Nekustamā īpašuma –
zemes gabala

Jelgavas novada
Kalnciema pagastā, “Rožmalas”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 14. augusts

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Jelgavas novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tās elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Kalnciema pagastā, "Rožmalas", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*5431 003 0270*	Kalnciema pagasta ZG nodalījums:	*100000951477*
Zemes gabala kadastra apzīmējums:		*5431 003 0201*	
Zemes platība:		*2.16 ha*	
Piezīmes:	Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu vērtējamais īpašums daļēji atrodas *Lauksaimniecības teritorijā (L1) un Meža teritorijā.*		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Jelgavas novada pašvaldība*

Apgrūtinājumi, atzīmes, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	*Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma izdruku:* - *Nav zināmi.* *Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta Kadastra datiem:* - *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.1403 ha;* - *Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.1403 ha.*

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*14.08.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Īpašumu apskatīja:	*Marika Galvanovska*	Vērtētājas tel.nr.	*29644269*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates datumā – 2026. gada 14. augustā, ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus situāciju šajā datumā. Vērtējums paredzēts īpašuma pārdošanai izsolē.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2026. gada 14. augustā ir
14 000 EUR (četrpadsmit tūkstoši eiro), tai skaitā:

meža zemes ar mežaudzi tirgus vērtība **10 400 EUR;**
lauksaimniecības zemes tirgus vērtība **3 600 EUR.**

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti 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. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 4

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 5
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 8

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 9

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 11

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 12

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 14
3.4. MEŽAUDZES UN MEŽA ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA 15
3.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU 19

4. SLĒDZIENS 23

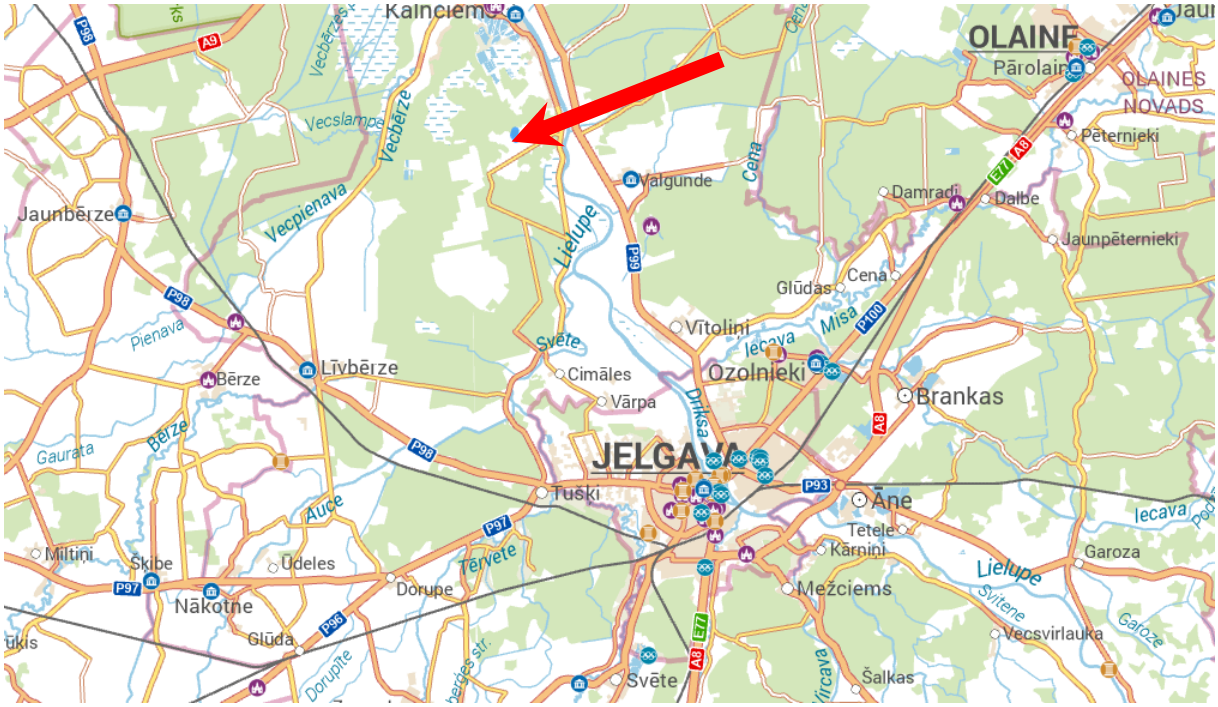
PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka	- 1 lapa;
2.	pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājuma plāni	- 6 lapas;
3.	pielikums	VZD Kadastra izdruka	- 3 lapas;
4.	pielikums	Meža inventarizācijas dati	- 9 lapas;
5.	pielikums	Taksācija apraksts	- 1 lapa;
6.	pielikums	Sortimentu periodu plāns	- 1 lapa;
7.	pielikums	Finanšu plūsmas plāns	- 3 lapas;
8.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





Avots: www.balticmaps.lv

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Kalnciema pagastā, Ruduļciemā, aptuveni 4 km attālumā no Kalnciema ciema administratīvās robežas. Apkārtējo teritoriju galvenokārt veido lauksaimniecības un meža zemes, kā arī lauku viensētas. Apbūves blīvums tuvākajā apkārtnē vērtējams kā zems. Attālums līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 20 km.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums vērtējams kā apmierinošs. Piekļuve zemes gabalam ir nodrošināta no pašvaldības ceļa ar grunts segumu.

Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs. Sabiedriskā transporta pieturvieta "Rožu iela" atrodas aptuveni 1 km attālumā. Ikdienā nepieciešamie tirdzniecības un pakalpojumu objekti ir pieejami Kalnciema ciemā, savukārt plašāks sociālās infrastruktūras objektu un pakalpojumu klāsts – Jelgavas pilsētā.

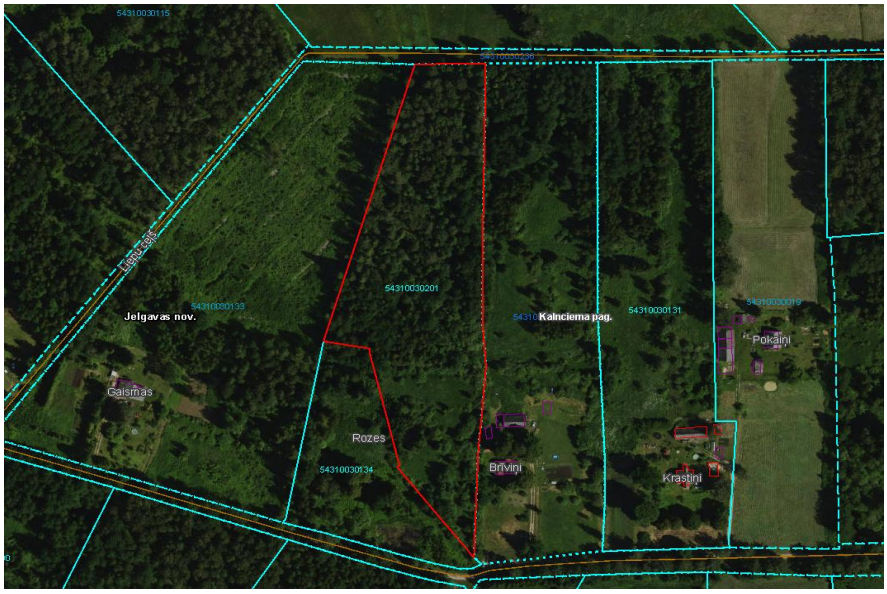
Kopumā vērtējamā īpašuma atrašanās vieta konkrētā tirgus segmenta ietvaros vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

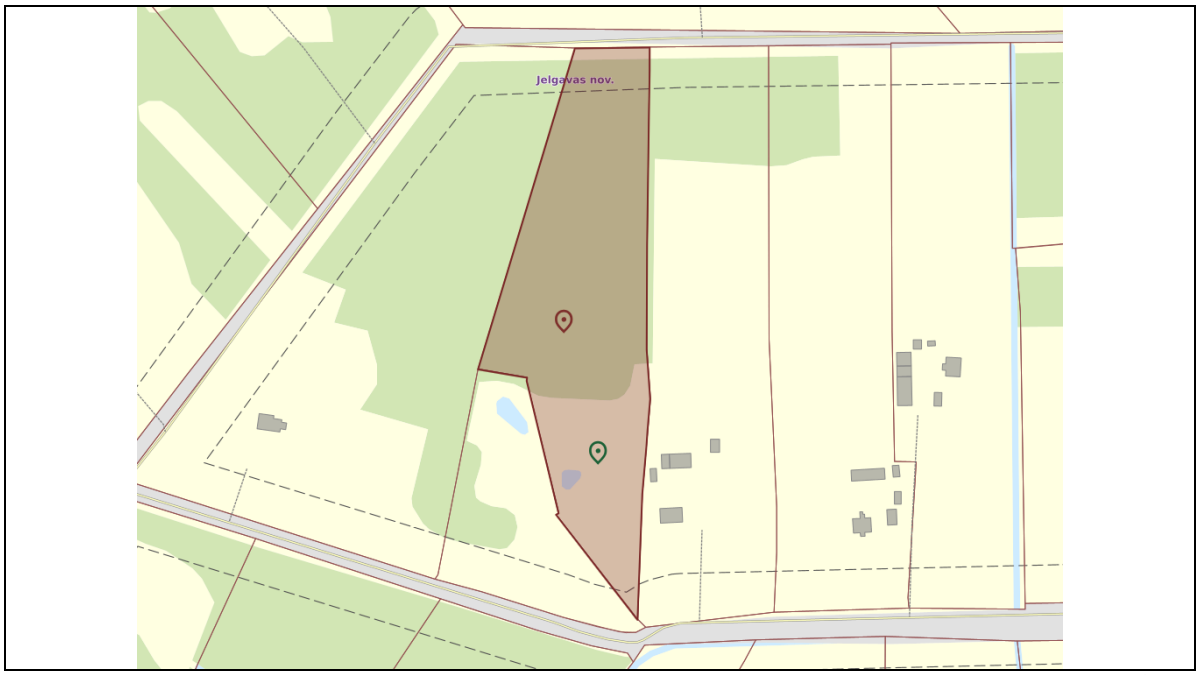
kopējā platība:	2.16 ha
forma:	neregulāra;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	pļava, krūmāji un mežaudze;
nožogojums, labiekārtojums:	teritorija nav nožogota, bez labiekārtojuma;
LIZ balles:	nav zināms.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem (saskaņā ar VZD datiem):

