

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Rijas”,**  
**Cesvaines pagasts, Madonas novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Madonas novada pašvaldība**

**Novērtēšanas datums:**

**2026.gada 17.marts**

2026.gada 17.marts  
Reģ. Nr. S – 26/20

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 un apbūves „Rijas”, Cesvaines pagasts, Madonas novads  
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar noslēgto līgumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves „Rijas”, Cesvaines 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 Cesvaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000036903 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000054572 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7027 012 0056, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7027 012 0056, 0,4554 ha platībā;**
- **dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 7027 012 0056 001;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 7027 012 0056 002.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 17.marts  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 2 800**

**(divi tūkstoši astoņi simti eiro)**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis 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 „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| DARBA UZDEVUMS .....                                               | 4  |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....                               | 4  |
| LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....                                   | 6  |
| NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....                             | 6  |
| VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....             | 8  |
| VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....                                    | 10 |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....                  | 11 |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....              | 12 |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....                        | 13 |
| NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....                                | 16 |
| OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....  | 16 |
| NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS ..... | 18 |
| SECINĀJUMI .....                                                   | 20 |
| ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....                                    | 20 |
| PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....                           | 21 |

### PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodaļuma noraksts;
2. pielikums – būves kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves „Rijas”, Cesvaines 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 aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adrese                                    | „Rijas”, Cesvaines pagasts, Madonas novads.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kadastra numurs                           | 7027 012 0056                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zemes vienības kadastra apzīmējums        | 7027 012 0056                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats      | Uz 2026.gada 2.februāra nostiprinājuma lūguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6. panta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Apgrūtinājumi                             | <i>VZD datus reģistrētie apgrūtinājumi,<br/>1.ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem;<br/>2.ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;<br/>3.lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam.<br/>Zemesgrāmatā un zemes robežu plānā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ESG faktoru analīze                       | <b>Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta.</b><br><i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2025). Ēku energosertifikātu reģistrs. <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a>, sk.17.03.2026.)</i><br>Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē.<br>Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē.<br><i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2025). Plūdu riska informācijas sistēma. <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema</a>, sk.17.03.2026.</i><br>Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs.<br>Ūdens erozijas risks: mazs.<br>Vēja erozijas risks: mazs.<br>Karstuma viļņu risks: mazs.<br>Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs.<br>Vētras risks: mazs.<br>Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs. |
| Īres līgums                               | Dzīvojamā māja nav apdzīvota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vērtējuma pasūtītājs                      | Madonas novada pašvaldība.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vērtējuma mērķis                          | Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Objekta apsekotājs                        | Juris Guntis Vjakse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Objekta apsekošanas datums                | 2026.gada 7.marts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Domājamās daļas                           | 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fiskālā kadastrālā vērtība uz 23.12.2025. | 5 051 EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Universālā kadastrālā vērtība uz 14.12.2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4 849 EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kopējā platība – 0,4554 ha,<br>Zemes zem ēkām platība – 0,4554 ha.                                                                                                                                                                                                                             |
| Zemes vienības konfigurācija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Neregulāra daudzstūra forma.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zemes vienības reljefs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Līdzens.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gruntsūdeņu līmenis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zems.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zemes vienības lietošanas mērķis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Saskaņā ar Madonas novada, Cesvaines pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā.                                                                                                                                        |
| Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug koku un krūmu grupas.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Palīgēku raksturojums:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1. <i>Kūts</i> (kadastra apzīmējums 7027 012 0056 002): kopējā platība – 340,90 m <sup>2</sup> . Uzbūvēšanas gads – 1951. Nolietojums: V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Konstrukтивais risinājums: pamati – akmens mūris, ārsienas – akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, jumts – cits neklasificēts materiāls. Fiziskais stāvoklis – slikts (grausts). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 7027 012 0056 001)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dzīvojamās mājas kopējā platība                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 119,70 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 45,70 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1931.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Stāvu skaits ēkai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Viena stāva.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Pamati – akmens mūris; sienas (vertikālā konstrukcija) – akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.                                                                                                                                       |
| Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Jumta segums – cits neklasificēts materiāls.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Būves tips                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Galvenais lietošanas veids                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1121 - Divu dzīvokļu mājas.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ēkas nosaukums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dzīvojamā māja.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī.                                                                                                                      |
| Komunikācijas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Krāsns apkure, elektroapgāde. Apsekojot dabā konstatēts, ka apkures nav, elektrība atslēgta, aka – nelietoama.                                                                                                                                                                                 |
| Ugunsdrošība                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Apsardze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vai notiek remontdarbi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nē.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Pašreizējā izmantošana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Labākais izmantošanas veids                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dzīvojamā māja.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Apkārtne, satiksme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | OBJEKTS atrodas Madonas novada, Cesvaines pagastā. Līdz Madonas pilsētas centram ir ~ 17 km attālums. Apkārtējo teritoriju pamatā veido lauksaimniecības un mežu teritorijas. Sociālā infrastruktūra slikti attīstīta. Piekļūšana pie OBJEKTA ir apmierinoša – atrodas lauku seguma ceļa malā. |
| Piezīmes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vērtējamā īpašuma ekonomiski pamatota izmantošana varētu būt ierobežota.                                                                                                                                                                                                                       |

