

Atskaite

**par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi)
un apbūves „Vidusceļnieki”, Viesītes pagasts, Jēkabpils
novads novērtēšanu**



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2025.gada 23.decembris

2025.gada 23.decembris
Reģ. Nr. K – 25/54

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*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 – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtību

Ļ.cien.dāmas, a.god.kungi!

Saskaņā ar 25.09.2025. līgumu Nr. IZD/2025-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse un sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Zemgales rajona tiesas Viesītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000164605 nostiprināts Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5635 008 0089, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5635 008 0089, 5,69 ha platībā (ar mežaudzi), fermas (k.apz. 56350080089001), fermas (k.apz. 56350080089002) un piena bloka (k.apz. 56350080089003).**

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 atsavināšanas vajadzībām izsolei.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 23.decembrī

**OBJEKTA „Vidusceļnieki”, Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtība ir
EUR 45 900**

(četrdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro);

**OBJEKTA lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamās zemes vērtība ir
EUR 10 000**

(desmit tūkstoši eiro);

**OBJEKTA apbūves vērtība ir
EUR 31 700**

(trīsdesmit viens tūkstotis septiņi simti eiro);

**noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība ir
EUR 3 800**

(trīs tūkstoši astoņi simti eiro);

**OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība ir
EUR 400**

(četri simti eiro).

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	5
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	5
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	14
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	15
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	16
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	21
I.OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimnieciskā ražošanā izmantotajās zemes un apbūves novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	21
II. Meža zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	25
III. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju.....	28
IV. atsevišķi tiek noteikta neapbūvētas lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamās zemes vērtība ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju, lai noteiktu apbūves vērtību.	32
V. Apbūves kopējās tirgus vērtības noteikšana un katras ēkas atsevišķi izdalītā tirgus vērtība	35
VI. Iegūtais rezultāts.....	36
SECINĀJUMI	37
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	37
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	38

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 2.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 3.pielikums – mežaudzes vērtības aprēķini;
- 4.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
- 7.pielikums – augošās koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
- 8.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūvi „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils 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

Adrese	„Vidusceļnieki”, Viesītes pagasts, Jēkabpils novads
Nosaukums	Vidusceļnieki
Kadastra numurs	5635 008 0089
Zemes vienības kadastra apzīmējums	5635 008 0089
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. C771087724 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana zemes atsavināšanas vajadzībām izsolei.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 18.decembris.
Objekta apsekotāji	Juris Guntis Vjaksē un Oļegs Aleksejevs.
Apgrūtinājumi	<i>Pēc zemesgrāmatas un Valsts zemes dienesta izdrukas reģistrētās informācijas:</i> 1.Atzīme – ceļa servitūta teritorija – 0,08 ha; 2.Atzīme – ceļa servitūta teritorija – 0,03 ha; 3.Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1247 ha; 4.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,1403 ha; 5.Atzīme - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1247 ha; 6.Atzīme - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,2613 ha; 7.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0146 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē objekta izmantošanas iespējas.
Domājamās daļas	1
Vērtējamā OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	21 190 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 34 190 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	7 886 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 20 279 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
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 (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 23.12.2025.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – zems; • ūdens erozijas risks – zems; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs;

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVI „VIDUSCEĻNIEKI”, VIESĪTES PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 23.12.2025.

		gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 150 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes vecuma audze.		
Apbūves raksturojums				
Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (ferma) būves kadastra apzīmējums 5635 008 0089 001	Būve (ferma) būves kadastra apzīmējums 5635 008 0089 002	Būve (piena bloks) būves kadastra apzīmējums 5635 008 0089 003
1.	Apkures sistēma	Nav	Nav	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav	Nav	Nav
4.	Kanalizācija	Nav	Nav	Nav
5.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1980.g.	1980.g.	1980.g.
6.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Kopējā platība (m2)	4156.0	4130.7	978.0
8.	Apbūves laukums (m2)	4329.5	4302.8	1037.1
9.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1
10.	Pazemes stāvu skaits	0	0	0
11.	Telpu skaits	3	3	4
12.	Lietošanas veids	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
13.	Būves tips	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas	12710101 - Lauksaimniecības produkcijas noliktavas un apstrādes ēkas
14.	Pamati	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons
15.	Ārsienu materiāls	Cits neklasificēts materiāls. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetona paneļi/ķieģeļi	Cits neklasificēts materiāls. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetona paneļi/ķieģeļi	Cits neklasificēts materiāls. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetona paneļi/ķieģeļi
16.	Pārsegumi	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons
17.	Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – ruberoīds	Cits neklasificēts materiāls. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – ruberoīds	Cits neklasificēts materiāls. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – ruberoīds
18.	Fiziskais stāvoklis	pēc kadastra datiem - V4 (ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī); pēc vizuālās apsekošanas dabā 90%	pēc kadastra datiem - V4 (ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī); pēc vizuālās apsekošanas dabā 95%	pēc kadastra datiem - V4 (ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī) ; pēc vizuālās apsekošanas dabā 90%
19.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	Fiskālā – 5 234 EUR Universālā – 5 586 EUR	Fiskālā – 5 291 EUR Universālā – 5 552 EUR	Fiskālā – 2 689 EUR Universālā – 2 660 EUR
Ēku vispārējais stāvoklis		Ēku fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai ēku fiziskais nolietojums noteikts kā V4 – ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. OBJEKTA apsekošanas laikā konstatēts, ka apbūve ir pamesta un ilgstoši netiek izmantota. Ēkām netiek nodrošināta apsaimniekošana, teritorija ap tām ir aizaugusi, kas veicina būvkonstrukciju turpmāku degradāciju. Fermai (kadastra apzīmējums 5635 008 0089 002) ir iebrucis jumts un būtiski bojātas pārseguma konstrukcijas. Vietām konstatējama nesošo elementu deformācija un pārseguma plātņu sagrūšana, kā arī brīva atmosfēras		