Zemes lietošanas veids	Platība, ha
Platība:	2.1600
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
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:	1.4800
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.5300
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000



Avots:kadastrs.lv

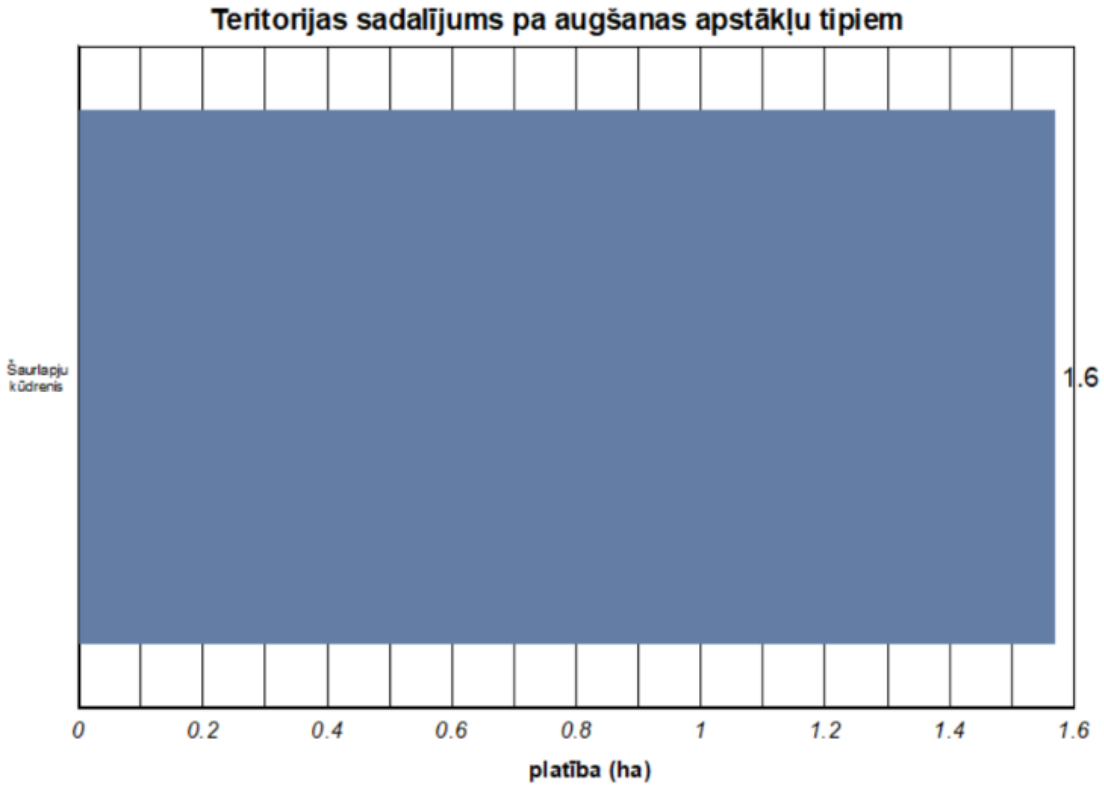


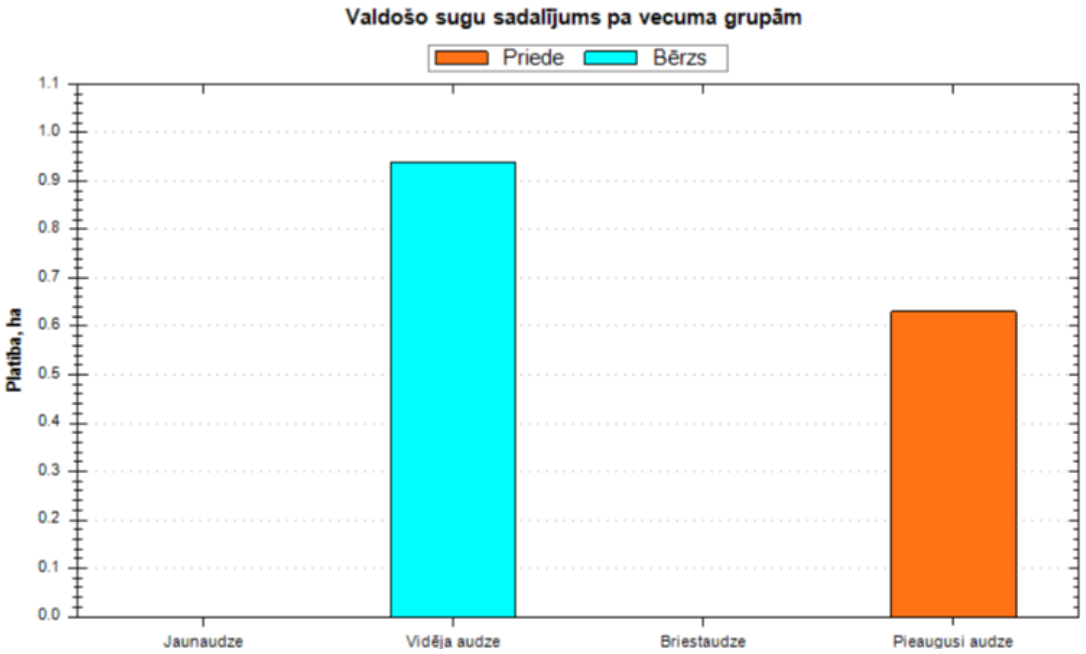
Avots:geolatvija.lv

Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu vērtējamais īpašums atrodas *Lauksaimniecības teritorijā (L1) un Meža teritorijā..*

Meža raksturojums zemes vienībai ar kadastra numuru 5431 003 0201.

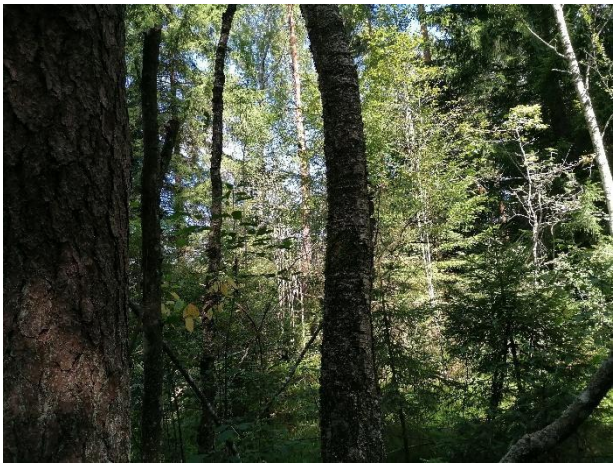
Mežs aizņem 1.57 ha jeb 70% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās susinātās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 150 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu lielākoties veido augstvērtīgās koku sugas priede, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja un pieauguša vecuma audzes.




Valdošo sugu sadalījums pa vecuma grupām
Priede
Bērzs
Platība, ha
1.1
1.0
0.9
0.8
0.7
0.6
0.5
0.4
0.3
0.2
0.1
0.0
Jaunaudze
Vidēja audze
Briestaudze
Pieaugusi audze

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze nekustamam īpašumam noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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.*

.

[*] 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 zemju (bez mežaudzes) novērtēšanai pilnā apjomā 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 pārāks 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 pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika.

Mežaudžu vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju. Ienākumu pieeja tiek attiecināta uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtējamā meža vērtība tiek noteikta caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi 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 ieņēmumus, 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 tirgus 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 noteiktā 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 6.75-10.0% 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 A/S "Latvijas valsts meži" ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S "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):

$$D = K_c + \left(r_1 + r_2 + ...r_n\right), \quad (1)$$

kur
D – diskonta likme vērtēšanas objektam;
Kc – 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*:

$$TTV = \frac{p_t}{(1+r)^t} + \frac{p_{t+n}}{(1+r)^{t+n}} + \frac{p_{t+2n}}{(1+r)^{t+2n}} + \ldots + \frac{p_{t+an}}{(1+r)^{t+an}}, \quad (2)$$

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 tirgus vērtību, vērtētājam 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 vērtēšanas objekta mežaudžu vērtības noteikšana 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 ņemtas iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m^3, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m^3, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m^3. 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.