## 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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) 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 jaunas dzīvojamās apbūves izveide.

## 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.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

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.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkjspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

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 māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtnējam infrastruktūrai,

piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Madonas novadā ir reģistrēti 261 pirkšanas/pārdošanas darījums ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 5 līdz 2906 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 300 EUR līdz 310 000 EUR. Cesvaines pagastā ir reģistrēti 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 42 līdz 1894 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Ērgļu pagastā ir reģistrēti 7 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 24 līdz 1978 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Bērzaunes pagastā ir reģistrēti 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 14 līdz 627 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Sausnējas pagastā ir reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 28 līdz 1021 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Mētrienas pagastā ir reģistrēti 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 25 līdz 419 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemi m<sup>2</sup> cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots : Cenu Banka (2025). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.17.03.2026.*

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 vērtējamā OBJEKTA juridisko statusu, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību un juridisko statusu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamo īpašumu tirgū vērtējamās kā ierobežotas.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novadā, ~ 17 km attālumā no Madonas pilsētas centra ar slikti attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja, palīgēka sliktā stāvoklī un zemes vienība;
- zemes kopējā platība – 0,4554 ha, zemes vienība nav sakopta, uz tās aug koku un krūmu grupas. Reljefs – līdzens;
- saskaņā ar Madonas novada, Cesvaines pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā;
- komunikācijas: krāsns apkure, elektroapgāde; apsekojot dabā konstatēts, ka apkures nav, elektrība atslēgta, aka – nelietojama;
- apsekojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka dzīvojamā māja ir sliktā stāvoklī;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā apmierinošas;
- īpašums nav izīrēts;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme – zema;
- vērtējamā īpašuma ekonomiski pamatota izmantošana varētu būt ierobežota.

### Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- ģpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- ar ģpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais ģpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- dzīvojamās mājas pārbūve tiks pabeigta atbilstoši tehniskajam projektam un specifikai;
- vērtējamais ģpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi ģpašumtiesību 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 „Ģpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas ģpašuma 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 ģpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem ģpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo ģpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo ģpašumu 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 ģpašuma 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 ģpašuma 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 ģpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - ģpašuma

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 atmettas 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 izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru

ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas 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.

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

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

## 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 dzīvojamo telpu nomas tirgus Dzelzavas pagastā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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), sk.17.03.2026.



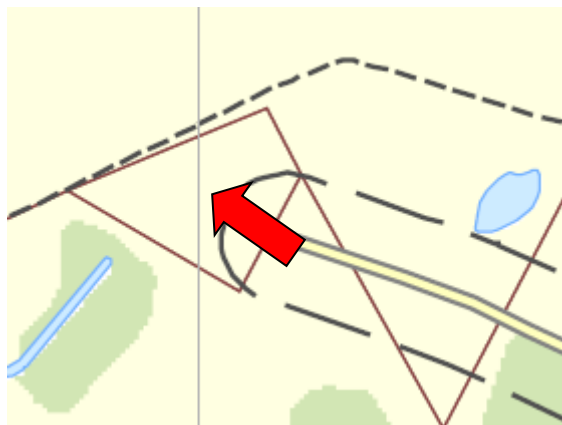
Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl), sk.17.03.2026.

