



MEŽA VĒRTĪBAS PĀRSKATS · PIRCĒJAM

Kuldīgas novads

kadastra apzīmējums

Aplēstā tirgus vērtība (zeme un koki kopā)

306 000–501 000 €

piesardzīgi

visticamāk 404 000 €

optimistiski

256 000–427 000 €

Zeme un augošās audzes (110,3 ha), pēc tirgus darījumiem

49 700–74 500 €

Cērtamā koksne (1 496 m³), ja to pārdod kā cirsmu (augošus kokus)

8 270 m³

Kopējā krāja, no tās 18 % var cirst tagad

6 774 m³

Krāja audzēs, kas vēl aug; pirmās būs cērtamas pēc ~5 gadiem

Kopplatība 110,35 ha, t. sk. mežaudze 106,45 ha

Nogabali 49

Inventarizācija 2024

Meža reģistra dati 09.10.2026.

Īpašuma vērtība = zeme un augošās audzes (pēc salīdzināmiem meža zemes darījumiem) + šobrīd cērtamā koksne (cena, ko kokmateriālu pircējs pamatoti varētu maksāt par augošiem kokiem: tirgus cena, atskaitot ciršanu, transportu un pircēja peļņu).

Galvenie secinājumi

- Aplēstā meža īpašuma vērtība (zeme un koki kopā): **306 000–501 000 €**.
- Zināmie riski samazina vērtību par ap 24 000 €, tāpēc pamatota cena ir ap **380 000 €** (sk. „Cenas pārbaude”).
- Šobrīd var cirst **1 496 m³** (galvenokārt bērzs, baltalksnis). Pēc pirkuma to var pārdot kā cirsmu (augošus kokus) par **49 700–74 500 €**.
- No tiem **482 m³** (nogabali 5, 11, 18, 21 un 45, ap 22 800 €) ir audzēs, kas vēl nav sasniegušas galvenās cirtes vecumu, taču koki jau ir sasnieguši galvenās cirtes caurmēru, tāpēc tos drīkst cirst tagad (MK noteikumu Nr. 935 9. punkts). Šie nogabali inventarizēti pirms 2026. gada, tāpēc pirms ciršanas apliecinājuma izsniegšanas VMD prasa caurmēru uzmērīt dabā parauglaukumos. To parasti izdara mežinieks vai taksators, kas sagatavo cirsmu.
- 82 % krājas ir audzēs, kas vēl aug; nākamās audzes kļūs cērtamas aptuveni pēc 5 gadiem.
- Zeme un augošās audzes: **256 000–427 000 €**. Aplēse balstīta uz 2 287 meža zemes darījumiem, kuros nebija pieaugušas koksnes (kailas meža zemes cena Kuldīgas novadā $\approx$ 2 830 €/ha).
- Satelītattēlos redzama **nesena cirte, kas vēl nav Meža reģistrā**: vienā nogabalā (~3,5 ha). Ja tas apstiprināsies, koksnes vērtība būs par ~23 500 € mazāka.
- Ja pēc pirkuma katru audzi pārdodot, kad tā kļūst cērtama, 20 gados mežs var dot ap **297 500 €** pēc nodokļiem un meža atjaunošanas (sk. „Ienākumu plāns 20 gadiem”).
- Pārskatā ir **4 brīdinājumi**, kas var ietekmēt cenu (sk. „Brīdinājumi”).

02

Ko pārbaudījām

Šim īpašumam veicām 12 pārbaudes un izmantojām datus no 10 avotiem: VMD, VZD, mezabirza.lv, CSP, DAP, LAD, VID, OpenStreetMap, LĢIA, Copernicus. 3 pārbaudes prasa uzmanību; sīkāk tās aprakstītas tālāk pārskatā.

401

pārdota cirsmā, ar kuru salīdzināta koksnes cena

2 287

meža zemes darījumi, ar kuriem salīdzināta zemes cena

2,8 milj.

audžu reģistrā, pēc kurām aprēķināts pieaugums

43

satelīta uzņēmumi, kuros meklētas nesenās cirtes

Pārbaude un dati	Rezultāts šim īpašumam
✓ Meža valsts reģistrs VMD atvērtie dati, publicēti 09.10.2026.; inventarizācija 2024	49 nogabali, 8 270 m³ krājas
✓ Augšanas modelis 2,8 milj. audžu visā Latvijā pēc sugas, bonitātes un vecuma	nākamās audzes kļūs cērtamas pēc ~5 gadiem
✓ Cirsmu izsoles 401 pārdota cirsmā (mezabirza.lv, 04.2025–10.2026)	jūsu cērtamā koksne vidēji 41 €/m³
✓ Meža zemes darījumi 2 287 VZD darījumi pēdējos 2 gados, t. sk. 71 Kuldīgas novadā	kaila meža zeme ~2 830 €/ha; tuvākais darījums 1,0 km attālumā
✓ Metodes precizitāte 165 izsoles un 1 069 darījumi, kas aplēsē netika izmantoti	tipiskā novirze: cirmām 14 %, zemei 26 %
! Kadastrs VZD Kadastra informācijas sistēma (28.09.2026.): zemes lietošanas veidi, apgrūtinājumi, būves, kadastrālā vērtība	kopplatība 110,35 ha; 2 apgrūtinājumi, t. sk. 1 būtisks
! Dabas aizsardzība DAP biotopu, mikroliegumu un aizsargājamo teritoriju kartes (07.04.2026.), reģistra aizsardzības kodi	1 brīdinājums (sk. „Brīdinājumi”)
✓ Piekļuve ceļiem OpenStreetMap ceļi ap īpašumu, attālums no katra nogabala	kravas auto ceļš pienāk līdz īpašumam
✓ Lāzerskenēšana LĢIA aerolāzerskenēšana 2016. g., koku augstums ar 1 m izšķirtspēju	33 nogabali atbilst reģistram
! Satelītattēli Sentinel-2, 43 uzņēmumi bez mākoņiem 2022.–2026. g. vasarās	nesena cirte 1 nogabalā, kas vēl nav reģistrā
✓ Cenu cikls cirsmu cenas kopš 2016. g., CSP zāģbaļķu cenas, patērīna cenu indekss	cirsmu cenas 3 % zem vidējā (ņemot vērā inflāciju)
✓ Nodokļi un atbalsts VID skaidrojumi (2026), LAD Natura 2000 likmes 2023.–2027. g., CSP mežizstrādes izmaksas	ienākumu plānā ieskaitīti nodokļi

03

Cenas pārbaude

Prasīto cenu pasūtījumā nenorādījāt. Salīdziniet to ar pamatoto cenu zemāk.

