

Atskaite
par nekustamā īpašuma
**„Priedulāji”, Rendas pagastā,
Kuldīgas novadā**



novērtēšanu

Novērtējumu pasūtītājs: Kuldīgas novada dome

Novērtējuma datums: 2018. gada 05. februāris

Rīgā, 2018. gada 09. februārī

Kuldīgas novada domei

**Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada
Rendas pagasta „Priedulājos” novērtēšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma “Priedulāji”, kadastra nr. 6280 008 0086, kas atrodas Rendas pagastā, Kuldīgas novadā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 2,09 ha un mežaudze, kā arī pārējās blakus lietas, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistītas.

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību 2018. gada 05. februārī. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, balstoties uz situāciju minētajā datumā.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kas pievienotas šai Atskaitei un ir uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 3) vispāratzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

Šī vērtējuma atskaite satur nepieciešamo nekustamā īpašuma sastāva, īpašumtiesību, apgrūtinājumu, novietojuma aprakstu, atzīmi kartē, kā arī tirgus vērtības aprēķinu. Pielikumā pievienotas iesniegto dokumentu kopijas, profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu fotokopijas.

Vērtējumā izmantota ienākumu pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

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

**tirgus vērtība, kas 2018. gada 05. februārī ir
2 500 EUR (divi tūkstoši pieci simti eiro).**

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību!
Tālr. 29235485; info@vindeks.lv

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	4
2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
4.1. TIRGUS ANALĪZE	11
4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
4.4. MEŽA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR NAUDAS PLŪSMAS DISKONTĒŠANU	12
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
5. SLĒDZIENS	16
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

PIELIKUMI

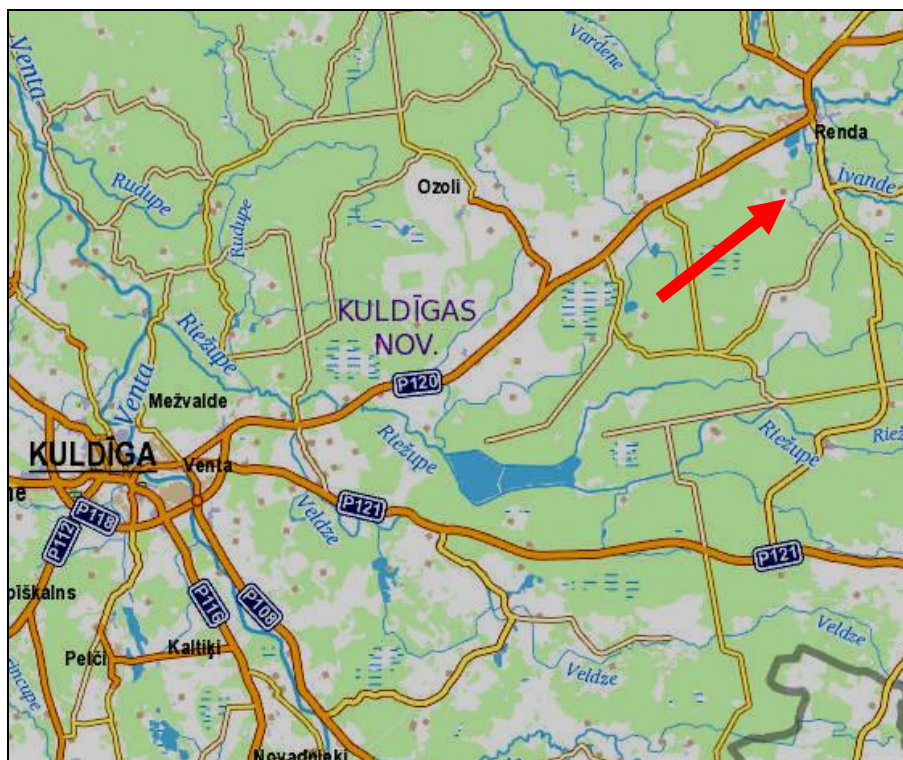
1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes situācijas un meža plāni	- 6 lapas;
4. pielikums	Valsts Meža dienesta aktualizēti meža inventarizācijas dati	- 1 lapa;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (fotokopijas)	- 3 lapas.

1. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais nekustamais īpašums:	Viens zemes gabals un uz tā esošā mežaudze Kuldīgas novada Rendas pagasta „Priedulājos”.
Vērtējuma pasūtītājs:	Kuldīgas novada dome
Īpašuma novērtēšanas datums:	2018. gada 05. februāris
Atskaites sagatavošanas datums:	2018. gada 09. februāris
Vērtējuma mērķis:	Noteikt Objekta tirgus vērtību 2018. gada 05. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.
Īpašnieks vērtības noteikšanas datumā:	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009035590
Īpašuma kadastra nr.:	6280 008 0086
Rendas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma nr.:	100000557370
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi.
Pašreizējā izmantošana:	Mežs, dīķis.
Vērtējamā īpašuma sastāvs:	Meža zeme un mežaudze, zeme zem ūdeņiem, pārējās zemes.
Vērtējumā izmantotā informācija:	<ul style="list-style-type: none">- zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;- zemes gabala situācijas un mežu plāns;- izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas;- meža inventarizācijas dati.
Vērtējuma atskaites sagatavotājs:	Objekta apskati un vērtējuma atskaites sagatavošanu veica nekustamo īpašumu vērtētāja asistents, sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Ritvars Bērziņš.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Īpašuma atrašanās vieta kartē:



Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais īpašums atrodas Rendas pagastā, Kuldīgas novadā, aptuveni 1,8 km attālumā R virzienā no autoceļa Renda - Meždzirnas. Attālums no īpašuma līdz novada centram Kuldīgā aptuveni 27 km, līdz pagasta centram Rendā aptuveni 3 km. Objekta tuvumā atrodas lauku viensētas “Ogupurvs” un “Alksnīši”. Piebraukšana iespējama no minēto viensētu teritorijas. Tiešas robežas ar ceļiem īpašumam nav.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem:

Lietošanas veids	Platība ha	Esošais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids
Mežu platība ha	0,74	Meža audzēšana.	Meža audzēšana, medību saimniecība.
Pārējās zemes, zemes zem ūdeņiem ha	1,35	Dīķis, medību platības.	Dīķis, medību platības.
Kopējā platība ha	2,09		

Novērtējamā Objekta fotoattēli



3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Mežaudzes un meža zemes tirgus vērtība tika noteikta ar naudas plūsmas diskontēšanu (ienākumu pieeju), nosakot meža tīro tagadnes vērtību.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteikto īpašuma tirgus vērtību izmantotu pārdošanas vajadzībām.

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.

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

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 meža novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšana (ienākumu pieeja).

Saskaņā ar Eiropas integrētās meža vides un ekonomiskās uzskaites sistēmas (IEEAF) nostādņām, 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.

3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašumu 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 meža audzēšana, medību platības un zivju dīķi.

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 īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

Tālāk seko meža platību apraksts un rekomendācijas īpašuma tālākajai apsaimniekošanai, atbilstoši labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepcijai un meža likumdošanai.

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	-	-	-
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	0,74	B	Iespējama nelielas intensitātes krājas kopšanas (ainavu) cirte.
Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, audzes aizsargjoslās	-	-	Iespējama vidējas intensitātes krājas kopšanas cirte.
Pieaugušas un pāraugušas audzes	-	-	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, appludinājumi, purvi u.c. platības	-	-	Medību platības.
KOPĀ:	0,74		
Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **	As		
Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi	Apmierinošs, vietām meža dzīvnieku bojāti koki, bebru darbības pēdas.		
Attālums līdz autoceļam ar segumu	Aptuveni 100 - 200 m pa mežu, pļavu. Blakus esošie īpašumi ir jāšķērso.		

* **Lietotie saīsinājumi:**

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

****Latvijā lietotie mežu augšanas apstākļu tipi**

Mežs ražīgāks

Augsne slapjāka 	Sausie meži	Sils Sl 4	Mētrājs Mr 3	Lāns Ln 2	Damaksnis Dm 1	Vēris Vr 1-1A	Gārša Gr 1A
		Slapjie meži	Grīnis Gs 5	Slapjais mētrājs Mrs 4	Slapjais damaksnis Dms 3	Slapjais vēris Vrs 2-3	Slapjā gārša Grs 2
	Purvājs Pv 5		Niedrājs Nd 4	Dumbrājs Db 3	Liekņa Lk 2		
	Meliorētie meži		Viršu ārenis Av 3-4	Mētru ārenis Am 2-3	Šaurlapju ārenis As 1-2	Platlapju ārenis Ap 1	
		Viršu kūdrenis Kv 3-4	Mētru kūdrenis Km 2-3	Šaurlapju kūdrenis Ks 1-2	Platlapju kūdrenis Kp 1		

