

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Ozoliši”,
Mētrienas pagasts, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 24.oktobris

2025.gada 24.oktobrī
Reģ. Nr. Z – 25/337

Madonas novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Ozolīši”, Mētrienas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar līgumu Nr. 2.4.5/24/486 un vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības „Ozolīši”, Mētrienas pagastā, Madonas novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Mētrienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000947927 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7076 008 0509, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7076 008 0260, 11300 m² platībā.**

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 atsavināšanai izsolē.

**Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 24.oktobrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 7 800
(septiņi tūkstoši astoņi simti euro).**

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

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

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

SIA „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	9
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	10
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	11
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
VĒRTĒŠANAS UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
SECINĀJUMI	20
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	20
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – vērtējamo īpašumus saraksts;
- 2.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 3.pielikums – zemes robežu plāns;
- 4.pielikums – situācijas plāns;
- 5.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 6.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 7.pielikums – īpašumu vērtētāja Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 8.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības „Ozolīši”, Mētrienas pagastā, Madonas novadā, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība ir 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	Mētrienas pagasts, Madonas novads
Nosaukums	„Ozolīši”
Kadastra numurs	7076 008 0509
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7076 008 0260
Īpašumtiesības, pamatojums	Uz 2025.gada 20.augusta Madonas novada pašvaldības uzziņas Nr. 2.1.3.5/25/480 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Aprūtinājumi	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – aizsargājama koka (dižkoka) teritorija – 0,0405 ha; 2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,1606 ha; 3.Atzīme – dabas rezervāta ārējās aizsargjoslas teritorija – 1,13 ha; 4.Atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 1,13 ha; Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKT izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai izsolē.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 9.oktobris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtēšanas OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 14.04.2025.	Fiskālā kadastrālā vērtība – 57 EUR. Universālā kadastrālā vērtība – 139 EUR.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: <ul style="list-style-type: none"> • 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. 24.10.2025.); • ūdenstīlpnes krasta erozijas risks – zems; • ūdens erozijas risks – zems; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu	Zemes vienības kopējā platība ir 11300 m ² , t.sk. 300 m ² – zeme zem ūdeņiem, 11000 m ² – pārējā zeme.

eksplicācija.	
Strapgabals	Nav.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav pieejamas.
Labiekārtojums	Zemes vienība bez labiekārtojuma.
Zemes vienības sakoptība	Zemes vienības teritorija ir daļēji sakopta – daļa zemes vienības ir apaugusi ar dabīgo zālāju, koku un krūmu grupām, daļa – sakopts dabīgs zālājs. Zemes vienības nomalē atrodas neliela ūdenstilpne – dīķis. Uz daļas zemes vienības atrodas drupas.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013-2025 gadiem karti, zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Pašreizējā izmantošana	Netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Mētrienas pagastā. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecības zemes, mežsaimniecības zemes, rūpnieciskās ražošanas teritorija, savrupmāju apbūve, ūdens teritorijas. Līdz Mētrienas ciema centram ir ~ 1,9 km attālums. Līdz Madonas pilsētas centram ir ~ 24,1 km. Netālu atrodas reģionālais Latvijas autoceļš P62 Krāslava—Preiļi—Madona (Madonas apvedceļš). Aptuveni 2 km attālumā atrodas starppilsētu autobusus pietura.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš.
Piezīmes	Uz zemes vienības vietām atrodas drupas, tas tiek ievērtēts kā apgrūtinājums.

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, īpašuma raksturu un teritorijas plānojuma karti, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir rūpnieciskās apbūves teritorija:

- atbilstoši teritorijas plānojumam (funkcionālā zonējuma karte);
- apkārtne atrodas rūpnieciskā apbūve.

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 izsolēs 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.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties īpašumu, pircēji lielu uzmanību pievērš tā atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. NĪ tirgū līdzīgi īpašumi parādās salīdzinoši reti.

Pieprasījums pēc ražošanas apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana.

