējas 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 augstāka ir jābūt tā atdevei.

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

- pamata bezriskā likme,
- ieguldījumu risks,
- specifiskā riska likme, kas ietveri 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 (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR					
Vald. suga	Egle	Baltalksnis	Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
Bonitāte	1A	1.		0.065	
Platība, ha	0.73	0.2	0.93	Diskonta faktors	
Gads p.k.					
1	-183	712	529	1.0000	529
5	-183	0	-183	0.7773	-142
15	1095	0	1095	0.4141	453
30	2190	0	2190	0.1610	353
47	2917	0	2917	0.0552	161
74	17335	0	17335	0.0101	175
Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR					1 522

*Zemes gabala un mežaudzes
Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bunduliši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējums*

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

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

Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	kopā
Egle	1 - A	0.73	810	1898	2708
	Kopā	0.73	810	1898	2708
Baltalksnis	1.	0.2	712	480	1192
	Kopā	0.2	712	480	1192
Visas sugas un bonitātes kopā		0.93	1 522	2 378	3 900

Ar ienākumu pieeju noteiktā *Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **EUR 3 900**

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

$$496 \text{ EUR} + 3\,900 \text{ EUR} = 4\,396 \text{ EUR.}$$

Tādējādi noteiktā visa īpašuma tirgus vērtība ir EUR 4 400.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

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

Tādējādi, noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 4 400**.

*Zemes gabala un mežaudzes
Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējums*

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un mežaudzes Jelgavas novada Salgales pagastā, "Bundulīši", kad.nr. 5478 005 0206, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 12. janvārī ir
4 400 EUR (četri tūkstoši četri simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Salgales pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000397960

Kadastra numurs: 54780050206

Nosaukums: Bundulīši

"Bundulīši", Salgales pag., Jelgavas nov.

Nodalījuma aktualizēts (14.04.2015., 400001231828) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5478 005 0206.		1.01 ha
1.2. Atdalīts no nekustama īpašuma "Dīķi", Sidrabenes pag., Jelgavas raj. (Sidrabenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000085064). <i>Žurn. Nr. 30000222681, lēmums 09.10.2007., tiesnese Inese Trēde</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: MEŽA ĀRES, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 48701000109.	1	
1.2. Pamats: 2007.gada 13.augusta nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai. <i>Žurn. Nr. 30000222681, lēmums 09.10.2007., tiesnese Inese Trēde</i>		
2.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MEŽA ĀRES", reģistrācijas numurs 48701000109. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: SIA "AUSMAS OZOLS", reģistrācijas numurs 43603038472.	1	
2.3. Pamats: 2014.gada 16.oktobra pirkuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003741479, lēmums 06.11.2014., tiesnese Teiksma Cīrule</i>		1691.00 EUR
3.1. Persona: AUSMAS OZOLS, SIA, reģistrācijas numurs 43603038472. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2023.gada 28.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2573R/23, Uzņēmumu reģistra 2021.gada 25.februāra lēmums Nr.6-12/22082 Par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra. <i>Žurn. Nr. 300006025281, lēmums 08.09.2023., tiesnesis Dainis Plaudis</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - vērsta EUR 2463,36 piedziņa. Piedzinējs: SIA "DOTNUVOS PROJEKTAI", reģistrācijas numurs 43603041881. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003868966)</i>
1.2. Pamats: 2015.gada 3.marta zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas nostiprinājuma lūgums, 2015.gada 9.janvāra Jelgavas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmums lietā Nr.3-12/1576. <i>Žurn. Nr. 300003816019, lēmums 13.03.2015., tiesnese Teiksma Cīrule Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003868966)</i>
2.1. Dzēsta atzīme un ieraksts Nr.1.1, Nr.1.2 (žurnāla Nr.300003816019, 06.03.2015). Pamats: 2015.gada 26.maija zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003868966, lēmums 05.06.2015., tiesnese Inese Ziediņa</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005048954)</i>	0.39 ha
1.2. Pamats: 2007.gada 13. augusta nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, kopija, zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300002222681, lēmums 09.10.2007., tiesnese Inese Trēde</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005048954)</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2(žurnāls Nr.300002222681, 12.09.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005048954, lēmums 16.01.2020., tiesnese Ligita Ertmane</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005048954)</i>	4781.46 EUR
1.2. Pamats: 2017.gada 8.marta Valsts ieņēmuma dienesta lēmums Nr.30.4-4.1.4/21822. <i>Žurn. Nr. 300004316530, lēmums 30.03.2017., tiesnese Inese Trēde</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005048954)</i>	
2.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Parādnieks AUSMAS OZOLS, SIA, reģistrācijas numurs 43603038472. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005984203)</i>	11083.52 EUR
2.2. Pamats: 2020.gada 14.janvāra nostiprinājuma lūgums hipotēkas nostiprināšanai Nr. 30.4-4.1.8/2729, Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Pirmās piedziņas daļas Septītās nodaļas 2020.gada 10.janvāra lēmums Nr.30.4-4.1.8/2171 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300005048955, lēmums 16.01.2020., tiesnese Ligita Ertmane</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005984203)</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300004316530, 22.03.2017). Pamats: 2020.gada 14.janvāra nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai Nr. 30.4-4.1.8/2731. <i>Žurn. Nr. 300005048954, lēmums 16.01.2020., tiesnese Ligita Ertmane</i>	4781.46 EUR
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300005048955, 14.01.2020). Pamats: 2023.gada 24.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005984203, lēmums 28.07.2023., tiesnese Glorija Sorokina</i>	11083.52 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.12.2024 16:44:10.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

