

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Rožavotiņi”,**  
**Dzelzavas pagasts, Madonas novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Madonas novada pašvaldība**

**Novērtēšanas datums:**

**2025.gada 9.oktobrī**

2025.gada 17.novembrī  
Reģ. Nr. Z –25/397

Madonas novada pašvaldība

*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 „Rožavotiņi”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības „Rožavotiņi”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Dzelzavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000948863 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7050 004 0129, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7050 004 0129) 4300 m<sup>2</sup> platībā.\***

*\*Saskaņā ar VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un darba uzdevumā sniegto informāciju, zemes vienība tiek vērtēta kā starpgabals.*

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) pieeja*.

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām, ievērtējot apstākli, ka īpašumu var iegādāties ierobežots pretendentu skaits (tie zemes īpašnieki vai visi kopīpašnieki, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals).

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 17.novembrī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir**

**EUR 1 600**

**(viens tūkstotis seši simti eiro).**

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū, saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44. panta 8.daļas 1.punktu (par zemes starpgabalu). 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 .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	14
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	16
SECINĀJUMI .....	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	18
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	19

### **PIELIKUMI (kopijas)**

- 1.pielikums – darba uzdevums;
- 2.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 3.pielikums – zemes robežu un situācijas plāns;
- 4.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

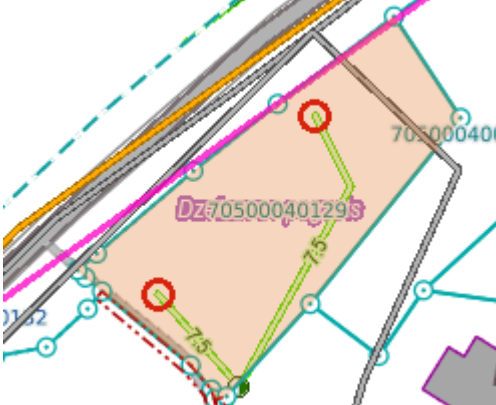
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Rožavotiņi”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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 pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar parēķinu un bez piespiešanas.

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	Rožavotiņi.
Adrese	Dzelzavas pagasts, Madonas novads.
Kadastra numurs	7050 004 0129
Zemes vienības kadastra apzīmējumi	7050 004 0129
Īpašumtiesības	Uz Madonas novada pašvaldības 2025.gada 12.septembra uzziņas Nr.2.1.3.5/25/510 īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000054572.
Apgrūtinājumi	<i>Pēc Valsts zemes dienesta izdrukas informācijas:</i> 1. Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0503 ha. 2. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0503 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē objekta izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 21.oktobrī.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	38 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.02.2025.	54 EUR.
Zemes vienības platība un tās sastāvs	Kopējā platība – 0,43 ha; Ūdens objektu platība – 0,08 ha; Zemes zem ceļiem platība – 0,01 ha; Pārējās zemes platība – 0,34 ha.
Starpgabals	Ir (VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem).
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	0* <i>*LIZ kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, kglejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilšmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg</i>