Slapjais
mētrājs - augšanas apstākļu tips

Dms - tipa saīsinājums

4 - bonitāte (meža ražīgums)

- var audzēt tikai priedi

Visu Latvijas mežu apsaimniekošanu reglamentē „Meža likums”, pieņemts 2000. gada 24. februārī. Saskaņā ar minētā likuma 21. panta prasībām, meža īpašnieka vai tiesiskā valdītāja pienākums ir:

- 1) atjaunot mežaudzi triju gadu laikā pēc cirtes veikšanas (neieskaitot ciršanas gadu) vai citu faktoru ietekmes, ja tās dēļ mežaudzes šķērslaukums ir kļuvis mazāks par kritisko šķērslaukumu. Ministru kabinets atsevišķiem meža augšanas apstākļu tipiem var noteikt atšķirīgus meža atjaunošanas termiņus;
- 2) nodrošināt atjaunotās mežaudzes kopšanu.

Meža atjaunošanu un kopšanu reglamentē MK 2001. gada 11. septembra noteikumi Nr. 398 „Meža atjaunošanas noteikumi”, kas izdoti saskaņā ar „Meža likuma” 23. pantu.

Meža atjaunošana.

Meža atjaunošanas pamatuzdevums ir mežsaimniecības prasībām atbilstoša produktīva un kvalitatīva meža izaudzēšana, mežu atjaunojot mākslīgi (sējot vai stādot) vai veicinot dabisko atjaunošanos, ja tā norit ar dotajiem augšanas apstākļiem atbilstošām koku sugām.

Veicamie darbi, mežu atjaunojot mākslīgi: augsnes sagatavošana izcirtumā ar frēzi, stādu iegāde, stādīšana pavasarī, stādījuma kopšana stādīšanas gada vasaras beigās, izplaujot zāli un atvases 50 cm rādiusā ap katru iestādīto kociņu (platībai jābūt izkoptai līdz stādīšanas gada 1. oktobrim, kad tā tiek uzrādīta Valsts Meža dienestam).

Veicamie darbi, veicinot meža dabisko atjaunošanos: izcirtumā dabiski iesējušos vēlamās sugas kociņu kopšana, izplaujot zāli un atvases 50 cm rādiusā ap katru kociņu. Platību var kopt visu gadu un pēc izkopšanas tā jāuzrāda Valsts Meža dienestam.

Mežu izcirtumā uzskata par atjaunotu, ja platība ir kopta, esošo kociņu skaits, augstums un suga atbilst MK noteikumu Nr. 398 prasībām, un ir saņemts Valsts Meža dienesta atzinums par darbu izpildi.

Ir pieļaujams, auglīgos meža augšanas apstākļu tipos pat vēlams, atjaunot mežu izcirtumos pirms iepriekš minētajos normatīvajos aktos noteiktā meža atjaunošanas termiņa beigām.

Jaunaudžu kopšana.

Jaunaudžu kopšanas (audzes sastāva kopšanas cirtes) uzdevums ir vēlamā jaunaudzes koku sugu sastāva un biezuma veidošana. Jaunaudžu kopšanu veic audzēs, kurās koku augstums nepārsniedz 8 metrus.

Veicamie darbi: esošās audzes retināšana ar krūmgriezi, atstājot vajadzīgo skaitu vēlamās sugu kociņus (kociņu skaitu un sugu nosaka atbilstoši MK noteikumiem Nr. 398 "Meža atjaunošanas noteikumi" prasībām) un izcērtot mazvērtīgās sugas (baltalkšņi, kārkli, pīlādži, lazdas u.c.) visā platībā.

Ja kopjamā platība tiek pieteikta Eiropas Savienības fondu līdzfinansējuma saņemšanai, tā ir jāiestigo un jāsigatavo nepieciešamā dokumentācija atbalsta saņemšanai.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. TIRGUS ANALĪZE

Meža zemes un mežaudzes joprojām ir samērā likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz depresīvo ekonomikas stāvokli, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis mežos, kur tuvākajā laikā nav paredzamas komerciālās cirtes (mežizstrāde), ir samazinājies un visos valsts reģionos ir līdzīgs - aptuveni 140 līdz 1 200 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 uzpirceji.