Visticamākā tirgus vērtība (zeme un koki kopā)	404 000 €
Nesena cirte, kas vēl nav reģistrā (satelīts)	-23 500 €
Pamatota cena	380 000 €

Sarunas var sākt no ap **282 000 €** (aplēses apakšējā robeža, atskaitot riskus). Nemaksājiet vairāk par ap **478 000 €**: tā ir aplēses augšējā robeža, atskaitot riskus, un augstāka cena vairs nav pamatota ar tirgus datiem.

Riski: cērtamā koksne nogabalos, kur satelītā redzama cirte, kas vēl nav reģistrā; vērtības daļa, ko lāzerskenēšana neapstiprina; izcirtumu atjaunošana (~1 000 €/ha stādot), jo šis pienākums pāriet jaunajam īpašniekam.

04

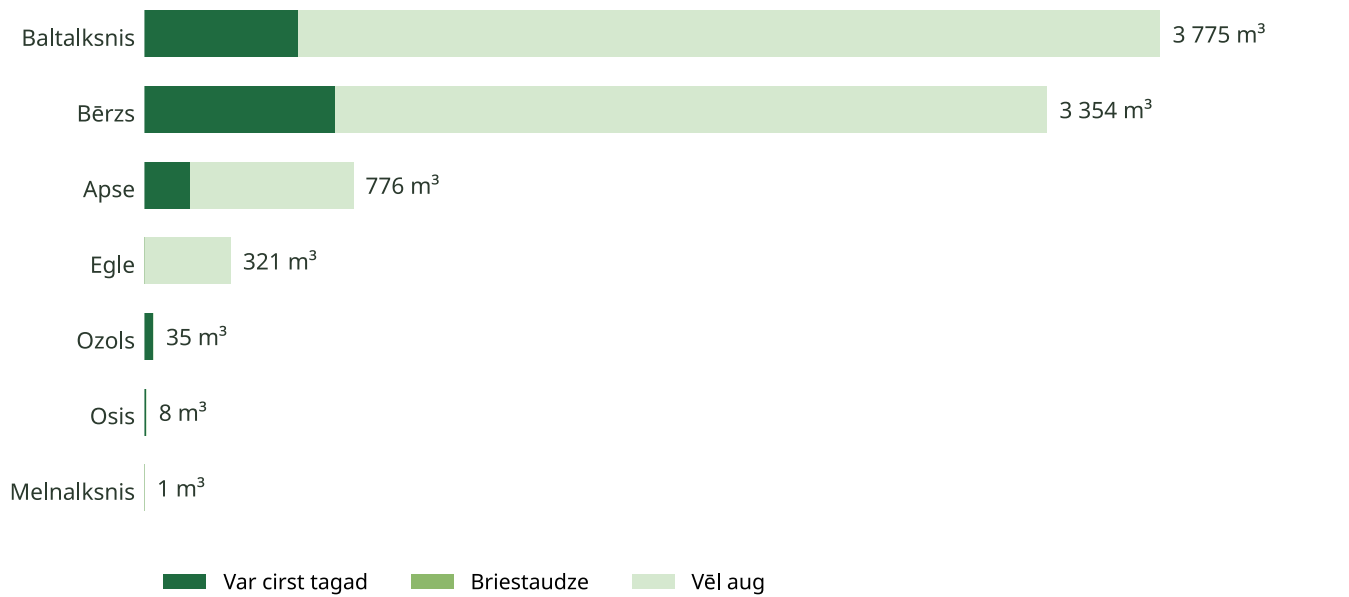
Pirms pirkšanas

Šos jautājumus no publiskiem meža datiem nevar atbildēt. Noskaidrojiet tos pirms līguma parakstīšanas.

- **Nesenas cirtes:** prasiet pārdevējam ciršanas apliecinājumus par cirtēm, kas redzamas satelītā (sk. „Satelīta pārbaude”).
- **Ierobežojumi:** dabas aizsardzības ierobežojumi paliek spēkā arī jaunajam īpašniekam (sk. „Brīdinājumi”).
- **Nodoklis:** nekustamā īpašuma nodoklis būs ap 528 € gadā (sk. „Kadastra dati”).
- **Zemesgrāmata:** kas ir īpašnieks, vai nav hipotēku, aizlieguma atzīmju, servitūtu vai nomas līgumu (zemesgramata.lv).
- **Vai koki nav jau pārdoti:** pārdevējs var būt pārdevis cirsmu atsevišķi, un tad pircējs to drīkst izcirst arī pēc jūsu pirkuma. Prasiet rakstisku apliecinājumu, ka cirsmas līgumu nav, un pārbaudiet VMD izsniegtos ciršanas apliecinājumus.
- **Robežas:** salīdziniet kadastra karti (kadastrs.lv) ar robežzīmēm dabā. Ja robežas nav skaidras, pirms darījuma pasūtiet mērnietu.
- **Pirmpirkuma tiesības:** noskaidrojiet, vai tās nav kopīpašniekiem, pašvaldībai vai valstij (piemēram, aizsargājamās dabas teritorijās).
- **Nodokļu parādi:** nekustamā īpašuma nodokļa parādu var pārbaudīt pašvaldībā; līgumā ierakstiet, ka līdz darījumam to sedz pārdevējs.
- **Medību tiesības:** vai īpašumā nav noslēgts medību tiesību nomas līgums, kas paliek spēkā arī pēc pirkuma.
- **Darījuma izmaksas:** valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā (procentos no cenas; aktuālo likmi skatiet zemesgramata.lv) un notāra vai jurista pakalpojumi.

