

Atskaite
par nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novada
Vecpils pagastā, „Oši”



novērtēšanu

Novērtējumu pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2023. gada 11. septembris

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Oši”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Oši”, kadastra nr. 6494 004 0069 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 6,39 ha un mežaudze, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīta.

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību 2023. gada 11. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

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, izdrukas no zemesgrāmatas nodalījuma, VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai Atskaitē un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) meža inventarizācijas dati un situācijas plāns;
- 3) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 4) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 5) vispārārtzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

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

Vērtējumā izmantotas ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. 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 2023. gada 11. septembrī ir
37 200 EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši divi 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību!
29235485; info@vindeks.lv

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

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 PIEŅĒMUMI	11
4.4. MEŽA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR NAUDAS PLŪSMAS DISKONTĒŠANAS PIEEJU	12
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
5. SLĒDZIENS	16
6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

PIELIKUMI

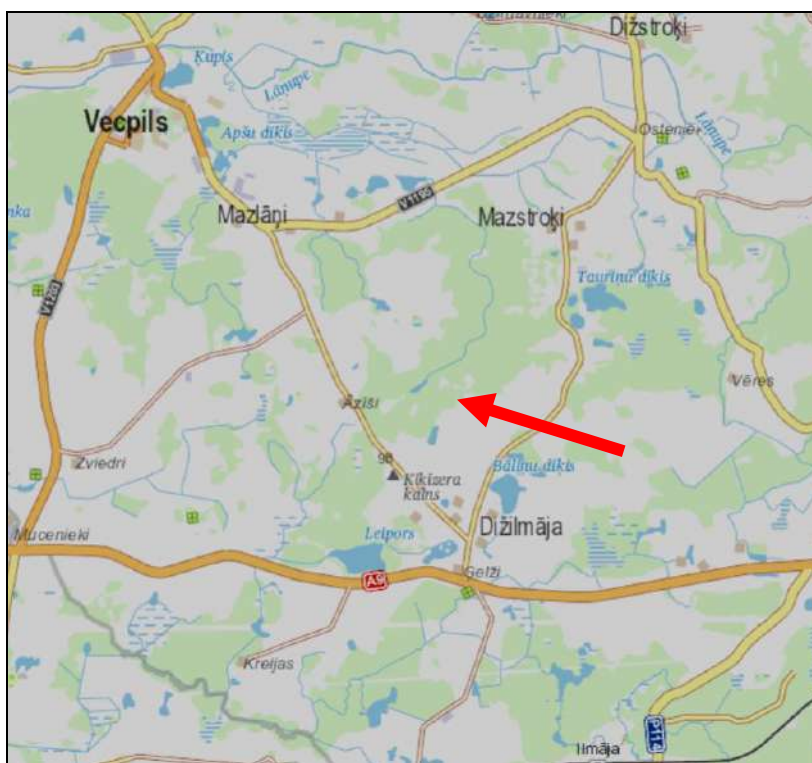
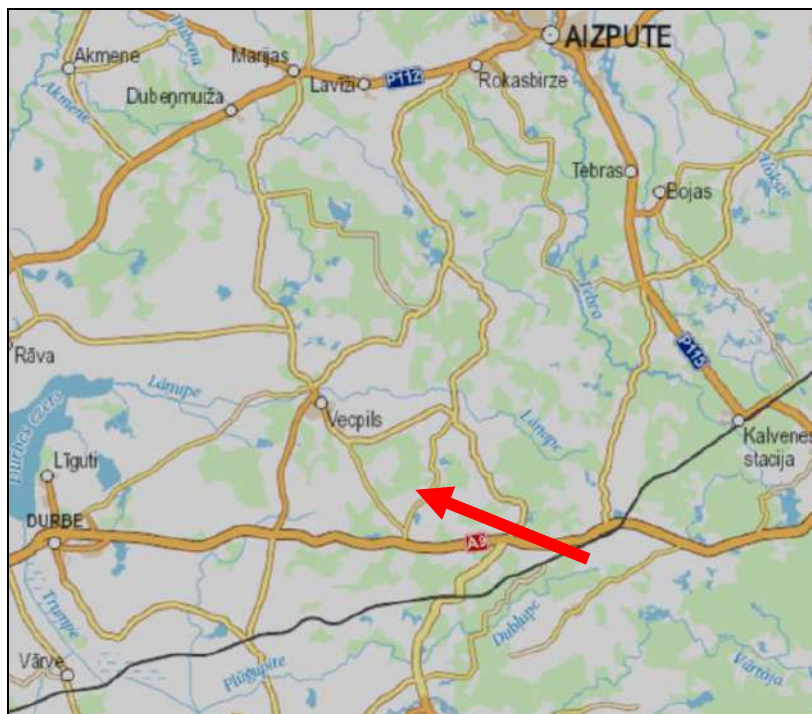
1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes plāni	- 7 lapas;
3. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 2 lapas;
4. pielikums	Meža inventarizācijas dati	- 4 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais nekustamais īpašums:	Viens zemes gabals un uz tā esošā mežaudze Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, „Oši”.
Vērtējuma pasūtītājs:	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
Vērtēšanas datums:	2023. gada 11. septembris
Atskaites sagatavošanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums
Vērtējuma mērķis:	Noteikt Objekta tirgus vērtību, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū vērtēšanas datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.
Īpašnieks:	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
Īpašuma kadastra nr.:	6494 004 0069
Zemesgrāmatas nodaļuma nr.:	Vecpils pagasta zemesgrāmatas nodaļums 100000670816.
Apgrūtinājumi:	Ūdensnotekas aizsargjosla, mikrolieguma buferzonas teritorija.
Pašreizējā izmantošana:	Meža audzēšana.
Vērtējamā īpašuma sastāvs:	Meža zeme un mežaudze, purvs, pārējās zemes.
Vērtējumā izmantotā informācija:	- zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā; - izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas; - meža inventarizācija, zemes un meža situācijas plāni.
Vērtējuma atskaites sagatavotājs:	Objekta apskati un vērtējuma atskaites sagatavošanu veica nekustamo īpašumu vērtētāja asistents, sertificēts augošās koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Ritvars Bērziņš.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Īpašuma atrašanās vieta kartē:



Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais īpašums izvietots Dienvidkurzemes novada Vecpils pagastā, aptuveni 2 km attālumā Z virzienā no autoceļa A9 Rīga - Liepāja, 0,5 km attālumā no autoceļa Dīzelmāja - Stroki un 8 km no pagasta centra Vecpilī. Īpašuma tuvumā atrodas Vecpils autotrase, tieša piebraucamā ceļa īpašumam nav.

Zemes vienību platības sadalījums pa lietošanas veidiem.

Lietošanas veids	ha	Esošais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids
Mežu platība (tai skaitā lauces)	3,91	Meža audzēšana.	Meža audzēšana.
Lauksaimniecības zemes	0,06	Apmežojusies lauksaimniecības zeme.	Meža audzēšana.
Pārējās zemes, purvi, krūmāji	2,42	Pēc nozīmes.	Pēc nozīmes.
Kopējā platība	6,39		



3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, lauksaimniecības zemei izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. 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.

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

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 tirgus 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 garu ražošanas ciklu laika faktora neietveršana aprēķinos ir būtiska nepilnība.

Parasti meža īpašumu kopējās tirgus vērtības lielāko daļu dod mežaudžu tirgus vērtība, tādēļ meža īpašumu vērtējumos dominējošo lomu piešķiram ienākuma 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 diskontēšanas pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Lietojot tīrās tagadnes vērtības aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma tirgus vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt.

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

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

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

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos lauksaimniecībā izmantojamās zemes un pārējo zemju novērtēšanai pilnā apmērā 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 novērtējumā 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 pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Turpmākajā aprēķinu gaitā atsevišķi, ar iepriekš minētajām vērtēšanas pieejām, tika noteikta Objekta sastāvā esošā:

- meža (meža zemes un mežaudzes), platība 3,91 ha, tirgus vērtība;
- purvi un pārējās zemes, platība 2,48 ha, tirgus vērtība.

3.2. 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 faktoros. 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 un lauksaimniecība.

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

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; nepieciešama kopšana.	0,45	B	Iespējamās jaunaudžu sastāva kopšanas circes.
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	0,41	B; E	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās circes vecumam, audzes aizsargjoslās	1,93	E; B	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Pieaugušas un pāraugušas audzes	1,12	Ba	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.

