

Atskaite
par nekustamā īpašuma – vienas zemes vienības (ar
mežaudzi) „Veckalsnavas skola”, Kalsnavas pagasts,
Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2026. gada 26.maijā

2026. gada 26.maijā
Reģ. Nr. M – 26/21

Madonas novada pašvaldībai

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – vienas zemes vienības (ar mežaudzi) „Veckalsnavas skola”, kas atrodas Kalsnavas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību

Cien. pašvaldības pārstāvji!

Saskaņā ar līgumu Nr. 2.4.5/24/486 un vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse un sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs ir veikuši nekustamā īpašuma – vienas zemes vienības (ar mežaudzi) „*Veckalsnavas skola*”, kas atrodas Kalsnavas pagastā, Madonas novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Kalsnavas pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000948907 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7062 003 0030, kas sastāv no vienas zemes vienības (ar mežaudzi) ar kopējo platību 5,7 ha, t.sk. zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7062 003 0030.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, izsoles organizēšanai.

Pēc veiktā novērtējuma 2026. gada 26. maijā

OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 24 400

(divdesmit četri tūkstoši četri simti eiro);

t.sk. mežaudzes vērtība

EUR 13 500

(trīspadsmit tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
I. Mežsaimniecības zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	14
II. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju.....	17
III. Iegūtais rezultāts	19
SECINĀJUMI	21
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	21
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – vērtējamo īpašumus saraksts;
- 2.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 3.pielikums – zemes lietojuma plāns;
- 4.pielikums – meža inventarizācijas apraksts;
- 5.pielikums – meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2026. gadā;
- 6.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 7.pielikums – mežaudzes vērtības aprēķini;
- 8.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 9.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
10. pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
11. pielikums – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
12. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – vienas zemes vienības (ar mežaudzi) „Veckalsnavas skola”, Kalsnavas pagastā, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

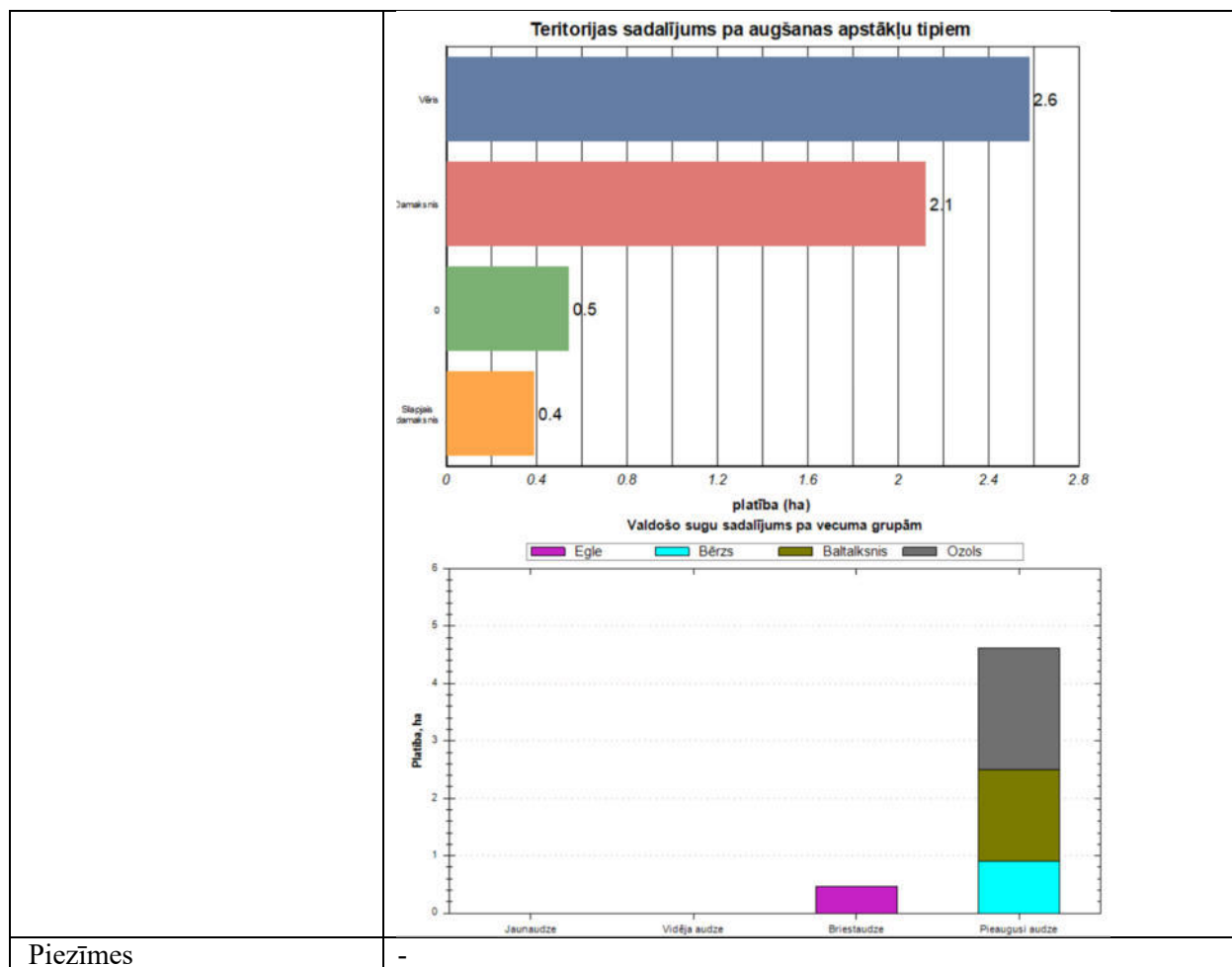
Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	„Veckalsnavas skola”
Adrese	Kalsnavas pagasts, Madonas novads
Kadastra numurs	7062 003 0030
Zemes vienību kadastra apzīmējumi	7062 003 0030
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2025. gada 17. septembra uzziņas par nekustamo īpašumu “Veckalsnavas skola” ar kadastra numuru 7062 003 0030, Kalsnavas pagasts, Madonas novads, Nr. 2.1.3.5/25/521 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai izsolē.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 25.maijs
Objekta apsekotāji	Juris Guntis Vjakse un Oļegs Aleksejevs.
Apgrūtinājumi	Zemes vienībai ar apz. 7062 003 0030
	<i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i> <i>LR VZD kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0,1546 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,1546 ha;
Īpašuma kadastrālā vērtība uz 26.05.2026.	4970 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 5853 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
Informācija par zemes vienību ar kadastra apz. 7062 003 0030	
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vides/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 26.05.2026.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – zems; • ūdens erozijas risks – zems; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Atzīmes	Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienība nav starpgabals.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	20*. * Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm. Avots: Valsts zemes dienests (2024). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei
Zemes vienības platība un sastāvs	Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 5,7 ha, no tiem lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,1 ha, mežu platība 5,0 ha, zeme zem ūdeņiem 0,2 ha, zeme zem ceļiem 0,3 ha un pārējās zemes platība 0,1 ha. Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objektu apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes vienībā ar kad. apz. 7062 003 0030 zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objektu apsekošanas: zemes vienībai ar kadastra apz. 7062 003 0030 – lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,07 ha, mežu platība 5,09 ha un pārējās zemes platība 0,54 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals.
Zemes vienības reljefs	No līdzena līdz izteikti stāvam slīpumam upes virzienā.
Gruntsūdeņu līmenis	No zema līdz vidējam/augstam
Komunikācijas	Nav
Piebraukšanas iespējas	Īpašumu šķērso zemes ceļš
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir <i>mežsaimniecības teritorija un lauksaimniecības teritorija</i> .
Labākais izmantošanas veids	Zeme izmantošanai mežsaimniecībā.
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	-
Mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 5,09 ha jeb 89% no kopējās zemes platības. Reljefs ir no līdzens līdz ar izteikti stāvu slīpumu upes virzienā. Meža augsnes ir auglīgās sausās/ slapjās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas egles, bērzs, ozols, kā arī mazvērtīgā koku suga baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido pieauguša vecuma audzes. Daļā no mežaudzēm valdošā koku suga ir ozols. Mežaudzēs, kur valdošā koku suga ir ozols, ir būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kaicirtes veidā. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā, atrašanās šajā zonā būtiski ierobežo mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.



LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, zemes gabala esošo izmantošanu, vērtētāji secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- ✓ mežam - apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Zeme mežsaimniecībai. Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzis vai vidēja vecuma mežaudzis. Mežaudzis, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienveidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otro pusi meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15.gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenas samazinājums bija no 15% līdz 30% salīdzinot ar meža zemes cenas augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2000 līdz 3200 eiro par hektāru atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

Analizējot apaļo sortimentu pārdošanas cenas Latvijas tirgū gada griezumā pa mēnešiem var secināt ka:

1. priedes un egles zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
2. bērza zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
3. bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
4. lapu koku zāgbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
5. papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežas ar tendenci iegādes cenai samazināties;
6. malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojoties pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais novietojums Madonas novadā, lauku teritorijā;
- īpašumā ietilpst viena zemes vienība 5,7 ha platībā (t.sk. 5,09 ha mežs);
- konfigurācija - neregulāra daudzstūra forma, reljefs – no līdzena līdz ar izteiktu slīpumu upes virzienā, gruntsūdeņu līmenis – no zema līdz vidējam/augstam;
- zemes vienībai labas piebraukšanas iespējas – zemes gabalu šķērso ceļš;
- reģistrētie apgrūtinājumi neietekmē Objekta izmantošanas iespējas;
- mežaudzēs, kur valdošā koku suga ir ozols, būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.
- daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā, atrašanās šajā zonā būtiski ierobežo mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā;
- saskaņā ar Madonas novada funkcionālā zonējuma karti, vērtējamo zemes vienību atļautais izmantošanas veids ir mežsaimniecības teritorija;

- mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgā koku suga egle, bērzs, ozols un mazvērtīgā koku suga baltalksnis.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un

tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu,

kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas un tml.,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas***.

Meža zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar *ienākumu pieeju, konkrēti, diskontētās naudas plūsmas metodi*, analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.773557-25.967544-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F7062%20003%200030>, sk. 26.05.2026.



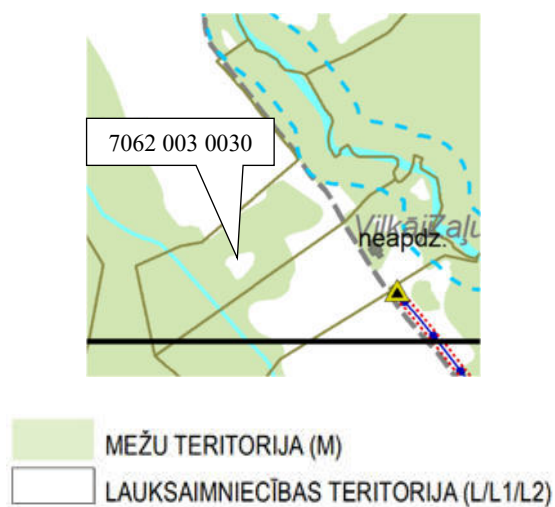
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.773557-25.967544-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F7062%20003%200030>, sk. 26.05.2026.



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7062 003 0030

Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv <https://www.kadastrs.lv/#result>, sk. 26.05.2026.