05

Koku sugas un krāja



06

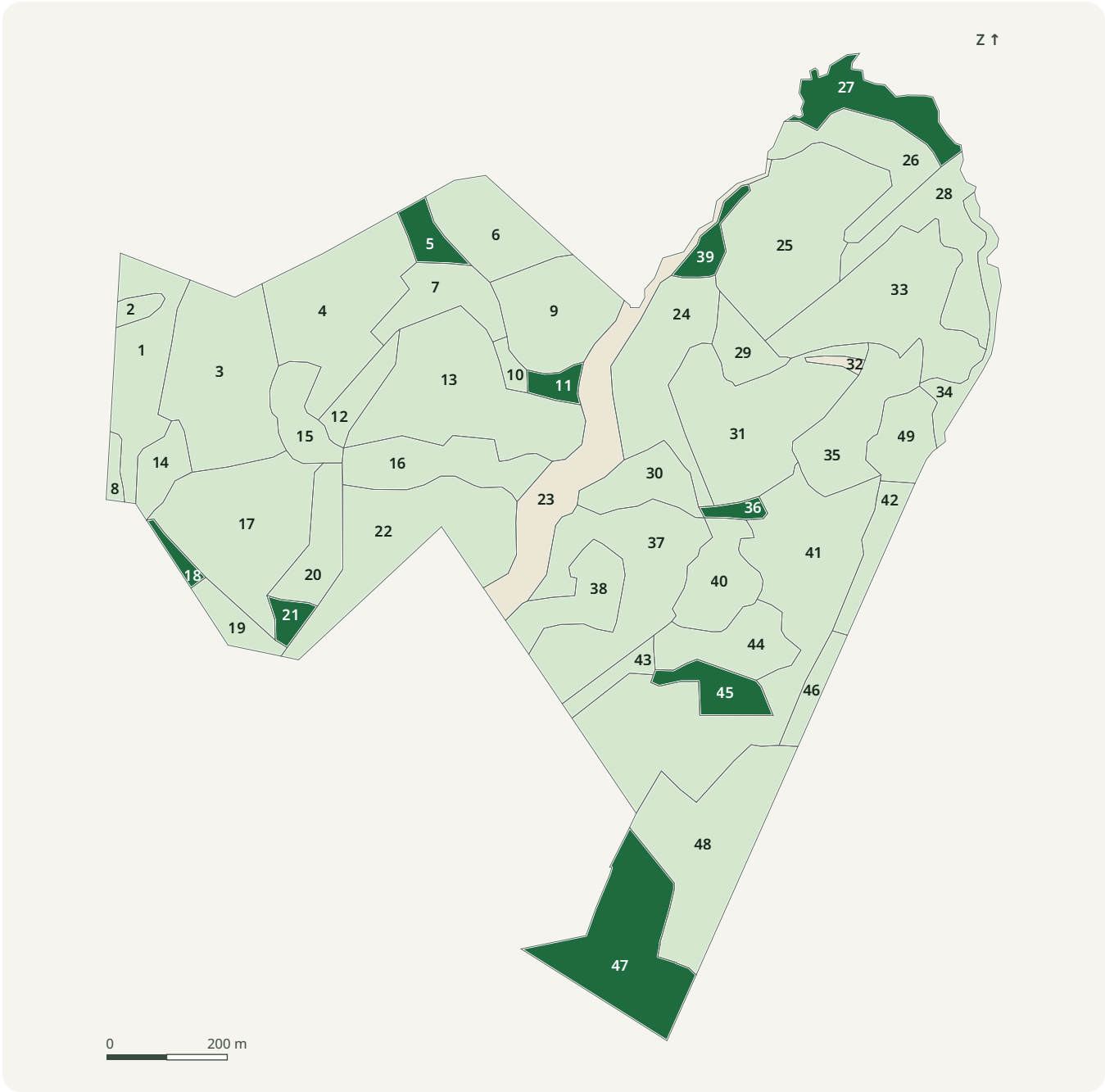
Šobrīd cērtamās koksnes sortimenti

Suga	Krāja, m³	Zāģbaļķi, m³	Papīrmalka un malka, m³	€/m³ augošā mežā	Vērtība
Bērzs	711	206	419	54	38 149 €
Baltalksnis	572	0	504	27	15 719 €
Apse	170	52	98	36	6 030 €
Ozols	35	9	22	52	1 800 €
Osis	8	2	5	45	366 €
Kopā	1 496	269	1 047	41	62 064 €

Sortimentu iznākums aplēsts pēc koku caurmēra; ~12 % krājas ir galotnes un atgriezumi. Salīdziniet to ar pircēja sortimentu tabulu. Ja pircējs uzrāda būtiski mazāk zāģbaļķu, jautāji, kāpēc.

07
Karte

Var cirst tagad Vēl aug Bez koksnes (izcirtums, purvs u.c.)



Cipari kartē ir nogabalu numuri. Nogabalu robežas ņemtas no Meža valsts reģistra; juridiskās robežas skatiet kadastra kartē (kadastrs.lv).

Platības sadalījums	Platība	Daļa
Var cirst tagad	9,48 ha	9 %
Vēl aug	96,97 ha	88 %
Bez koksnes (izcirtums, purvs u.c.)	3,87 ha	4 %

08
Nogabalu saraksts

Nog.	ha	Sastāvs pēc krājas / zemes veids	Vec.	D, cm	m³	Vecuma grupa	Zeme un audze	Cērtamā koksne	Pēdējā cirte
1	2,72	Egle 100 %	3	1	11	Jaunaudze	7 705 €	pēc ~78 g.	2023 kailcirte
2	0,28	Egle 100 %	3	1	1	Jaunaudze	793 €	pēc ~78 g.	
3	4,78	Baltalksnis 60 %, Bērzs 40 %	12	7	225	Vidēja vecuma	14 748 €	pēc ~19 g.	2024 kopšana
4	4,46	Bērzs 70 %, Baltalksnis 30 %	17	8	272	Jaunaudze	14 342 €	pēc ~54 g.	2013 kopšana
5	0,63	Bērzs 70 %, Apse 30 %	58	28	114	Cērtama pēc caurmēra	1 785 €	5 067 €	
6	2,28	Baltalksnis 40 %, Egle 20 %, Apse 20 %, Bērzs 20 %	22	13	262	Vidēja vecuma	8 259 €	pēc ~9 g.	2023 kopšana
7	1,56	Baltalksnis 90 %, Bērzs 10 %	12	7	64	Vidēja vecuma	4 813 €	pēc ~19 g.	2023 kopšana
8	0,25	Baltalksnis 100 %	19	12	22	Vidēja vecuma	804 €	pēc ~12 g.	
9	2,85	Baltalksnis 60 %, Bērzs 40 %	16	9	202	Vidēja vecuma	9 165 €	pēc ~15 g.	2023 kopšana
10	0,28	Baltalksnis 90 %, Bērzs 10 %	12	7	13	Vidēja vecuma	864 €	pēc ~19 g.	2023 kopšana
11	0,42	Bērzs 90 %, Baltalksnis 10 %	68	28	65	Cērtama pēc caurmēra	1 190 €	3 347 €	
12	0,81	Bērzs 90 %, Baltalksnis 10 %	12	7	22	Jaunaudze	2 499 €	pēc ~59 g.	2023 kopšana
13	5,30	Bērzs 60 %, Baltalksnis 40 %	16	9	466	Jaunaudze	17 043 €	pēc ~55 g.	2023 kopšana
14	0,87	Egle 100 %	3	1	3	Jaunaudze	2 464 €	pēc ~78 g.	
15	1,19	Egle 100 %	3	1	5	Jaunaudze	3 371 €	pēc ~78 g.	
16	2,30	Baltalksnis 80 %, Bērzs 20 %	12	7	108	Vidēja vecuma	7 096 €	pēc ~19 g.	2023 kopšana
17	4,69	Baltalksnis 60 %, Bērzs 40 %	18	8	455	Vidēja vecuma	15 082 €	pēc ~13 g.	2023 kopšana
18	0,26	Bērzs 70 %, Osis 20 %, Baltalksnis 10 %	67	26	40	Cērtama pēc caurmēra	736 €	1 844 €	
19	0,75	Baltalksnis 100 %	21	12	70	Vidēja vecuma	2 412 €	pēc ~10 g.	2013 kopšana
20	1,45	Bērzs 80 %, Baltalksnis 20 %	12	8	54	Jaunaudze	4 474 €	pēc ~59 g.	2023 kopšana
21	0,38	Bērzs 100 %	67	25	48	Cērtama pēc caurmēra	1 076 €	2 445 €	
22	4,49	Baltalksnis 50 %, Bērzs 40 %, Apse 10 %	16	8	323	Vidēja vecuma	14 438 €	pēc ~15 g.	2023 kopšana
23	3,72	Pārplūstošs klajums			0	—	1 488 €	—	