Ieņēmumi.

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu piegādes vietas, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā latvian wood pieejamo informāciju (http://www.latvianwood.lv/).

2.2. 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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana *ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecība un lauksaimniecība.

Šīs 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.

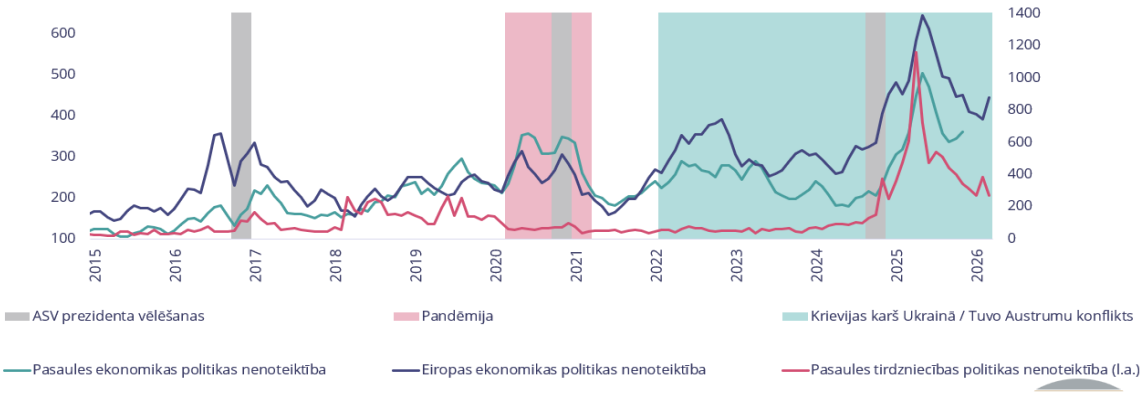
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pasaules ekonomikas attīstību 2025.–2026. gadā turpina ietekmēt paaugstināta ģeopolitiskā un ekonomiskās politikas nenoteiktība. Būtiskākie riska faktori ir Krievijas karš Ukrainā, konflikti Tuvajos Austrumos, iespējamie starptautiskās tirdzniecības ierobežojumi un tarifu politikas pārmaiņas, kā arī energoresursu cenu svārstības. Šie apstākļi saglabā nenoteiktību attiecībā uz inflācijas turpmāko dinamiku, investīciju aktivitāti un ekonomikas izaugsmes tempu Eiropā. Latvijas Bankas apskatā norādīts, ka ekonomikas un tirdzniecības politikas nenoteiktība saglabājas ļoti augsta, tādēļ arī turpmāk globālās ekonomikas attīstība būs cieši saistīta ar ģeopolitisko notikumu virzību.

Ekonomikas un tirdzniecības politikas nenoteiktība (indekss)



Avots: Caldara, Dario, Matteo Iacoviello, Patrick Molligo, Andrea Prestipino, and Andrea Raffo (2020), "The Economic Effects of Trade Policy Uncertainty," Journal of Monetary Economics, 109, pp.38-59. Economic Policy Uncertainty Project; Davis, S., 2016. "An Index of Global Economic Policy Uncertainty," Macroeconomic Review.

Latvijas tautsaimniecībā pēc vājas ekonomiskās aktivitātes 2023.–2024. gadā 2025. gadā bija vērojama izaugsmes atjaunošanās. Iekšzemes kopprodukts 2025. gadā pieauga par 2,1%, un izaugsmi galvenokārt veicināja investīciju aktivitātes palielināšanās, kā arī būvniecības un vairāku pakalpojumu nozaru attīstība. Vienlaikus privātā patēriņa pieaugums saglabājās salīdzinoši mērens, bet ārējās tirdzniecības devums bija ierobežots. Latvijas Bankas prognozes paredz ekonomiskās izaugsmes turpināšanos – IKP pieaugumu par 2,8% 2026. gadā, 2,9% 2027. gadā un 3,2% 2028. gadā.

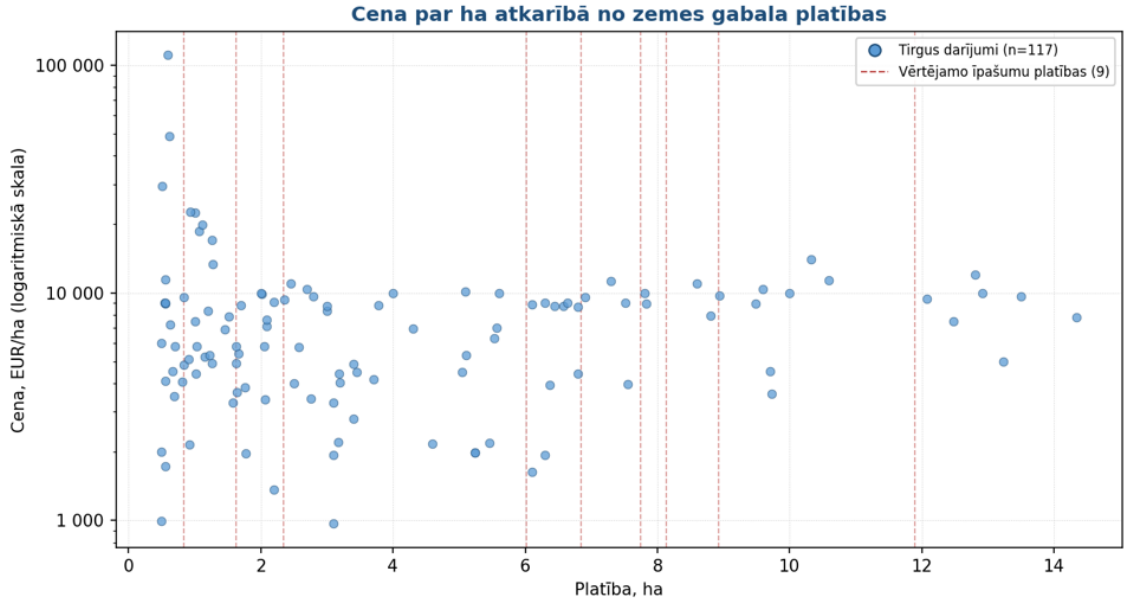
Neraugoties uz ekonomikas izaugsmes atjaunošanos, inflācijas spiediens saglabājas. Latvijas Bankas prognozēs patēriņa cenu pieaugums 2026. gadā tiek lēsts 3,2% apmērā, 2027. gadā – 2,9%, savukārt 2028. gadā – 3,6%. Vienlaikus darba tirgus saglabājas samērā stabils – prognozēts pakāpenisks bezdarba līmeņa samazinājums no 6,9% 2025. gadā līdz 6,2% 2028. gadā, bet nominālās darba samaksas pieaugums saglabāsies augsts. Pieaugošie iedzīvotāju ienākumi un ekonomiskās aktivitātes atjaunošanās var veicināt patēriņu un pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma, tomēr pircēju un investoru rīcību joprojām ietekmē piesardzība, finansējuma izmaksas un ģeopolitiskā nenoteiktība.

Kopumā tuvākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgū sagaidāma pakāpeniska aktivitātes stabilizēšanās un atsevišķos segmentos arī pieprasījuma pieaugums, ko var veicināt ekonomikas izaugsme, iedzīvotāju ienākumu palielināšanās un investīciju aktivitāte. Vienlaikus būtisku strauju tirgus kāpumu ierobežojoši faktori saglabājas – salīdzinoši augstas būvniecības un darbaspēka izmaksas, demogrāfiskās tendences, reģionālās atšķirības un ārējās ekonomiskās vides nenoteiktība. Tādēļ sagaidāms, ka nekustamā īpašuma tirgus attīstība būs nevienmērīga: pieprasījums un cenu noturība būs augstāka ekonomiski aktīvākajās teritorijās un īpašumiem ar labu atrašanās vietu, infrastruktūru un izmantošanas iespējām, savukārt mazāk likvīdos segmentos un attālākās teritorijās tirgus aktivitāte var saglabāties ierobežota.