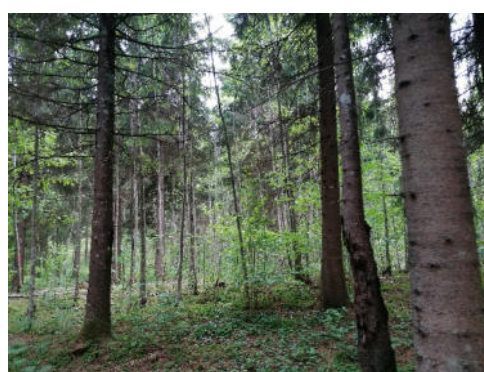
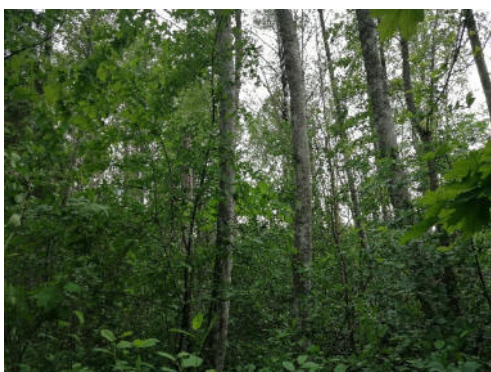
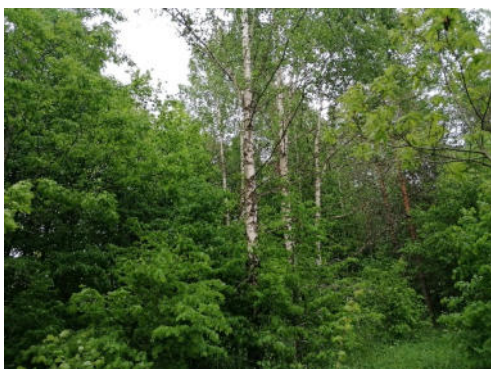
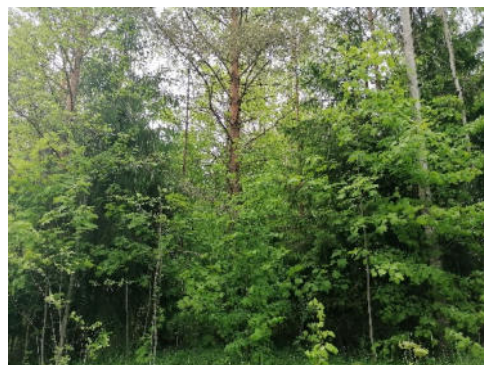
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Madonas novada Kalsnavas pagasta funkcionālā zonējuma karte
(https://www.madona.lv/lat/box/files/teritorija/kalsnavas_pag.p42.2_p.pdf, sk. 26.05.2026.)

Saskaņā ar Madonas novada Kalsnavas pagasta teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karti, vērtējamo zemes vienību ar kad. apz. 7062 003 0030 atļautais izmantošanas veids ir *mežsaimniecības teritorija un lauksaimniecības teritorija*.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.-8. attēli. Piebraucamais ceļš, meža zeme un mežaudze zemes vienībā ar kad. apz. 7062 003 0030

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Ņemot vērā apstākli, ka vērtējamais OBJEKTS sastāv no vienas zemes vienības (ar mežaudzi), tā vērtība tiek noteikta, ievērtējot reālās izmantošanas iespējas. Analizējot īpašuma sastāvu, vērtētāji secina, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt divos nosacītos apakšobjektos:

- ✓ meža zeme 5,7 ha platībā;
- ✓ mežaudze.

Tirgus vērtības tiek aprēķinātas katram apakšobjektam atsevišķi, beigās tās summējot.

I. Mežsaimniecības zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas - pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar koriģējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji ir apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Madonas novada Praulienas, Mētrienas un Dzelzavas pagastos (skat. 1.tabulu). Par salīdzināšanas pamatvienību izvēlēta zemes 1 ha vienība, izejot no kuras tiek noteikta meža zemes vērtība.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

Analizējot līdzīgu izstrādāta meža zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 1905 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Meža zemes vērtības aprēķins:

5,7 ha x 1905 EUR/ha = ~ **10 900 EUR**, kur

5,7 ha – meža zemes platība zemes vienībā,

1905 EUR/ha – noteiktā izstrādāta meža zemes 1 ha vērtība.

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1	Dzelzavas pagasts, Madonas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	70500010040		
Pārdošanas laiks	11.2025.	Meža platība, ha	7,5
Pārdošanas cena, EUR	24000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	7,90	Krūmāju platība, ha	0,3
 <i>Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result , sk. 26.05.2026.</i>	Īpašums sastāv no divām zemes vienībām. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūri. Zemes gabali nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi. Līdz vienam zemes gabalam ~ 350 m, līdz otram zemes gabalam ~600 m attālumā. Vienu no otra zemes gabalu atdala elektrolīnija.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,1
		Pārējās zemes platība, ha	

Objekts Nr.2	Praulienas pagasts, Madonas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	70860140239		
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	7,23
Pārdošanas cena, EUR	22000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	8,03	Krūmāju platība, ha	0,36
 <i>Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result , sk. 26.05.2026.</i>	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzis. Neregulāra formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,21
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,23
		Pārējās zemes platība, ha	

Objekts Nr.3	Mētrienas pagasts, Madonas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
--------------	-----------------------------------	---	--