Pēdējo trīs gadu laikā Madonas novadā tika reģistrēti ~ 1 195 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdots viss īpašums nevis tā domājamās daļas, neapbūvēti zemes īpašumi ar platību līdz 20000 m², tika reģistrēti 195. Tika izskatīti ierobežoti lietošanas veidi: komercobjekti, sabiedriski objekti, ražošanai, satiksmes infrastruktūrai. Tāda veida objekti tika reģistrēti 21 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas svārstījās robežās no 0,04 līdz 20,18 EUR/m². Vidēji 1,31 EUR/m². Pēdējo trīs gadu laikā Gulbenes novadā tika reģistrēti ~ 739 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdots viss īpašums nevis tā domājamās daļas, neapbūvēti zemes īpašumi ar platību līdz 20000 m², tika reģistrēti 139. Tika izskatīti ierobežoti lietošanas veidi: komercobjekti, sabiedriski objekti, ražošanai, satiksmes infrastruktūrai. Tāda veida objekti tika reģistrēti 15 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas svārstījās robežās no 0,20 līdz 12,25 EUR/m². Vidēji 1,79 EUR/m². Pēdējo trīs gadu laikā Jēkabpils novadā tika reģistrēti ~ 1 602 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdots viss īpašums nevis tā domājamās daļas, neapbūvēti zemes īpašumi ar platību līdz 20000 m², tika reģistrēti 490. Tika izskatīti ierobežoti lietošanas veidi: komercobjekti, sabiedriski objekti, ražošanai, satiksmes infrastruktūrai. Tāda veida objekti tika reģistrēti 38 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas svārstījās robežās no 0,04 līdz 150,00 EUR/m². Vidēji 1,79 EUR/m². Salīdzināmie objekti tika atlasīti pēc teritorijas plānojuma – rūpnieciskās ražošanas teritorija. Tāpēc liela daļa no piedāvātajiem pirkuma/ pārdevuma

darījumiem netika izmatoti. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. (Avots: *Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv>, sk. 24.10.2025.*)

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

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

- OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Mētrienas pagastā ~ 1,9 km attālumā no ciema centra – vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- zemes vienības kopējā platība ir 11300 m², t.sk. 300 m² – zeme zem ūdeņiem, 11000 m² – pārējā zeme;
- zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdens līmenis – zems;
- zemes vienības teritorija ir daļēji sakopta – daļa zemes vienības ir apaugusi ar dabīgo zālāju, koku un krūmu grupām, daļa – sakopts dabīgs zālājs. Zemes vienības nomalē atrodas neliela ūdenstilpne – dīķis. Uz daļas zemes vienības atrodas drupas;
- saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013-2025 gadiem karti, zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā;
- lietošanas mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- labākais izmantošanas veids: rūpnieciskās apbūves teritorija;
- piebraukšanas iespējas pie objekta ir labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKT izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana.

Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes

atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

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

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, 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 analīzē. 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, labiekārtoības, 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 atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās 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 Kalsnavas pagastā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