	nokrišņu nokļūšana ēkas iekšpusē. Ārsienas ir ar redzamiem mehāniskiem bojājumiem un lokāliem mūra izdrupumiem. Logu un durvju ailes pārsvarā ir bez aizpildījuma. Iekšstelpās konstatēti būvgruži un sabrukušas konstrukcijas. Inženierkomunikācijas ēkās nav konstatētas vai ir nefunkcionējošas. Ēku droša ekspluatācija nav iespējama, to turpmāka izmantošana paredzētajai funkcijai iespējama tikai pēc būtiskiem kapitālieguldījumiem vai demontāžas.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Piezīmes	Nekustamā īpašuma vērtēšanas procesā tika noteiktas četru apakšobjektu tigus vērtības: meža zemes vērtība, mežaudzes vērtība, pārējās zemes vērtība, apbūves vērtība.

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 sastāvu, zemes gabala fizisko stāvokli, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- ✓ zemei un apbūvei – lauksaimnieciskajai ražošanai;
- ✓ mežam - apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamā zeme un apbūve. Nekustamā īpašuma tirgus attīstība ir cieši saistīta ar kopējo ekonomisko situāciju valstī, tostarp iekšzemes kopprodukta dinamiku, banku procentu likmēm, būvniecības izmaksām, iedzīvotāju ienākumu līmeni un demogrāfisko situāciju. Izmaiņas šajos rādītājos tieši ietekmē arī lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamās zemes un apbūves tirgu.

Nekustamā īpašuma tirgū ir izveidojušās noteiktas cenu robežas, savukārt spekulatīvo darījumu īpatsvars ir samazinājies, lai gan atsevišķos gadījumos tie joprojām ir sastopami. Tirgus attīstību reģionos joprojām ierobežo salīdzinoši zemie ekonomiskās izaugsmes tempi, nelabvēlīga demogrāfiskā situācija, zems atalgojuma līmenis un bezdarbs. Darījumiem nereti ir piespiedu pārdošanas raksturs, un īpašumus izolēs bieži iegādājas ar banku sektoru saistīti uzņēmumi. Vietējās pašvaldības un uzņēmēji attīstību veicina, piesaistot Eiropas Savienības fondu līdzekļus, tomēr ar tiem bieži nepietiek būtiskai uzņēmējdarbības izaugsmei. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Lauku teritorijās darījumi galvenokārt notiek ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm, kā arī lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares

uzņēmumi pieejamos apgrozāmos līdzekļus nereti investē nekustamajos īpašumos, pārsvarā iegādājoties sev piegulošās zemes, lai paplašinātu saimniecisko darbību.

Pieprasījums pēc apbūvētiem lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Zemes gabalu vērtību galvenokārt ietekmē atrašanās vieta, piekļuve komunikācijām, izmantošanas iespējas, mikrovide, sociālā infrastruktūra un teritorijas plānojumā noteiktais zonējums. Pieprasījumu pēc līdzīgiem objektiem veido saimnieciskās darbības veicēji, kuri ir ieinteresēti šo īpašumu izmantošanā ražošanas nodrošināšanai un nekustamā īpašuma vērtības palielināšanai.

Apbūvētas lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamas zemes un apbūves tirgus Latvijas reģionos ir ierobežots, un pieprasījums galvenokārt koncentrējas uz funkcionāli izmantojamiem objektiem ar izdevīgu ģeogrāfisko novietojumu. Vērtību būtiski ietekmē zemes gabala platība, konfigurācija, apbūves tehniskais stāvoklis, apstrādes un piebraukšanas iespējas. Objekti ar platību līdz 5 ha pārsvarā interesē blakus esošo īpašumu īpašniekus.

Divu gadu laikā visā Latvijas teritorijā tika reģistrēti ~ 27 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamiem īpašumiem, kuru telpu kopējā platība bija no 3000 līdz 10 000 m². Gulbenes novadā tika reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar šādiem īpašumiem, vidēji cenas 1 m² svārstās no 4 līdz 23 EUR/m² robežās, vidēji 10 EUR/m². Ogres novadā tika reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi, vidēji cenas 1 m² svārstās no 9 līdz 36 EUR/m² robežās, vidēji 21,50 EUR/m². Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 23.12.2025.)

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 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 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 lēcienvēdīgi 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 zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
2. bērza zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
3. bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;

4. lapu koku zāģbaļķu 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.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā labas.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Viesītes pagastā, lauku teritorijā ar neattīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 5,69 ha, no tiem 1,87 ha – mežs, 0,57 ha – pļavu platība, 0,06 ha – krūmāji, 0,03 ha – zeme zem ūdeņiem; 3,05 ha – zeme zem ēkām; 0,11 ha – zeme zem ceļiem;
- īpašuma sastāvā ietilpst trīs būves: ferma (k.apz. 56350080089001), ferma (k.apz. 56350080089002) un piena bloks (k.apz. 56350080089003);
- saskaņā ar Jēkabpils novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem, Viesītes pagasta plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības un mežu teritorija;
- inženierkomunikācijas ir demontētas;
- apsekojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka ēkas ir sliktā stāvoklī, nepieciešami apjomīgi finanšu ieguldījumi ēku atjaunošanai, ekonomiski pamatota to izmantošana varētu būt ierobežota;
- lauksaimnieciskā rakstura uzņēmumu apbūve (kods 1003);
- labākais izmantošanas veids: lauksaimnieciskā ražošanā un mežsaimniecībā izmantojama teritorija;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāras daudzstūra formas zemes gabals. Zemes vienības reljefs – pārsvarā līdzens/ vietām viļņots. Gruntsūdeņu līmenis – zems;
- pēc VZD datiem, lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 0,57 ha jeb ~ 10 % no zemes vienības kopējās platības. Pēc apsekošanas dabā, vērtētājs secināja, ka LIZ nav izmantojama, jo liela daļa zemes vienības ir noklāta ar betona segumu, kā arī, vairākās vietās ir redzami izmesti atkritumi un būvgruži. Vietām aug koku un krūmu grupas. Zemes vienība nav meliorēta;
- vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs nav noteikts;
- piekļūšana pie zemes gabala ir laba – blakus atrodas ceļš;
- īpašuma sastāvā ietilpst augošs mežs;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē objekta izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