Kadastra numurs	70760090066		
Pārdošanas laiks	10.2025.	Meža platība, ha	15,3
Pārdošanas cena, EUR	65000	LIZ platība kopā, ha	3,6
Zemes gabala platība, ha	23,50	Krūmāju platība, ha	2,4
 Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result , sk. 26.05.2026.	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzis. LIZ ilgstoši neapsaimniekota, lielākoties apaugusi ar kokiem un krūmiem. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 1000 m attālumā.	Purvu platība, ha	0,7
		Ūdens objektu zeme, ha	0,8
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,2
		Pārējās zemes platība, ha	0,5

2.tabula

Meža zemes vērtības aprēķins

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	11.2025.	12.2025.	10.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	24000	22000	65000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	24000	22000	65000	
Zemes gabala platība, ha	7,9	8,03	23,5	5,700
Meža zeme, ha	7,5	7,23	15,3	5,09
Meža zemes īpatsvars, %	95%	90%	65%	89%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3038	2740	2766	1905

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-15%	-25%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	-4%	-2%	-2%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	-15%	-15%	-15%	
Ainaviskums	3%	3%	3%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-36%	-29%	-34%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1944	1945	1826	1905
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				10 900

II. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu. Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju un konkrēti naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

Mežaudzes vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ienākumi plānotajos cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana, utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā mežs ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finanšu apriti, tātad, finanšu plūsmas analīzē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Nav noteiktas vienotas diskonta likmes aprēķināšanas metodes, tāpēc vērtētājam jāvadās pēc objektīviem un subjektīviem nosacījumiem. Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

1. izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. finanšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgū;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% un pat vairāk. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Diskonta likme tiek aprēķināt pēc šādas vērtētāja piedāvātas formulas (1):

$$D = K_c + (r_1 + r_2 + \dots r_n), \quad (1)$$

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

No augstākminētā izriet, ka, īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi, pielietojot formulu (2), ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu* jeb *tīro tagadnes vērtību*:

$$TTV = \frac{P_t}{(1+r)^t} + \frac{P_{t+n}}{(1+r)^{t+n}} + \frac{P_{t+2n}}{(1+r)^{t+2n}} + \dots + \frac{P_{t+an}}{(1+r)^{t+an}}, \quad (2)$$

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētajam jāveic sekojošas darbības:

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakritības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtēšanas Objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas Objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic mežaudžu vērtības noteikšanu datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;

2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;

4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;

5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:

5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;

5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;

5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300€/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.

3.tabula

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,35%	0,75%	1,00%	2,15%	5,00%
Finansiālā	peļņas %									5,00%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 11.06.2025.)								2,15%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0,00%								
	Kukaiņu bojājumi		0,05%							
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%							
	Ūdens ietekme	0,00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi		0,05%							
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums	0,00%								
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,15 %.

Ienākumi:

Ienākumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā – latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	31 944	15 333	16 611	13 466
2	2031-2035	0	556	-556	
3	2036-2040	0	812	-812	
4	2041-2045	0	330	-330	
5	2046-2050	0	330	-330	
6	2051-2055	0	330	-330	
7	2056-2060	0	355	-355	
8	2061-2065	4 498	3 469	1 029	
9	2066-2070	1 976	1 757	219	
10	2071-2075	2 389	1 780	609	
11	2076-2080	0	347	-347	
12	2081-2085	473	631	-158	
13	2086-2090	0	347	-347	
14	2091-2095	0	347	-347	
15	2096-2100	4 332	3 347	985	
16	2101-2105	22 324	9 421	12 903	
17	2106-2110	17 239	6 952	10 287	
18	2111-2115	0	618	-618	
19	2116-2120	0	556	-556	
20	2121-2125	0	330	-330	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 7.pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība, noapaļojot, ir **13 500 EUR** (trīspadsmit tūkstoši pieci simti eiro).

III. Iegūtais rezultāts

Kopējā nekustamā īpašuma – vienas zemes vienības (ar mežaudzi) „Veckalsnavas skola”, kas atrodas Kalsnavas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtības noteikšana:

10 900 EUR + 13 500 EUR = **24 400 EUR**,

kur

10 900 EUR - noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība,

13 500 EUR - OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība.

Vērtējamā OBJEKTA – vienas zemes vienības (ar mežaudzi) „Veckalsnavas skola”, kas atrodas Kalsnavas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtība ir EUR 24 400 (divdesmit četri tūkstoši četri simti eiro).

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – vienas zemes vienības (ar mežaudzi) „**Veckalsnavas skola**”, kas atrodas **Kalsnavas pagastā, Madonas novadā** novērtējumu 2026. gada 26.maijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 24 400

(divdesmit četri tūkstoši četri simti eiro);

t.sk. mežaudzes vērtība

EUR 13 500

(trīspadsmit tūkstoši pieci simti eiro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs

(LKKES sertifikāts Nr. 494 M)

Mežaudzes vērtēšana

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Vērtējamo īpašumus saraksts

Tirgus cenas noteikšana:

N.p.k.	Īpašuma nosaukums	Atrašanās vieta	Kadastra numurs	Objekta atsavināšana
1.	Veckalsnavas skola	Kalsnavas pag.	70620030030	Izsole
2.	Kaķīši	Sarkaņu pag.	70900080019	Ēkas īpašniekam
3.	Kļavu lauki	Mētrienas pag.	70760080211	Lietotājam
4.	Ozolkalna lauki	Indrānu pag.	70580040205	Lietotājam
5.	Rīgas iela 19-16	Varakļāni	70179000479	Īrniekam
6.	Pils iela 20-15	Varakļāni	70179000478	Īrniekam
7.	Rēzeknes 4-14	Varakļāni	70179000480	Īrniekam
8.	Baltiņu mājas	Sarkaņu pag.	70900040275	Izsole
9.	Vesetas iela 10-17	Kalsnavas pag.	70629000402	Izsole
10.	Vesetas iela 10-18	Kalsnavas pag.	70629000404	Izsole
11.	Vesetas iela 10-33	Kalsnavas pag.	70629000403	Izsole
12.	Kosmonautu iela 15-1	Varakļāni	70179000482	Īrniekam
13.	Rēzeknes iela 4-17	Varakļāni	70179000483	Īrniekam
14.	Smilšu iela 2-4	Ērgļi	70549000587	Īrniekam
15.	Ezera iela 6-20	Lazdona	70669000249	Īrniekam