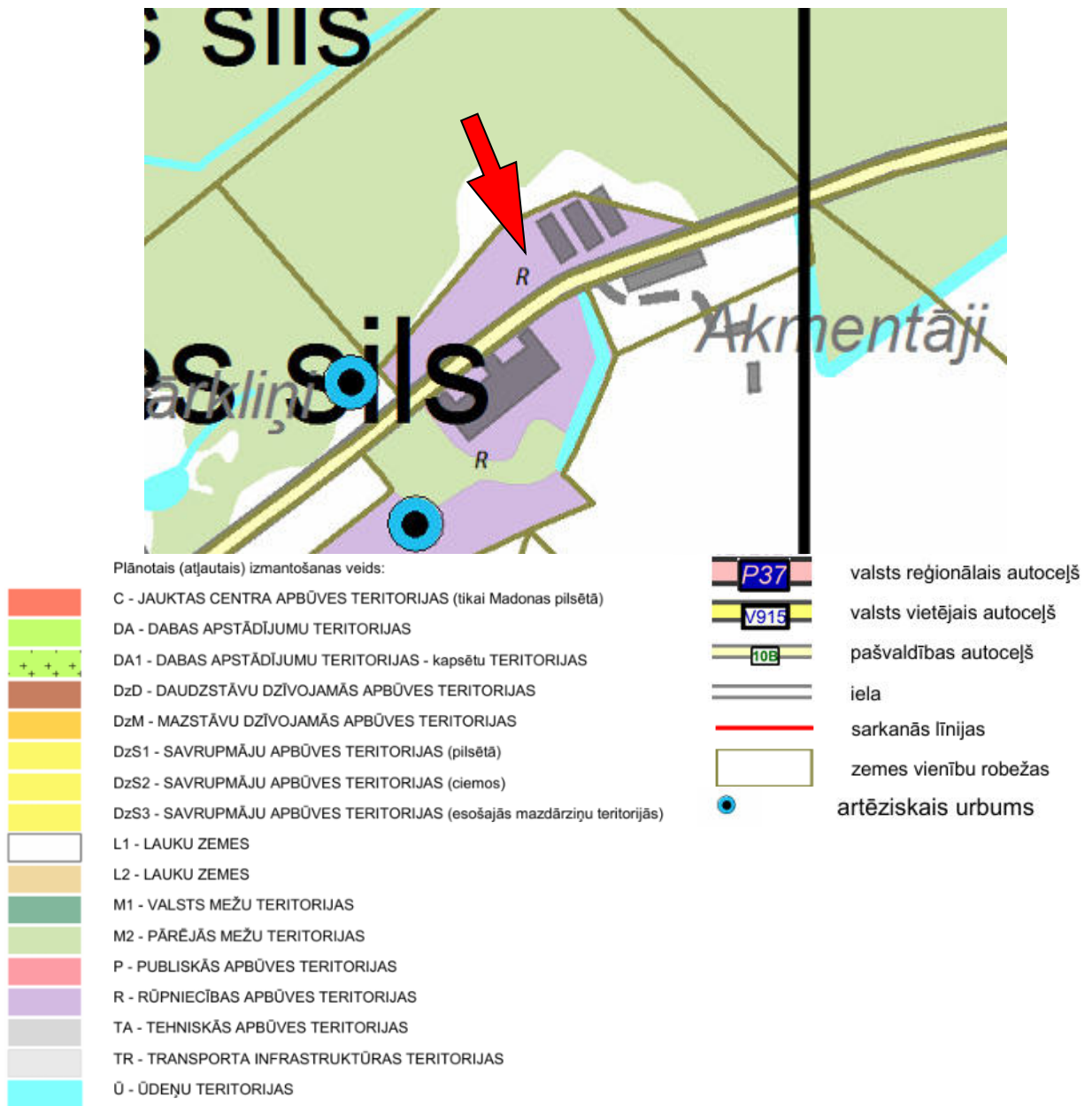
Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.767437-26.249629-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70760080260>, sk. 24.10.2025.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.767437-26.249629-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70760080260>, sk. 24.10.2025.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „OZOLIŠI”, MĒTRIENAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 24.10.2025.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Madonas novada teritorijas plānojums 2013-2025 gadiem.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls (Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=70760080260>, sk. 24.10.2025.)



2. attēls. Zemes vienība



3., 4. attēls. Zemes vienība



5., 6. attēls. Zemes vienība



7., 8. attēls. Zemes vienība



9., 10. attēls. Zemes vienība



11., 12. attēls. Zemes vienība



13., 14. 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 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsumma atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtēšanas OBJEKTAM atbilstoši ir zemāk minētie zemes īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

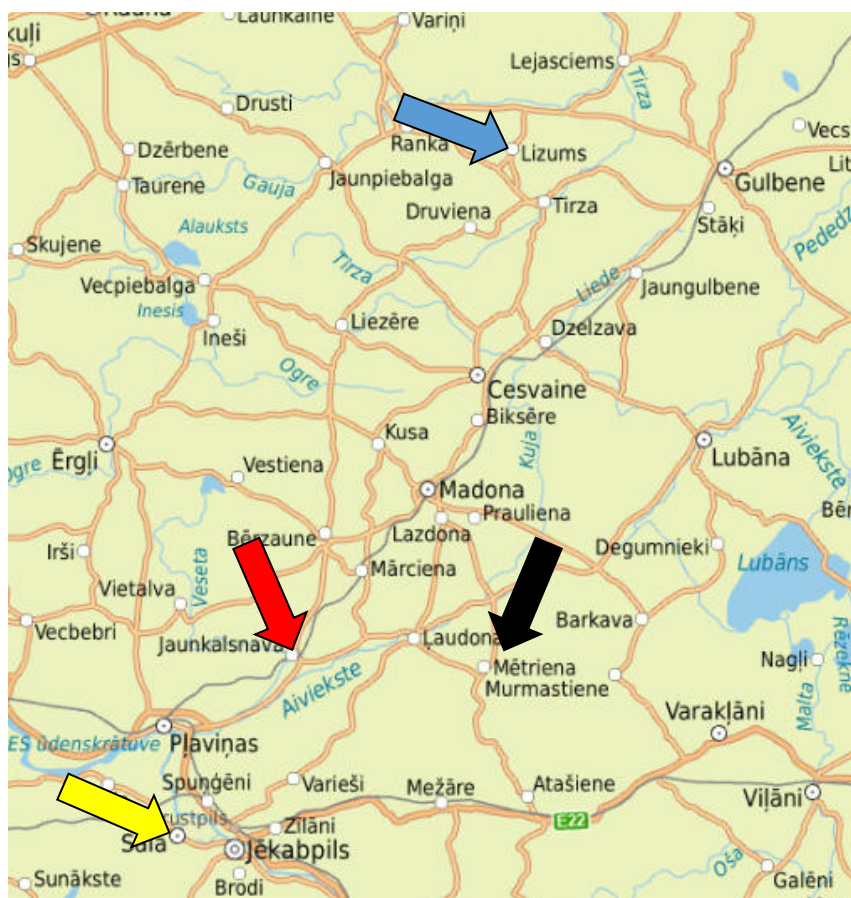
Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1 īpašums Kalsnavas pag., Madonas nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70620110456, sk. 24.10.2025.</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Madonas novadā, Kalsnavas pagastā. Zemes vienības platība ir 601 m², t.sk. pārējā zeme – 601 m². Zemes vienības forma ir regulārs četrstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Atļautais izmantošanas veids ir rūpnieciskās apbūves teritorija. Nav pieejamas komunikācijas. Ir starpgabals. Nav apgrūtinājumu. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots izsolē ar starpgabala statusu ar 2022.gada 20.septembra lēmumu Nr.573, tiek pieņemts, ka nav iznomāts. Pārdevuma datums: 2022.gada decembris, pārdošanas cena: 590 EUR.</p>
---	---