Lauces, purvi u.c. platības	-	-	Netiek vērtētas.
KOPĀ:	3,91		
Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **	Vr; Ks		
Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi	Apmierinošs, vietām mizgraužu un meža dzīvnieku bojāti koki, bebru darbības pēdas pie ūdenstilpnēm.		
Attālums līdz ceļam ar cieto segumu	Aptuveni 800 m pa mežu, lauku; 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	Slapjie meži	Meliorētie meži	Sils Sl 4	Mētrājs Mr 3	Lāns Ln 2	Damaksnis Dm 1	Vēris Vr 1-1A	Gārša Gr 1A
				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		
				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 ciršanas 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 tiptiem 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 jā sagatavo nepieciešamā dokumentācija atbalsta saņemšanai.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. TIRGUS ANALĪZE

Meža zemes un mežaudzes joprojām ir likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz valsts 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 1 500 līdz 2 500 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. 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.

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- mežā iespējamās komerciālās cirtes.

Negatīvie:

- nav tieša piebraucamā ceļa.

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 aprakstītajiem 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. Visa 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 Valsts Meža dienestā.

Vērtējums attiecas uz īpašuma vērtēšanas datumu – 2023. gada 11. septembri.

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 slapajām 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 jaunaudzis.
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 DISKONTĒŠANAS PIEEJU

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 (patstāvīgās 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, prognozējamais 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	100	100	100	80	35
Egle	100	100	100	85	35
Bērzs, kļava	105	100	90	65	35
Apse, papele	60	42	42	42	35
Melnalksnis	60	60	60	42	35
Baltalksnis, vītols	35	35	35	35	35
Ozols, osis	140	140	85	54	54

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

Lai noteiktu vērtējumā izmantojamo diskonta likmi, mēs esam lietojuši salikto diskonta likmes konstruēšanas metodi. Kā pamata likme ir lietota bezriskā 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 (ko veido naudas plūsma faktiskajās cenās) pārvēršana par reālo diskonta likmi, ko veido plānotā naudas plūsma 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 augstākai 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 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 (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR								
Valdošā suga	Egle	Bērzs		Baltalksnis		Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
Bonitāte	1.	1.	2.	1.	2.		0.065	
Platība, ha	0.59	2.09	0.11	0.17	0.95	3.91	Diskonta faktors	
Gads p.k.								
1	-3	-7	0	412	1791	2193	1.0000	2193
2	-3	19379	0	0	0	19376	0.9390	18194
8	-3	1123	0	0	0	1120	0.6435	721
12	6700	-2	0	0	0	6697	0.5002	3350
17	-1	-2	1216	0	0	1212	0.3651	443
20	-1	1348	0	0	0	1347	0.3022	407
22	6932	-2	0	0	0	6930	0.2665	1847
33	0	1573	0	0	0	1573	0.1333	210
57	0	5318	0	0	0	5318	0.0294	156
Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR								27 481

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	2400	2100	1950	1500	900	600
Bērzs	2400	2100	1950	1500	900	600
Baltalksnis	2400	2100	1950	1500	900	600
Egle	2400	2100	1950	1500	900	600
Melnalksnis	2400	2100	1950	1500	900	600
Osis	2400	2100	1950	1500	900	600
Ozols	2400	2100	1950	1500	900	600
Priede	2400	2100	1950	1500	900	600

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.	0.59	5172	1239	6411
	Kopā	0.59	5172	1239	6411
Bērzs	1.	2.09	19666	4389	24055
	2.	0.11	440	215	654
	Kopā	2.20	20106	4604	24710
Baltalksnis	1.	0.17	412	357	769
	2.	0.95	1791	1853	3644
	Kopā	1.12	2203	2210	4413
Visas sugas un bonitātes kopā		3.91	27 481	8 052	35 533

Ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība ir (noapaļojot) EUR 35 500.

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas, purvu, krūmāju, pārējo zemju tirgus vērtība apkārtnē ir aptuveni 700 EUR/ha. Vērtējamā Objekta sastāvā ir iepriekš minētās zemes ar kopējo platību 2,48 ha.

$$2,48 \text{ ha} \times 700 \text{ EUR/ha} = \sim 1\,700 \text{ EUR.}$$

4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma sastāvā esošā meža novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai naudas plūsmas diskontēšana (ienākumu pieeja). Lauksaimniecības zemes novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu katrā gadījumā atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar iepriekš minētajām pieejām iegūtais rezultāts.