Nog.	ha	Sastāvs pēc krājas / zemes veids	Vec.	D, cm	m ³	Vecuma grupa	Zeme un audze	Cērtamā koksne	Pēdējā cirte
24	3,37	Baltalksnis 50 %, Bērzs 40 %, Egle 10 %	23	12	317	Vidēja vecuma	10 837 €	pēc ~8 g.	2013 kopšana
25	5,40	Baltalksnis 80 %, Bērzs 20 %	19	13	707	Vidēja vecuma	19 560 €	pēc ~12 g.	2013 kopšana
26	2,13	Egle 100 %	3	1	9	Jaunaudze	6 034 €	pēc ~78 g.	2023 kailcirte
27	1,82	Baltalksnis 60 %, Bērzs 30 %, Ozols 10 %	46	20	186	Pāraugusi	5 155 €	7 045 €	
28	2,41	Baltalksnis 100 %	12	7	137	Vidēja vecuma	7 750 €	pēc ~19 g.	2014 kailcirte
29	0,96	Egle 80 %, Baltalksnis 20 %	9	4	16	Jaunaudze	2 962 €	pēc ~72 g.	2018 kopšana
30	1,42	Egle 80 %, Bērzs 20 %	9	4	26	Jaunaudze	4 381 €	pēc ~72 g.	2018 kopšana
31	4,81	Baltalksnis 50 %, Bērzs 40 %, Apse 10 %	19	12	592	Vidēja vecuma	17 423 €	pēc ~12 g.	2013 kopšana
32	0,15	Pārplūstošs klajums			0	—	60 €	—	
33	4,52	Egle 100 %	3	1	18	Jaunaudze	12 804 €	pēc ~78 g.	
34	1,02	Baltalksnis 100 %	3	2	7	Jaunaudze	2 889 €	pēc ~28 g.	2023 kailcirte
35	2,49	Egle 100 %	3	1	10	Jaunaudze	7 053 €	pēc ~78 g.	2023 kailcirte
36	0,28	Baltalksnis 70 %, Bērzs 30 %	34	19	34	Pieaugusi	793 €	1 212 €	
37	4,83	Bērzs 50 %, Baltalksnis 30 %, Apse 20 %	16	9	580	Jaunaudze	17 496 €	pēc ~55 g.	2013 kopšana
38	1,61	Bērzs 80 %, Baltalksnis 10 %, Apse 10 %	58	26	327	Vidēja vecuma	5 788 €	pēc ~5 g.	
39	0,56	Baltalksnis 60 %, Ozols 20 %, Bērzs 20 %	38	18	82	Pāraugusi	1 586 €	3 084 €	
40	1,76	Bērzs 50 %, Baltalksnis 30 %, Apse 20 %	39	23	401	Vidēja vecuma	6 327 €	pēc ~30 g.	
41	8,90	Egle 80 %, Bērzs 20 %	9	4	160	Jaunaudze	27 460 €	pēc ~72 g.	2018 kopšana
42	0,96	Egle 80 %, Baltalksnis 20 %	9	3	16	Jaunaudze	2 962 €	pēc ~72 g.	2018 kopšana
43	0,56	Melnalksnis 50 %, Egle 50 %	3	2	2	Jaunaudze	1 586 €	pēc ~68 g.	2023 kailcirte
44	1,82	Baltalksnis 50 %, Bērzs 30 %, Apse 20 %	16	8	200	Vidēja vecuma	6 593 €	pēc ~15 g.	2013 kopšana
45	1,01	Bērzs 60 %, Apse 30 %, Baltalksnis 10 %	58	28	214	Cērtama pēc caurmēra	2 861 €	10 068 €	
46	0,61	Baltalksnis 100 %	12	7	23	Vidēja vecuma	1 882 €	pēc ~19 g.	
47	4,12	Baltalksnis 50 %, Bērzs 40 %, Apse 10 %	41	20	713	Pāraugusi	11 671 €	27 952 €	
48	4,77	Baltalksnis 40 %, Apse 30 %, Bērzs 30 %	19	14	644	Vidēja vecuma	17 278 €	pēc ~12 g.	2013 kopšana

Nog.	ha	Sastāvs pēc krājas / zemes veids	Vec.	D, cm	m ³	Vecuma grupa	Zeme un audze	Cērtamā koksne	Pēdējā cirte
49	1,31	Egle 100 %	3	1	4	Jaunaudze	3 711 €	pēc ~78 g.	
Kopā		110,32			8 270		341 548 €	62 064 €	

Vec. un D: valdošās sugas vecums (gadi) un vidējais caurmērs. „Zeme un audze”: zemes un vēl augošo koku tirgus vērtība pēc salīdzināmiem darījumiem. „Cērtamā koksne”: pieaugušo audžu un pēc caurmēra cērtamo audžu koksnes vērtība augošā mežā; audzēm, kas vēl aug, norādīts aptuvenais laiks, līdz tās sasniegs galvenās cirtes vecumu vai caurmēru. Abu kolonnu summa ir īpašuma visticamākā vērtība.

09

Kadastra dati

Meža reģistrā ir tikai meža zeme. Kadastrs rāda visu zemes vienību: kopā 110,35 ha.