<p>Objekts Nr.2: īpašums Kalni, Lizums, Lizuma pag., Gulbenes nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=50720060390, sk. 24.10.2025.</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Gulbenes novadā, Lizuma pagastā, Lizumā. Zemes vienības platība ir 4080 m², t.sk. zeme zem ēkām – 4080 m². Zemes vienības forma ir neregulārs četrstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve. Atļautais izmantošanas veids ir rūpnieciskās apbūves teritorija. Nav pieejamas komunikācijas. Nav starpgabals. Nav apgrūtinājumu. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā daļēji labas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, taču ir nostiprināts ceļa servitūts. Pārdevējs ir juridiska persona, tiek pieņemts, ka nav iznomāts. Pārdevuma datums: 2023.gada augusts, pārdošanas cena: 2 446 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: īpašums Alejas iela 5C, Sala, Salas pag., Jēkabpils nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=56860020666, sk. 24.10.2025.</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Jēkabpils novadā, Salas pagastā, Salā. Zemes vienības platība ir 4700 m², t.sk. zeme zem ēkām – 4700 m². Zemes vienības forma ir neregulārs četrstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir transporta līdzekļu garāžu apbūve. Atļautais izmantošanas veids ir rūpnieciskās apbūves teritorija. Nav pieejamas komunikācijas. Nav starpgabals. Apgrūtinājumi: sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav iznomāts. Pārdevuma datums: 2023.gada februāris, pārdošanas cena: 4 700 EUR.</p>

VĒRTĒŠANAS UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Kalsnavas un Mētrienas pagasts (Madonas novads), Lizuma pagasts (Gulbenes novads), Salas pagasts (Jēkabpils novads)



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.776110-26.034881-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70620110456>, sk. 24.10.2025.