VIDZEMES RAJONA TIESA
Kalsnavas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000948907
Kadastra numurs: 7062 003 0030
Nosaukums: Veckalsnavas skola
Adrese: Kalsnavas pag., Madonas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 70620030030). Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 300008417647, lēmums 06.10.2025, tiesnese Sandra Vītola</i>		5.7 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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: Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 17.septembra Madonas novada pašvaldības uzziņa Nr.2.1.3.5/25/521. <i>Žurn. Nr. 300008417647, lēmums 06.10.2025, tiesnese Sandra Vītola</i>		
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			

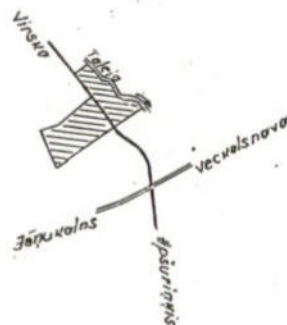
ZEMES LIETOJUMA PLĀNS

Zemes lietojuma robežas noteiktas atbilstoši Kalsnavas pagasta Tautas deputātu padomes 1992. gada "30." janvārī 20. sasaukuma 9. sesijas lēmumam par zemes piešķiršanu pastāvīgā lietošanā ar lietošanas tiesību pāreju citām personām.

Zemes lietojums ierādīts dabā 5.7 ha platībā. Plāns sastādīts pēc 1993. gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1:10 000. Zemes lietojuma numurs pēc pagasta zemes ierīcības projekta: 3195

1634

E K S P L I K Ā C I J A											
Zemes gabala Nr.	Kopplatība, ha	T A I S K A I T Ā								No līcīm, zemes	
		Zem ūšām un pagaišiem	Tirums un dabas	Angļu dārzi	Plāvas	Gaišas	Meži	Krāšņi	Pārējās zemes	Nesaudzīgās	Ar uzturēšanās ierīcībām ierādītām
5.7	—	—	—	—	—	1.3	3.5	0.3	0.6	—	—

ZEMES LIETOJUMA IZVIETOJUMA ŠEMA**ZEMES DALEJIE LIETOJUMI**

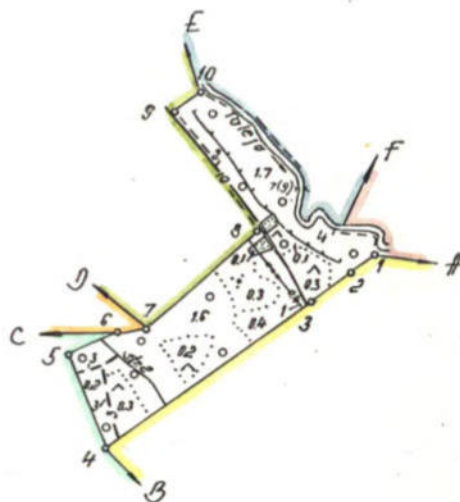
- 1 — ziemļaustrumu elektriskie tīkli
0.4 kv EPL — 0.1 ha

SERVITŪTU OBJEKTI

- 2 — ceļš — 0.3 km
3 — ceļš — 0.1 km

OBJEKTU AIZSARGĒSLAS

- 4 — Talejas upes ūdens aizsardzības piekastes josla — 0.4 km

**ROBEŽU APRAKSTS**

- No A līdz B A. Tilhena zemn. saimn. VEČĀLSNAVAS SKOLA zeme
No B līdz C Kalsnavas virsmēžniecības zeme
No C līdz D pašu sabiedrības KALSNAVA zeme
No D līdz E zemnieka saimn. TALEJAS zeme
No E līdz F Kalsnavas pagasta TOP zeme
No F līdz G Karjens, PAULINI — valsts rezerves zeme

Latvijas Valsts zemes ierīcības firmas
"ZEMESPROJEKTS" uzskaites
Nr. 59. 1993. gada "09." 08.
Grupas vadītāja: [Signature]

Saskaņots: Madonas rajona zemes
ierīcības daļas priekšnieks:
1993. gada "22." jūlijs D. Smiltiņš

Valsts uzņēmums "MELIORPROJEKTS"			
Proj. galvenais inž.	5.07.93	<u>[Signature]</u>	J. Filipovs
Robežu dabā ierādījis	3.06.93.	<u>[Signature]</u>	G. Gurevičs
Plānu zīmējis	21.06.93.	<u>[Signature]</u>	E. LOVNIKO

Madonas novads

Kalsnavas pagasts

Veckalsnavas skola

Īpašuma kadastra Nr. **70620030030**

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2025. līdz 2045. gadam

Zemes īpašnieks vai **Madonas novada pašvaldība**
tiesiskais valdītājs **LV90000054572**

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: 5.70 ha

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Ģeometriskā meža zemes platība (ha)	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
70620030030	5.63	5.60	5.09
	5.63	5.60	5.09

Inventarizāciju veica taksators **Ilmārs Lubiņš B-269**

Uzraugāmā teritorija **Madonas mežniecība**
Vidzemes virsmežniecība

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā.

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīme	Platība				
	hektāros				procentos
	t.sk. mežs	t.sk. ceļi	t.sk. grāvji	kopā	kopā
Mežaudze	5.09	0	0	5.09	90.41
Pārplūstošs klajums	0.54	0	0	0.54	9.59
Kopā	5.63	0	0	5.63	100

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīme	Platība	
	hektāros	procentos
Ar aizsardzības pazīmēm	2.51	44.58
Bez aizsardzības pazīmēm	3.12	55.42
Kopā	5.63	100

Nogabalu iedalījums pēc aizsardzības pazīmēm.