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 7027 012 0056



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=70270120056> , sk.  
17.03.2026.

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



| Plānotais (atļautais) izmantošanas veids: |                                                                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)                   |
|                                           | DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS                                               |
|                                           | DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS                        |
|                                           | DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS                                  |
|                                           | DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS                                    |
|                                           | DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)                                  |
|                                           | DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)                                   |
|                                           | DzS3 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (esošajās mazdārziņu teritorijās)          |
|                                           | L1 - LAUKU ZEMES                                                                 |
|                                           | L2 - LAUKU ZEMES                                                                 |
|                                           | M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS                                                     |
|                                           | M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS                                                    |
|                                           | P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS                                                |
|                                           | R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS                                              |
|                                           | TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS                                               |
|                                           | TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS                                      |
|                                           | Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS                                                            |
|                                           | pašv. noz. dabas, kultūrvēsturisko objektu un terit. aizsardzības zona           |
|                                           | aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem                        |
|                                           | aizsargjosla ap atkritumu izgāztuvēm                                             |
|                                           | aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm                                  |
|                                           | aizsargjosla ap kapsētām                                                         |
|                                           | vīrszemes ūdensobjektu aizsargjosla                                              |
|                                           | aizsargjosla ap DUS, GUS un degvielas krātuvēm                                   |
|                                           | drošības aizsargjosla ap Madonas naftas bāzi                                     |
|                                           | aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem                                          |
|                                           | aizsargjosla ap civilās aviācijas drošībai paredzētajiem navig. tehn. līdzekļiem |
|                                           | aizsargjosla ap valsts noz. monitoringa punktiem un posteņiem (met. stacija)     |
|                                           | ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem                                       |
|                                           | drošības aizsargjosla gar dzelzceļiem                                            |
|                                           | ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļiem                                      |
|                                           | 110kV elektrolīnija                                                              |
|                                           | 20kV vīdrieguma elektrolīnija                                                    |
|                                           | 20kV vīdrieguma elektrokabelis                                                   |
|                                           | elektronisko sakaru līnija                                                       |
|                                           | sarkanās līnijas                                                                 |
|                                           | zemes vienību robežas                                                            |
|                                           | plānotā ciema robeža                                                             |
|                                           | esošā ciema robeža                                                               |
|                                           | plānotā pilsētas robeža                                                          |
|                                           | esošā pilsētas robeža                                                            |
|                                           | plānotās teritoriālās vienības                                                   |
|                                           | esošās teritoriālās vienības                                                     |
|                                           | valsts reģionālais autoceļš                                                      |
|                                           | valsts vietējais autoceļš                                                        |
|                                           | pašvaldības autoceļš                                                             |
|                                           | ielā                                                                             |
|                                           | plānotais ceļš                                                                   |
|                                           | pārējie ceļi                                                                     |
|                                           | dzelzceļš                                                                        |

Avots: Madonas novada teritorijas plānojums 2013.-2025. gadiem. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

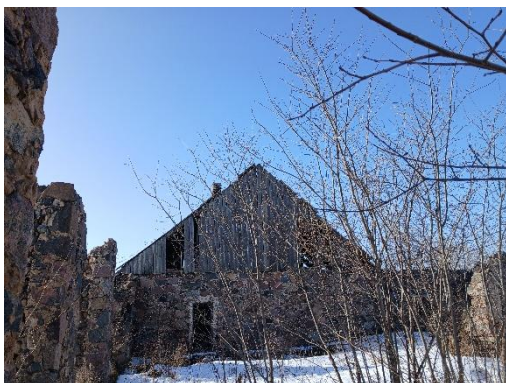
Madonas novada, Dzelzavas pagasts..

Valsts digitālās attīstības aģentūra (2025). GEOLatvija.lv. <https://geolatvija.lv/geo/tapis>, sk. 17.02.2026.

