

2021.gada 16.februāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, “Mazžagari”**  
tirgus vērtību.

### Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !  
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6496 005 0103, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, “Mazžagari”**, ir reģistrēts Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000609650 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103 un kopējo platību 9.6605 ha, t.sk. meža zemes 8.1015 ha ar mežaudzi (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Pāvilostas novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, “Mazžagari”**, 2021.gada 12.februārī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**28 700** (divdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.7 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Amis Zeilis,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

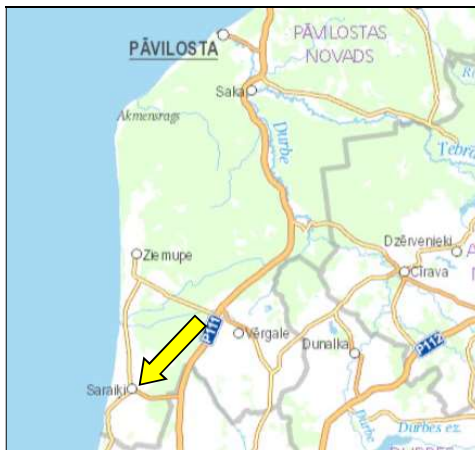
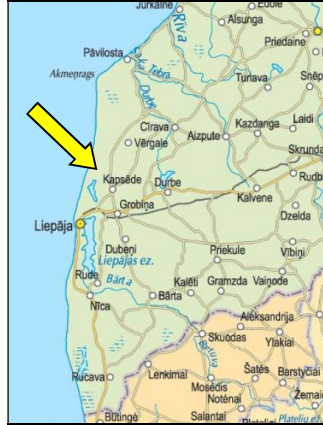
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103 apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.2.4 Meža zemes un mežaudzes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

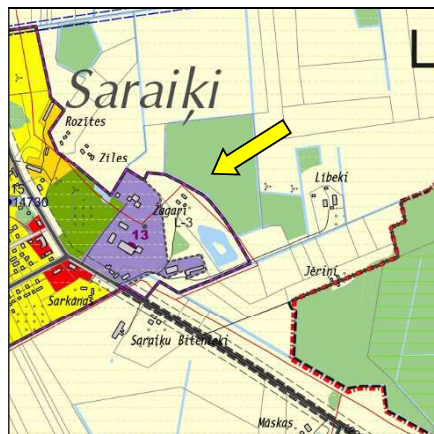
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, "Mazžagari"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Pāvilostas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 12.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības uz īpašumu	Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000059438. Pamats: Pāvilostas novada pašvaldības 2021.gada 26.janvāra uzziņa Nr.PNP/2.2.13/21/108 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu. Pāvilostas novada domes 2009.gada 29.oktobra lēmums par zemes vienību piekritību (prot.Nr.19, 25.p.). Pāvilostas novada domes 2009.gada 26.novembra lēmums par kļūdu labojumu (prot. Nr.21 20.p.).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103 ar kopējo platību 9.6605 ha (t.sk. meža zeme 8.1015 ha ar mežaudzi).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežu teritorijas/M/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000609650 datorizdruka; LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas; Meža inventarizācijas apraksts; VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas; <a href="https://www.zemesgramata.lv">https://www.zemesgramata.lv</a> , <a href="https://www.ss.com">https://www.ss.com</a> , <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a> , <a href="https://www.cenubanka.lv">https://www.cenubanka.lv</a> , <a href="https://www.reklama.lv">https://www.reklama.lv</a> , <a href="https://www.melioracija.lv">https://www.melioracija.lv</a> , <a href="https://www.geolatvija.lv">https://www.geolatvija.lv</a> , <a href="https://www.ozols.daba.gov.lv">https://www.ozols.daba.gov.lv</a> .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 0.2057 ha; - 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.1685 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: -7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 9.6605 ha.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- ja, vērtējamais īpašums ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem; - ja, vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Reģionāls novietojums