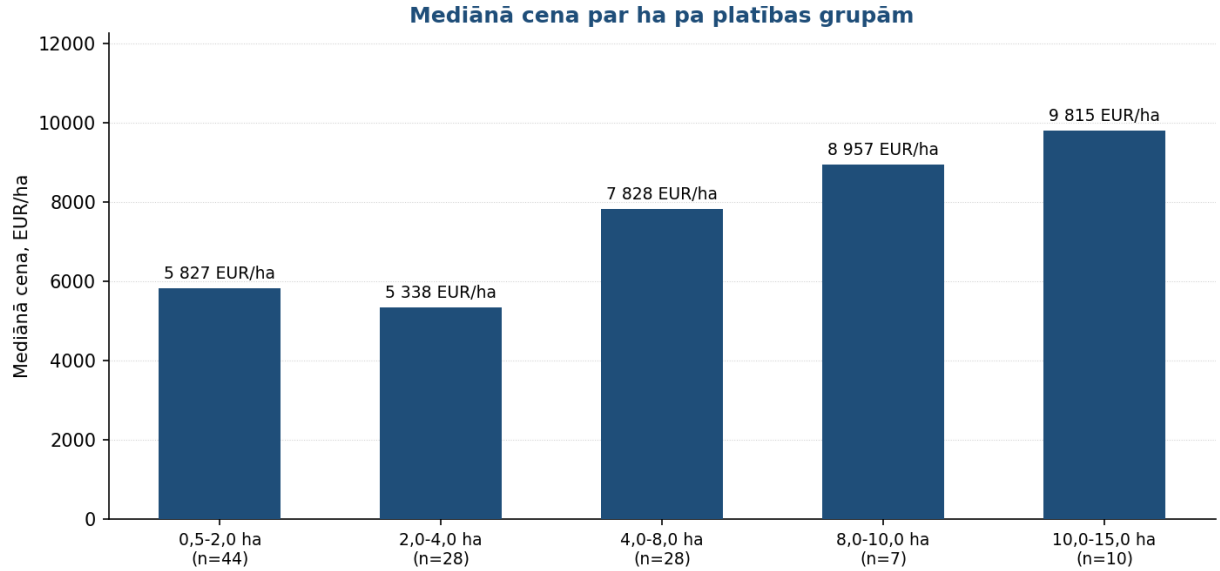
Analizējot cebubankas.lv datubāzes informāciju, Jelgavas novadā laika periodā no 2025. gada augusta līdz 2026. gada jūnijam tika konstatēts 121 darījums ar lauksaimniecības zemi 0,5–15 ha platībā. No kopējās izlases četri darījumi ar netipiski zemām cenām tika izslēgti kā tirgus situāciju nereprezentējoši, tādējādi turpmākajā analīzē izmantoti 117 darījumi. Konstatētais darījumu skaits liecina par pietiekamu tirgus aktivitāti šajā zemes platību segmentā.

Darījumu cenas būtiski atšķiras atkarībā no zemes gabala platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, piekļūšanas iespējām, zemes kvalitātes un alternatīvas izmantošanas potenciāla. Zemes gabaliem 0,5–2,0 ha platībā mediānā cena bija 5 827 EUR/ha, savukārt 2,0–4,0 ha platības grupā – 5 338 EUR/ha. Mazo platību segmentā konstatēta vislielākā cenu izkliede, tostarp atsevišķi darījumi par vairāk nekā 20 000 EUR/ha, kas,

visticamāk, saistīti ar īpašu atrašanās vietu vai citu, ar lauksaimniecisko izmantošanu tieši nesaistītu potenciālu.



Lielāku lauksaimniecības zemes gabalu segmentā cenu līmenis ir vienmērīgāks. Zemes gabaliem 4,0–8,0 ha platībā mediānā cena bija 7 828 EUR/ha, 8,0–10,0 ha grupā – 8 957 EUR/ha, bet 10,0–15,0 ha grupā – 9 815 EUR/ha. Tas liecina, ka Jelgavas novadā lielāki un kompakti lauksaimniecības zemes masīvi tirgū var sasniegt augstāku cenu par hektāru nekā vidēja izmēra zemes gabali.



Kopumā analizētajā periodā lielākā daļa 4–15 ha lauksaimniecības zemes darījumu notikusi aptuveni 7 000–12 000 EUR/ha robežās. Nosakot konkrētā īpašuma tirgus vērtību, papildus platībai jāņem vērā zemes kvalitātes novērtējums ballēs, zemes gabala forma un viengabalainība, atrašanās vieta, piekļūšanas iespējas, meliorācijas sistēmu stāvoklis, apgrūtinājumi un faktiskā izmantošana.

Vērtēšanas laikā SS.LV portālā Jelgavas novadā tika konstatēti 15 lauksaimniecības zemes un līdzīga izmantošanas veida zemes gabalu pārdošanas piedāvājumi ar platību no aptuveni 0,23 līdz 15,00 ha un kopējo piedāvājuma cenu no 13 000 līdz 197 000 EUR. Analizējot piedāvājumus ar platību no aptuveni 0,75 ha, prasītā cena ir robežās no aptuveni 5 000 līdz 19 600 EUR/ha, vidēji veidojot aptuveni 12 600 EUR/ha, bet mediānā, aptuveni 12 500 EUR/ha.

Zeme mežsaimniecībai.

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums iegādei. Pieprasījums pēc mežu īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai mežu 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 jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, 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 6 000 - 25 000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3 000 - 12 000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1 000 - 3 500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otru pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk, nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēni, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otru pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienveidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršojušās, salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otru pusi, meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15 gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenu samazinājums bija no 15% līdz 30%, salīdzinot ar meža zemes cenu augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2 000 līdz 3 200 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, 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 zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
2) bērza zāģbaļku tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
3) bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
4) lapu koku zāģbaļku 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.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas Kalnciema pagastā;
- piekļuve Objektam nodrošināta pa pašvaldības ceļu;
- samērā liels zemes gabals.

Negatīvie:

- zemes seguma ceļi nodrošina piekļuvi pie Objekta.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. MEŽAUDZES UN MEŽA ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Mežaudzes zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 1.57 ha aprēķins veikts, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Adrese	**Codes pagasts, Bauskas novads**	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	**40520070120**		
Pārdošanas laiks	06.2026.	Meža platība, ha	1.8
Pārdošanas cena, EUR	5306	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1.90	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	**Sesavas pagasts, Jelgavas novads**	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	**54740100059**		
Pārdošanas laiks	10.2025.	Meža platība, ha	2.09
Pārdošanas cena, EUR	7300	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.26	Krūmāju platība, ha	0.02
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.15
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	**Līvbērzes pagasts, Jelgavas novads**	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	**54620050086**		
Pārdošanas laiks	10.2025.	Meža platība, ha	1.98
Pārdošanas cena, EUR	7200	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.25	Krūmāju platība, ha	0.1
		Purvu platība, ha	

	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Ūdens objektu zeme, ha	0.17
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Aprēķini:

Nekustamā īpašuma adrese	Codes pagasts, Bauskas novads	Sesavas pagasts, Jelgavas novads	Līvbērzes pagasts, Jelgavas novads	
Nekustamā īpašuma pārdošanas datums	06.2026.	10.2025.	10.2025.	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	**5306**	**7300**	**7200**	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	**0%**	**0%**	**0%**	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	5306	7300	7200	
Zemes gabala kopējā platība, ha	**1.90**	**2.26**	**2.25**	**2.1600**
Meža zeme, ha	**1.80**	**2.09**	**1.98**	**1.5700**
Meža zemes īpatsvars, %	95%	92%	88%	73%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2793	3230	3200	2786
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	5306	7300	7200	6018

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0
Platība	0%	-3%	-3%
korekcija, EUR	0	-209	-207
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	5%
korekcija, EUR	302	0	346
Mežaudžu īpatsvars	-15%	-20%	-25%
korekcija, EUR	-905	-1395	-1728
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%

Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Kalnciema pagastā, „Rožmalas", novērtējums

Nekustamā īpašuma adrese	Codes pagasts, Bauskas novads	Sesavas pagasts, Jelgavas novads	Līvbērzes pagasts, Jelgavas novads	
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārējās zemes platības ietekme	-1%	0%	0%	
korekcija, EUR	-60	0	0	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Attīstības potenciāls	10%	10%	10%	
korekcija, EUR	603	698	691	
Kopējā korekcija, %	**-1.00%**	**-13.00%**	**-13.00%**	
korekcija, EUR	**-60**	**-907**	**-899**	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	**2764.7**	**2810.2**	**2784.0**	**2786.3**

Ar tirgus pieeju noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes 3,07 ha platībā tirgus vērtība ir **2 786 EUR** jeb, noapaļojot, **2 800 EUR**.

Mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Diskonta likmes noteikšana vērtējamajam Objektam:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0.05 %	0.15 %	0.25 %	0.35 %	0.75 %	1.00 %	2.40 %	4.50 %
Finansiālā	peļņas %									4.50 %
	aizņemtā kapitāla %	0.00 %								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 17.06.2026)								2.40 %	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0.15 %						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0.15 %						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0.15 %						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi			0.15 %						
	Kukaiņu bojājumi	0.00 %								
	Dzīvnieku bojājumi			0.15 %						
	Ūdens ietekme		0.05 %							
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00 %								
	Apgrūtinājumi	0.00 %								
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 **8,1%.**

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Mežaudzēs esošās krājas vērtība zemes vienībā esošai mežaudzei tiek noteikta ar ienākumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama, veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību, pielietojot diskonta likmi. Detalizētu mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1. pielikumā.