	<p>rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 4,27 EUR. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm.</p> <p>Avots: <a href="http://kadastralavertiba.lv/">http://kadastralavertiba.lv/</a></p>
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – ar nogāzi.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Uz zemes vienības nav pieejamas komunikācijas.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Dzelzavas pagasta teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	<p>Pēc zemes vienības apsekošanas dabā, tika secināts, ka zemes vienība ir daļēji sakopta, aug garš zālājs, dažviet atsevišķas koku un krūmu grupas. Daļu zemes vienības aizņem dīķis. Zemes vienība nav meliorēta.</p>  <p>Avots: <a href="https://www.melioracija.lv/">https://www.melioracija.lv/</a></p>
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota kā lauksaimniecības teritorija.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības teritorija.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Dzelzavas pagastā. Apkārtņē dominē vairāk vai mazāk sakoptas lauksaimniecības un atsevišķi stāvošu viensētu apbūve. ~ 2 km attālumā atrodas Dzelzavas ciema centra. Cesvaine atrodas aptuveni 8 km attālumā. Cesvainē ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – ir pieejama pagasta pārvalde, izglītības iestāde, apskates objekti, aptieka, veikali, bankomāts, kultūras nams, baznīca, parks un starppilsētu autobusu pietura. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas.
ESG riska faktoru analīze	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē;</li> <li>•Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-plududraudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-plududraudu-kartes</a>, sk. 17.11.2025.);</li> <li>•ūdenstīlpnes krasta erozijas risks – mazs;</li> <li>•ūdens erozijas risks – mazs;</li> <li>•vēja erozijas risks – mazs;</li> <li>•karstuma viļņu risks – mazs;</li> <li>•savvaļas ugunsgrēku risks – mazs;</li> <li>•vētras risks – mazs;</li> <li>•īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.</li> </ul>

Piezīmes	Zemes vienības realizācijas iespējas brīvā tirgū ir ierobežotas, ierobežotam pretendentu lokam (Atsavināšanas likuma 44.panta astotās daļas 1.punktā ir noteikts, ka zemes starpgabalu, kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), šajā likumā noteiktajā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals vai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam, ja zemes gabals ir apbūvēts.
----------	---

## 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, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir lauksaimniecības zeme.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem visos Latvijas reģionos. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvārā tie

orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Lauksaimniecības zeme visā Latvijas teritorijā joprojām ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem, taču kopš 2013.gada darījumu skaitam ir tendence samazināties, arī 2016.gadā darījumu skaits turpinājis samazināties. Par darījumu skaita samazināšanās galveno iemeslu var uzskatīt auglīgas un augstas kvalitātes LIZ trūkumu visos Latvijas reģionos. Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1500-3500 EUR/ha Latgalē un līdz pat 10 000 EUR/ha Zemgalē. Latvijā ir daudz aizaugušas, neizmantotas lauksaimniecības zemes, kuru pārdošanas cenas ir ~ 1500 EUR/ha. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki, dažādi fondi un ārvalstu investori. Laika periodā no 2011. līdz 2019. gadam lauksaimnieciskās zemes cena Latvijā ir palielinājusies 2,9 reizes, taču šobrīd cena par vienu hektāru ir viena no zemākajām Eiropā.

Pēdējo divu gadu laikā Madonas novadā tika reģistrēts 45 pirkšanas/pārdošanas darījums ar neapbūvētiem, lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumiem, kuru platība nepārsniedza 1 ha. Lauksaimniecībā izmantojamās neapbūvēta zemes cenas svārstījās robežās no 400 līdz 4 500 EUR/ha. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvi darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli un juridisko statusu (starpgabals), pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā ierobežotas.

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

- īpašums atrodas Madonas novadā, Dzelzavas pagastā, aptuveni 2 km attālumā no Dzelzavas ciema centra;
- saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2015.-2025.gadam, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības teritorija;
- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- kopējā platība – 0,43 ha; ūdens objektu platība – 0,08 ha; zemes zem ceļiem platība – 0,01 ha; pārējās zemes platība – 0,34 ha;
- zemes vienība ir starpgabals;
- vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 0;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – ar nogāzi, gruntsūdens līmenis – vidējs;
- pēc zemes vienības apsekošanas dabā, tika secināts, ka zemes vienība ir daļēji sakopta, aug zālājs, dažviet atsevišķas koku un krūmu grupas, zemes vienība nav meliorēta. Daļu zemes vienības aizņem dīķis;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā ierobežotas;
- ESG riska faktoru līmenis – zems;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē zemes izmantošanas iespējas;
- atsavināšanas likuma 44.panta astotās daļas 1.punktā ir noteikts, ka zemes starpgabalu, kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), šajā likumā noteiktajā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals vai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam, ja zemes gabals ir apbūvēts, iepriekšminētais fakts praktiski liedz iespēju īpašniekam realizēt OBJEKTU brīvā nekustamā īpašuma tirgū, ir ierobežots pretendentu loks.

### Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar iepriekš neminētiem nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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;
- ✓ vērtējams īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

### **(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

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

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

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa,



kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

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

### **(2) Ienākumu pieeja**

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

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 u.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.

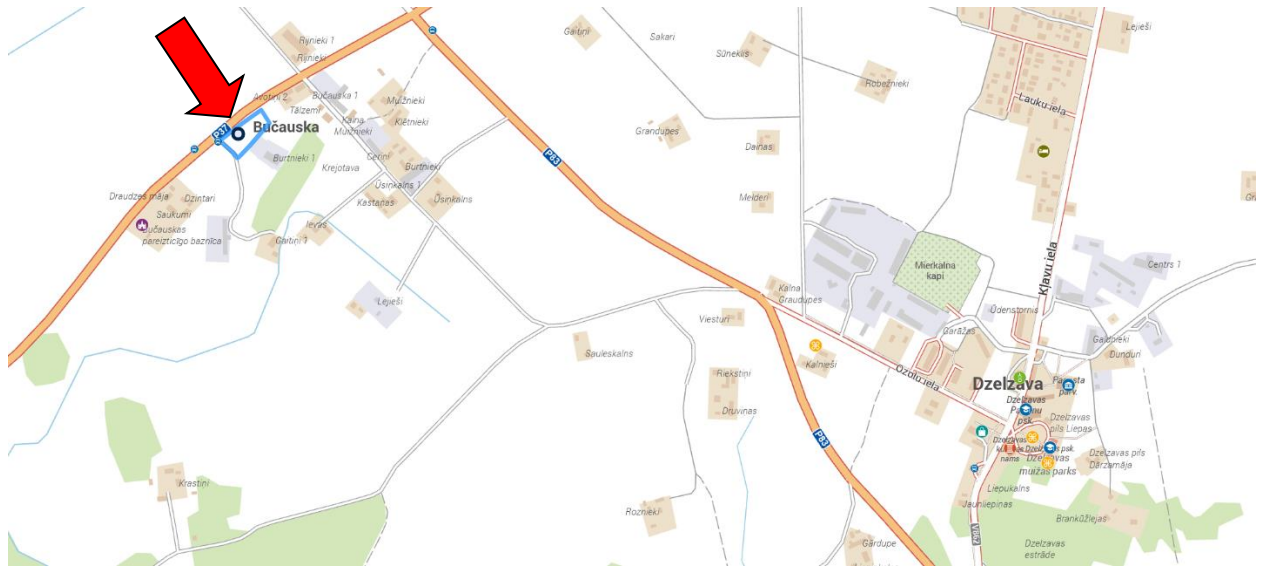
### VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Dzelzavas pagastā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS

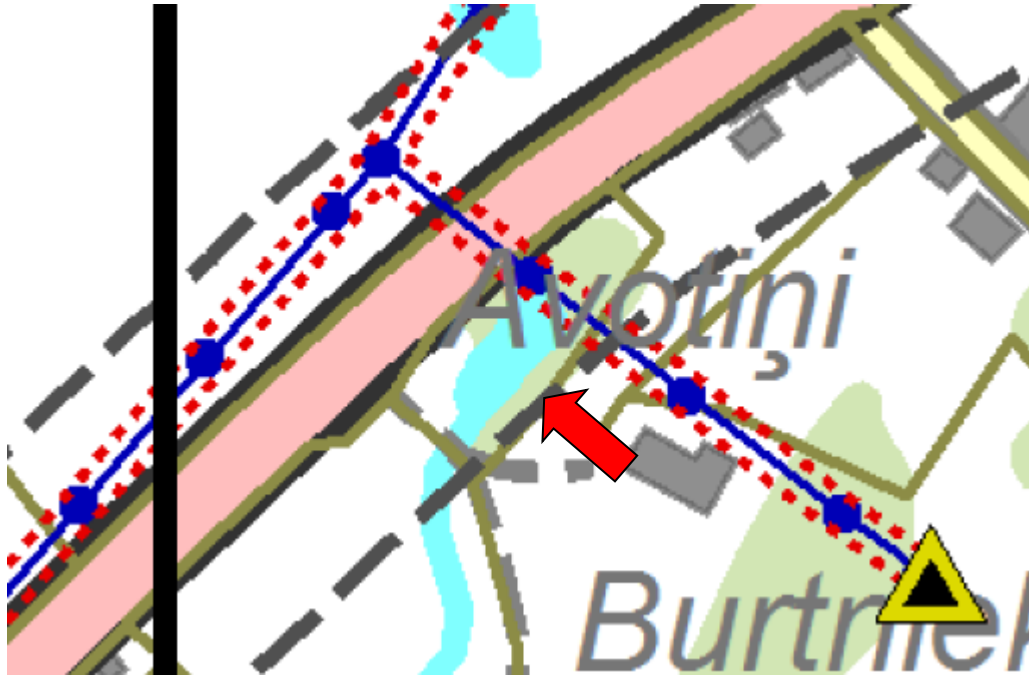


Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



### Teritorijas, kur apbūve nav galvenais izmantošanas veids

L	lauku zemes
M	mežu teritorija
M1	mežu teritorija valsts meži
	ūdeņu teritorija
DA	dabas un apstādījumu teritorija dabas pamatnes teritorija
DA1	dabas un apstādījumu teritorija labiekārtota dabas teritorija
DA2	dabas un apstādījumu teritorija dārzi
DA3	dabas un apstādījumu teritorija kapsēta
<b>Apbūves teritorijas</b>	
DzS	savrupmāju apbūves teritorija
DzM	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
DzD	daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
P	publiskās apbūves teritorija
R	rūpniecības apbūves teritorija
R1	rūpniecības apbūves teritorija derīgo izrakteņu ieguves teritorija
TA	tehniskās apbūves teritorija
TR	transporta infrastruktūras teritorija
VA	valsts aizsardzības objektu teritorija

### Satiksmes infrastruktūra

	autoceļš ar cieto un grants segumu
	uzlabots zemes ceļš
	valsts galveno, reģionālo un vietējo autoceļu Nr.
	pašvaldības autoceļš, tā Nr.
	AS "Latvijas valsts meži" autoceļš
	AS "Latvijas valsts meži" plānotais autoceļš
	ainaviski nozīmīgi ceļa posmi
	iela
	brauktuve
	gājēju celiņš
	zemesceļš
	lauku un meža ceļš
	taka

### Ekspluatācijas aizsargjoslas

	aizsargjoslas gar autoceļiem
	aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem
	aizsargjoslas ap ģeodēziskā tīkla punktiem valsts pamatnīkla punkts, GPS 3. klases punkts, triangulācijas punkts, poligonometrijas punkts
	aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm un ierīcēm valsts ūdensnoteka
	aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm un ierīcēm koplietošanas ūdensnoteka

Avots: Dzelzavas pagasta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana 2013. – 2025.gads.

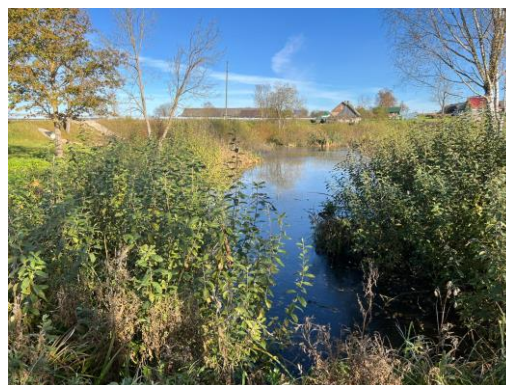
## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība (avots: <http://www.lad.gov.lv/>)



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA 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 finansu 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.