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas ainaviski pievilcīgā vietā, tā sastāvā ir daļa no ūdenskrātuves.

Negatīvie:

- nav tieša pievedceļa, jāšķērso blakus esošie īpašumi;
- tuvākajā laikā būtiski ieņēmumi no meža apsaimniekošanas nav sagaidāmi.

4.3. 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;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam, efektīvākajam izmantošanas veidam, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas.

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 gabala platība atbilst robežu plānā fiksētajam lielumam un meža nogabalu aprakstošie rādītāji ataino reālo mežaudzes stāvokli uz to saņemšanas laiku Valsts Meža dienestā.

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.
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.

4.4. MEŽA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR NAUDAS PLŪSMAS DISKONTĒŠANU

Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem (skat. sadaļu “Vērtējumā izmantotie izejas 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 izvēlētajās 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, prognozējamais sortimentu iznākums un meža izstrādes apstākļi.

Koksnes cenas mežā pie ceļa EUR/m ³					
Diametrs, cm	32 -	26-32	19-25	14-18	-13
Priede	68	68	63	58	30
Egle	70	70	65	60	30
Bērzs	65	62	52	32	30
Apse	35	35	33	30	20
Melnalksnis	35	35	33	28	20
Baltalksnis	30	30	30	25	20
Ozols	65	60	50	30	17

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.

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 850,0 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai.

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 12,0 EUR/m³, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 120,0 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 tirgus vērtību, ir vienāda ar esošajā tirgus situācijā aprēķinātu alternatīvu investīciju (ar līdzīgu riska līmeni) atdeves likmi. Mūsu veiktajā diskonta likmes aprēķinā ir izmantota tirgus informācija.

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

Korekcijas būtība ir bezriskā vērtspapīru (valsts parādzīmju) tirgū lietotās nominālās likmes (kuru veido naudas plūsma faktiskajās cenās) pārvēršana par reālo diskonta likmi, kuru 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, atveve no ieguldītā kapitāla var tikt interpretēta kā sekojošu faktoru summa:

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

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

Mežaudzes vērtības aprēķins.

Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR				
Valdošā suga	Bērzs	Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
Bonitāte	2.			
Platība, ha	0.74	0.74	Diskonta faktors	
Gads p.k. 22	4694	4694	0.2665	1251
Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR				1 237

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, kuros 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	700	600	450	300	250	150
Bērzs	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 tirgus vērtības aprēķins

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	Kopā:
Bērzs	2.	0.74	1 237	333	1 570
	Kopā	0.74	1 237	333	1 570
Visas sugas un bonitātes kopā		0.74	1 237	333	1 570

Īpašuma sastāvā ir pārējās zemes (krūmāji) un zeme zem ūdens objektiem (dīķis) 1,35 ha platībā. Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas par darījumiem ar līdzīgiem objektiem, ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu un citus fiziskos parametrus, līdzīgu platību vērtība ir aptuveni 700 EUR/ha.

$$1,35 \text{ ha} \times 700 \text{ EUR/ha} = \sim 950 \text{ EUR.}$$

Lai noteiktu īpašuma kopējo tirgus vērtību, tika summēta meža zemes, mežaudzes vērtība un iepriekš minēto pārējo zemju un ūdeņu vērtība:

$$1 570 + 950 = 2 520 \text{ EUR}$$

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība** (rezultātu noapaļojot) ir **EUR 2 500**.

4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Naudas plūsmas diskontēšanas (ienākumu pieeja) tika izmantota īpašuma sastāvā esošā meža un pārējo zemju tirgus vērtības noteikšanai.

Ņemot vērā to, ka īpašuma 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) iegūtais rezultāts.

Tādējādi, aprēķinātā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 2 500**.

5. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2018. gada 05. februārī ir
2 500 EUR (divi tūkstoši pieci 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

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļāļumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, izmantojot pasūtītāja sniegto mutisko informāciju.
6. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un mežaudzi, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un mežaudzes vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
7. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu un objektivitāti.
8. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
9. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
10. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
11. 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.
12. 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.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
14. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
15. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktā vērtības var mainīties.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 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 apmaksa 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 izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- pēc pasūtītāja iesniegtajiem dokumentiem aprēķinus kamerāli veica un atskaiti sagatavoja sertificēts mežu vērtētājs Ritvars Bērziņš.

Apliecinājums parakstīts Rīgā, 2018. gada 09. februārī

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)