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	12 745	5 279	7 466	7 614
2	2031-2035	0	410	-410	
3	2036-2040	0	108	-108	
4	2041-2045	0	108	-108	
5	2046-2050	0	108	-108	
6	2051-2055	23 458	11 079	12 379	
7	2056-2060	0	245	-245	
8	2061-2065	1 183	764	419	
9	2066-2070	0	94	-94	
10	2071-2075	0	94	-94	
11	2076-2080	1 524	871	653	
12	2081-2085	0	117	-117	
13	2086-2090	0	117	-117	
14	2091-2095	14 531	8 587	5 944	
15	2096-2100	2 562	1 275	1 287	
16	2101-2105	0	254	-254	
17	2106-2110	0	103	-103	
18	2111-2115	0	103	-103	
19	2116-2120	0	103	-103	
20	2121-2125	0	103	-103	

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā **mežaudzes** vērtība, 7 614 EUR jeb, noapaļojot ir **7 600 EUR.**

Summējot iepriekš aprēķinātās vērtības, tiek noteikta meža zemes un uz tās esošās mežaudzes tirgus vērtība:

7 615 EUR + 2 786 EUR = 10 401 EUR

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma **meža zemes un mežaudzes** tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 10 400.**

3.5. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analogu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīga izmantošanas veida zemes gabaliem Jelgavas novadā. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Salīdzināmie objekti:

Zemes gabalu *Rozes, Kalnciema pag., Jelgavas nov.*. Zemes gabala platība 9 257 m^2. Zemes gabals atrodas lauksamniecības un meža teritorijā. LIZ balles – 25. Īpašums pārdots 12.2025. par 2 000 EUR.

Īpašuma kadastra nr.
5482 006 0087.



Zemes gabalu *Klupšas, Kalnciema pag., Jelgavas nov.*. Zemes gabala platība 5 285 m^2. Zemes gabals atrodas lauksamniecības teritorijā. LIZ balles – 30. Īpašums pārdots 06.2026. par 3 500 EUR.

Īpašuma kadastra nr.
5431 001 0087.



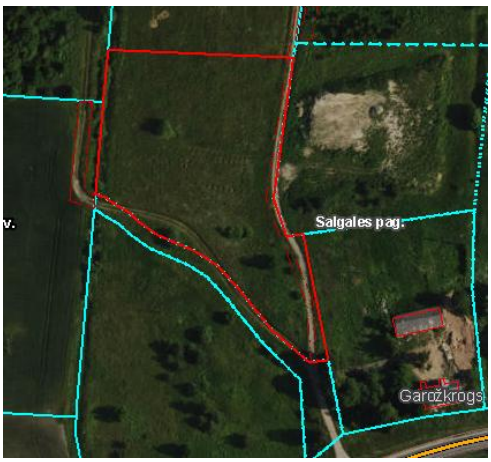
Zemes gabali *Saulrieti, Valgundes pag., Jelgavas nov.*. Zemes gabala platība 10 000 m^2. Zemes gabals atrodas lauksamniecības teritorijā. LIZ balles – 30. Īpašums pārdots 03.2025. par 15 000 EUR.

Īpašuma kadastra nr.
5486 007 0088.



Zemes gabalu *Sapnīši, Salgales pag., Jelgavas nov.*. Zemes gabala platība 8610 m^2. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balles – 40. Īpašums pārdots 01.2025. par 6000 EUR.

Īpašuma kadastra nr.
5474 004 0417.



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	**Salīdzināmais objekts nr.1**		**Salīdzināmais objekts nr.2**		**Salīdzināmais objekts nr.3**		**Salīdzināmais objekts nr.4**	
	Jelgavas nov., Kalnciema pag., Rožmalas	Rozes, Kalnciema pag., Jelgavas nov.		Klupšas, Kalnciema pag., Jelgavas nov.		Saulrieti, Valgundes pag., Jelgavas nov.		Sapnīši, Salgales pag., Jelgavas nov	
Lauksaimniecības zemes kopējā platība, m²	**5900**	**5554**		**4346**		**10000**		**8610**	
Zemes auglības novērtējums ballēs (LIZ)	-	25		30		30		40	
Pārdevuma cena, EUR		**2000**		**3500**		**15000**		**6000**	
Darījuma laiks		12.2025.		06.2026.		03.2025.		01.2025.	
Nosacītā 1 m2 cena, EUR		0.36		0.81		1.50		0.70	
Zemes gabala lietošanas mērķis	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.36		EUR 0.81		EUR 1.50		EUR 0.70	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.36		EUR 0.81		EUR 1.50		EUR 0.70	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.36		EUR 0.81		EUR 1.50		EUR 0.70	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-3%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 0.36		EUR 0.81		EUR 1.46		EUR 0.70	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi ir/nav ceļa servitūts, ceļa/kvalitāte		labāki	-2%	labāki	-2%	labāki	-2%	labāki	-2%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- meliorēts ir/nav		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi (izmantošanas iespēja - zemesgabals netiek apstrādāts)		labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%
- LIZ kvalitātes novērtējums		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-17%		-17%		-17%		-17%
		EUR 0.30		EUR 0.67		EUR 1.21		EUR 0.58	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-17%		-17%		-19%		-17%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0.06		-EUR 0.14		-EUR 0.29		-EUR 0.12	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 660		EUR 2 905		EUR 12 077		EUR 4 980	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		0.30		0.67		1.21		0.58	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.4		0.2		0.2		0.2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena	**0.61**								
Zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**3602**								

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **lauksaimniecības zemes** tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 3 600**.

Summējot meža (meža zemes un mežaudzes) un lauksaimniecības zemju vērtības, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

10 401 EUR + 3602 EUR = 14 003 EUR, jeb noapaļojot **14 000 EUR.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala Jelgavas novada Kalnciema pagastā, „Rožmalas", novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 14. augustā ir
14 000 EUR (četrpadsmit tūkstoši eiro), tai skaitā:

meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība **10 400 EUR;**
lauksaimniecības zemes tirgus vērtība **3 600 EUR.**

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Sertificēts mežaudzes vērtētājs **Oļegs Aleksejevs**
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā)

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. 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.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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.
8. 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.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību 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 pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti 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 **Arvīds Badūns**
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Informāciju pieprasīja Līga Lauga 14.04.2026 13:31:37

ZEMGALES RAJONA TIESA
Kalnciema pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000951477
Kadastra numurs: 5431 003 0270
Nosaukums: Rožmalas
Adrese: Kalnciema pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54310030201). *Žurn. Nr. 300008471146, lēmums 17.12.2025, tiesnese Glorija Sorokina*		2.16 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: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 5.decembra Jelgavas novada domes uzziņa Nr. JNP/3-10/25/156. *Žurn. Nr. 300008471146, lēmums 17.12.2025, tiesnese Glorija Sorokina*		
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		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5431 003 0201

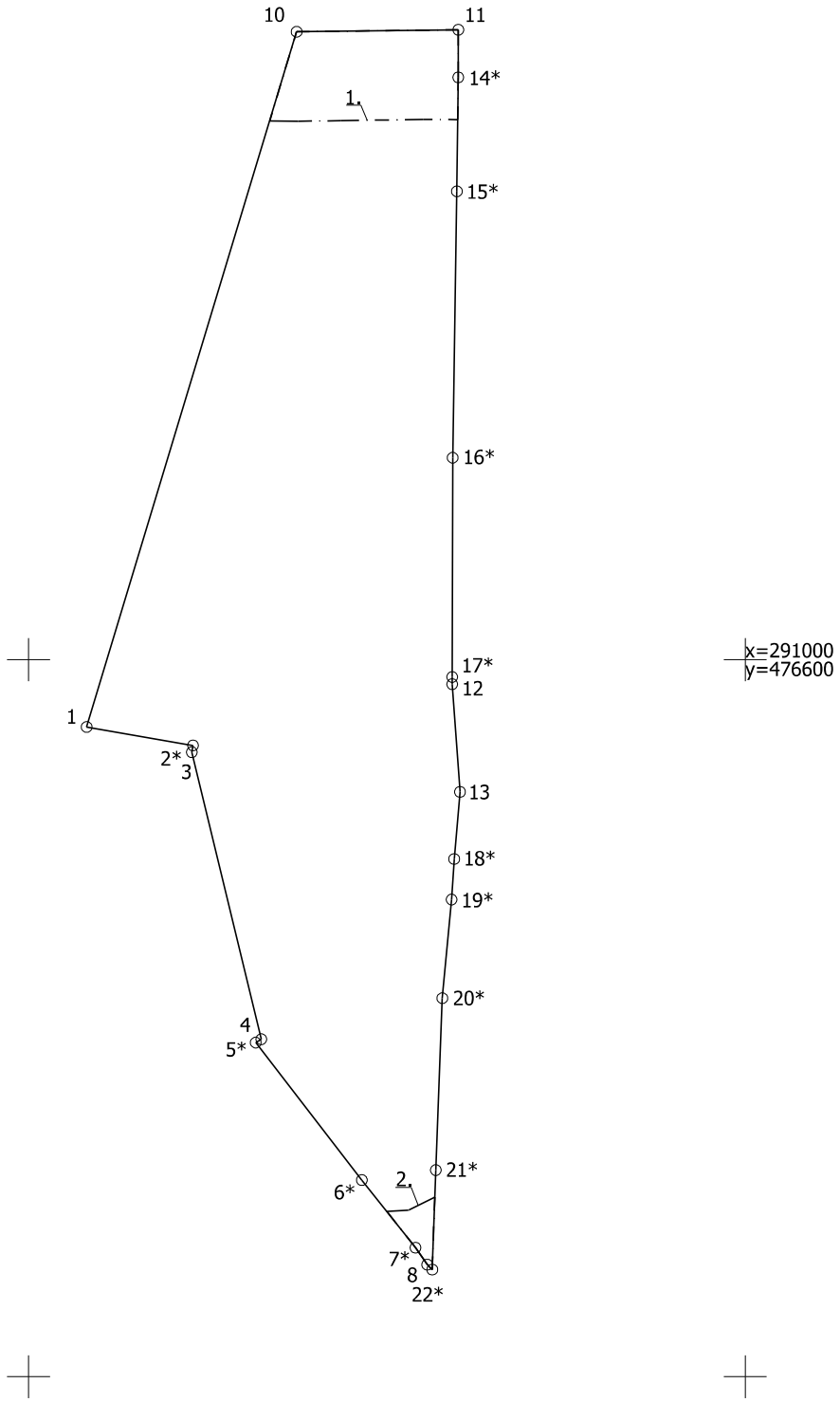
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (Liepu ceļš) - 0.12 ha
2.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (Rožu ceļš) - 0.01 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.16 ha