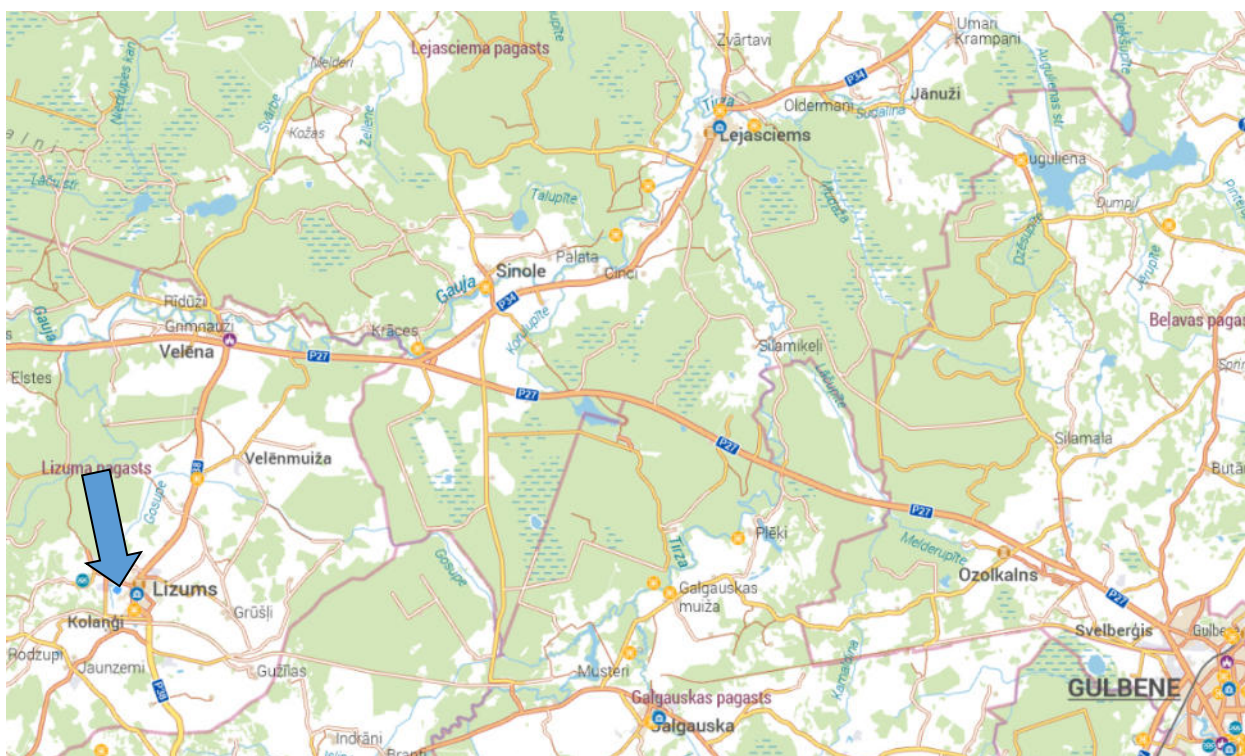
Kalsnavas un Mētrienas pagasts (Madonas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.776110-26.034881-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70620110456>, sk. 24.10.2025.

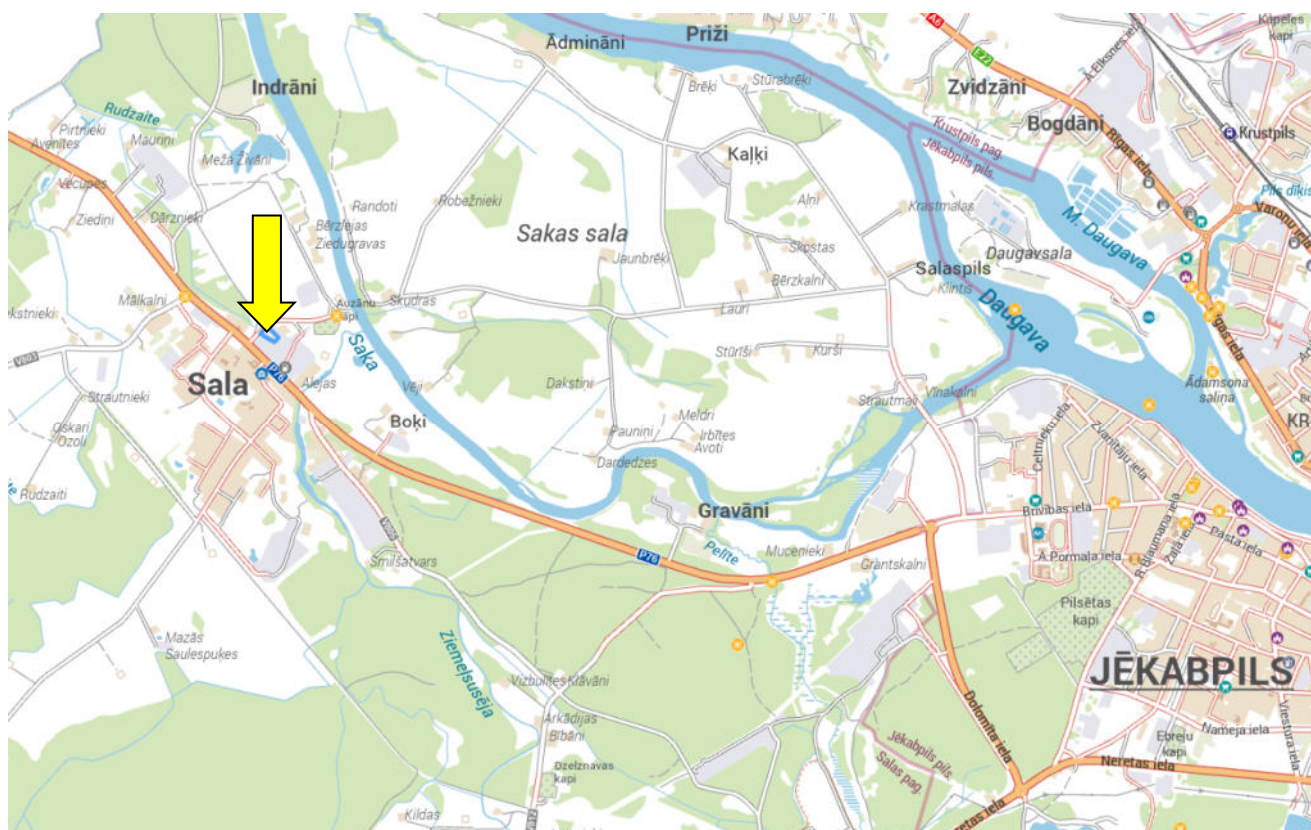
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „OZOLIŠI”, MĒTRIENAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 24.10.2025.