Kods	Nosaukums	Kvartāls	Nogabals
40024000	Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a_/lerobežojuma josla	1	1, 2

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.

Valdošā suga	Platība hektāros pēc bonitātēm					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Ozols	0	0	2.12	0	2.12	37.66	3.00
Baltalksnis	0	1.60	0	0	1.60	28.42	2.00
Bērzs	0.90	0	0	0	0.90	15.99	1.00
Egle	0.47	0	0	0	0.47	8.35	1.00
Kopā	1.37	1.60	2.12	0	5.09	100	2.15

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma grupām.

Valdošā sugas	Platība procentos / hektāros					
	Jaunaudze	Vid. vecuma audze	Briestaudze	Pieaugusi audze	Pāraugusi audze	Kopā
Ozols	0	0	0	41.65	0	41.65 %
	0	0	0	2.12	0	2.12 ha
Baltalksnis	0	0	0	0	31.43	31.43 %
	0	0	0	0	1.60	1.60 ha
Bērzs	0	0	0	17.68	0	17.68 %
	0	0	0	0.90	0	0.90 ha
Egle	0	0	9.23	0	0	9.23 %
	0	0	0.47	0	0	0.47 ha
Kopā	0	0	9.23	59.33	31.43	100 %
	0	0	0.47	3.02	1.60	5.09 ha

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošā suga	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība procentos / hektāros					
	Sauseņi	Slapjaņi	Purvaņi	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Ozols	41.65	0	0	0	0	41.65 %
	2.12	0	0	0	0	2.12 ha

Baltalksnis	23.77	7.66	0	0	0	31.43 %
	1.21	0.39	0	0	0	1.60 ha
Bērzs	17.68	0	0	0	0	17.68 %
	0.90	0	0	0	0	0.90 ha
Egle	9.23	0	0	0	0	9.23 %
	0.47	0	0	0	0	0.47 ha
Kopā	92.34	7.66	0	0	0	100 %
	4.70	0.39	0	0	0	5.09 ha

INVENTARIZĀCIJAS DATI

Nogabals		Zemes kategorija	Nogabala I un II stāva apsraksts	Izcelsme	Augš. apst. tips	Valdošā suga			Bie- zība	Šķērslaukumi		Krāja (m3)				Saimnieciskā darbība
Nr.	Platība (ha)					Boni- tāte	Vid. aug- tums	Vid. caur- mērs		1.st.	2.st.	uz ha		kopā		
												pa sugām	kopā	pa sugām	kopā	

1. kvartāls

70620030030

2025. gada inventarizācija

1	2.12	Mežaudze	1.st - 6Oz1P135 2Oz95 1L75 Pieaugusi audze	D	Dm	III	26.0	76	5	10		Oz 118	200	Oz 250	424	
										3		Oz 33		Oz 69		
										2		L 25		L 53		
										2		P 24		P 50		
2	0.39	Mežaudze	1.st - 5Ba55 4M1B65 Pāraugusi audze	D	Dms	II	20.0	22	5	9		Ba 81	149	Ba 31	58	
										5		M 57		M 22		
										1		B 11		B 4		
3	1.21	Mežaudze	1.st - 7Ba55 3B75 Pāraugusi audze	D	Vr	II	20.0	20	6	15		Ba 135	183	Ba 163	221	
										4		B 48		B 58		
4	0.77	Mežaudze	1.st - 8B1A75 1Ba55 Pieaugusi audze	D	Vr	Ia	31.0	32	7	19		B 261	323	B 200	248	
										3		A 44		A 33		
										2		Ba 18		Ba 13		
5	0.54	Pārplūstošs klajums														
6	0.47	Mežaudze	1.st - 7E65 3Ba15 Briestaudze	D	Vr	I	24.0	30	6	12		E 137	197	E 64	92	
										11		Ba 60		Ba 28		
7	0.13	Mežaudze	1.st - 10B75 Pieaugusi audze 2.st - 10E55	D	Vr	Ia	29.0 19.0	30 16	7 2	23		B 296	375	B 38	48	
											8	E 79		E 10		

5.63

1091

5.63

1091

Madonas novads

Kalsnavas pagasts

Zemes īpašums: Veckalsnavas skola

Kadastra Nr.70620030030

Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2026. gadā

Zemes gabals		Meža platība										Invent. datums
Kadastra apzīmējums	Kopplatība (ha)	Meža Platība (ha)	Ballhektāru summa	tai skaitā					Mežaudzes			
				Jaunaudzes			Ar nodokli apliekamās		Platība (ha)	Pilna vērtība EUR	Izpirkšanas vērtība EUR	
				Platība (ha)	Ballhektāru summa	Ballhektāru summas mazin.	Platība (ha)	Ballhektāru summas mazin.				
70620030030	5.7	5.09	223	0	0	0	5.09	47	5.09	3676	3646	23.10.2025
Kopā	5.7	5.09	223	0	0	0	5.09	47	5.09	3676	3646	

Datums: 05.03.2026

Novērtējums sagatavots saskaņā ar:
Ministru kabineta noteikumiem Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi";
Ministru kabineta noteikumiem Nr.76 "Kārtība, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek zemi, kura aizņem atjaunotās vai ieadzētās mežaudzes";
Ministru kabineta noteikumiem Nr.647 "Mežaudzes novērtēšanas kārtība";
Meža valsts reģistrā esošo informāciju.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
70620030030	Veckalsnavas skola	5.7 ha	100000948907	-	Kalsnavas pagasts, Madonas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1264	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2147	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4970	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5853	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
70620030030	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.7000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1264	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2147	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.7000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.1000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	5.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.2000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.2000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.3000
Pārējās zemes platība:	0.1000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	5.7000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1546	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1546	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērišanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Grigorijs Gurevičs	03.06.1993