Apgrūtinājumu plāns	54310030201	Plāna mērogs 1: 2000	2.lapa no 2
Mērniece Inga Rieksta sertifikāta Nr.AB0057	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

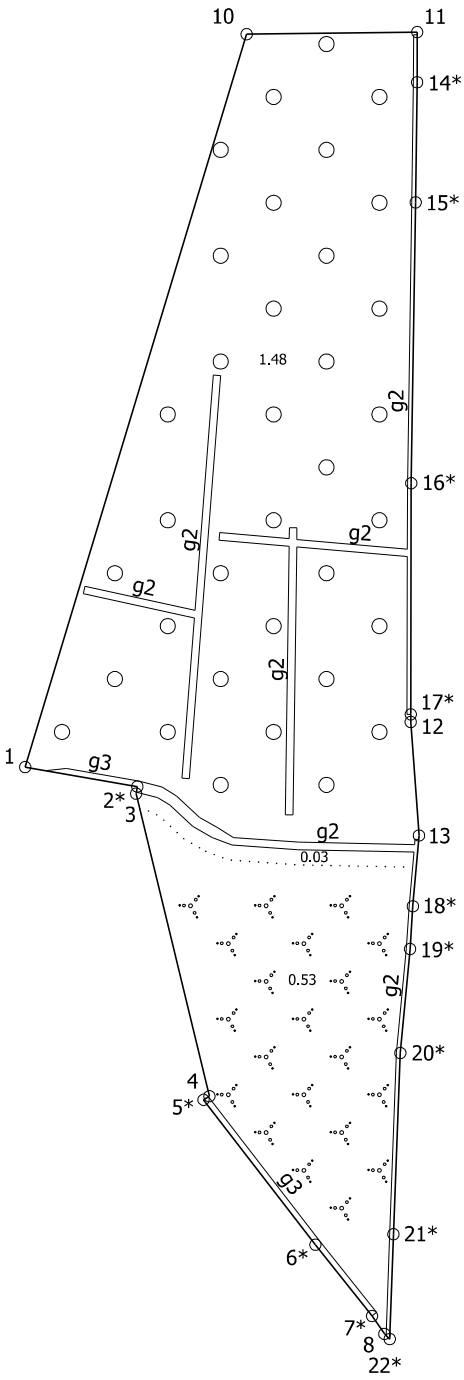
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5431 003 0201

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 15.novembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.16 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	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
2.16	-	-	-	-	-	1.48	0.53	-	0.12	0.12	-	-	-	0.03



x=291000
y=476600

Situācijas plāns	54310030201	Plāna mērogs 1: 2000	2.lapa no 2
Mērniece Inga Rieksta sertifikāta Nr.AB0057	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5431 003 0201

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jelgavas novada pašvaldības 2008.gada 29.septembrī Kalnciema pilsētas ar lauku teritoriju domes lēmumu (sēdes protokols 29.) "Par lauku apvidus zemes piekritību Kalnciema pašvaldībai un lauku apvidus zemes nodošanu zemes reformas pabeigšanai", Jelgavas novada Īpašuma pārvaldes 2014.gada 27.novembra lēmumu Nr.JNPIP/8-6/14/302 "Par pašvaldības piekrītošo zemes vienību platību precizēšanu", Jelgavas novada Īpašuma pārvaldes 2024.gada 20.jūnija lēmumu Nr.JNPIP/6-4/24/359 "Par nosaukuma piešķiršanu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanu".

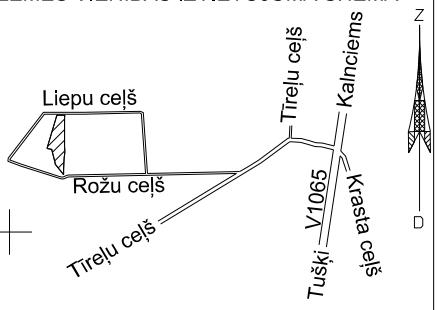
Robežas noteiktas 2024.gada 15.novembrī

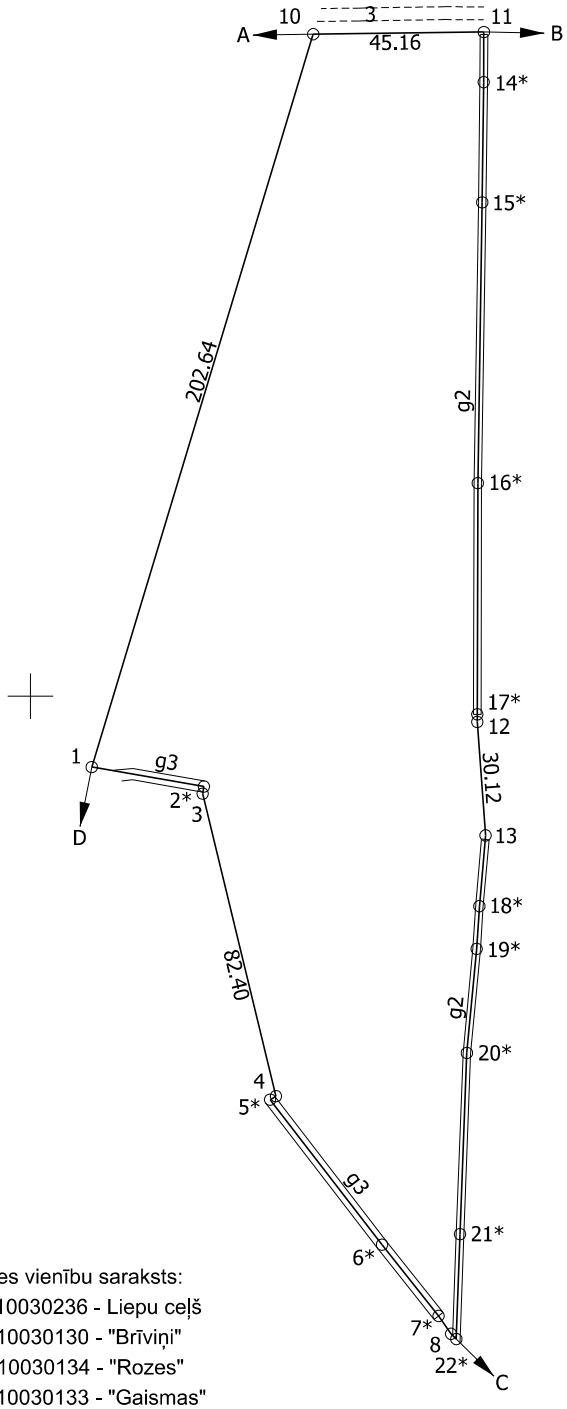
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.16 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999607

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA





x=291000
y=476600

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B : 54310030236 - Liepu ceļš
no B līdz C : 54310030130 - "Brīviņi"
no C līdz D : 54310030134 - "Rozes"
no D līdz A : 54310030133 - "Gaismas"

Zemes vienības platība: 2.16 ha

Zemes robežu plāns	54310030201	Plāna mērogs 1: 2000	2.lapa no 2
Mērniece Inga Rieksta sertifikāta Nr.AB0057	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54310030270	Rožmalas	2.16 ha	100000951477	-	Kalnciema pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	601	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	792	25.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	601	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2093	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	2284	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
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	2095	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
54310030201	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.1600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	601	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	792	25.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	601	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.1600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
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:	1.4800
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.5300
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0300

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	2.1600	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.05.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1403	ha
-	01.05.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1403	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Inga Rieksta	15.11.2024

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kalnciema pagasta zemesgrāmata	17.12.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.08.2025	JNPIP/3-18/25/806	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Vaiva Laimīte
Zemes kadastrālās vērtēšanas aktualizācijas dokuments	19.08.2025	-	Valsts meža dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.11.2024	-	Jelgavas novada pašvaldība p.p. Lauga Līga

Zemes robežu plāns	20.11.2024	-	Rieksta Inga AB0057
Situācijas plāns	20.11.2024	-	Rieksta Inga AB0057
Apgrūtinājumu plāns	20.11.2024	-	Rieksta Inga AB0057
Robežas noteikšanas akts	15.11.2024	-	Rieksta Inga AB0057
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	15.11.2024	-	Rieksta Inga AB0057
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.06.2024	JNPIP/3-18/24/577	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Laimīte Vaiva
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	20.06.2024	JNPIP/6-4/24/359	Jelgavas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	26.01.2009	1	Kalnciema pilsētas Dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	29.09.2008	11	Kalnciema pilsētas Dome

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

JELGAVAS NOVADS

KALNCIEMA PAGASTS

„ROŽMALAS”

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS DATI

ĪPAŠNIEKA EKSEMPLĀRS

No 2025.gada līdz 2045.gadam

2025.gads

Jelgavas novads
Kalnciema pagasts

Rožmalas

Īpašuma kadastra Nr. **54310030270**

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no **2025.** līdz **2045.** gadam

Zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs **Jelgavas novada pašvaldība**
Reģ.Nr.90009118031

Pasta iela 37, Jelgava, Latvija, LV-3001

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: **2.16 ha**

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
54310030201	1.57	1.57
	1.57	**1.57**

Inventarizāciju veica taksators **Tālis Zuševics**

Uzraugāmā teritorija Centra VM
Dobeles M

Izgatavoja **SIA "Oribi"**

2025.gada 29.janvārī

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā un 2 nogabalos.