Jelgavas rajona Sidrabenes pagasts

Nekustamā īpašuma "Bundulīši"


kadastra Nr. 5478 005 0206

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Sidrabenes pagasta padomes 2007.gada 25.janvāra sēdes protokolam Nr.4§3.3. un nekustamā īpašuma „Dīķi” īpašnieka SIA „Meža Āres” pārstāvja Gunta Strupa 2007.gada 06.februāra iesniegumam.

Robežu plāns sastādīts pēc 2007.gada robežu uzmērīšanas, apsekošanas materiāliem mērogā 1: 2000.

Zemes kopplatība ir 1.01 ha.

		
VALSTS ZEMES DIENESTS Zemgales reģionālā nodaļa		
Jelgavas biroja vadītāja	A.Krūmiņa	04.06.2007

Zemes vienību Nr.	Kopplatība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI											Melioreta lauksaimniecībā izmantojamā zeme		
		Lauksaimn. izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk. Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem		Zem ceļiem	Pārējās zemes
			Arazzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības									
1.01	—	—	—	—	—	0.73	0.10	—	0.17	—	—	0.01	—	—	

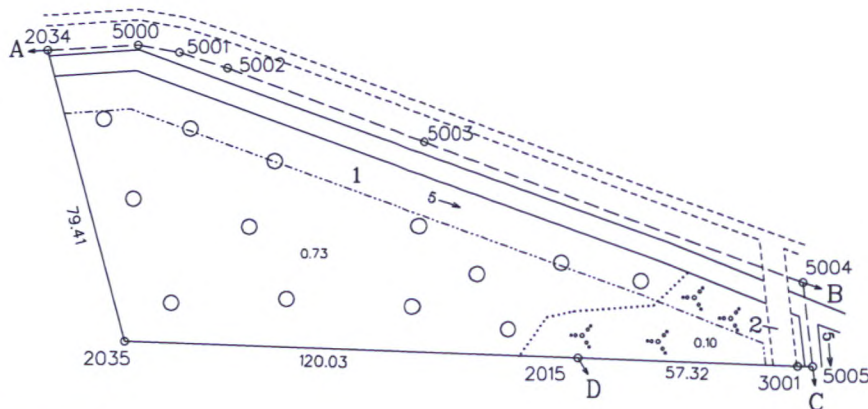
ZEMES GABALA IZVIETOJUMS

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
 Koordinātu sistēma : LKS-92
 Mēroga koeficients 0.999600



Nr.	X	Y
2034	276540.60	498796.98
5000*	276541.99	498820.74
5001*	276540.05	498831.62
5002*	276535.93	498844.24
5003*	276516.48	498896.10
5004*	276479.27	498995.79
5005*	276457.06	498998.21
3001	276457.10	498994.32
2015	276459.35	498937.07
2035	276463.84	498817.18

* - apvidū nenostiprināti robežpunkti
 Platība - 1.01 ha



ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- A līdz B zemes īpašums Vēju dambis
- B līdz C zemes īpašums Bērziņi-2
- C līdz D zemes īpašums Dīķiši
- D līdz A zemes īpašums Bunduļi

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

- 1. 010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.39 ha
- 2. plānotais ceļa servitūts 0.01 ha



Mērogs 1:2000

SASKAŅOJUMI				SIA ZEMGALES MĒRNIĒKS		
Zemgales RLP	Maija Sedleniece	sosk.dot. 16.05.2007.	reģ.Nr. Nr.464	Jelgava, Pumpuru ielā 7-105 tel.63082938, 29241592 Licence Nr.50 Bauska, Uzvaras iela 3 tel./fax.63922112, mob.29375687		
Sidrabenies pagasta zemes ierīkotāja	Biruta Petrokaite	17.05.2007.		vadītājs	G.Gulbis	04.04.2007.
				mērnieks	G.Gulbis	26.03.2007.
				mērnieka palīgs	I.Popluga	26.03.2007.
Kadastra Nr.	5478	005	0206	plānu zīmēja	Z.Alksne	04.04.2007.