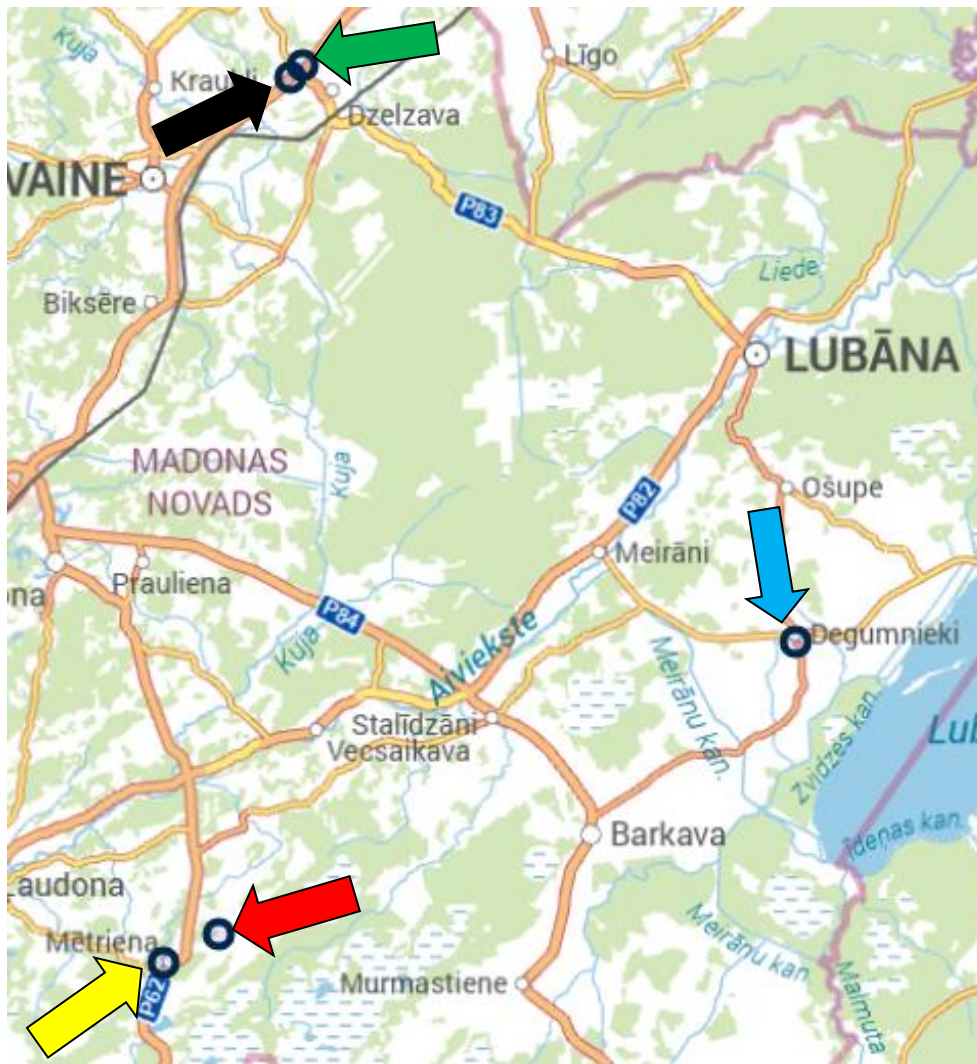
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, var secināt, ka zemes vienības, kas atrodas Madonas novadā, Dzelzavas pagastā atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