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
Mežs, t.skaitā	1.57	100.00
Mežaudze	1.57	100.00
Kopā	**1.57**	**100.00**

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
bez aizsardzības atzīmēm	1.57	100.00
Kopā	**1.57**	**100.00**

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.

Valdošās sugas	Platība bonitātēs hektāros					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Priede		0.63			0.63	40.13	2.00
Bērzs	0.94				0.94	59.87	
Kopā	**0.94**	**0.63**			**1.57**	**100.00**	**1.00**

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma klasēm.

Valdošās sugas	Platība (ha) / krāja uz celma (m3) vecuma klasēs											Vidēj. vecums gados
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	Kopā	
Priede						0.63					0.63	105
						203					203	
Bērzs				0.94							0.94	40
				191							191	
Kopā				0.94		0.63					1.57	73
				191		203					394	

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošās sugas	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība hektāros					
	Sausieņi	Slapjaiņi	Purvaiņi	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Priede					0.63	0.63
Bērzs					0.94	0.94
Kopā					**1.57**	**1.57**

MEŽAUDŽU UN PAMEŽA SUGAS

Mežaudžu sugas	
Nosaukums	Saīsinājums
Priede	P
Egle	E
Bērzs	B
Melnalksnis	M
Apse	A
Baltalksnis	Ba
Ozols (parastais ozols, sarkanais ozols)	Oz
Osis	Os
Liepa	L
Lapegle	Le
Citas priedes (Banksa, Veimuta)	Pc
Citas egles (Kanādas egle, duglāzija)	Ec
Goba, vīksna	G
Dižskābardis	Ds
Skābardis	Sk
Papele	Pa
Vītols	Vi
Blīgzna	Bl
Ciedru priede	Cp
Baltegle	Be
Kļava	K
Pīlādži	
Paaugas pieraksts: Gr E30 1.5t/ha 2.5m PG	
Atšifrējums: grupveida, egle, 30 gadus veca, 1.5 tūkst. gab. uz ha, vidēji 2.5m augsta, paaugā	

Pameža sugas	
Nosaukums	Saīsinājums
Kārkli	Kārkli
Paegļi	Paegļi
Pīlādži	Pīlādži
Krūkļi	Krūkļi
Lazdas	Lazdas
Ievas	Ievas
Sausserži	Sausserži
Irbenes	Irbenes
Segliņi	Segliņi
Ribes sp.	Ribes sp.
Korintes	Korintes
Pameža pieraksts: Vid Vienm Pīlādži PM	
Atšifrējums: Vidēji biezs, vienmērīgs pīlādžu pamežs	

AUGŠANAS APSTĀKĻU TIPI

Meža augšanas apstākļu tips apvieno meža ekosistēmas ar līdzīgu uzbūvi un darbību galveno koku sugu audžu brieduma stadijā un līdzīgu meža atjaunošanās gaitu pēc kokaudzes novākšanas vai nopostīšanas.

Nosaukums	Saīsinājums		Nosaukums	Saīsinājums
Sils	Sl		Niedrājs	Nd
Mētrājs	Mr		Dumbrājs	Db
Lāns	Ln		Liekņa	Lk
Damaksnis	Dm		Viršu ārenis	Av
Vēris	Vr		Mētru ārenis	Am
Gārša	Gr		Šaurlapju ārenis	As
Grīnis	Gs		Platlapju ārenis	Ap
Slapjais mētrājs	Mrs		Viršu kūdrenis	Kv
Slapjais damaksnis	Dms		Mētru kūdrenis	Km
Slapjais vēris	Vrs		Šaurlapju kūdrenis	Ks
Slapjā gārša	Grs		Platlapju kūdrenis	Kp
Purvājs	Pv			

Saimnieciskā darbība

Galvenā cirte – koksnes galvenās ražas ievākšana mežaudzē pēc galvenās cirtes vecuma vai galvenās cirtes caurmēra sasniegšanas vienā paņēmienā vai vairākos paņēmienos.

Valdošā koku suga	Galvenās cirtes vecums (gados) atkarībā no bonitātes		
	I un augstāka	II – III	IV un zemāka
Ozols	101	121	121
Priede un lapegle	101	101	121
Egle, osis un liepa	81	81	81
Bērzs	71	71	51
Melnalksnis	71	71	71
Apse	41	41	41

Koku ciršana pēc galvenās cirtes caurmēra ir atļauta pirms galvenās cirtes vecuma sasniegšanas, ja valdošās koku sugas pirmā stāva koku vidējais caurmērs 1,3 metru augstumā virs sakņu kakla ir vienāds vai ir lielāks par šajā tabulā noteikto(MK noteikumi Nr.935 Noteikumi par koku ciršanu mežā.Punkts III.9.(7.pielikums))

Valdošā koku suga	Galvenās cirtes caurmērs pēc valdošās koku sugas un bonitātes			
	Bonitātes			
	Ia	I	II	III
	Valdošās koku sugas pirmā stāva koku vidējais caurmērs(cm)			
Priede	39	35	31	30
Egle	31	29	29	27
Bērzs	31	27	25	25

Kopšanas cirte – mežaudzes sastāva, paliekošās mežaudzes koku augšanas apstākļu un mežaudzes veselības stāvokļa uzlabošana.
Sanitārā cirte – meža slimību, kaitēkļu, dzīvnieku vai citādi bojāto, sauso, vēja gāzto un lauzto koku ciršana.
Rekonstruktīvā cirte – neproduktīvas mežaudzes ciršana normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
Cita cirte – meža infrastruktūras izveidošanai un uzturēšanai, ainavu veidošanai, kā arī pēc meža zemes transformācijas.

Bonitāte – iedalījuma vienība mežaudzes ražīguma raksturošanai, ko nosaka pēc koku augstuma noteiktā vecumā.
Šķērslaukums - viena hektāra platībā augošu koku stumbru šķērslaukuma summa (kvadrātmetros) 1,3 metru augstumā no sakņu kakla. Audzes šķērslaukums raksturo, cik lielu platību no konkrētā zemes gabala aizņem koki ar saviem stumbriem, kā konkrētajā audzē tiek izmantota augšanas telpa.

ĪPATNĪBAS (IP)

Nosaukums		Saīsinājums
Pilnais	Saīsinātais	
Sastāvs grupveida	Sastāvs grupv.	Sast_gr
Vecums nevienmērīgs	Vecums nevienm.	Vec_nevienm
Augšanas apstākļi nevienmērīgi	Augš. apst. nevienm.	Apst_nevienm
Biezība grupveida	Biezība grupv.	Biez_gr
Skudru kolonijas	Skudras	Skudras
Lapsu, āpšu alas	Alas	Alas
Neliela, īpatnēja platība	Īpatnēja platība	Īp_plat
Izgāzti sadzīves atkritumi	Mazas izgāztuves	Izgāzt
Skatu punkti vai vietas, no kurām pārredzama plaša apkārtne	Skatu punkts	Sk_punkts

INVENTARIZĀCIJAS DATI

Nogabala nr.	Nogabala platība ha	Zemes kategorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	Izcelsme	Augšapstāvs tips	Vald. sugas bonitāte	Vald. sugas audzes vecums	Vald. sugas caurmērs	Biezība	Šķērslaukumi 1. st	Šķērslaukumi 2. st	Krāja m3 pa sugām	Krāja m3 uz ha	Saimniec.darbība
Rožmalas			**1.kvartāls 54310030201**									**2025. gada inventarizācija**		
1	0.63	Mežaudze	1 st.-5P105 4B80 1E70	D	Ks	II	27	36	6	11		P 88	323	*plānots: Galvenā cirte*
			2 st.-10E50				18	20	2	9		B 67		
			Īpatnības- Vecums_nevienm.							2		E 14		
											6	E 33		
2	0.94	Mežaudze	1 st.-6B40 3A30 1E50 +P80B80	D	Ks	Ia	23	20	6	11		B 109	203	*plānots: Kopšanas cirtes*
			Īpatnības- Vecums_nevienm.							6		A 62		
										2		E 20		
	1.57											***393***		
	1.57											***393***		

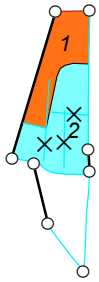
Jelgavas novads
Kalnciema pagasts
"Rožmalas"
meža zemju un mežaudžu plāns