Zemes lietošanas veids	Platība
Mežs	106,45 ha
Zeme zem ūdeņiem	0,47 ha
Zeme zem ceļiem	0,31 ha
Pārējā zeme	3,12 ha

Kadastrā norādīts: īpašnieks (juridiska persona).

Kadastrālā vērtība nodokļa aprēķinam: 35 171 €; nekustamā īpašuma nodoklis ap 528 € gadā (pamatlikme 1,5 %; pašvaldība var noteikt citu likmi).

Apgrūtinājumi

Apgrūtinājums	Platība	Reģistrēts
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	110,35 ha	01.02.2025.
Ceļa servitūta teritorija	0,08 ha	07.05.2010.

Būtiskākie no tiem aprakstīti sadaļā „Brīdinājumi”. Apgrūtinājuma saturu (piemēram, kam ir servitūta tiesības) skatiet zemesgrāmatā.

Avots: VZD Kadastra informācijas sistēmas atvērtie dati (28.09.2026.), CC BY 4.0.

10

Brīdinājumi

Svarīgi **Satelītā redzama nesena cirte, kas vēl nav Meža reģistrā.** Satelītattēlos izzudusi koku vainagu sega, bet Meža reģistrā cirte vēl nav atzīmēta: starp 2025. un 2026. g. vasaru nogabalā 47 (~3,47 ha). Šajā nogabalā pārskatā ieskaitīta cērtamā koksne ap 23 500 €; ja koki ir nocirsti, tās vairs nav. Visticamāk, cirte ir likumīga: reģistrā tā parādās tikai pēc tam, kad īpašnieks iesniedzis pārskatu par cirti. Lūdziet pārdevējam ciršanas apliecinājumu vai pārbaudiet dabā (sk. „Satelīta pārbaude”).

Pievērst uzmanību **Izcirtumi jāatjauno.** 2023. gadā kailcirtē nocirsti 8,9 ha (nogabali 1, 26, 34, 35 un 43). Izcirtumi jāatjauno likumā noteiktajā termiņā; ja tas nav izdarīts, atjaunošanas pienākums un izmaksas (aptuveni 800–1500 €/ha) pāriet jaunajam īpašniekam.

Pievērst uzmanību **Aizsargājams biotops 9180*.** Biotops „Nogāžu un gravu meži” skar nogabalu 27 (89 % platības). Ārpus aizsargājāmām teritorijām biotops cirti tieši neaizliedz, taču sertificēti pircēji no tādām cirmām mēdz atteikties, un valsts tur var izveidot mikroliegumu. Pirms cirtes ieteicams saņemt sugu un biotopu eksperta atzinumu.

Pievērst uzmanību **Servitūts.** Kādam citam ir tiesības lietot daļu īpašuma, piemēram, braukt pa ceļu. Servitūta saturu skatiet zemesgrāmatā. Kadastrā reģistrēta 0,08 ha platībā.

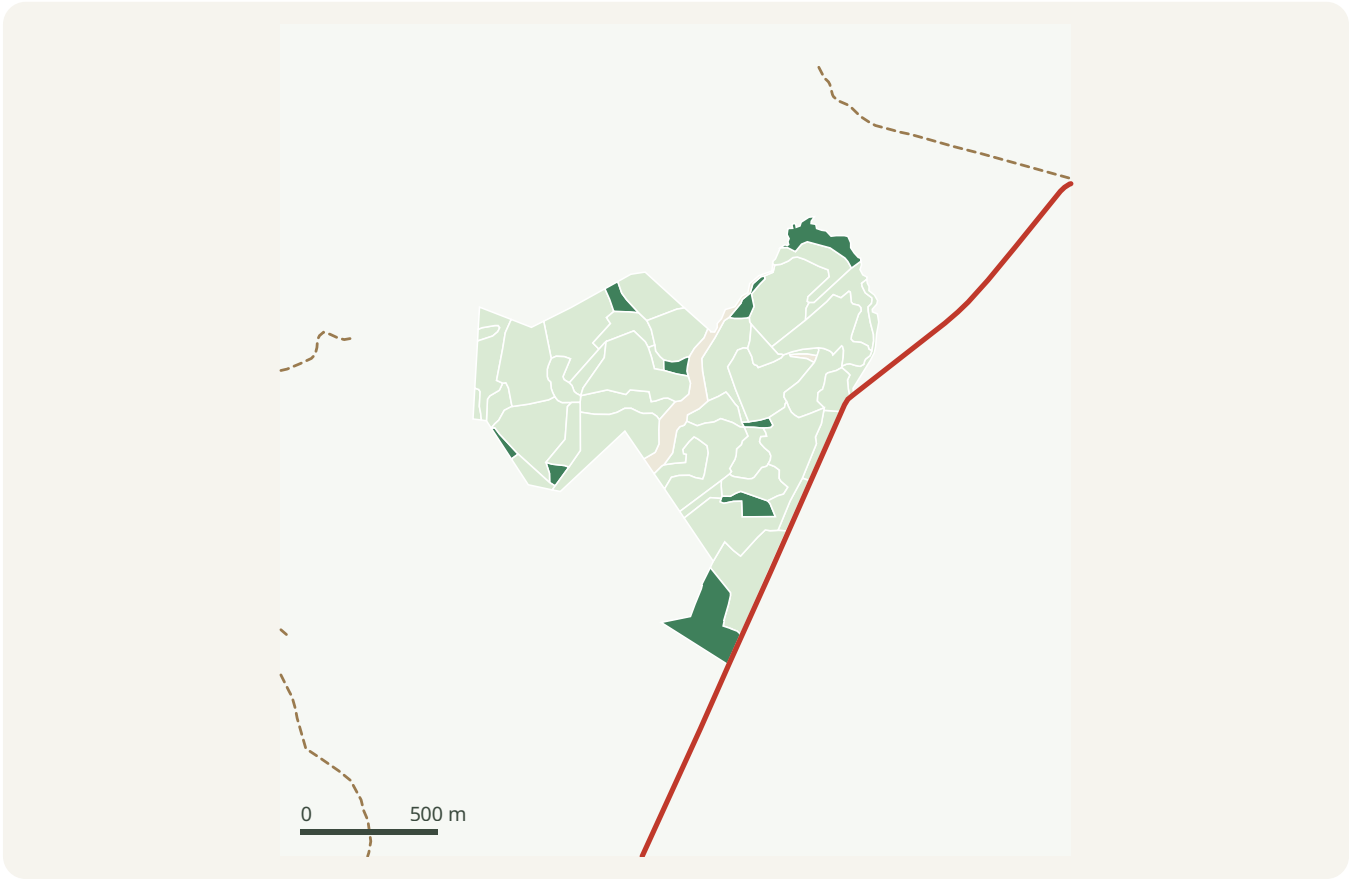
Uz īpašuma robežas, kaimiņu zemē, ir aizsargājams biotops 9020* „Veci jaukti platlapju meži”. Šo īpašumu tas neskar, lai gan dažos kartes rīkos tas var izskatīties kā īpašuma dabas vērtība.

