Atskaite

par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Rosmes lauks”, Aronas pagasts, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	**Madonas novada pašvaldība**

Novērtēšanas datums:	**2026.gada 23.februāris**

2026.gada 23.februārī **Madonas novada pašvaldība**
Reģ. Nr. Z –26/64

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Rosmes lauks", Aronas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

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

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS" tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Aronas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000949272 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7042 010 1039, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7042 010 0872, 4593 m^2 platībā**.

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām izsolei ierobežotam pretendentu lokam.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 23.februārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 9 300
(deviņi tūkstoši trīs simti eiro).

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1. punkts). 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 atskaitei pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

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

Cieņā
SIA „Dzieti" valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS 4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU 4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE 6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE 8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE 10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA 12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS 13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS 14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 14
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 16
SECINĀJUMI 18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS 18
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 19

PIELIKUMI (kopijas)

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

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Rosmes lauks", Aronas pagastā, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar parēķinu un bez piespiešanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	„Rosmes lauks"
Adrese	„Rosmes lauks", Aronas pagasts, Madonas novads
Kadastra numurs	7042 010 1039
Zemes vienību kadastra apzīmējumi	7042 010 0872
Īpašumtiesības	Uz 2025.gada 1.oktobra uzziņas Nr.2.1.3.5/25/542 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Apgrūtinājumi	*Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi:* 1.Atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisakuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,1173 ha. Noteiktais apgrūtinājums būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas,
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām izsolei ierobežotam pretendentu lokam.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 2.februāris.
Objekta apsekotājs	Dāvis Danilāns.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 23.12.2025. un 23.09.2025.	35 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 56 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 23.02.2026.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – zems; • ūdens erozijas risks – zems; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības platība	4593 m^2, t.sk. 4593 m^2 – pārējā zeme.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	-
Starpgabals	Ir (pēc VZD izdrukas datiem un pasūtītāja sniegtās informācijas).
Zemes vienības	Konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens.

konfigurācija, reljefs	
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav pieejamas.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS3).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir daļēji kopta. Aug dabīgs zālājs. Uz zemes vienības aug krūmu grupas un atsevišķi stāvoši koki.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve un/ vai vasarnīcu un dārza mājas apbūve.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Aronas pagastā. Apkārtnē dominē zeme, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija, rūpnieciskās apbūves teritorija, mežu teritorija, ūdens teritorija un lauksaimniecības teritorijas. Zemes vienība atrodas ~ 7,4 km attālumā no Aronas pagasta centra un ~ 2,7 km attālumā no Madonas pilsētas centra. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji. Tuvākā tirdzniecības vieta (Lats) ~ 1,8 km attālumā. Tuvākā pirmsskolas izglītības iestāde atrodas ~ 2,0 km attālumā – Madonas pilsētas pirmsskolas izglītības iestāde "Saulīte", tuvākā ģimnāzija atrodas ~ 2,1 km attālumā – Madonas Valsts ģimnāzija, tuvākā slimnīca atrodas ~ 4,3 km attālumā – Madonas slimnīca, tuvākais VUGD postenis atrodas Madonā, ~ 2,7 km attālumā. Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 1,6 km attālumā no objekta. Tuvumā atrodas reģionālais Latvijas autoceļš P62 Krāslava—Preiļi—Madona (Madonas apvedceļš).
Piezīmes	Apbūves izveide netiek ierobežota ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1000 m^2. Zemes vienības realizācijas iespējas brīvā tirgū ir ierobežotas, ierobežotam pretendentu lokam (Atsavināšanas likuma 44.panta astotās daļas 1.punktā ir noteikts, ka zemes starpgabalu, kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), šajā likumā noteiktajā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals vai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam, ja zemes gabals ir apbūvēts.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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, īpašuma raksturu un atļauto teritorijas izmantošanu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir individuālo dzīvojamo māju apbūve un/ vai vasarnīcu un dārza mājas apbūve.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

Pēdējā gada laikā aktivitātes pieaugums vērojams tikai atsevišķos tirgus segmentos, kur attiecīgi nedaudz pieaugušas nekustamo īpašumu cenas. Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa – labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa – piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. 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.

Citu ierobežojumu starpā, pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldībās īpaši izveidotu komisiju atļaujas. Zemes tirgū ir palicis mazāk starpnieku, kuri paši zemi neapstrādā, bet vēlas nopelnīt, pārdodot zemi dārgāk. Aizaugušas zemes īpašnieki iemanījušies mainīt tai lietošanas mērķi, pārvēršot to par meža zemi, jo tad to ir vieglāk pārdot.

Pieprasījums pēc individuālo dzīvojamo māju apbūves Vidzemes reģionā ir zems, tiek pieprasīta zeme ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas, izmantošanas iespējas un infrastruktūra.