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 ieķīlāts 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 faktiskā 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. Vērtētajam 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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVI „VIDUSCEĻNIEKI”, VIESĪTES PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 23.12.2025.

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 brīdī.

(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***.

Lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamās zemes un apbūves, un 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 (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.978225-26.032213-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70680120102>, sk. 23.12.2025.



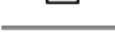
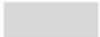
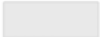
Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.978225-26.032213-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70680120102>, sk. 23.12.2025.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=70680120102>, sk. 23.12.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



	L1 - LAUKU ZEMES		valsts reģionālais autoceļš
	L2 - LAUKU ZEMES		valsts vietējais autoceļš
	M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS		pašvaldības autoceļš
	M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS		ielā
	P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		plānotais ceļš
	R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS		pārējie ceļi
	TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		zemes vienību robežas
	TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS		ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem
	Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS		

Avots: Jēkabpils novada teritorijas plānojums 2013.-2025.gadiem. Viesītes pagasta plānotā (atļautā) izmantošana.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

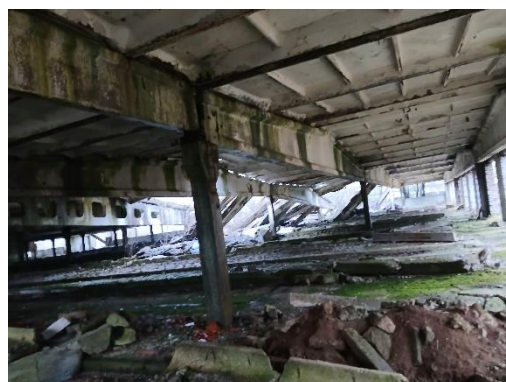
1.-8.attēli. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5635 008 0089



9.-16.attēli. Vērtējamā īpašuma apbūve



17.-24.attēli. Vērtējamā īpašuma apbūve



25.-32.attēli. Vērtējamā īpašuma apbūve



33.-40.attēli. Vērtējamā īpašuma meža zeme un krāja

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Ņemot vērā apstākli, ka vērtējamais OBJEKTS sastāv no apbūvētas zemes vienības ar mežaudzi, tā vērtība tiek noteikta, ievērtējot reālās izmantošanas iespējas. Analizējot īpašuma sastāvu tika izmantots iesniegtais meža apsaimniekošanas plāns, vērtētāji secina, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt trīs nosacītos apakšobjektos:

- ✓ lauksaimnieciskā ražošanā izmantotajā zeme un apbūve ar kad. apz. 5635 008 0089;
- ✓ meža zeme zemes vienībā ar kad. apz. 5635 008 0089 sastāvā ietilpstošā meža platība – 1,87 ha platībā;
- ✓ mežaudze.

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

I.OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimnieciskā ražošanā izmantotajās zemes un apbūves 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:

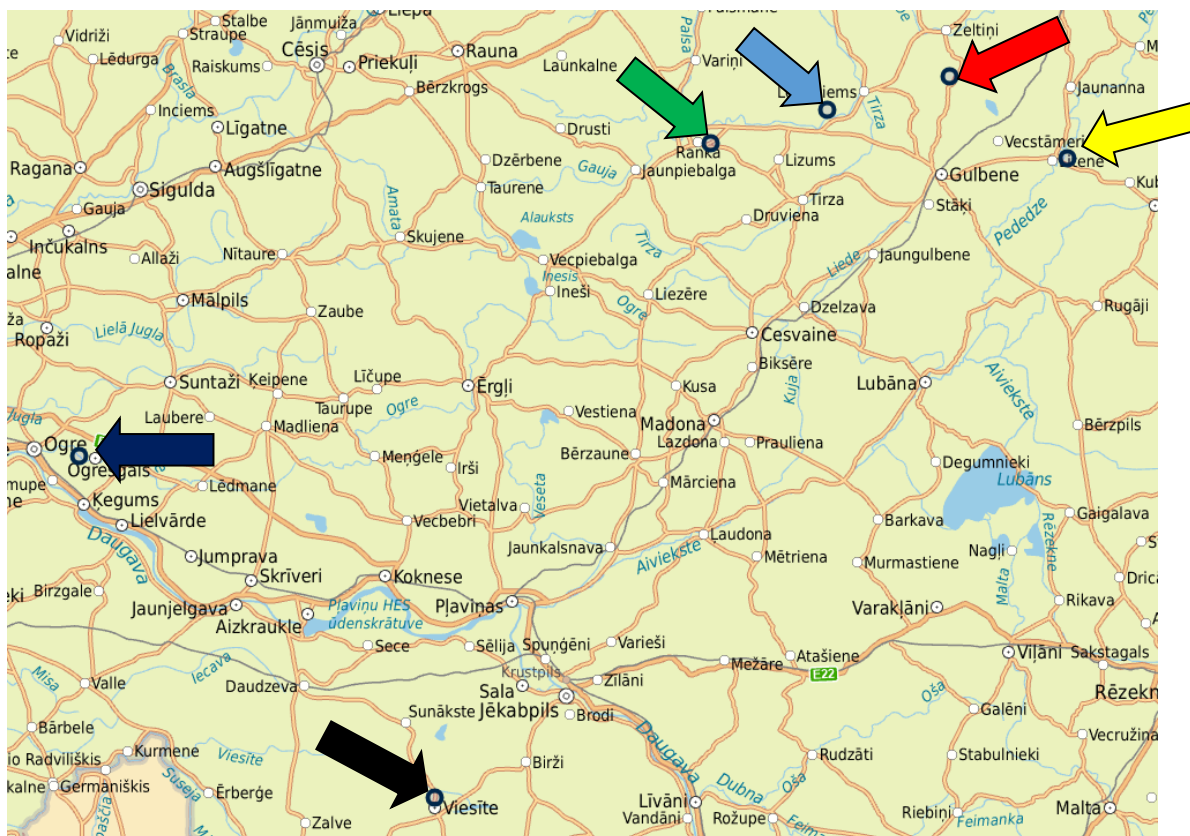
- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo 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.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam – lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve ar zemi, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties ēku 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1: Īpašums Paegļu ferma, Beļavas pag., Gulbenes nov.  Avots: Lauku bloku karte, sk. 23.12.2025.	Salīdzināmais objekts atrodas Gulbenes novadā, Beļavas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 11,5 ha platībā, sešas ēkas (Piena bloks, Liellopu turēšanas korpuss, Katlu māja, Caurlaide, Rupjās lopbarības šķūnis, Liellopu turēšanas korpuss) ar kopējo platību 5486,8 m². Ēku uzbūvēšanas gads – 1976. Nolietojums – V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī (pēc VZD datiem). Dabā ēkas ir sliktā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būvju konstruktīvie elementi: Dzelzsbetona, betona bloki. Labiekārtojums: ir pieejama elektroapgāde. Piebraukšanas iespējas vērtēamas kā labas. Ēkām nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada janvāris, cena – 25 000 EUR.
Objekts Nr.2: Īpašums Jaunalejas, Lejasciema pag., Gulbenes nov.  Avots: Lauku bloku karte, sk. 23.12.2025.	Salīdzināmais objekts atrodas Gulbenes novadā, Lejasciema pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 4,52 ha platībā, četras ēkas (divas kūtis, divi šķūņi) ar kopējo platību 3003,1 m². Ēku uzbūvēšanas gads – 1985. Nolietojums – V2, V3 - ēka labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī (pēc VZD datiem). Dabā ēkas ir sliktā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būvju konstruktīvie elementi: Dzelzsbetona, betona bloki. Labiekārtojums: ir pieejama elektroapgāde. Piebraukšanas iespējas vērtēamas kā labas. Ēkām nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2023.gada decembris, cena – 15 000 EUR.
Objekts Nr.3: Īpašums Birzītes, Rankas pag., Gulbenes nov.  Avots: Lauku bloku karte, sk. 23.12.2025.	Salīdzināmais objekts atrodas Gulbenes novadā, Rankas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 8,3 ha platībā, desmit ēkas (sešas kūtis, saimniecības ēka, sūkņu māja, administratīvā ēka, caurlaide) ar kopējo platību 7317 m². Ēku uzbūvēšanas gads – 1978. Nolietojums – V4 - ēkas neapmierinošā tehniskā stāvoklī (pēc VZD datiem). Dabā ēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Būvju konstruktīvie elementi: Dzelzsbetona, betona bloki. Labiekārtojums: nav. Piebraukšanas iespējas vērtēamas kā labas. Ēkām nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada jūnijs, cena – 29 800 EUR.
Objekts Nr.4: Īpašums Kāvi, Litenes pag., Gulbenes nov.  Avots: Lauku bloku karte, sk. 23.12.2025.	Salīdzināmais objekts atrodas Gulbenes novadā, Litenes pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 9,58 ha platībā, astoņas ēkas (3-īs kūtis, lopbarības cehs, ferma, šķūnis, svaru māja, sūkņu māja) ar kopējo platību 9751,4 m². Ēku uzbūvēšanas gads – 1978. Nolietojums – V3 - ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī (pēc VZD datiem). Dabā ēkas ir sliktā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būvju konstruktīvie elementi: Dzelzsbetona, betona bloki. Labiekārtojums: nav. Piebraukšanas iespējas vērtēamas kā labas. Ēkām nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada oktobris, cena – 76 530 EUR.
Objekts Nr.5: Īpašums Rozīši, Ogresgala pag., Ogres nov.  Avots: Lauku bloku karte, sk. 23.12.2025..	Salīdzināmais objekts atrodas Ogres novadā, Ogresgala pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 4,51 ha platībā, piecas ēkas (3-īs siltumnīcas, 2-I šķūņi) ar kopējo platību 3541 m². Ēku uzbūvēšanas gads – 1960. Nolietojums – nav noteikts(pēc VZD datiem). Dabā ēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Būvju konstruktīvie elementi: Dzelzsbetona, betona bloki. Labiekārtojums: nav. Piebraukšanas iespējas vērtēamas kā labas. Ēkām nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2023.gada septembris, cena – 20 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.978225-26.032213-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70680120102>, sk. 23.12.2025.