Lizuma pagasts (Gulbenes novads)

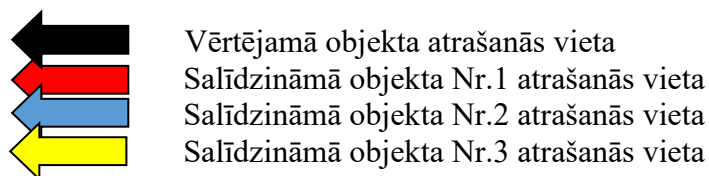


Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.230779-26.519090-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F50720060390>, sk. 24.10.2025.

Salas pagasts (Jēkabpils novads)



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.505504-25.792527-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F56860020666>, sk. 24.10.2025.



Analizējot līdzīgu zemes vienību 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 tirgus vērtība ir 0,69 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Nekustamā īpašuma – zemes vienības „Ozolīši”, Mētrienas pagasts, Madonas novads, tirgus vērtības aprēķins:

$$11300 \text{ m}^2 \times 0,69 \text{ EUR/m}^2 = 7797,00 \text{ EUR}, \sim \mathbf{7\ 800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

11300 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $0,69 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

	Vērtējamais objekts			
	Ozoliši, Mētrienas pag., Madonas nov.	Kalsnavas pag., Madonas nov.	Kalni, Lizums, Lizuma pag., Gulbenes nov.	Alejas iela 5C, Sala, Salas pag., Jēkabpils nov.
Darījuma datums	2025-10	2022-12	2023-08	2023-02
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)
Zemes gabala platība, m ²	11300	601	4080	4700
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		590	2446	4700
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		0,98	0,60	1,00
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	3	4
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabala statuss)		5	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		10	3	4
Pamatkorekcijas koeficients		1,10	1,03	1,04
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		1,08	0,62	1,04
Komunikācijas				
* ūdensapgāde (pilsētas)	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija (pilsētas)	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	Transporta līdzekļu garāžu apbūve
Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Korekcijas				
Korekcija uz objekta novietni reģionā/ ekonomisko aktivitāti		-5	-5	-7
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	0
Korekcija uz objekta novietni apvidū		0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-20	-10	-8
Korekcija uz objekta konfigurāciju		-2	-1	-1
Korekcija uz objekta reljefu/ gruntsūdeņu līmeni		0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0
Korekcija uz piekļūšanas iespējām		0	2	0
Korekcija uz zemes labiekārtojumu		-3	-3	-3
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		8	4	3
Korekcija uz zemes lietošanas mērķi		0	0	-3
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-1	-1	0
Korekcija uz nomas līgumu		0	0	0
Citas korekcijas (drupas)		-5	-5	-5
Kopējā korekcija		-28	-19	-24
Korekcijas koeficients		0,72	0,81	0,76
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0,69	0,78	0,50	0,79
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	7797,0			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	7800			

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības „Ozoliši”, Mētrienas pagastā, Madonas novadā, novērtējumu 2025.gada 24.oktobrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 7 800
(septiņi tūkstoši astoņi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir 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 Vjaksē

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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