Summējot iepriekš noteiktās, īpašuma sastāvā esošās meža un pārējo zemju tirgus vērtības, tika noteikta kopējā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot):

$$35\,500 + 1\,700 = 37\,200 \text{ EUR.}$$

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 11. septembrī ir
37 200 EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši divi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības 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, ieķīlājumiem, 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 tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot citu personu 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 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 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

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6494 004 0069

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskās būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.53 ha
2.	7313100200 - mikrolieguma buferzonas teritorija - 4.92 ha

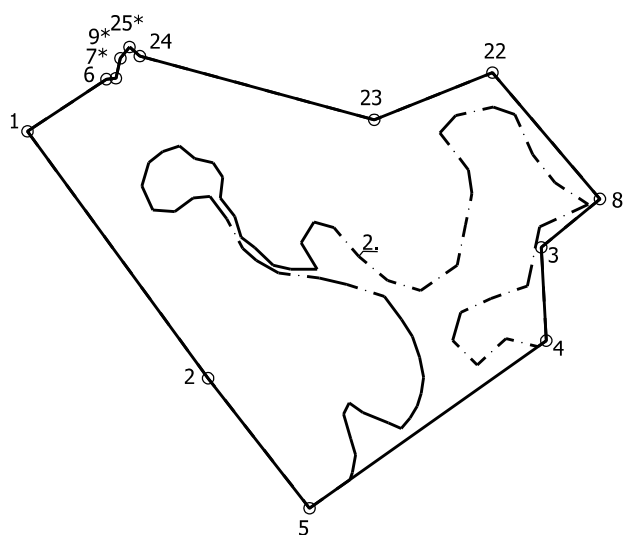
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023. gada 10. februārī
Plāna mērogs 1: 5000
Zemes vienības platība: 6.39 ha

+



Apgrūtinājumu plāns	6494 004 0069	Plāna mērogs 1: 5000	2. lapa no 3
Mērnies Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

x=276500
y=348500



Apgrūtinājumu plāns

6494 004 0069

Plāna mērogs 1: 5000

3. lapa no 3

Mērnieks Pauls Šaudinis
sertifikāta Nr. AB0104

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6494 004 0069

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023. gada 6. februārī

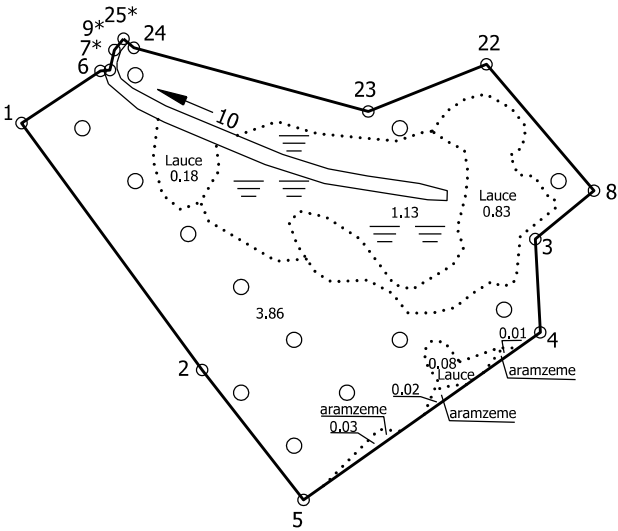
Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 6.39 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
6.39	0.06	0.06	-	-	-	3.86	-	1.13	0.25	0.25	-	-	-	1.09

x=276500

y=348500



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6494 004 0069

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Durbes novada domes 2011. gada 28. aprīļa sēdes protokola izrakstu Nr. 6 35.§
"Par pašvaldībai piekritīgām zemēm".