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu OBJEKTU pārdevuma 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 m² tirgus vērtība ir 4,50 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

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

* Aprēķinu tabulā izmantota kopējā ēku platība, jo arī Cenu bankas darījumu datos tika piemērota kopējā ēku platība.

Lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamās zemes un apbūves tirgus vērtības aprēķins:

$$9264,7 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ EUR/m}^2 = 41691,15 \text{ EUR}, \sim \mathbf{41\ 700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

9264,7 m² – ēku un būvju kopējā platība,

4,50 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi				
	"Vidusceļnieki", Viesītes pagasts, Jēkabpils novads	Paegļu ferma, Beļavas pag., Gulbenes nov.	Jaunalejas, Lejasciema pag., Gulbenes nov.	Birzītes, Rankas pag., Gulbenes nov.	Kāvi, Lītenes pag., Gulbenes nov.	Rozīši, Ogresgala pag., Ogres nov.
Darījuma laiks	2025-12	2025-01	2023-12	2024-06	2024-10	2023-09
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes platība, ha	3,82	11,50	4,52	8,30	9,58	4,51
Īpašuma pārdošanas cena		25 000	15 000	29 800	76 530	20 000
Ēku kopējā platība, m ²	9264,7	5486,8	3003,1	7317,0	9751,4	3541,0
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		4,56	4,99	4,07	7,85	5,65
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	4	3	2	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (īres līgums)		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	4	3	2	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,04	1,03	1,02	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m² pārdošanas cena		4,65	5,19	4,19	8,01	5,93
Stāvu skaits	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	ir	ir	nav	ir	nav
Korekcijas						
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		0	0	0	0	-5
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību		-8	-1	-5	-6	-1
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli un aprīkojumu		-5	-5	0	-5	0
Korekcija uz telpu platību ietekmi uz cenu		-5	-7	-2	1	-6
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību darbības veidam		0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma izmantošanas iespējām		-5	-5	0	-5	0
Korekcija uz ēku nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām		-5	-5	0	-5	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		-2	-2	0	-2	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz energosertifikāta esamību		0	0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-30	-25	-7	-22	-12
Korekcijas koeficients		0,70	0,75	0,93	0,78	0,88
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	4,50	3,25	3,90	3,90	6,24	5,22
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	41691,15					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	41700					

II. Meža 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.

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 korigējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji secināja, ka Jēkabpils novadā, Viesītes pagastā pēdējā gada laikā nav notikuši darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem zemes īpašumiem, tāpēc vērtētāji ir apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem šādos pagastos un novados – Atašienes, Vietalvas un Variešu pagastos (skat. 3.tabulu). Par salīdzināšanas pamatvienību izvēlēta zemes 1 ha vienība, izejot no kura 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. 4.tabulu).

Analizējot līdzīgu izstrādāta meža zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 2025,00 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 4.tabulu).

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

Meža zemes vērtības aprēķins:

$$1,87 \text{ ha} \times 2025,00 \text{ EUR/ha} = \sim 3\,800 \text{ EUR, kur}$$

1,87 ha – meža zemes platība zemes vienībās,

2025,00 EUR/ha – noteiktā izstrādāta meža zemes 1 ha vērtība.

3.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Adrese	Atašienes pagasts, Jēkabpils novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56460020060		
Pārdošanas laiks	01.2025.	Meža platība, ha	4,2
Pārdošanas cena, EUR	11 750	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4,7	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,5
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	
		Avots: Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result , sk. 23.12.2025.	

Adrese	Vietaļvas pagasts, Aizkraukles novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	32920060341		
Pārdošanas laiks	05.2025.	Meža platība, ha	1
Pārdošanas cena, EUR	3 086	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1.0	Krūmāju platība, ha	
 Avots: Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 23.12.2025.	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Taisnstūrim līdzīgas formas neregulārs daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Variešu pagasts, Jēkabpils novads		Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	56940020454			
Pārdošanas laiks	08.2025.	Meža platība, ha	1,97	
Pārdošanas cena, EUR	4 883	LIZ platība kopā, ha		
Zemes gabala platība, ha	2,02	Krūmāju platība, ha		
 Avots: Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 23.12.2025.	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 400 m attālumā.	Purvu platība, ha		
		Ūdens objektu zeme, ha		
		Zeme zem ēkām, ha		
		Zeme zem ceļiem, ha	0,05	
		Pārējās zemes platība, ha		

Meža zemes vērtības aprēķins

	Sarkaņu pagasts, Jēkabpils novads	Vestienas pagasts, Jēkabpils novads	Vestienas pagasts, Jēkabpils novads	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	17340	21000	15300	
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	17340	21000	15300	
Zemes gabalu platība, ha	5,1	6,00	5,1	1,650
Meža zeme, ha	5,1	5,7	5	1,64
Meža zemes īpatsvars, %	100%	95%	98%	99%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3400	3500	3000	2309

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-12%	-12%	-12%	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%	
Mežaudžu īpatsvars	-20%	-25%	-10%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	2%	0%	
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	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-32%	-35%	-22%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2312	2275	2340	2309
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				3 800

III. 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, 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 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.

5.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 20.09.2023)								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	0,00%								
	Dzīvnieku bojājumi	0,00%								
	Ūdens ietekme	0,00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzis)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars			0,15%						
	Īpašuma lielums		0,05%							
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,20 %.