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Dzīvojamā māja



3., 4.attēls. Dzīvojamā māja un piemājas teritorija



5., 6.attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



7., 8. attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



9., 10.attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



11., 12. attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



13., 14.attēls. Teritorija ap dzīvojamo māju



15., 16.attēls. Teritorija ap dzīvojamo māju



17., 18.attēls. Teritorija ap dzīvojamo māju

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

#### Salīdzināmo objektu apraksts

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Objekts Nr.1:</b><br/>īpašums Ozolkalns 1,<br/>Ozolkalns, Mētrienas pag.,<br/>Madonas nov.</p> | <p>Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Mētrienas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,38 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 239,9 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1920. Nolietojums – V4 - ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (kūts un šķūnis) sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: aukstā ūdens apgāde, krāsns vai plīts apkure, kanalizācija un elektroapgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā apmierinošas. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: Madonas novada pašvaldība. Saskaņā ar Madonas novada pašvaldības 2025. gada 30 aprīļa lēmumu Nr. 227 īpašums ir izīrēts.<br/>Pārdošanas datums: 2025.gada maijs, cena – 6 000 EUR.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Objekts Nr.2:</b><br/>Īpašums Pilskalni, Ērgļu pag.,<br/>Madonas nov.</p>         | <p>Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Ērgļu pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,49 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 87,70 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1923. Nolietojums – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (kūts un garāža) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: krāsns vai plīts apkure, centralizētā elektrība. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā apmierinošas. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: juridiska persona. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada septembris, cena – 2 083 EUR.</p>          |
| <p><b>Objekts Nr.3:</b><br/>Īpašums Siliņi, Bērzaunes<br/>pag., Madonas nov.</p>        | <p>Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Bērzaunes pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,27 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 80,90 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1926. Nolietojums – V4 - ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir trīs palīgēkas (pagrabs, šķūnis un klēts) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, krāsns vai plīts apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā apmierinošas. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: fiziska persona. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada decembris, cena – 2 500 EUR.</p> |
| <p><b>Objekts Nr.4:</b><br/>Īpašums Ozoliņu lauki,<br/>Sausnējas pag., Madonas nov.</p> | <p>Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Sausnējas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,87 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 108,50 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1920. Nolietojums – V4 - ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (klēts un kūts) sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāns/ plīts apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā apmierinošas. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: fiziska persona. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada aprīlis, cena – 3 000 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), sk.17.03.2026.

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

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības  $1 \text{ m}^2$  cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma „Rijas”, Cesvaines pagasts, Madonas novads dzīvojamo telpu kopējās platības  $1 \text{ m}^2$  tirgus vērtība ir EUR 23,45. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Rijas”, Cesvaines pagasts, Madonas novads, tirgus vērtības noteikšana:

$$119,70 \text{ m}^2 \times 23,45 \text{ EUR/m}^2 = 2\,806,97 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

119,70  $\text{m}^2$  – aprēķinos izmantojamā dzīvojamās mājas platība,  
23,45 EUR/ $\text{m}^2$  – noteiktā  $1 \text{ m}^2$  vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> cenu ietekmējošiem faktoriem