### Salīdzināmo objektu apraksts

<p><b>Objekts Nr.1</b> Īpašums Mētrienas pag., Madonas nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Objekts sastāv no vienas neapbūvēta zemes vienības, kas atrodas Madonas novadā, Mētrienas pagastā. Zemes vienības platība ir 3050 m<sup>2</sup>. Zemes vienības forma ir neregulārs daudzstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir LIZ. Plānotā (atļautā) izmantošana – LIZ. Vidējais kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Ir meliorēta zeme. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Apgrūtinājumi: dabas rezervāta ārējās aizsargjoslas teritorija; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdeva pašvaldība. Nav starpgabals.</p> <p>Pārdevuma datums: 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena: 1 100 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.2</b> Īpašums Mētrienas pag., Madonas nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Objekts sastāv no vienas neapbūvēta zemes vienības, kas atrodas Madonas novadā, Mētrienas pagastā. Zemes vienības platība ir 8000 m<sup>2</sup>. Vienības forma ir neregulārs daudzstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir LIZ. Plānotā (atļautā) izmantošana – LIZ. Vidējais kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Ir meliorēta zeme. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdeva fiziska persona, nav nomas līguma. Nav starpgabals.</p> <p>Pārdevuma datums: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 3 200 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.3</b> Īpašums Dzelzavas pag., Madonas nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novadā, Dzelzavas pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 8600 m<sup>2</sup>. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Vidējais kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Lauksaimniecības zeme ir meliorēta. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir LIZ. Plānotā (atļautā) izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: nav. Pārdevējs – pašvaldība, nav nomas līguma. Nav starpgabals.</p> <p>Pārdevuma datums: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena: 3 600 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.4</b> Īpašums Ošupes pag., Madonas nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novadā, Ošupes pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 9205 m<sup>2</sup>. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Vidējais kvalitātes novērtējums ir 20 balles. Lauksaimniecības zeme ir meliorēta. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir LIZ. Plānotā (atļautā) izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem. Pārdevējs - pašvaldība, nav nomas līguma. Nav starpgabals.</p> <p>Pārdevuma datums: 2025.gada aprīlis, pārdošanas cena: 4 100 EUR.</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)



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

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m<sup>2</sup> cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka zemes vienības, lauksaimniecībā izmantojamās zemes 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība ir 0,37 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).

*Zemes vienības, „Rožavotiņi”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads, tirgus vērtības noteikšana:*

$$4300 \text{ m}^2 \times 0,37 \text{ EUR/m}^2 = 1591,00 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 600 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

4300 m<sup>2</sup> – vērtējamā OBJEKTA platība;

0,37 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.



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

Rādītāji	Vērtējams objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Rožavotiņi", Dzelzavas pag., Madonas nov.	īpašums Mētrienas pag., Madonas nov.	īpašums Mētrienas pag., Madonas nov.	īpašums Dzelzavas pag., Madonas nov.	īpašums Ošupes pag., Madonas nov.
<b>Darījuma datums</b>	2025-11	2024-06	2024-11	2024-10	2025-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	4300	3050	8000	8600	9205
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1100	3200	3600	4100
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		0,36	0,40	0,42	0,45
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		7	5	5	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	0	0	-2
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,00	1,00	0,98
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1 ha pārdošanas cena</b>		0,37	0,40	0,42	0,44
<b>Komunikācijas</b>					
* 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
<b>Zemes lietošanas mērķis</b>					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	-2	0	-2
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	-2
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		1	-4	-4	-5
Korekcija uz objekta konfigurāciju		2	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		-3	-3	-3	-3
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	-1	-2	1
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	2	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli (novērtējums ballēs)		-3	-3	-4	-1
Korekcija uz zemes meliorāciju		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz dīķa esamību		2	2	2	2
Kopējā korekcija		-3	-11	-13	-12
Korekcijas koeficients		0,97	0,89	0,87	0,88
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	0,37	0,36	0,36	0,36	0,38
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1591,00</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1600</b>				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības „Rožavotiņi”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads novērtējumu 2025.gada 17.novembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 600  
(viens tūkstotis seši simti eiro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā 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;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU U SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas 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 vērtējamo 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.