

Vienreizējā maksājuma par apbūves  
tiesības nodibināšanas iespēju  
stratēģiski svarīgu vēja parku izbūvei

## NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

**06.10.2023.**

SIA "Colliers International Advisors"

## 1. Slēdziens

Ņemot vērā darba uzdevuma ietvaros veiktās analīzes rezultātus, esam secinājuši, ka **AS "Latvijas valsts meži" (turpmāk - LVM) pārvaldībā esošā mežu zemes portfeļa ietvaros esošas zemes vienību grupas, atbilstoši LVM mājaslapā publicētajai [kartei: Potenciālo vēja parku attīstības teritorijas valsts meža zemēs](#), kurās apbūves tiesības par atlīdzību paredzēts nodot SIA "Latvijas vēja parki" (turpmāk - LVP) stratēģiski svarīgu vēja parku ar potenciāli uzstādāmo jaudu 800 MW izbūvei, vienreizējā maksājuma par apbūves tiesības nodibināšanas iespēju (turpmāk - Vienreizējais maksājums) apmērs 25.09.2023. varētu būt:**

**3 142 877 EUR** (trīs miljoni viens simts četrdesmit divi tūkstoši astoņi simti septiņdesmit septiņi *euro*).

[Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi"](#) (turpmāk - **MK not. Nr.350**) nosaka apbūves tiesības piešķiršanas vēja parka moduļa ierīkošanas kārtību, tai skaitā maksājumus. Atbilstoši MK not. 350 regulējumam, LVP stratēģiski svarīgu vēja parku ar potenciāli uzstādāmo jaudu 800 MW izbūvei papildus vienreizējam maksājumam būs jāveic šādi maksājumi:

1. **izpētes posmā**, kas ir laiks no apbūves tiesības līguma noslēgšanas dienas līdz dienai, kad būvatļaujā tiek izdarīta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi vēja parka izbūvei, un ietver inženierizpēti un projektēšanu, un kas **nav ilgāks par pieciem gadiem** - gada maksa par minimālo izsoles noteikumos noteikto vēja parka jaudu uz izsolāmo neapbūvēta zemesgabala platību – **500 euro par megavatu**;
2. **būvniecības posmā**, kas ir laiks no atzīmes izdarīšanas būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi vēja parka izbūvei līdz vēja parka nodošanai ekspluatācijā un ietver vēja parka izbūvi, un kas **nav ilgāks par četriem gadiem** - gada maksa par būvprojektā saskaņā ar šo noteikumu 87.<sup>9</sup> punktu noteikto vēja parka jaudu – *euro* par megavatu. Saskaņā ar MK not. Nr.350 Pārejas noteikumu 142.<sup>3</sup> punktu būvniecības posma gada maksa par **2023. gadu ir 3 400 euro par megavatu**;
3. **ekspluatācijas posmā**, kas ir laiks **no vēja parka nodošanas ekspluatācijā līdz vēja parka apbūves tiesības līguma termiņa beigām**, kuru nosaka, ņemot vērā apbūves tiesības līgumā noteikto izpētes un būvniecības posma ilgumu, ar nosacījumu, ka kopējais trīs posmu termiņš nepārsniedz publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības maksimālo termiņu, kas noteikts [Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā](#), un termiņu, kas [Energētiskās drošības un neatkarības veicināšanai nepieciešamās atvieglotās energoapgādes būvju būvniecības kārtības likumā](#) noteikts apbūves tiesībām vēja elektrostacijas būvniecībai uz attiecīgajai publiskai personai piederošajām meža zemēm - gada maksa, kas noteikta saskaņā ar šo noteikumu 87.<sup>10</sup> punktu un ir 4 % (četri procenti) no vēja parka apgrozījuma, kurš aprēķināts, ņemot vērā noteiktus kritērijus, un kas nav mazāka par šo noteikumu 87.<sup>8</sup> punkta 2. apakšpunktā noteikto maksu (būvniecības posma gada maksu), kura atbilstoši MK not. Nr.350 Pārejas noteikumu 142.<sup>3</sup> punktam par 2023. gadu ir 3 400 *euro* par megavatu.

Maksa būvniecības posmā un minimālā maksa Ekspluatācijas posmā tiek aprēķināta piemērojot indeksēšanas koeficientu, kas ir mazāks no Centrālās statistikas pārvaldes publicētā iepriekšējā gada patēriņa cenu inflācijas indeksa, bet ne mazāks par 0,0.

Vienreizējais maksājums veido ~2%, bet sagaidāmie izpētes un projektēšanas, būvniecības un ekspluatācijas posmu maksājumi summāri ~98% no kopējā maksājumu apmēra par apbūves tiesībām maksimālajā termiņā, t.i. 30 gados.

**Šis kopsavilkums sagatavots pamatojoties uz Vienreizējā maksājuma par apbūves tiesības nodibināšanas iespēju stratēģiski svarīgu vēja parku izbūvei Vērtējuma atskaiti, sagatavota 06.10.2023. ar reģ.Nr.3398/VD/23-st2, kura pēc noklusējuma ir uzskatāms par dokumentu, kas satur komercnoslēpumu.**

Vērtētājs neuzņemamas atbildību par šī vērtējuma sagatavošanas brīdī Vērtētājam nezināmu apstākļu, kas atklājas pēc šī vērtējuma sagatavošanas brīža, ietekmi uz izdarītajiem secinājumiem.

Papildus informācija, t.sk., Vērtētājam pieejamie dokumenti un informācija par Vērtējamo objektu, kas nav iekļauta šajā dokumentā, kā arī izvērstāki paskaidrojumi par apsvērumiem un izdarītajiem secinājumiem, ir pieejami pēc pieprasījuma.

Sagatavoja:

Didzis Usenieks  
Vecākais vērtētājs | Vērtēšanas nodaļa

LĪVA VSB sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(sert.Nr.150)

[didzis.usenieks@colliers.com](mailto:didzis.usenieks@colliers.com)

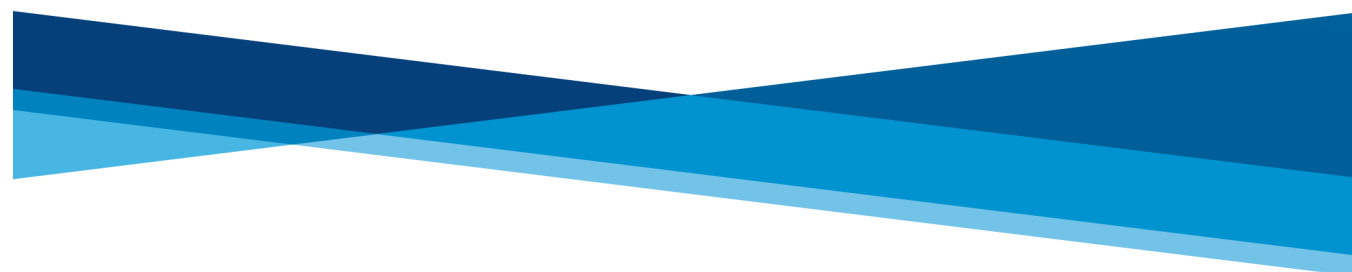
Apstiprināja:

Jānis Ozols MRICS  
Partneris | Vērtēšana & Konsultācijas  
*Prokūrists*

RICS reģistrēts vērtētājs (Nr. 6372512)  
LĪVA VSB sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs (sert.Nr.98)

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU**

Vairāk par elektronisko parakstu: <https://www.eparaksts.lv/>



Kontaktinformācija

Tel. +371 6 778 3333

Colliers International

Satekles iela 2B, 512, Rīga, LV-1050

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)