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000054572	Madonas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	70620030030	Saieta laukums 1, Madona, Madonas nov., LV-4801

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kalsnavas pagasta zemesgrāmata	06.10.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	23.11.2025	451940	Vidzemes virsmežniecība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.06.2025	4329966	Madonas novada pašvaldība; p.p. Agita Semjonova
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	02.06.2025	9_12_255	Madonas novada pašvaldības dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.12.2024	4237661	Madonas novada pašvaldība
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	28.11.2024	24_17_694	Madonas novada pašvaldība

Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	08.12.2014	11-09-V3/734	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Madonas birojs
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	26.06.2014	362	Madonas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	27.01.2011	-	Madonas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	27.01.2011	2.1	Madonas novada pašvaldība
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	05.07.1993	-	Valsts uzņēmums "Melioprojekts"
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	29.04.1993	-	Kalsnavas pag. 20.sas. 9.,12.ses.
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	30.01.1992	2.	Kalsnavas pagasta Tautas deputātu padome

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Kalsnavas pag.**

Kadastrs: **70620030030**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 2.12 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: III Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	12	Priede	136	44	26	2	24	50	5	13
I	12	Liepa	76	30	26	2	25	53	5	28
I	59	Ozols	136	76	26	10	119	252	30	22
I	16	Ozols	96	36	24	3	33	70	9	29
						17	200	424	50	92

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.39 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Slapjais damaks Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	7	Bērzs	66	26	24	1	11	4	3	19
I	54	Baltalksnis	56	22	20	9	82	32	29	237
I	38	Melnalksnis	66	26	24	5	58	22	14	94
						15	150	59	47	350

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 1.21 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	79	Baltalksnis	56	19	19	15	131	158	51	529
I	21	Bērzs	76	28	26	3	35	42	10	49
						18	165	200	60	578

Kv.,nog.: 1-4-0 Plat: 0.77 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	9	Baltalksnis	56	19	19	3	26	20	10	106
I	76	Bērzs	76	30	28	18	224	173	56	255
I	15	Apse	76	32	31	3	44	34	7	37
						24	294	227	73	398

Kv.,nog.: 1-5-0 Plat: 0.54 Taks.g: 2026 Z.kat: Pārplūstošs k AAT: 0 Bon.: Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
										0
										0

Kv.,nog.: 1-6-0 Plat: 0.47 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	70	Egle	66	30	24	12	138	65	32	170
I	30	Baltalksnis	16	8	10	11	60	28	58	2 188
						23	197	93	90	2 358

Kv.,nog.: 1-7-0 Plat: 0.13 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Bērzs	76	30	29	23	296	38	70	325
						23	296	38	70	325

Platība, ha **5.63**

Kopējā krāja, m3: **1 040.76**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2026-2030				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.5	75	5 723	2 251
Kailcirte - pēc vecuma	2.1	410	26 220	12 299
Stādāmais materiāls	2.6	0	0	276
Atjaunošanas darbs	2.6	0	0	146
Jaunaudžu kopšana	2.6	0	0	0
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastruktūras izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	5.1	0	0	56
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 65.86 €/m3		485	31 943	15 334
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 35.86 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 16 609 €
2031-2035				
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	226
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastruktūras izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	25
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	557
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -557 €
2036-2040				
Jaunaudžu kopšana	2.1	0	0	482
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastruktūras izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	25
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	813
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -813 €
2041-2045				
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastruktūras izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	25
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	331
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -331 €
2046-2050				
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastruktūras izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	25
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	331
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -331 €
2051-2055				
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastruktūras izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	25
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	331
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -331 €
2056-2060				
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastruktūras izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.6	0	0	50
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	356
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -356 €
2061-2065				
Kailcirte - pēc vecuma	1.2	97	4 209	2 906
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	5	288	207

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Stādāmais materiāls	1.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	4.6	0	0	50
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 44.09 €/m3</i>		102	4 497	3 469
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 13.43 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 16.20 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 1 028 €</i>
2066-2070				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.8	36	1 976	1 416
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.4	0	0	36
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 54.89 €/m3</i>		36	1 976	1 758
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 15.56 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 218 €</i>
2071-2075				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.5	32	2 389	1 245
Jaunaudžu kopšana	1.2	0	0	194
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.4	0	0	36
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 74.66 €/m3</i>		32	2 389	1 781
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 35.75 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 608 €</i>
2076-2080				
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.9	0	0	41
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	347
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -347 €</i>
2081-2085				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	7	473	284
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.9	0	0	41
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 67.57 €/m3</i>		7	473	631
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 27.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -158 €</i>
2086-2090				
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.9	0	0	41
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	347
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -347 €</i>
2091-2095				
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.9	0	0	41
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	347
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -347 €</i>
2096-2100				
Kailcirtē - pēc vecuma	1.2	100	4 332	2 986
Stādāmais materiāls	1.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.2	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Jaunaudžu kopšana	1.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	5.1	0	0	56
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 43.32 €/m3		100	4 332	3 348
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 13.46 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 984 €
2101-2105				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.9	302	22 324	9 074
Stādāmais materiāls	0.9	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.9	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.9	0	0	0
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.9	0	0	41
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 73.92 €/m3		302	22 324	9 421
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 43.87 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 12 903 €
2106-2110				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.5	200	17 239	6 000
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	276
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	146
Jaunaudžu kopšana	1.7	0	0	194
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.0	0	0	30
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 86.20 €/m3		200	17 239	6 952
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 56.20 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 10 287 €
2111-2115				
Jaunaudžu kopšana	0.9	0	0	288
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	25
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	619
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -619 €
2116-2120				
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	226
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	25
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	557
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -557 €
2121-2125				
Administratīvās izmaksas	5.1	0	0	153
Infrastrukturās izmaksas	5.1	0	0	153
Nekustamā īpašuma nodoklis	2.5	0	0	25
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	331
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -331 €
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 67.38 €/m3		Kopā:	1 264	85 173
Tīrie ienākumi: 37 212 €				47 961