Ienākumi:

Ienākumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām (vidējā 2 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) 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	2025-2029	0	112	-112	375
2	2030-2034	0	112	-112	
3	2035-2039	0	112	-112	
4	2040-2044	0	112	-112	
5	2045-2049	0	112	-112	
6	2050-2054	17 687	12 231	5 456	
7	2055-2059	0	112	-112	
8	2060-2064	0	411	-411	
9	2065-2069	0	112	-112	
10	2070-2074	0	112	-112	
11	2075-2079	0	112	-112	
12	2080-2084	0	112	-112	
13	2085-2089	9 941	7 251	2 690	
14	2090-2094	0	112	-112	
15	2095-2099	0	411	-411	
16	2100-2104	0	112	-112	
17	2105-2109	0	112	-112	
18	2110-2114	0	112	-112	
19	2115-2119	0	112	-112	
20	2120-2124	8 847	6 559	2 288	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība ir 375 (trīs simti septiņdesmit pieci eiro), noapaļojot **400 (četri simti euro)**.

IV. atsevišķi tiek noteikta neapbūvētas lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamās zemes vērtība ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju, lai noteiktu apbūves vērtību.

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu neapbūvētu zemes vienību pārdevumi:

<i>Objekts Nr.1: Kalna pag., Jēkabpils nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Jēkabpils novada, Kalna pagastā. Zemes vienības platība ir 2,13 ha. NĪLM- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Darījuma datums: 2024.gada janvāris, pārdošanas cena: 5 325 EUR.
<i>Objekts Nr.2: Rijnieki 1, Saukas pag., Jēkabpils nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Jēkabpils novada, Saukas pagastā. Zemes vienības platība ir 3,67 ha. NĪLM- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam. Darījuma datums: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena: 9 200 EUR.
<i>Objekts Nr.3: Zasas pag., Jēkabpils nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Jēkabpils novada, Zasas pagastā. Zemes vienības platība ir 2,27 ha. NĪLM- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Darījuma datums: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 6 810 EUR.
<i>Objekts Nr.4: Kalna pag., Jēkabpils nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Jēkabpils novada, Kalna pagastā. Zemes vienības platība ir 2,47 ha. NĪLM- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: nav. Darījuma datums: 2025.gada oktobris, pārdošanas cena: 7 800 EUR.

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 ha pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 ha tirgus vērtība ir 2611,88 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

3,82 ha x 2611,88 EUR/ha = 9977,38 EUR, ~ **10 000 EUR**, kur

3,82 ha – zemes vienības platība,

2611,88 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Vidusceļnieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov.	īpašums Kalna pag., Jēkabpils nov.	īpašums Rijnieki 1, Saukas pag., Jēkabpils nov.	īpašums Zasas pag., Jēkabpils nov.	īpašums Kalna pag., Jēkabpils nov.
Darījuma datums	2025-12	2024-01	2024-10	2024-11	2025-10
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	3,82	2,13	3,67	2,27	2,47
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		5325	9200	6810	7800
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		2500,00	2506,81	3000,00	3157,89
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		8	4	4	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		8	4	4	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,08	1,04	1,04	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		2700,00	2607,08	3120,00	3157,89
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* ceļu infrastruktūra	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		2	1	2	2
Korekcija uz īpašuma sastāvu		-5	7	-5	-5
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		6	1	5	4
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	-4	-4	-6
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	2
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-3	-2	-3	-3
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli (novērtējums ballēs)		-6	-7	-8	0
Korekcija uz zemes meliorāciju		0	0	-3	0
Korekcija uz šķelda iegūšanas iespējām		0	-7	0	0
Kopējā korekcija		-6	-11	-16	-6
Korekcijas koeficients		0,94	0,89	0,84	0,94
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	2611,88	2538,00	2320,31	2620,80	2968,42
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	9977,38				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	10000				

V. Apbūves kopējās tirgus vērtības noteikšana un katras ēkas atsevišķi izdalītā tirgus vērtība

$$41\,700 \text{ EUR} - 10\,000 \text{ EUR} = 31\,700 \text{ EUR}$$

$$31\,700 \text{ EUR} / 9264,7 \text{ m}^2 = 3,4216 \text{ EUR/m}^2 \sim \mathbf{3,42 \text{ EUR/m}^2}$$

Fermas ēkas (k.apz. 56350080089001) tirgus vērtība:

$$4156 \text{ m}^2 \times 3,42 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{14\,213,52 \text{ EUR} \sim 14\,210 \text{ EUR}}$$

Fermas ēkas (k.apz. 56350080089002) tirgus vērtība:

$$4130,7 \text{ m}^2 \times 3,42 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{14\,126,99 \text{ EUR} \sim 14\,130 \text{ EUR}}$$

Piena bloka ēkas (k.apz. 56350080089003) tirgus vērtība:

$$978 \text{ m}^2 \times 3,42 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{3\,344,76 \text{ EUR} \sim 3\,340 \text{ EUR}}$$

9264,7 m² – kopējā apbūves platība „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā,

4156 m² - fermas ēkas (k.apz. 56350080089001) platība,

4130,7 m² - fermas ēkas (k.apz. 56350080089002) platība,

978 m² – piena bloka ēkas (k.apz. 56350080089003) platība,

3,43 EUR/m² – noteiktā 1 m² apbūves vērtība,

41 700 EUR – noteiktā nekustamā īpašuma – zemes vienības (bez meža zemes un mežaudzes) un apbūves „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā vērtība,

10 000 EUR – noteiktā lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamās zemes vērtība,

31 700 EUR – aprēķinātā apbūves „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā vērtība.