11

Piekluve

Kravas auto ceļš (Brūveri-Dejas) pienāk līdz īpašuma robežai. Koksne no cirsmas līdz kravas ceļam jāizved ar forvarderi; ja attālums pārsniedz 500 m, pircējs par to samazina cenu ($\approx 1 \text{ €/m}^3$ par katriem nākamajiem 100 m, ne vairāk kā 8 €/m^3). Tas jau ņemts vērā koksnes vērtībā.

— Kravas auto ceļš — Meža / lauku ceļš



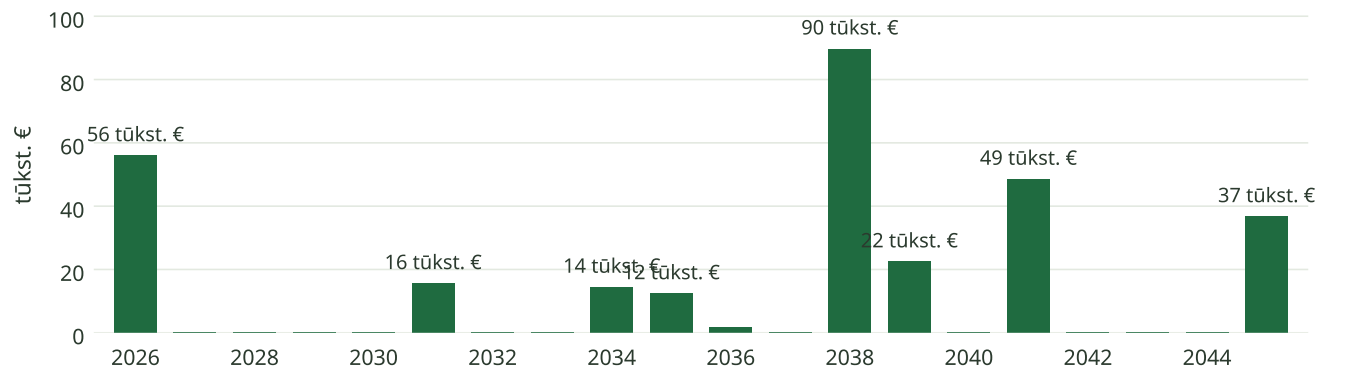
Nog.	m ³	Līdz kravas ceļam	Izvešanas korekcija	Cirtes sezona
5	114	921 m	-4,2 €/m ³	visu gadu
11	65	617 m	-1,2 €/m ³	visu gadu
18	40	1 072 m	-5,7 €/m ³	tikai ziemā (slapja augsne)
21	48	855 m	-3,6 €/m ³	tikai ziemā (slapja augsne)
27	186	490 m	—	visu gadu
36	34	263 m	—	visu gadu
39	82	519 m	-0,2 €/m ³	visu gadu
45	214	135 m	—	visu gadu
47	713	144 m	—	visu gadu

Celji: OpenStreetMap, 09.10.2026. (ODbL). Attālums mērīts taisnā līnijā no nogabala līdz tuvākajam kravas auto ceļam; faktiskais izvešanas ceļš var būt garāks. OpenStreetMap ne vienmēr norāda meža ceļu stāvakli, tāpēc pārbaudiet to dabā.

12

Ienākumu plāns 20 gadiem

- Ja pēc pirkuma katru audzi pārdodāt tad, kad tā sasniedz galvenās cirtes vecumu, no 2026. līdz 2045. gadam mežs var dot ap **297 500 €** pēc nodokļiem un meža atjaunošanas, vidēji 14 870 € gadā (šodienas cenās).
- Tas ir vidēji 3,9 % gadā no pamatotās cenas (380 000 €), neskaitot zemes un jaunā meža vērtību, kas paliek jums.
- Vēl 2 083 m³ ir audzēs, kas kļūs cērtamas tikai pēc 2054. gada, tāpēc plānā tās nav ieskaitītas.
- Visu šo ienākumu šodienas vērtība ir ap 221 900 € (diskontējot 3 % gadā virs inflācijas). Pēc 20 gadiem zeme un tajā iestādītais jaunais mežs joprojām pieder jums.



Gadi	Nogabali	m³	Cirsmas cena	Nodoklis	Meža atjaunošana	Jums paliek
2026.–2030.	5, 11, 18, 21, 27, 36, 39, 45, 47	1 496	62 064 €	–4 655 €	–1 422 €	55 988 €
2031.–2035.	38, 24, 6	1 117	46 999 €	–3 525 €	–1 089 €	42 385 €
2036.–2040.	19, 8, 25, 31, 48, 17	3 727	126 429 €	–9 482 €	–3 100 €	113 846 €
2041.–2045.	9, 22, 44, 3, 7, 10, 16, 28, 46	2 959	95 596 €	–7 170 €	–3 165 €	85 262 €
Kopā		9 300	331 089 €	–24 832 €	–8 776 €	297 481 €

Plāns pieņem, ka katru audzi pārdodāt kā cirsmu (augošus kokus) gadā, kad tā sasniedz galvenās cirtes vecumu; šobrīd cērtamās audzes pārdodāt šogad. Krāja un caurmērs līdz tam pieaug pēc Meža reģistra augšanas liknēm, cena ir šodienas cirsmu cena šajā novadā, atskaitot izvešanu līdz kravas ceļam. Nodoklis: 7,5 % no cirsmas cenas. Meža atjaunošana pēc kailcirtes: ~1 000 €/ha stādot, ~150 €/ha lapu koku dabiskai atjaunošanai. Krājas kopšanas cirtes plānā nav ieskaitītas. Ja cirsmu cenas mainīsies, mainīsies arī summas (sk. „Ja cenas mainīsies”).

13

Lāzerskenēšanas pārbaude

Aerolāzerskenēšana (2016. g.) neatkarīgi izmērīja koku augstumu un vainagu klājumu 33 nogabalos: nevienā no tiem audze nav zemāka vai retāka, nekā rāda Meža reģistrs, tāpat krāja reģistrā nav pārvērtēta.