Mērogs 1:10 000

N

54310030201

1. kv



0 100 200 300 400 500 Metri

APZĪMES

	JAUNAUDZE	VID. VEC.	BRIEDSTAUDZE	PIEAUG. UN +
PRIEDE				
EGLE				
BĒRZS				
MELNALKSNIS				
APSE				
BALTALKSNIS				
OZOLS				
OSIS				
LIEPA				
LAPEGLE				
GOBA				

- DEGUMS
- IZNĪKUSI AUDZE
- VĒJGĀZE
- IZCIRTUMS
- VIRSĀJS
- SMILTĀJS
- PĀRPLŪSTOŠS KLAJUMS
- PURVS
- AUDZES UZ MITRĀM AUGSNĒM
- SĒKLU PLANTĀCIJA, KOKAUDZĒTAVA
- ŪDENSKRĀTUVE
- LAUCE
- TĪRUMS
- PLAVA
- GANĪBA
- PAGALMS
- KARJERS

2025.gads

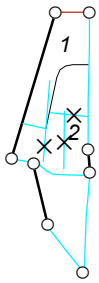
Jelgavas novads
Kalnciema pagasts
"Rožmalas"
meža zemju plāns

Mērogs 1:10 000

N

54310030201

1. kv



0 100 200 300 400 500 Metri

2025.gads

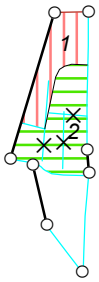
Jelgavas novads
Kalnciema pagasts
"Rožmalas"
mežu izmantošanas plāns

Mērogs 1:10 000

N

54310030201

1. kv



0 100 200 300 400 500 Metri

galvenā cirte
kopšanas cirte
sanitārā cirte
rekonstruktīvā cirte
citas cirtes

2025.gads

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Kalnciema lauku ter.**
Kadastrs: **54310030201**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.63 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju kūdren Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	50	Priede	106	36	27	11	134	84	30	108
I	41	Bērzs	81	28	27	9	108	68	29	146
I	9	Egle	71	32	26	2	24	15	5	25
						22	**267**	**168**	**64**	**279**

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.94 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju kūdren Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	55	Bērzs	41	20	23	11	109	103	37	334
I	36	Apse	31	18	21	7	71	67	22	275
I	8	Egle	51	23	23	2	17	16	4	36
						19	**197**	**185**	**63**	**645**

Platība, ha **1.57**

Kopējā krāja, m3: **353.22**

Sortimentu periodu plāns

05.08.2026

Kalnciema lauku ter.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja							Vērtība					
54310030201		1-1-0		0.63		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	5.99	8.96	12.97	24.77	8.22	60.90	3.60	658.02	985.57	907.59	1 597.85	369.97	4 519.00
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	10.19	1.01	0.71	0.64	1.20	13.74	0.81	1 059.14	88.47	44.64	40.14	54.10	1 286.49
2096-2100	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	16.33	5.11	3.34	5.00	0.26	30.04	2.00	1 609.87	438.60	185.77	315.78	11.83	2 561.85
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Priede	58.97	5.20	1.98	8.69	0.46	75.30	4.41	5 813.16	446.18	110.31	549.47	20.58	6 939.70
2061-2065	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	2.21	2.56	4.08	7.89	0.42	17.16	2.01	218.28	220.12	226.86	498.99	18.69	1 182.94
2076-2080	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	5.86	4.70	3.97	4.90	0.26	19.69	1.59	577.84	403.61	221.06	309.77	11.60	1 523.89

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja							Vērtība					
54310030201		1-2-0		0.94		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2051-2055	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	40.19	44.30	26.41	43.91	16.65	171.46	10.17	2 192.66	2 417.62	1 434.14	2 129.71	749.22	8 923.35
2091-2095	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	19.98	56.99	78.88	101.78	24.71	282.35	19.97	1 090.72	3 109.98	4 282.06	4 936.37	1 112.19	14 531.32
2051-2055	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	14.83	20.61	37.40	73.41	24.21	170.47	10.46	1 631.61	2 268.03	2 617.96	4 735.31	1 089.19	12 342.10
2051-2055	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	16.00	2.90	1.44	1.50	1.95	23.79	1.44	1 664.02	255.60	90.98	94.82	87.51	2 192.93

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	*Platība*	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2026-2030				
Kailcirte - pēc vecuma	*1.3*	300	25 490	8 996
Stādāmais materiāls	*1.3*	0	0	937
Atjaunošanas darbs	*1.3*	0	0	391
Jaunaudžu kopšana	*1.3*	0	0	0
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: ***84.97*** *€/m3*		**300**	**25 490**	**10 512**
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: ***54.98*** *€/m3*				
Vidējā celma nauda starpcirtē: ***0.00*** *€/m3*				*Tīrie ienākumi:* ***14 978*** *€*
2031-2035				
Jaunaudžu kopšana	*1.3*	0	0	605
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: ***0.00*** *€/m3*		**0**	**0**	**793**
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: ***0.00*** *€/m3*				
Vidējā celma nauda starpcirtē: ***0.00*** *€/m3*				*Tīrie ienākumi:* ***-793*** *€*
2036-2040				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: ***0.00*** *€/m3*		**0**	**0**	**188**
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: ***0.00*** *€/m3*				
Vidējā celma nauda starpcirtē: ***0.00*** *€/m3*				*Tīrie ienākumi:* ***-188*** *€*
2041-2045				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: ***0.00*** *€/m3*		**0**	**0**	**188**
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: ***0.00*** *€/m3*				
Vidējā celma nauda starpcirtē: ***0.00*** *€/m3*				*Tīrie ienākumi:* ***-188*** *€*
2046-2050				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: ***0.00*** *€/m3*		**0**	**0**	**188**
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: ***0.00*** *€/m3*				
Vidējā celma nauda starpcirtē: ***0.00*** *€/m3*				*Tīrie ienākumi:* ***-188*** *€*
2051-2055				
Kailcirte - pēc vecuma	*1.9*	731	46 917	21 943
Stādāmais materiāls	*1.9*	0	0	0
Atjaunošanas darbs	*1.9*	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	*1.9*	0	0	0
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: ***64.18*** *€/m3*		**731**	**46 917**	**22 131**
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: ***34.16*** *€/m3*				
Vidējā celma nauda starpcirtē: ***0.00*** *€/m3*				*Tīrie ienākumi:* ***24 786*** *€*
2056-2060				
Jaunaudžu kopšana	*1.9*	0	0	301
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: ***0.00*** *€/m3*		**0**	**0**	**489**
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: ***0.00*** *€/m3*				
Vidējā celma nauda starpcirtē: ***0.00*** *€/m3*				*Tīrie ienākumi:* ***-489*** *€*
2061-2065				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	*1.3*	34	2 366	1 339
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	*Platība*	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **69.59** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **30.21** €/m3*		**34**	**2 366**	**1 527** *Tīrie ienākumi: **839** €*
2066-2070				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**188** *Tīrie ienākumi: **-188** €*
2071-2075				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**188** *Tīrie ienākumi: **-188** €*
2076-2080				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	*1.3*	39	3 048	1 536
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **78.15** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **38.77** €/m3*		**39**	**3 048**	**1 724** *Tīrie ienākumi: **1 324** €*
2081-2085				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**188** *Tīrie ienākumi: **-188** €*
2086-2090				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**188** *Tīrie ienākumi: **-188** €*
2091-2095				
Kailcirte - pēc vecuma	*1.9*	565	29 063	16 941
Stādāmais materiāls	*1.9*	0	0	0
Atjaunošanas darbs	*1.9*	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	*1.9*	0	0	0
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **51.44** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **21.45** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*		**565**	**29 063**	**17 129** *Tīrie ienākumi: **11 934** €*
2096-2100				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	*1.3*	60	5 124	2 343
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **85.40** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **46.35** €/m3*		**60**	**5 124**	**2 531** *Tīrie ienākumi: **2 593** €*
2101-2105				
Jaunaudžu kopšana	*1.9*	0	0	301
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3* *Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**489** *Tīrie ienākumi: **-489** €*

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	*Platība*	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2106-2110				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**188**
*Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3*				*Tīrie ienākumi: **-188** €*
*Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*				
2111-2115				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**188**
*Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3*				*Tīrie ienākumi: **-188** €*
*Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*				
2116-2120				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**188**
*Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3*				*Tīrie ienākumi: **-188** €*
*Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*				
2121-2125				
Administratīvās izmaksas	*3.1*	0	0	94
Infrastruktūras izmaksas	*3.1*	0	0	94
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **0.00** €/m3*		**0**	**0**	**188**
*Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: **0.00** €/m3*				*Tīrie ienākumi: **-188** €*
*Vidējā celma nauda starpcirtē: **0.00** €/m3*				
*Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: **64.78** €/m3*	**Kopā:**	**1 729**	**112 008**	**59 393**
*Tīrie ienākumi: **52 615** €*				

54310030201

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 26

Arvīds Badūns

vārds, uzvārds

010160-11607

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 4. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 25

Izsniegts

SIA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. 40003562948

Darbība sertificēta no

2008. gada 17.decembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21.decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20.decembrim

datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītājs

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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