VI. Iegūtais rezultāts

Kopējā nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtības noteikšana:

41 700 EUR + 3 800 EUR + 400 EUR = **45 900 EUR**,

kur

41 700 EUR – noteiktā nekustamā īpašuma – zemes vienības (bez meža zemes un mežaudzes) un apbūves „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā vērtība,

3 800 EUR – noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība,

400 EUR – OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība.

**Vērtējamā OBJEKTA – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtība ir
EUR 45 900
(četrdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro).**

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūvi „Vidusceļnieki”, kas atrodas Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā novērtējumu 2025.gada 23.decembrī, ir noteikts, ka

**OBJEKTA „Vidusceļnieki”, Viesītes pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtība ir
EUR 45 900
(četrdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro);**

**OBJEKTA lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamās zemes vērtība ir
EUR 10 000
(desmit tūkstoši eiro);**

**OBJEKTA apbūves vērtība ir
EUR 31 700
(trīsdesmit viens tūkstotis septiņi simti eiro);**

**noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība ir;
EUR 3 800
(trīs tūkstoši astoņi simti eiro)**

**OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība ir
EUR 400 (četri simti eiro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību 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)

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

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Viesītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000164605

Kadastra numurs: 56350080089

Nosaukums: Vidusceļinieki

"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5635 008 0089. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		5.69 ha
1.2. Uz zemes gabala atrodas trīs (3) ēkas: nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 5635 008 0089 001); nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 5635 008 0089 002); palīgēka (kadastra apzīmējums 5635 008 0089 003). <i>Žurn. Nr. 300000984376, lēmums 31.01.2005., tiesnese Līga Ieleja</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000045353.	1	
1.2. Pamats: 1994. gada 27. maija pieņemšanas nodošanas akts, 2004. gada 17. decembra Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju domes uzziņa Nr.8 par Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Viesītes pilsētas lauku teritorijā "Vidusceļinieki". <i>Žurn. Nr. 300000984376, lēmums 31.01.2005., tiesnese Līga Ieleja</i>		
2.1. Persona: Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000045353. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 13.februāra spriedums lietā Nr. C771087724, stājies likumīgā spēkā 2025.gada 6.martā. <i>Žurn. Nr. 300008281796, lēmums 17.03.2025., tiesnese Ligita Ertmane</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - gaisvadu sakaru līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008281796)</i>	0.04 ha
1.2. Atzīme - ceļa servitūts.	0.08 ha
1.3. Atzīme - ceļa servitūts.	0.03 ha
1.4. Pamats: 2004. gada 17. decembra Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju domes uzziņa Nr.8 par Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Viesītes pilsētas lauku teritorijā "Vidusceļinieki". <i>Žurn. Nr. 300000984376, lēmums 31.01.2005., tiesnese Līga Ieleja</i>	
2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz visu īpašumu uz desmit (10) gadiem. Nomnieks : JURIS BUKA, personas kods 151078-11156. Pamats: 2004. gada 15. oktobra Nekustamā īpašuma nomas līgums. <i>Žurn. Nr. 300000996803, lēmums 14.02.2005., tiesnese Anita Ūdre Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008281796)</i>	
3.1. Nostiprināta apakšnomas tiesība uz zemi 0,4288 ha platībā un ēku ar kadastra apzīmējumu 5635 008 0089 001 līdz 2014.gada 2.janvārim. Nomnieks : Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BRIFS", nodokļu maksātāja kods 45403011420. Pamats:	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
2005. gada 3. janvāra nomas līgums Nr.030105. <i>Žurn. Nr. 300001017600, lēmums 11.03.2005., tiesnese Anita Ūdre</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008281796) 4.1. Nostiprināta apakšnomas tiesība uz zemi 986 kvm platībā un ēku ar kadastra apzīmējumu 5635 008 0089 003 uz laiku līdz 2014. gada 2. janvārim. Nomnieks : Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "RAVETEX", nodokļu maksātāja kods 45403015070. Pamats: 2005. gada 30. marta apakšnomas līgums Nr.300305. <i>Žurn. Nr. 300001120642, lēmums 01.07.2005., tiesnese Anita Ūdre</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008281796)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000984376, 27.01.2005). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. 1.2. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 3.1, 4.1 (žurnāla Nr.300000996803, 11.02.2005, 300001017600, 08.03.2005, 300001120642, 29.06.2005). Pamats: 2025.gada 12.marta nostiprinājuma lūgums, Civillikuma 416. un 2165. pants. <i>Žurn. Nr. 300008281796, lēmums 17.03.2025., tiesnese Līgita Ertmane</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 17.12.2025 11:21:52.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56350080089	Vidusceļinieki	5.69 ha	100000164605	-	Viesītes pagasts, Jēkabpils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	21190	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	34077	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	21303	01.01.2025	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	34190	01.01.2025	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
56350080089	1/1	"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237

Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.6900
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	7886	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	20279	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
56350080089001	1/1	"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237	Ferma
56350080089002	1/1	"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237	Ferma
56350080089003	1/1	"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237	Piena bloks

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.6900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.5700
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.5700
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.8700
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0600
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0300
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	3.0500
Zemes zem ceļiem platība:	0.1100
Pārējās zemes platība:	0.0000

Zemes vienību daļas

Kadastra apzīmējums	Zemes vienības adrese
563500800898001	"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237
563500800898002	"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	1003	5.6900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	01.07.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0800	ha
3	01.07.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0300	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1247	ha
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1403	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1247	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2613	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0146	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Aivars Spitāns	01.07.2004

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
563500800898001	1/1	"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237	Ferma

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4156.0
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.2004

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
----------------	---------------	-----------------------------	----------

Fiskālā kadastrālā vērtība	5324	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5586	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4156
Lietderīgā platība (kv.m.):	4156
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	4156
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	4156
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Vīrszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56350080089001001	-

Nosaukums:	Ferma
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5324	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5586	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4156
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	4156
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	4156
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.98	-	-	4061.3	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.7	-	-	50.7	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.3	-	-	44.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	4329.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	22646.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1980
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1980
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1980