14

Satelīta pārbaude

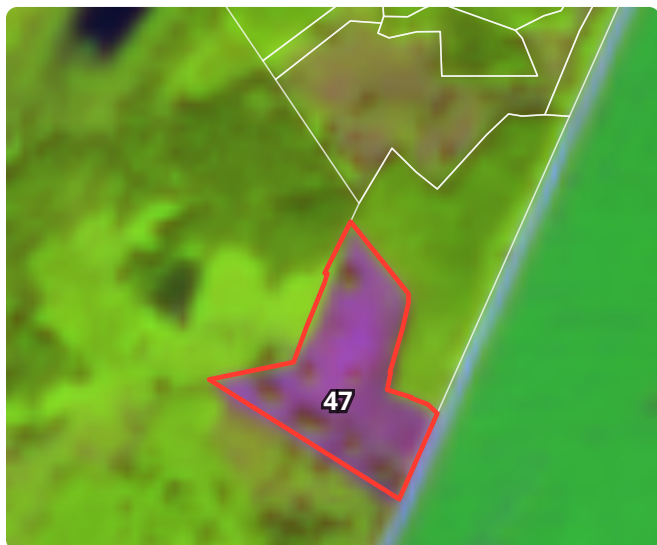
Meža reģistrā cirte parādās ar nokavēšanos, dažreiz pat pēc gada vai vairāk. Tāpēc katras vasaras Sentinel-2 satelītattēlus (2022–2026) salīdzinām ar iepriekšējās vasaras attēliem: ja nogabalā pēkšņi izzudusi koku vainagu sega, tur, visticamāk, veikta kailcirte.



Pirms · uzņemts 14.08.2025



Pēc · uzņemts 20.06.2026

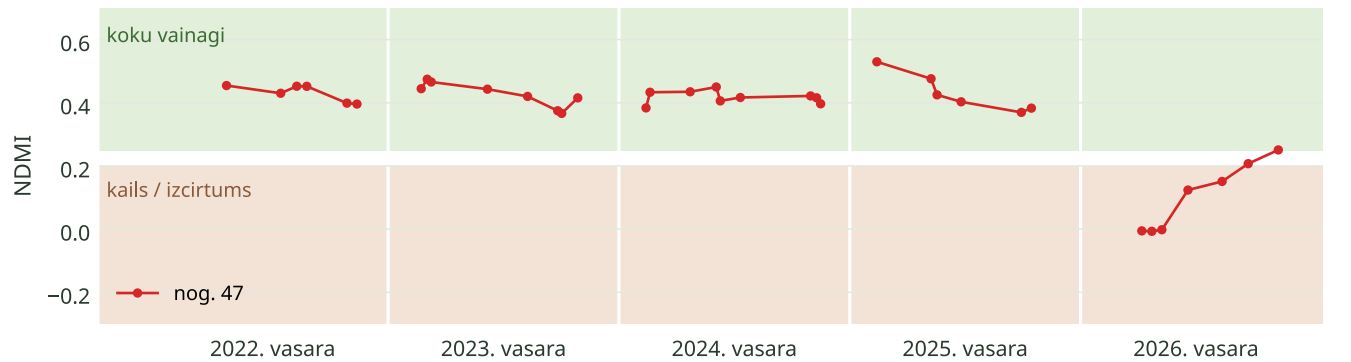


Pēc (infrasarkanie kanāli) · 20.06.2026: mežs zaļš, izcirtums violets vai sārts



Jaunākais attēls · uzņemts 06.10.2026

— Vainagu sega izzudusi, cirte vēl nav reģistrā



Mitruma indekss NDMI katrā satelīta uzņēmumā bez mākoņiem: koku vainagi ≈ 0,3–0,5, svaigs izcirtums ≈ 0. Pēkšņs kritums, kas saglabājas visos turpmākajos uzņēmumos, nozīmē, ka koki ir nocirsti; pēc tam zemsedze to pamazām atkal paaugstina, tāpēc vasaras beigu attēlā izcirtums var izskatīties zaļš.

Nog.	Starp vasarām	Nogabala daļa	ha	Pēdējā cirte reģistrā	Ieskaitītā koksne
47	2025/2026	84 %	3,47	—	23 515 €

Vēl 5 nogabalos redzamās cirtes jau ir Meža reģistrā.

Sentinel-2 (ES Copernicus), 10–20 m izšķirtspēja, mitruma indekss NDMI vasaras mēnešos, mākoņi izslēgti. Pārbaudot ar reģistrā zināmām cirtēm, metode atklāj ~60 % kailcirtšu jau pirmajā vasarā pēc ciršanas; tā parasti nepamana cirtes, kas mazākas par ~0,5 ha, kā arī kopšanas un izlases cirtes. Jaunākais attēls ir pēdējais bez mākoņiem pēdējo 90 dienu laikā (ārpus vasaras lapu koki izskatās brūni, sniegs balts). Pārbaudītas tikai mežaudzes, kurās saskaņā ar reģistru ir koksne (≥ 30 m³/ha). Automātiskā pārbaude aptver vasaras līdz 2026. gada augustam.

15

Tuvākie meža zemes darījumi

Datums	Novads	Attālums	ha	Pieaugusi koksne, m³/ha*	Cena	€/ha
01.2024	Kuldīgas nov.	1,0 km	7,9	0	2 730 €	347 €
11.2025	Kuldīgas nov.	1,0 km	7,9	0	17 000 €	2 163 €
01.2024	Kuldīgas nov.	1,1 km	19,1	28	78 000 €	4 084 €
02.2025	Kuldīgas nov.	1,7 km	2,3	0	9 645 €	4 175 €
02.2025	Kuldīgas nov.	1,8 km	2,6	7	7 009 €	2 717 €
02.2025	Kuldīgas nov.	1,9 km	2,7	0	9 990 €	3 659 €
02.2025	Kuldīgas nov.	1,9 km	1,1	0	2 971 €	2 803 €
08.2026	Kuldīgas nov.	2,1 km	10,1	123	58 000 €	5 726 €

Avots: VZD Nekustamā īpašuma tirgus datu bāze. Pēdējo 3 gadu darījumi ar meža zemi (vismaz 1 ha), tuvākie pēc attāluma. Kuldīgas novadā pēdējos 2 gados: 96 darījumi, mediāna 3 047 €/ha. Zemesgrāmatā reģistrētā cena bieži ir tikai par zemi, jo augošus kokus mēdz pārdot ar atsevišķu cirsmas līgumu, tāpēc pieaugušās koksnes vērtība šajā pārskatā aprēķināta atsevišķi. * Pieaugušās koksnes krāja pēc šodienas reģistra datiem; ja tā ir liela, bet cena zema, koki, visticamāk, pārdoti ar atsevišķu cirsmas līgumu.