70620030030

Sortimentu periodu plāns

26.05.2026

Kalsnavas pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
70620030030	1-3-0			1.21		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2096-2100	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	3.68	13.31	0.00	82.55	99.53	9.81	0.00	203.09	736.72	0.00	3 391.76	4 331.57
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	3.81	5.66	8.12	14.97	4.82	37.38	2.35	476.46	707.43	649.83	763.20	197.77	2 794.69
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	1.43	21.03	29.81	0.00	84.23	136.50	10.15	78.81	1 160.77	1 649.48	0.00	3 460.76	6 349.81
2061-2065	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	3.41	12.66	0.00	80.82	96.88	9.95	0.00	188.23	700.31	0.00	3 320.70	4 209.24

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
70620030030	1-4-0			0.77		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2066-2070	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.24	0.83	3.75	25.13	6.34	36.30	3.07	29.55	103.83	300.15	1 281.93	260.64	1 976.10
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.18	2.68	3.80	0.00	10.72	17.38	1.29	10.03	147.73	209.93	0.00	440.46	808.16
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	21.45	26.09	30.26	55.93	20.25	153.98	9.10	2 681.45	3 261.37	2 420.58	2 852.56	832.15	12 048.10
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	10.70	6.40	3.65	6.03	3.59	30.37	1.74	590.91	353.13	201.97	254.41	147.46	1 547.88
2101-2105	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	22.70	36.11	56.17	106.01	33.13	254.11	16.04	2 837.11	4 513.46	4 493.78	5 406.15	1 361.14	18 611.65

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
70620030030	1-6-0			0.47		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2106-2110	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	135.13	24.47	12.74	11.40	16.28	200.01	12.11	13 134.46	2 104.28	721.81	609.69	668.97	17 239.20
2071-2075	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Egle	8.95	8.97	5.98	6.33	1.70	31.92	2.54	869.87	771.42	339.15	338.39	69.73	2 388.55
2026-2030	Kailcirte - pēc caurmēra				Egle	39.95	7.01	2.52	3.23	4.80	57.51	3.53	3 882.86	603.22	143.02	172.96	197.14	4 999.20
2026-2030	Kailcirte - pēc caurmēra				Baltalksnis	0.00	0.00	0.28	0.00	17.24	17.52	4.69	0.00	0.00	15.28	0.00	708.60	723.87

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
70620030030	1-7-0			0.13		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	5.22	5.22	6.67	12.58	4.67	34.36	2.01	652.17	652.35	533.49	641.81	192.03	2 671.84
2061-2065	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.03	0.12	0.55	3.68	0.93	5.31	0.50	3.99	14.50	43.89	187.82	38.16	288.35
2081-2085	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.30	0.63	1.50	3.71	1.14	7.29	0.45	37.54	79.14	120.02	189.43	46.74	472.88
2101-2105	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	6.80	7.16	9.56	18.24	6.61	48.38	2.86	850.12	894.89	764.75	930.45	271.71	3 711.92

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	31 944	15 333	16 611	13 466
2	2031-2035	0	556	-556	
3	2036-2040	0	812	-812	
4	2041-2045	0	330	-330	
5	2046-2050	0	330	-330	
6	2051-2055	0	330	-330	
7	2056-2060	0	355	-355	
8	2061-2065	4 498	3 469	1 029	
9	2066-2070	1 976	1 757	219	
10	2071-2075	2 389	1 780	609	
11	2076-2080	0	347	-347	
12	2081-2085	473	631	-158	
13	2086-2090	0	347	-347	
14	2091-2095	0	347	-347	
15	2096-2100	4 332	3 347	985	
16	2101-2105	22 324	9 421	12 903	
17	2106-2110	17 239	6 952	10 287	
18	2111-2115	0	618	-618	
19	2116-2120	0	556	-556	
20	2121-2125	0	330	-330	



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

STIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 6

Oļegs Aleksejevs

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2026. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 17. martam

datums

Vilis Luromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs



Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
Sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LĪVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšanā saņemšanas kārtība"

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



EN ISO/IEC 17024
S3-224

LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA

Reģistrācijas Nr.: 40008006529

SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

Adrese: Dzērbenes iela 27-117, Rīga, LV-10066

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

apliecina sertificētās personas kompetenci sertifikācijas jomā
M (augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs)

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**

Personas kods: 170378-12813

Sertifikāts derīgs no 2025. gada 17. novembra.
Sertifikāts derīgs līdz 2030. gada 16. novembrim.

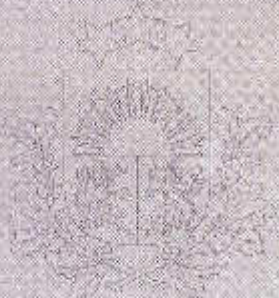
Sertifikāts izsniegts atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība” Sertifikācijas biroja 2024. gada 01. jūlija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

Sertifikāta izmantošanas noteikumi definēti pielikumā uz trīs lapām,
kas ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.

Sertifikāts ir derīgs tikai tad, ja par to joprojām ir atbilstoša norāde sertificēto
personu reģistrā institūcijas tīmekļa vietnē <https://www.lkkes.lv>.



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