56350080089002	1/1	"Viduscelinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237	Ferma
----------------	-----	--	-------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4130.7
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.2004

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5291	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5552	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4130.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	4130.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	4130.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	4130.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
---------------------	---

Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56350080089002001	-

Nosaukums:	Ferma
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5291	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5552	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4130.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	4130.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	4130.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.98	-	-	4036.0	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.3	-	-	44.0	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.7	-	-	50.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	4302.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	22507.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1980

Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1980
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1980

56350080089003	1/1	"Vidusceļinieki", Viesītes pag., Jēkabpils nov., LV-5237	Piena bloks
----------------	-----	--	-------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	978.0
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710101 - Lauksaimniecības produkcijas noliktavas un apstrādes ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.07.2004

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2689	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2660	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	978
Lietderīgā platība (kv.m.):	978
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	978
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	978
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56350080089003001	-

Nosaukums:	Piena bloks
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	26.07.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2689	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2660	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	978
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	978
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	978
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.3	-	-	298.1	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	493.3	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	114.6	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	72.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	3704.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1037.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1980
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1980
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1980

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	56350080089	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Viesītes pagasta zemesgrāmata	17.03.2025	-
Viesītes pagasta zemesgrāmata	31.01.2005	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	13.12.2019	203969	Sēlijas virsmežniecība
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	17.12.2004	8	Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju dome
Robežas noteikšanas akts	01.07.2004	-	Topolines SIA

Zemes robežu plāns	01.07.2004	-	Topolines SIA
Situācijas plāns	01.07.2004	-	Topolines SIA
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	09.06.2004	18	Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju dome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	12.09.1997	26	Viesītes pilsētas ar lauku teritoriju zemes komisija

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

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2025-2029				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -112 €</i>
2030-2034				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -112 €</i>
2035-2039				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -112 €</i>
2040-2044				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -112 €</i>
2045-2049				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -112 €</i>
2050-2054				
Kailcirtē - pēc vecuma	1.9	403	17 687	12 094
Stādāmais materiāls	1.9	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.9	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.9	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	25
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 43.89 €/m3</i>		403	17 687	12 231
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 13.88 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 5 456 €</i>
2055-2059				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -112 €</i>
2060-2064				
Jaunaudžu kopšana	1.9	0	0	299
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	411
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -411 €
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2065-2069				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -112 €
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2070-2074				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -112 €
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2075-2079				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -112 €
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2080-2084				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -112 €
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2085-2089				
Kailcirtē - pēc vecuma	1.9	237	9 941	7 114
Stādāmais materiāls	1.9	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.9	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.9	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	25
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 41.95 €/m3</i>		237	9 941	7 251
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 11.93 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: 2 690 €
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2090-2094				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	112
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				Tīrie ienākumi: -112 €
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2095-2099				
Jaunaudžu kopšana	1.9	0	0	299
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	411
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -411 €
2100-2104				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	112
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -112 €
2105-2109				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	112
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -112 €
2110-2114				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	112
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -112 €
2115-2119				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	112
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -112 €
2120-2124				
Kailcirtē - pēc vecuma	1.9	214	8 847	6 422
Stādāmais materiāls	1.9	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.9	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.9	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	56
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	56
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	25
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 41.34 €/m3		214	8 847	6 559
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 11.33 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 2 288 €
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 42.71 €/m3				
Tīrie ienākumi: 7 932 €				
Kopā:		854	36 475	28 543

56350080089

Sortimentu periodu plāns

20.12.2025

Viesītes lauku ter.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja						Vērtība						
56350080089		1-1-0		1.87		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2120-2124	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	11.00	32.65	0.00	170.41	214.06	21.51	0.00	605.06	1 795.59	0.00	6 446.43	8 847.08
2050-2054	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.24	16.90	39.08	0.00	164.11	220.34	19.97	13.02	929.67	2 149.98	0.00	6 208.59	9 301.25
2050-2054	Kailcirte - pēc vecuma				Blīgzna	0.84	19.34	31.96	0.00	61.32	113.45	17.15	46.71	1 063.36	1 757.59	0.00	2 319.79	5 187.45
2050-2054	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.11	0.67	4.69	51.07	12.79	69.34	7.12	13.74	87.07	469.18	2 144.61	483.92	3 198.52
2085-2089	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	14.40	42.09	0.00	180.64	237.13	23.90	0.00	791.78	2 315.42	0.00	6 833.73	9 940.92

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Viesītes lauku ter.**

Kadastrs: **56350080089**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 1.87 Taks.g: 2025 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	54	Baltalksnis	4	2	3	1	2	3	47	1 500
I	29	Blīgzna	4	2	3	0	1	1	40	800
I	17	Bērzs	4	2	3	0	0	1	19	600
						1	3	5	106	2 900

Platība, ha **1.87**

Kopējā krāja, m3: **5.21**

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2025-2029	0	112	-112	375
2	2030-2034	0	112	-112	
3	2035-2039	0	112	-112	
4	2040-2044	0	112	-112	
5	2045-2049	0	112	-112	
6	2050-2054	17 687	12 231	5 456	
7	2055-2059	0	112	-112	
8	2060-2064	0	411	-411	
9	2065-2069	0	112	-112	
10	2070-2074	0	112	-112	
11	2075-2079	0	112	-112	
12	2080-2084	0	112	-112	
13	2085-2089	9 941	7 251	2 690	
14	2090-2094	0	112	-112	
15	2095-2099	0	411	-411	
16	2100-2104	0	112	-112	
17	2105-2109	0	112	-112	
18	2110-2114	0	112	-112	
19	2115-2119	0	112	-112	
20	2120-2124	8 847	6 559	2 288	