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2573R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/4115)

Informācija par nekustamā īpašuma „Bunduliši”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5478 005 0206)
Salgales pagastā, Jelgavas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 25. februāra lēmumu Nr. 6-12/22082, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemtas valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 1,01 ha, tajā skaitā mežaudze 0,83 ha, zemes vienības lietošanas mērķis: 0101 – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība;
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Salgales pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000397960 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „AUSMAS OZOLS”, reģistrācijas Nr. 43603038472, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 25. februāra lēmumu Nr. 6-12/22082 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz 2023. gada 1. janvāri Nekustamā īpašuma novērtējums noteikts EUR 287,00 (divi simti astoņdesmit septiņi eiro, 00 centi), t.sk. attiecīgi ietilpstošās mežaudzes vērtība EUR 9,00 (deviņi eiro, 00 centi);
5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
26.03.2007.	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.3900	ha

6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes:
Zemkopības ministrija (turpmāk – ZM) 2023. gada 23. marta vēstulē Nr. 8.7-6e/631/2023 sniegusi viedokli par Nekustamo īpašumu: „[...] *Nemot vērā, ka Nekustamajam īpašumam nav nodrošināta piekļuve no valsts vai pašvaldības autoceļa un zemes vienība nerobežojas ar valsts meža zemi, no meža apsaimniekošanas viedokļa, Nekustamā īpašuma pārņemšana ZM valdījumā un LVM pārvaldīšanā valsts meža īpašuma apsaimniekošanai nav lietderīga. [...] ZM ieskatā lietderīgākais risinājums nekustamo īpašumu nodot atsavināšanai valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” atbilstoši Meža likuma 44. panta ceturrtās daļas 7. punkta noteikumiem.*”

9. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p. k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
1.	LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/22082	2021. gada 25. februāris	Origināls (edoc formātā)	2
2.	LR Zemkopības ministrijas vēstule Nr. 8.7-6e/631/2023	2023. gada 23. marts	Origināls (e-doc formātā)	2

10. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

Dokumentam ir informatīvs raksturs

Jelgavas novads

Salgales pagasts

Zemes īpašums: Bundulīši

Kadastra Nr.54780050206

Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2024. gadā

Zemes gabals		Meža platība									
Kadastra apzīmējums	Kopplatība (ha)	Meža Platība (ha)	Ballhektāru summa	tai skaitā					Mežaudzes		
				Jaunaudzes		Ar nodokli apliekamās			Platība (ha)	Pilna vērtība EUR	Izpirkšanas vērtība EUR
				Platība (ha)	Ballhektāru summa	Ballhektāru summas mazin.	Platība (ha)	Ballhektāru summas mazin.			
54780050206	1,01	0,89	43	0,71	34	0	0,18	0	0,89	11	11
Kopā	1,01	0,89	43	0,71	34	0	0,18	0	0,89	11	11

Novērtējums sagatavots saskaņā ar:

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

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

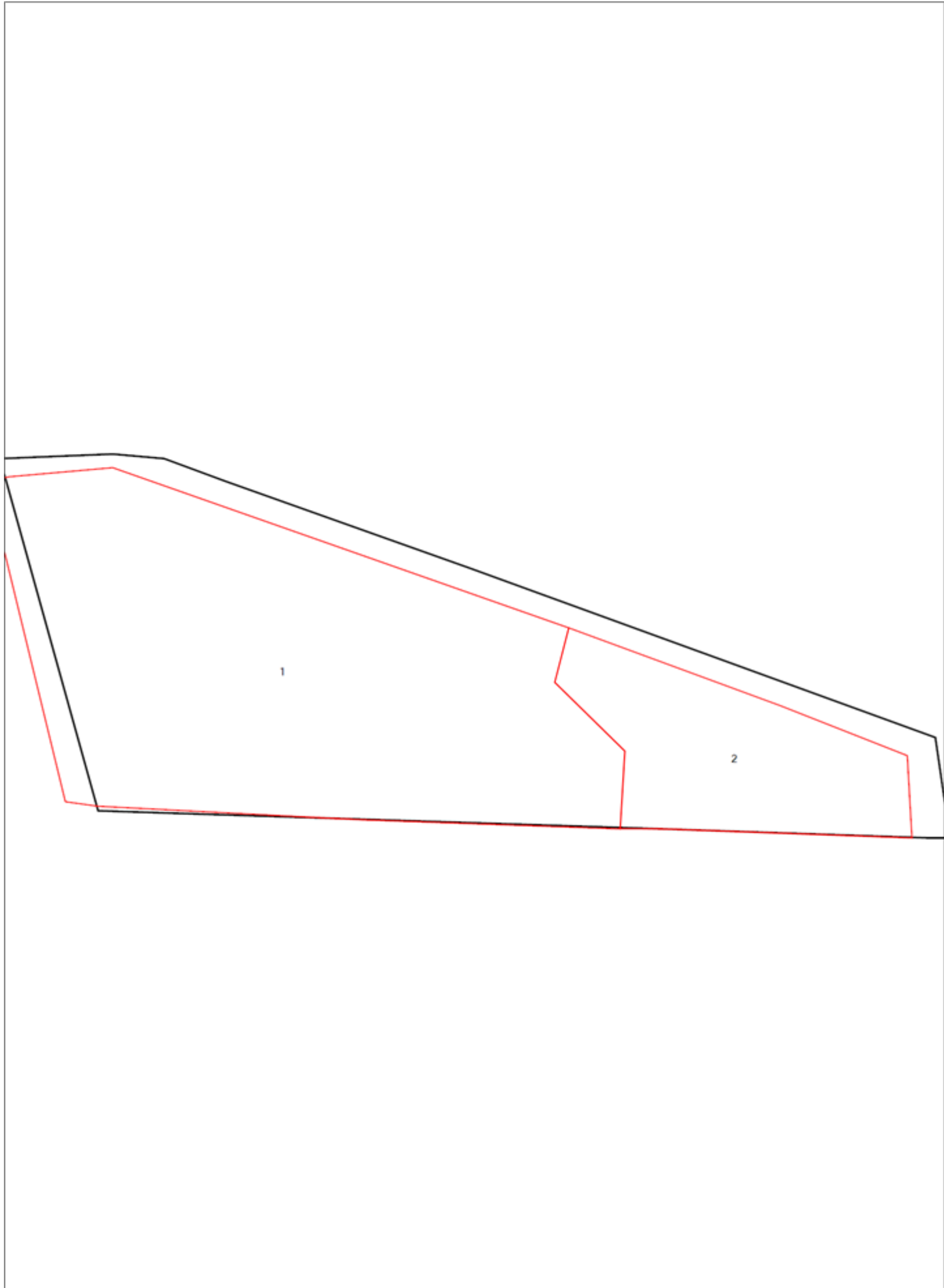
Ministru kabineta noteikumiem Nr.647 "Mežaudzes novērtēšanas kārtība";

Meža valsts reģistrā esošo informāciju.

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 54780050206

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	kokū sk. gab/ha	krāja m ³ /ha
Zemes vienība 54780050206		inv. veikta 2011. gadā		Īpašums - 54780050206 - Bundulīši									
		Salgales pagasts		Saimniecība: Bundulīši									
1. kvartāls													
1	0.73	Mežaudze	Vr	10E8	D	Ia	3	3	8	8		2500	16
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kailcirte 2012									
				Pēdējais darbības veids un gads: Atjaunošana 2018									
				Atjaunots: 2018									
				Nepieciešamais jaunaudzū kopšanas gads: 2028									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.71 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha									
2	0.2	Mežaudze	Vr	7Ba2B1B132	D	I	17	16	32	8	22		194
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.18 ha, t.sk. ceļi 0.01 ha, t.sk. grāvji 0.01 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):		0.93		Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.89 ha, t.sk. ceļi 0.01 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):		0.93		Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.89 ha, t.sk. ceļi 0.01 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									
Pavisam kopā (ha):		0.93		Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.89 ha, t.sk. ceļi 0.01 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									



Zemes vienība: 54780050206 Mērogs: 1:950



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54780050206	Bunduliši	1.01 ha	100000397960	-	Salgales pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	278	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	419	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	289	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	430	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
54780050206	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.0100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		30

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.8300
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.7100
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.1700
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1700
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0100
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.0100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	26.03.2007	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.3900	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Salgales pagasta zemesgrāmata	08.09.2023	-
Salgales pagasta zemesgrāmata	06.11.2014	-
Salgales pagasta zemesgrāmata	09.10.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	19.05.2011	-	Zemgales virsmežniecības Jelgavas mežniecība (par meža platību izmaiņām)
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	10.05.2007	3-9/494	Sidrabenies pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	04.04.2007	-	SIA "Zemgales mērnies"
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	25.01.2007	1	Sidrabenies pagasta padome

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