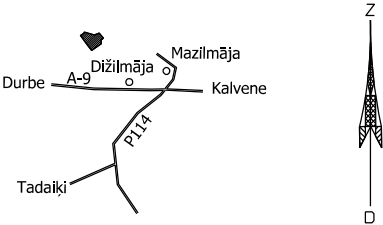
Robežas noteiktas: 2023. gada 6. februārī

Plāna mērogs 1: 5000

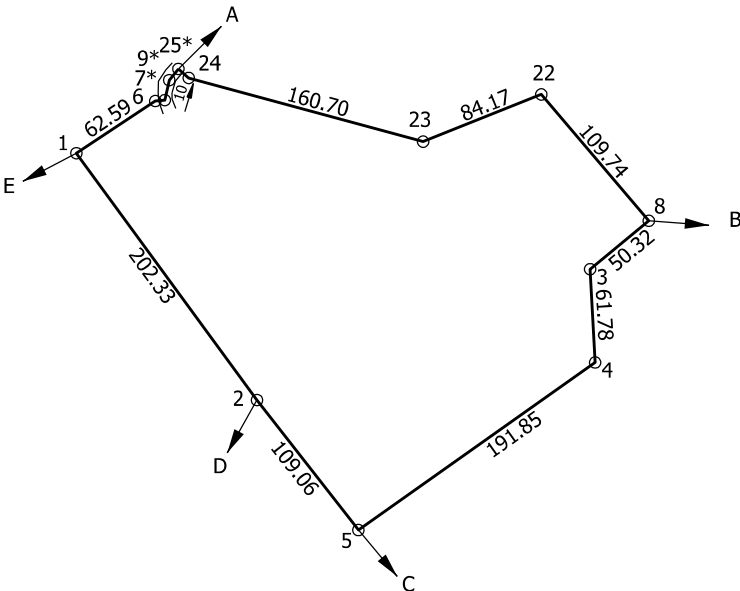
Zemes vienības platība: 6.39 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999881

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=276500
y=348500



Robežjojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 64940040099
no B līdz C: 64940040013
no C līdz D: 64940050001 - "Birznieki"
no D līdz E: 64940040110
no E līdz A: 64940040008

Zemes vienības platība: 6.39 ha

Zemes robežu plāns	6494 004 0069	Plāna mērogs 1: 5000	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		

**Dienvidkurzemes novads
Vecpils pagasts**

OŠI

Īpašuma kadastra Nr. **64940040069**

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no **2023.** līdz **2043.** gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs

**DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA
90000058625
Lielā iela 76
Grobiņa**

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: **6.39 ha**

Nogabaliem norādītas to ģeogrāfiskās platības Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā esošo zemes vienību robežu ietvaros

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
64940040069	3.91	3.91
	3.91	3.91

Inventarizāciju veica taksators

Raimonds Vaivads

Uzraugāmā teritorija

**DIENVIDKURZEMES VM
AIZPUTES N**

Izgatavoja **SIA Mežinieks RS**

2023.gada 10.augustā

INVENTARIZĀCIJAS DATI

1

Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	I z c e l s m e	Augš apst t i p s	Vald. sugas			B i e z t b a	Šķērs lau kumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	pla- tība ha					b o n i t a t e	a u g s t u m s	c a u r m ē r s		1. st	2. st	pa su- gām	uz ha	

1.kvartāls 64940040069

2023. gada inventarizācija

1	0.45	Mežaudze	1 st.-9B1Ba15 Buferzonas ap putnu mikroliet.//Ērglis, jūras	D	Dm	I	9	8	6			B 19 Ba2	48	
2	0.24	Mežaudze	1 st.-10Ba35 +K45 Buferzonas ap putnu mikroliet.//Ērglis, jūras	D	Vrs	II	16	17	6	16		Ba29	122	
3	0.30	Mežaudze	1 st.-9E60 1E80 +B60 -BI50 Buferzonas ap putnu mikroliet.//Ērglis, jūras	D	Vr	I	23	27	7	23 2		E 76 E 7	276	
4	0.71	Mežaudze	1 st.-8Ba40 2Ba25 +B70BI50 Buferzonas ap putnu mikroliet.//Ērglis, jūras	D	Ap	II	18	19	6	14 3		Ba83 Ba16	139	
5	0.11	Mežaudze	1 st.-10B55 Buferzonas ap putnu mikroliet.//Ērglis, jūras	D	Ks	II	21	22	7	19		B 20	180	
6	0.17	Mežaudze	1 st.-10Ba45 Buferzonas ap putnu mikroliet.//Ērglis, jūras	D	Ks	I	21	23	6	19		Ba30	178	
7	0.29	Mežaudze	1 st.-7E3B70 +Oz90 -A60 Buferzonas ap putnu mikroliet.//Ērglis, jūras	D	Vr	I	23	24	7	18 7		E 57 B 23	275	
8	1.64	Mežaudze	1 st.-5B2E70 1A60 1Oz120 1Ba40+BI50 2 st.-10E45 Īpatnības- Sastāvs_grupv. Buferzonas ap putnu mikroliet.//Ērglis, jūras	D	Vr	I	26 15	27 16	7 1	11 5 2 2 2		B 208 E 93 A 39 Oz39 Ba31 E 54	284	