| Rādītāji                                                       | Vērtējamais objekts                           | Salīdzināmie īpašumi                                       |                                        |                                         |                                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                | „Rijas”, Cesvaines pagasts,<br>Madonas novads | Ozolkalns 1, Ozolkalns,<br>Mētrienas pag.,<br>Madonas nov. | Pīlskalni, Ērgļu pag.,<br>Madonas nov. | Siliņi, Bērzaunes pag.,<br>Madonas nov. | Ozoliņu lauki,<br>Sausnējas pag.,<br>Madonas nov. |
| Darījuma laiks                                                 | 2026-03                                       | 2025-05                                                    | 2025-09                                | 2024-12                                 | 2024-04                                           |
| Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)                   |                                               | standarta                                                  | standarta                              | standarta                               | standarta                                         |
| Juridiskais statuss                                            | viens īpašnieks                               | viens īpašnieks                                            | viens īpašnieks                        | viens īpašnieks                         | viens īpašnieks                                   |
| Palīgēkas                                                      | 1 palīgēkas                                   | 2-as palīgēkas                                             | 2-as palīgēkas                         | 3 palīgēkas                             | 2-as palīgēkas                                    |
| Zemes platība, ha                                              | 0,4554                                        | 0,38                                                       | 0,49                                   | 0,27                                    | 0,87                                              |
| Īpašuma pārdošanas cena                                        |                                               | 6 000                                                      | 2 083                                  | 2 500                                   | 3 000                                             |
| Telpu kopējā platība, m <sup>2</sup> (dzīvojamām mājām)        | 119,7                                         | 239,9                                                      | 87,7                                   | 80,9                                    | 108,5                                             |
| Salīdzināmā telpu platība, m <sup>2</sup> (dzīvojamām mājām)   | 119,7                                         | 239,9                                                      | 87,7                                   | 80,9                                    | 108,5                                             |
| Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena                       |                                               | 25,01                                                      | 23,75                                  | 30,90                                   | 27,65                                             |
| <b>Pamatkorekcijas</b>                                         |                                               |                                                            |                                        |                                         |                                                   |
| Korekcija uz pārdošanas laiku                                  |                                               | 2                                                          | 0                                      | 3                                       | 5                                                 |
| Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem                            |                                               | 0                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Korekcija uz juridisko statusu (īres līgums)                   |                                               | 0                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Kopējā pamatkorekcija                                          |                                               | 2                                                          | 0                                      | 3                                       | 5                                                 |
| Pamatkorekcijas koeficients                                    |                                               | 1,02                                                       | 1,00                                   | 1,03                                    | 1,05                                              |
| <b>Pamatkorekcijas korigētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b> |                                               | <b>25,51</b>                                               | <b>23,75</b>                           | <b>31,83</b>                            | <b>29,03</b>                                      |
| Stāvu skaits                                                   | viena stāva                                   | viena stāva                                                | viena stāva                            | viena stāva                             | viena stāva                                       |
| <b>Labiekārtojums</b>                                          |                                               |                                                            |                                        |                                         |                                                   |
| * ūdensapgāde                                                  | nav                                           | centralizētā                                               | nav                                    | nav                                     | nav                                               |
| * apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)              | vietējā, krāsns/ plīts                        | vietējā, krāsns/plīts                                      | vietējā, krāsns/plīts                  | vietējā, krāsns/ plīts                  | vietējā, krāsns/ plīts                            |
| * kanalizācija                                                 | nav                                           | ir                                                         | nav                                    | nav                                     | nav                                               |
| * elektroapgāde                                                | centralizētā                                  | centralizētā                                               | centralizētā                           | centralizētā                            | centralizētā                                      |
| <b>Korekcijas</b>                                              |                                               |                                                            |                                        |                                         |                                                   |
| Korekcija uz atrašanās vietu reģionā                           |                                               | -2                                                         | -3                                     | 2                                       | -3                                                |
| Korekcijas uz sociālo infrastruktūru                           |                                               | 0                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Korekcija uz palīgēkām                                         |                                               | -1                                                         | -1                                     | -2                                      | -1                                                |
| Korekcija uz zemes gabala platību                              |                                               | 0                                                          | 0                                      | 3                                       | -5                                                |
| Korekcija uz ēkas kapitālīti                                   |                                               | -3                                                         | 0                                      | 0                                       | -3                                                |
| Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu               |                                               | 3                                                          | -3                                     | -3                                      | 0                                                 |
| Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību                        |                                               | 0                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Korekcija uz dzīvojamās mājas platības izmantošanas iespējām   |                                               | 0                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu             |                                               | -10                                                        | -3                                     | -3                                      | -5                                                |
| Korekcija uz labiekārtojuma līmeni                             |                                               | 0                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām            |                                               | 0                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Korekcija uz īres līgumu                                       |                                               | 3                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām        |                                               | -5                                                         | -5                                     | -5                                      | -5                                                |
| Citas korekcijas                                               |                                               | 0                                                          | 0                                      | 0                                       | 0                                                 |
| Kopējā korekcija                                               |                                               | -15                                                        | -15                                    | -8                                      | -22                                               |
| Korekcijas koeficients                                         |                                               | 0,85                                                       | 0,85                                   | 0,92                                    | 0,78                                              |
| <b>Korigētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>            | <b>23,45</b>                                  | 21,68                                                      | 20,19                                  | 29,28                                   | 22,65                                             |
| <b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>                            | <b>2806,97</b>                                |                                                            |                                        |                                         |                                                   |
| <b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>                          | <b>2800</b>                                   |                                                            |                                        |                                         |                                                   |

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības un apbūves „Rijas”, Cesvaines pagasts, Madonas novads** novērtējumu 2026.gada 17.martā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 2 800**

**(divi tūkstoši astoņi simti eiro)**

## 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 apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ 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 novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.