16

Ieteikumi sarunām ar pārdevēju

- **Sāciet ar argumentiem, nevis ar cenu.** Šajā pārskatā ir iemesli zemākai cenai: satelītā redzama nesena cirte, kas vēl nav Meža reģistrā (sk. „Brīdinājumi”).
- **Pārliecinieties, ka cenā ir koki.** Ja cirsmā jau ir pārdota vai nocirsta, īpašums ir vērts tikai ap 342 000 € (zeme un augošās audzes), nevis 404 000 €.
- **Jūsu orientieri:** pirmais piedāvājums ap **282 000 €**, augstākā pamatotā cena ap **478 000 €**.
- **Paredziet pārbaudi dabā.** Līgumā var ierakstīt, ka cena tiek pārskatīta, ja uzmērītā krāja ir būtiski mazāka nekā Meža reģistrā.

17

Ko var izcirst tagad

Kailcirtes platība kopā ar tai piegulošajām neatjaunotajām vai jaunākām par 3 gadiem audzēm nedrīkst pārsniegt 5 ha sausos meža tipos un 2 ha pārējos (Meža likuma 9. pants, MK noteikumu Nr. 935 15.–19. punkts). Pēc šiem noteikumiem tagad var izcirst **1 496 m³** (9 cirsmas, ap 62 100 €): tik daudz jaunais īpašnieks var pārdot uzreiz pēc pirkuma.

Cirsmā	Nogabali	ha	m³	Vērtība	Piezīmes
1	47	4,12	713	27 952 €	—
2	45	1,01	214	10 068 €	—
3	27	1,82	186	7 045 €	—
4	5	0,63	114	5 067 €	—
5	11	0,42	65	3 347 €	—
6	39	0,56	82	3 084 €	—
7	21	0,38	48	2 445 €	slapja augsne, cirst ziemā
8	18	0,26	40	1 844 €	slapja augsne, cirst ziemā
9	36	0,28	34	1 212 €	—
Kopā		9,48	1 496	62 064 €	

Blakus esošie nogabali noteikti pēc Meža valsts reģistra robežām un tikai šīs zemes vienības robežās, kā to paredz likums. Galīgo lēmumu pieņem VMD, izsniedzot ciršanas apliecinājumu.

18

Metodika un avoti

Suga, €/m³	Zāģbaļķi	Papīrmalka*	Augošs koks**
Priede	107	66	83
Egle	106	66	74
Bērzs	116	78	53
Apse	109	60	36
Melnalksnis	74	60	24
Baltalksnis	48	48	28

Bez PVN. Zāģbaļķi: CSP MEI020 2026H1. * Papīrmalka, lapu koku tara vai malka: mezabirza.lv iepirkuma punktu cenas, 09.10.2026. ** Cirsmu izsoļu cena par m³ krājas šajā novadā (vidēja caurmēra pieaugusi audze).

Meža dati: Meža valsts reģistra atvērtie dati (VMD, CC0), publicēti 09.10.2026.; inventarizācija 2024, krāja aktualizēta ar aprēķiniem.

Cērtamība: vecuma grupa „pieaugusi” vai „pāraugusi” vai sasniegts galvenās cirtes caurmērs (MK noteikumi Nr. 935, 9. punkts un 7. pielikums, 18.08.2026. redakcijā; ne īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un ne agrāk kā 3 gadus pēc kopšanas cirtes); aizsargjoslās apjoms samazināts. **Koksnes vērtība:** augoša koka tirgus cena pēc 401 pārdotas cirsmas mezabirza.lv izsolēs (04.2025–10.2026), sugu cenas aprēķinātas no cirsmu sastāva; korekcija pēc caurmēra, novada un cirsmas apjoma (šeit $\times 1,14$); diapazons ± 20 %. **Zeme un augošās audzes:** 2 287 meža zemes darījumu (pēdējie 2 gadi, bez pieaugušās koksnes) mediāna pēc augošās krājas, novada korekcija $\times 0,99$; diapazons ± 25 %. **Ko var izcirst tagad:** kailcirtes platības pēc Meža likuma 9. panta un MK noteikumu Nr. 935 15.–19. punkta. **Kadastrs:** VZD Kadastra informācijas sistēmas atvērtie dati (CC BY 4.0), 28.09.2026.; lauksaimniecības zeme novērtēta pēc pēdējo 2 gadu darījumiem ar neapbūvētu zemi, kurā lauksaimniecības zeme ir vismaz 90 % platības. **Darījumi:** VZD tirgus datu bāze (CC BY 4.0), publicēta 10.09.2026. **Cenu tendence:** mezabirza.lv izsoļu cenu indekss un CSP zāģbaļķu cenas (MEI020, līdz 2026H1), pārrēķinātas šodienas eiro ar CSP patēriņa cenu indeksu (PCI030m, līdz 2026M09). **Precizitāte** (pārbaudīta 11.10.2026. ar darījumiem, kas aplēsē netika izmantoti). Cirsmu cena: 165 izsolēs kopš 11.04.2026. tipiskā novirze 14 %, 64 % gala cenu bija ± 20 % robežās. Zeme un augošās audzes: 1 069 VZD darījumos tipiskā novirze 26 % (salīdzinājumam, ja izmanto novada vidējo cenu par hektāru: 29 %), 45 % darījumu bija ± 25 % robežās; līdzīgu īpašumu cenas tirgū mēdz būtiski atšķirties. **Izmaksas un nodokļi:** mežizstrādes izmaksas CSP MEI010 (2025); nodokļi pēc VID skaidrojumiem (2026); Natura 2000 kompensācijas likmes: LAD, 2023.–2027. g. **Lāzerskenēšana:** LĢIA aerolāzerskenēšanas dati, 2016. g. (CC BY 4.0). **Dabas vērtības:** Dabas aizsardzības pārvaldes biotopu, mikroliegumu un aizsargājamo teritoriju kartes (CC0), publicētas 07.04.2026.; ņemtas vērā, ja aizņem vismaz 5 % nogabala platības. **Satelīts:** Copernicus Sentinel-2 L2A (Element 84 Earth Search, AWS).

Pārskats ir informatīva aplēse no publiskiem datiem, nevis sertificēta vērtētāja atzinums; tas nav izmantojams bankai, tiesai vai valsts iestādei. Pirms darījuma ieteicams uzmērīt cirsmu dabā.