### Izkopējums no attīstības plānā atļautā izmantošana



#### APZĪMĒJUMI:

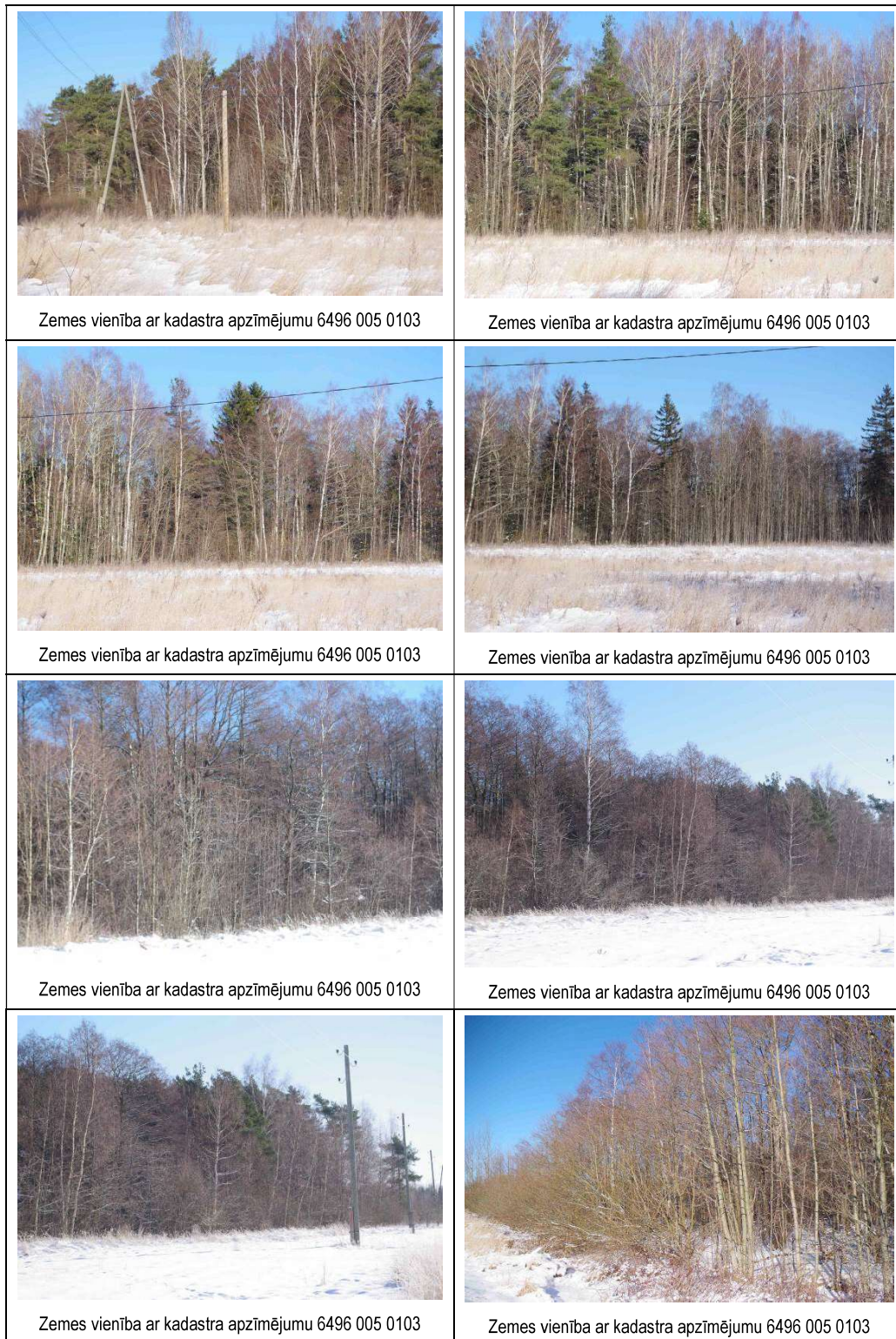
PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS - FUNKCIONĀLO ZONU IEDALĪJUMS:

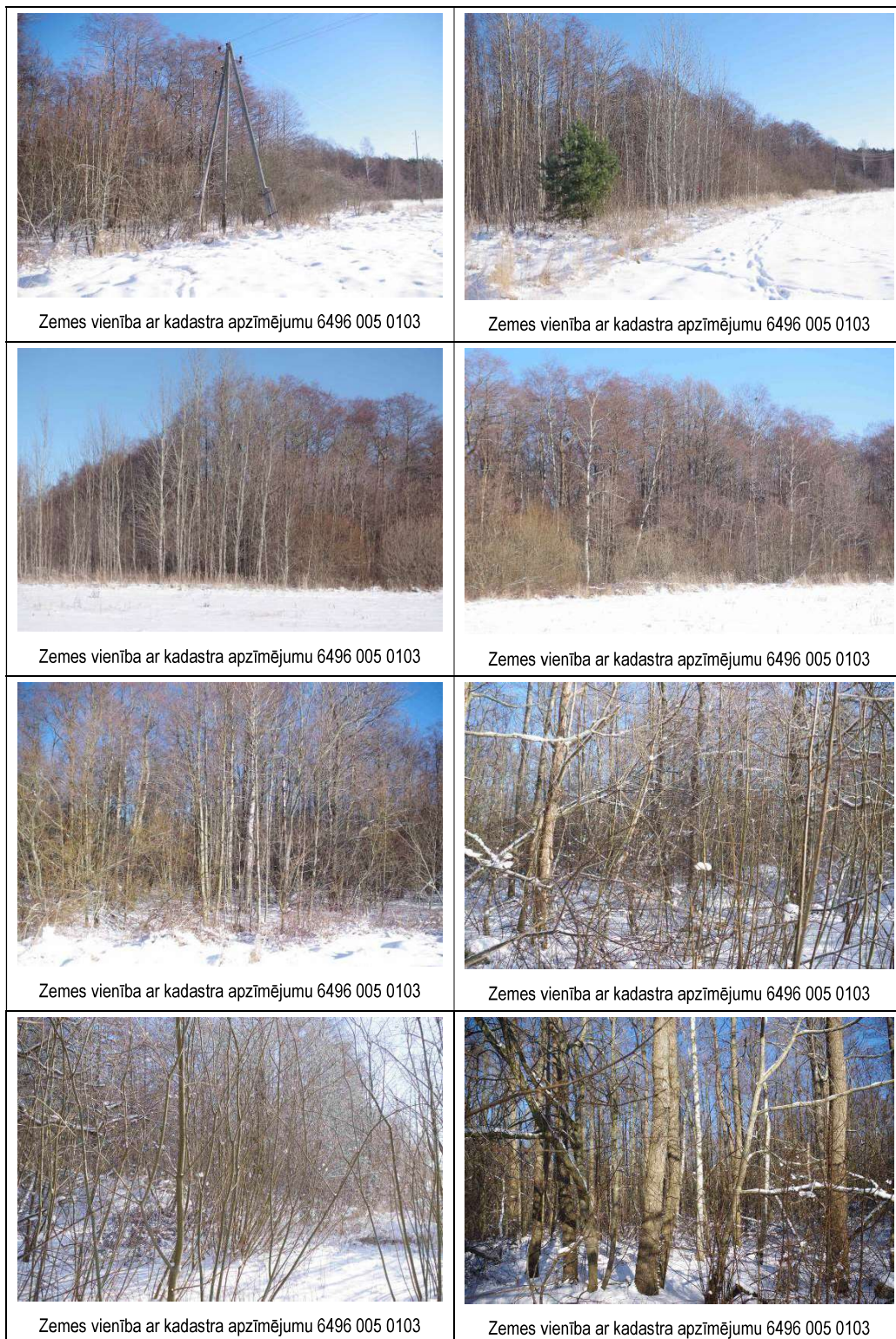
- ŪDEŅU TERITORĪJA /Ū/
- MEŽU TERITORĪJA /M/
- LAUKU ZEMES /L/
- DABISKĀS ZAĻUMVIETAS /ZD/
- KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZK/
- DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJAS /Dz/
- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĪJA
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA
- VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA
- RAŽOŠANAS TERITORĪJAS
- RAŽOŠANAS APBŪVES TERITORĪJA
- DĒRĪĢO IZRAKTEŅU TERITORĪJA
- TRANSPORTA UN TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJAS
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJA

#### Informācijas avots:

[http://www.pavilosta.lv/files/2013.gads/P%C4%81vilostas%20novada%20TP%20un%20AtProg%202013%20gal%C4%ABg%C4%81%20redakcija/saraiki\\_planota\\_izmantosana.pdf](http://www.pavilosta.lv/files/2013.gads/P%C4%81vilostas%20novada%20TP%20un%20AtProg%202013%20gal%C4%ABg%C4%81%20redakcija/saraiki_planota_izmantosana.pdf)

### 3.FOTOATTĒLI







Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pāvilstas novadā, Vērgales pagastā, blakus apdzīvotai vietai Saraiki.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma zemes vienības līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes autoceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	~0.5	~13.0	~36	~222

Iedzīvotāju nodarbinātība -

Darba vietu pieejamība-

Iepirkšanās vietu pieejamība-

Skolu pieejamība-

Sabiedriskā transporta pieejamība-

Atpūtas vietu pieejamība-

Labiekārtojuma atbilstība-

Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-

Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-

Drošība-

Īpašumu izskats-

Tirgus pievilcība-

Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
			X	
			X	
			X	
			X	
			X	
			X	
		X		
	X			
		X		
		X		
		X		

Kopumā vērtēšanas Objekta zemes vienības novietojums Pāvilstas novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6496 005 0103 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 9.6605 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,0000	0%
Meži	8,1015	84%
Pārējās zemes	1,5590	16%
<b>KOPĀ</b>	<b>9,6605</b>	<b>100%</b>

#### 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana pie zemes vienības no vietējas nozīmes autoceļa V1229, kas klāts ar apmierinošas asfaltbetona ceļa segumu, tālāk pa piedvedceļu uz viensētu Betes. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Piekļūšana ar vieglo autotransportu pie zemes vienības ir daļēji ērta, bet juridiski pamatota.

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājama daļai (EUR)	Adrese	
Z 64960050184	1/1	4074	"Vecās darbnīcas", Saraiki, Vērgales pag., Pāvilstas nov., LV-3463	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR): 4074				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2021				
Nekustamā īpašuma objekta platība: 0.3610				
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha				
Statuss: nekustamais īpašums				
Vidējais LZ kvalitātes novērtējums ballēs: 0				
Starpgabals: Nav				
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 8664 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)				
+ Būves, kas atrodas uz zemes vienības				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
- Aprītoņājumi				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	03.01.2000	020501	apsargojas teritorija gar elektrisko tīklu gaivavdu līniju šķērs pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0120
2	03.01.2000	7312040200	ekspluatācijas aizsargojas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaivavdu līniju	0.03
3	03.01.2000	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.09

Nekustamā īpašuma Pāvilstas novadā, Vērgales pagastā, "Mazžagari" tirgus vērtības noteikšana



Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	
<b>Z</b> 64960050260	1/1	3044	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR): 3044 Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2021 Nekustamā īpašuma objekta platība: 0.3000 Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha Statuss: nekustamais īpašums Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 0 Starpgabals: Nav Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 6480 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)				
+ Būves, kas atrodas uz zemes vienības				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
- Aprūtnējumi				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	26.01.2007	020501	aizsargoslas teritorija gar elektrošo tīku gaivadu līniju špus plēbtām un ciemiem, kā arī plēbtu lauku teritorijās	0.0020
2	26.01.2007	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200
3	26.01.2007	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0300
4	26.01.2007	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200
5	26.01.2007	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.3000

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	
<b>Z</b> 64960050281	1/1	412	"Transformators STP-229", Sarakā, Vērgales pag., Pāvilstas nov., LV-3463	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR): 412 Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2021 Nekustamā īpašuma objekta platība: 1.1100 Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha Statuss: nekustamais īpašums Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 20 Starpgabals: Nav Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 1024 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)				
+ Būves, kas atrodas uz zemes vienības				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
- Aprūtnējumi				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	18.10.2005	7312040200	eksploatācijas aizsargoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīku gaivadu līniju	0.0300
2	10.10.2005	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargoslas teritorija	0.1100
3	18.10.2005	120303	aizsargoslas teritorija gar autoceļu	0.1500
4	18.10.2005	020501	aizsargoslas teritorija gar elektrošo tīku gaivadu līniju špus plēbtām un ciemiem, kā arī plēbtu lauku teritorijās	0.2800
5	18.10.2005	020501	aizsargoslas teritorija gar elektrošo tīku gaivadu līniju špus plēbtām un ciemiem, kā arī plēbtu lauku teritorijās	0.1600
6	18.10.2005	7312050500	eksploatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrošo tīku transformatoru apakštaciņu	0.0020
7	18.10.2005	020301	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar elektrošo tīku gaivadu līniju špus plēbtām un ciemiem, kā arī plēbtu lauku teritorijās	0.3900
8	18.10.2005	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargoslas teritorija	0.2100
9	18.10.2005	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000
10	18.10.2005	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	1.1100

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	
<b>Z</b> 64960050241	1/1	890	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR): 890 Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2021 Nekustamā īpašuma objekta platība: 1.6300 Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha Statuss: nekustamais īpašums Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 40 Starpgabals: Nav Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 3010 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)				
+ Īpašums				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
- Aprūtnējumi				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	12.11.2003	020501	aizsargoslas teritorija gar elektrošo tīku gaivadu līniju špus plēbtām un ciemiem, kā arī plēbtu lauku teritorijās	0.0800
2	12.11.2003	020501	aizsargoslas teritorija gar elektrošo tīku gaivadu līniju špus plēbtām un ciemiem, kā arī plēbtu lauku teritorijās	0.0700
3	12.11.2003	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamai daļai (EUR)	Adrese	
Z 64960050104	1/1	4588	"Zaģari", Sāraņu, Vērgales pag., Paviostas nov., LV-3463	skatīt telpasokus datus fizisko saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR): 4588				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2021				
Nekustamā īpašuma objekta platība: 3.7000				
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha				
Statuss: nekustamais īpašums				
Vidējais I 17 kvadrāta novērtējums ha/ha: 4n				
Starpgabals: Nav				
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 11112 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)				
+ Būves, kas atrodas uz zemes vienības				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
— Aprūtinājumi				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	18.05.1998	020501	aizsargjostas teritorija gar elektroko tīklu gaivavdu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0,3900
3	18.05.1998	020501	aizsargjostas teritorija gar elektroko tīklu gaivavdu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0,1000
4	18.05.1998	020501	aizsargjostas teritorija gar elektroko tīklu gaivavdu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0,0500
5	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0,0500

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Nav.

#### 4.8.1015 Meža zemes un mežaudzes raksturojums

Mežs aizņem 8.15 ha jeb 84% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes pamatā ir sausās un susinātās auglīgās minerālaugšnes. Mežizstrādi var veikt jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 300 m līdz 550 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede un bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas melnhalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru pamatā veido briestaudzes un pieauguša vecuma audzes.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.