3.91

3.91

826

826

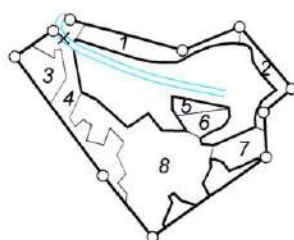
**Dienvidkurzemes novads
Vecpils pagasts
"Oši"
meža zemju plāns**

Mērogs 1:10000



64940040069

1.kv.



0 100 200 300 400 500 Metri



Nogabalu raksturojošie rādītāji

Nogabals				Nogabala I un II stāva apraksts (mežaudzes sastāvs)	Valdošā koku suga				Mežaudze				Invent- arizā- cijas gads
Nu- murs	Pla- tība (ha)	Meža zemes veids meža apsaim- niekošanā	Meža tips		Boni- tāte	Vid- ējais aug- tums	Vid- ējais caur- mērs	Ve- cums	Bie- zība	Šķērs- lau- kums m²/ha	Koku skaits gab/ha	Krāja m³/ha	

OŠI

Vecpils pagasts

1. kvartāls

zemes vienība -

64940040069

1	0.45	Mežaudze	Dm	9B1Ba15 Buferzonas ap putnu mikrolieg.//Ērglis, jūras	I	9	8	15	6	1700	48	2023
2	0.24	Mežaudze	Vrs	10Ba35 koki zem 5% K45(1) Buferzonas ap putnu mikrolieg.//Ērglis, jūras	II	16	17	35	6	16	122	2023
3	0.30	Mežaudze	Vr	9E60 1E80 koki zem 5% B60(1)BI50(2) Buferzonas ap putnu mikrolieg.//Ērglis, jūras	I	23	27	60	7	25	276	2023
4	0.71	Mežaudze	Ap	8Ba40 2Ba25 koki zem 5% B70(1)BI50(1) Buferzonas ap putnu mikrolieg.//Ērglis, jūras	II	18	19	40	6	17	139	2023
5	0.11	Mežaudze	Ks	10B55 Buferzonas ap putnu mikrolieg.//Ērglis, jūras	II	21	22	55	7	19	180	2023
6	0.17	Mežaudze	Ks	10Ba45 Buferzonas ap putnu mikrolieg.//Ērglis, jūras	I	21	23	45	6	19	178	2023
7	0.29	Mežaudze	Vr	7E3B70 koki zem 5% Oz90(1)A60(2) Buferzonas ap putnu mikrolieg.//Ērglis, jūras	I	23	24	70	7	25	275	2023
8	1.64	Mežaudze	Vr	5B2E70 1A60 1Oz120 1Ba40 10E45 koki zem 5% BI50(1) Buferzonas ap putnu mikrolieg.//Ērglis, jūras	I	26	27	70	7	22	251	2023
						15	16	45	1	4	33	

3.91

3.91 ha



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64940040069	Oši	597	100000670816	Vecpils pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	597
Kopplatība:	6.3900
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	597 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	597 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64940040069	1/1	597	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	597
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	06.03.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	6.3900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	597 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	6.3900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0600
t.sk. Aramzemes platība:	0.0600
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:	3.8600
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	1.1300
Ūdens objektu zeme:	0.2500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.2500
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	1.0900

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	6.3900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	10.02.2023	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.5300	ha
2	10.02.2023	7313100200	mikrolieguma buferzonas teritorija	4.9200	ha

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

KURZEMES RAJONA TIESA
Vecpils pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000670816
Kadastra numurs: 6494 004 0069
Nosaukums: Oši
Adrese: Vecpils pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64940040069). Žurn. Nr. 300005840617, lēmums 03.04.2023, tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa		6.39 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītās zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 23.marta uzziņa Nr. DKN/2023/4.20/28 un tās 2023.gada 27.marta precizējums Nr.DKN/2023/4.10/782-N. Žurn. Nr. 300005840617, lēmums 03.04.2023, tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			