Pēdējo trīs gadu laikā Madonas novadā tika reģistrēti ~ 1 197 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Madonas novadā ar platību no 1000 m^2 līdz 10000 m^2, pārdots kā viss īpašums nevis domājamās daļas, neapbūvēti īpašumi tika reģistrēti 109 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Ar lietošanas mērķi lauksaimniecībai vai privātmājām tika reģistrēti 87

pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 0,04 līdz 13,86 EUR/m^2. Vidēji 0,59 EUR/m^2. Aronas pagastā tāda veida pirkuma/ pārdevuma darījumi tika reģistrēti 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 0,11 līdz 2,10 EUR/m^2. Vidēji 0,20 EUR/m^2. Madonā tāda veida pirkuma/ pārdevuma darījumi tika reģistrēti 20 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 1,22 līdz 13,86 EUR/m^2. Vidēji 1,97 EUR/m^2. Analizējot savrupmāju apbūves teritorijas pagastos nevis pilsētās, tika konstatēts, ka pagastos ir ļoti maz līdzvērtīgu darījumu vērtējamajam objektam – to tirgus vērtība ir ļoti zema, neatbilstoša esošajai tirgus situācijai. Tāpēc salīdzināmie objekti tika atlasīti pēc teritorijas plānojuma Madonas pilsētas nomalē, piemērojot pazeminošo koeficientu par salīdzināmo objektu novietojumu un infrastruktūru. *(Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/objects , sk. 23.02.2026.)*

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

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

- īpašums atrodas Madonas novadā, Aronas pagastā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst zemes vienība 4593 m^2, t.sk. 4593 m^2 – pārējā zeme;
- zemes vienības lietošanas mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS3);
- apbūves izveide netiek ierobežota ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1000 m^2;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdens līmenis – zems, komunikācijas nav pieejamas;
- zemes vienība ir daļēji kopta. Aug dabīgs zālājs. Uz zemes vienības aug krūmu grupas un atsevišķi stāvoši koki;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš;
- ir starpgabals;
- zemes vienības realizācijas iespējas brīvā tirgū ir ierobežotas – pierobežniekiem;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ✓ ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu (turpmāk- Likums) , Likuma 44. panta astotās daļas 1. punkts nosaka, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals, un šis zemesgabals netiek atsavināts citām personām;
- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar iepriekš neminētiem nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- ✓ ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- ✓ tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- ✓ nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- ✓ vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā 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 ilgterminā 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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 izmaksas. 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 izvēlētās 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 lietojamos 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.

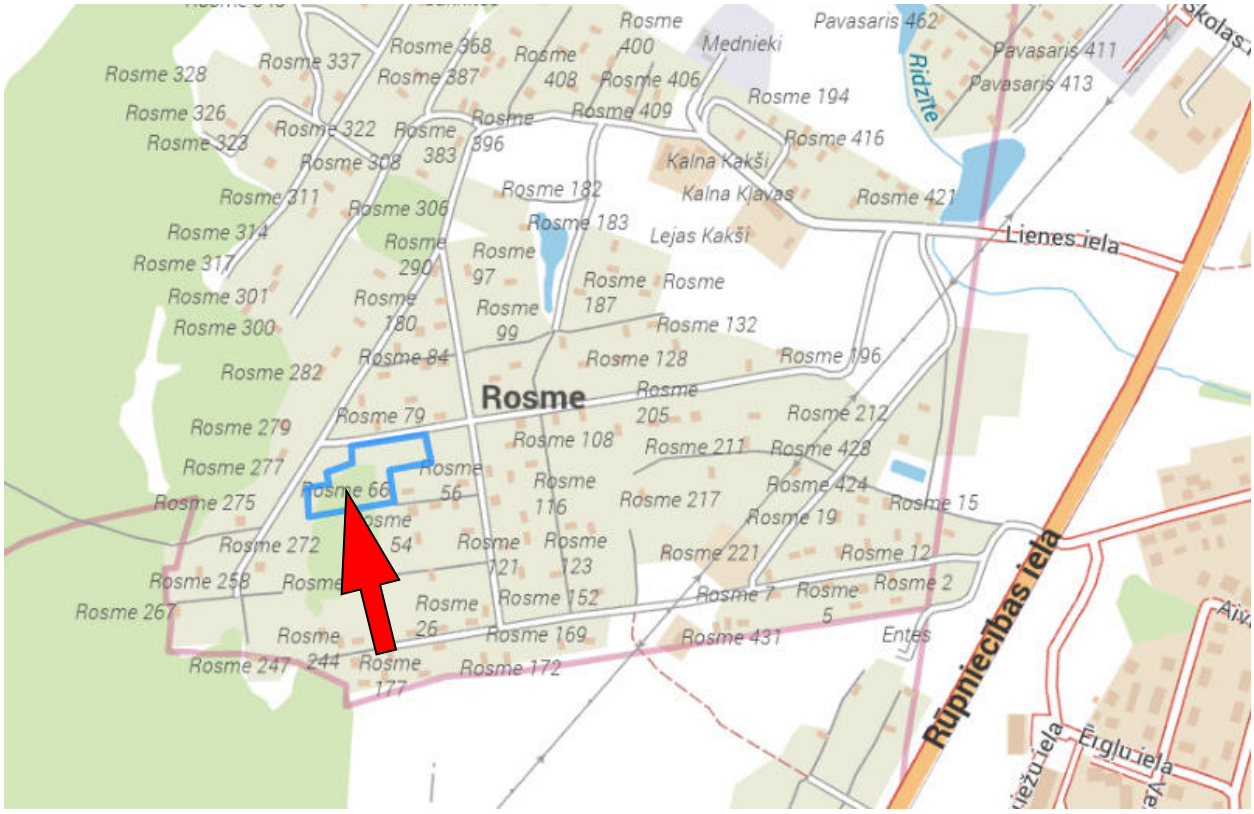
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.855786-26.211933-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70420100872 , sk. 23.02.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.855786-26.211933-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70420100872 , sk. 23.02.2026.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https: https://karte.lad.gov.lv/?q=70420100872 , sk. 23.02.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Madonas novada teritorijas plānojums 2013.-2025.gadiem.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS




1., 2.attēls. Zemes vienība




3., 4.attēls. Zemes vienība




5., 6.attēls. Zemes vienība




7., 8.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas – pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m^2, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m^2 cenas, var secināt, ka zemes vienības, kadastra apzīmējums 7042 010 0872, atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 īpašums Salu iela 6, Madona, Madonas nov.  *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=700100119982 , sk. 23.02.2026.*	Īpašums atrodas Madonas novadā, Madonā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1508 m^2, t.sk., 1508 m^2 – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija (DzS1). Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena: 5 200 EUR.

Objekts Nr.2 īpašums Salu iela 8, Madona, Madonas nov.  *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70010011981 , sk. 23.02.2026.*	Īpašums atrodas Madonas novadā, Madonā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1682 m^2, t.sk., 1682 m^2 – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija (DzS1). Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs nav zināms, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena: 5 800 EUR.
Objekts Nr.3 īpašums Salu iela 5, Madona, Madonas nov.  *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70010012199 , sk. 23.02.2026.*	Īpašums atrodas Madonas novadā, Madonā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 3563 m^2, t.sk., 3220 m^2 – krūmāji, 268 m^2 – zeme zem ūdeņiem, 75 m^2 – zeme zem ēkām. Zemes vienība ir daļēji apaugusi ar krūmiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija (DzS1). Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots ar 2023.gada 28.septembra lēmumu Nr.592 izsolē, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada decembris, pārdošanas cena: 8 100 EUR.
Objekts Nr.4 īpašums Lakstīgalu iela 13, Madona, Madonas nov.  *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70130010125 , sk. 23.02.2026.*	Īpašums atrodas Madonas novadā, Madonā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 3071 m^2, t.sk., 3060 m^2 – krūmāji, 11 m^2 – zeme zem ēkām. Zemes vienība ir daļēji apaugusi ar krūmiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija (DzS1). Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots ar 2023.gada 28.septembra lēmumu Nr.602 izsolē, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada decembris, pārdošanas cena: 6 600 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Aronas pagasts un Madona (Madonas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.841153-26.243977-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70010011982 , sk. 23.02.2026.



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 zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka zemes vienības, kadastra apzīmējums 7042 010 0872, izmantojamās zemes 1 m^2 tirgus vērtība ir *2,03 EUR*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības, kadastra apzīmējums 7042 010 0872, izmantojamās zemes tirgus vērtības noteikšana:

4593 m^2 x 2,03 EUR/m^2 = 9 323,79 EUR, ~ **9 300 EUR,** kur

4593 m^2 – zemes vienības, kadastra apzīmējums 7042 010 0872, izmantojamās zemes platība OBJEKTĀ;
2,03 EUR/m^2 – noteiktā 1 m^2 vērtība.

2.tabula

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Rosmes lauks", Aronas pag., Madonas nov. 7042 010 0872	**īpašums Salu iela 6, Madona, Madonas nov.**	**īpašums Salu iela 8, Madona, Madonas nov.**	**īpašums Salu iela 5, Madona, Madonas nov.**	**īpašums Lakstīgalu iela 13, Madona, Madonas nov.**
Darījuma datums	2026-02	2024-07	2024-07	2023-12	2023-12
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	4593	1508	1682	3563	3071
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		5200	5800	8100	6600
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		3,45	3,45	2,27	2,15
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		3	3	5	5
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabala statuss)		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		-2	-2	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		0,98	0,98	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		3,38	3,38	2,27	2,15
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	x	x	x	x
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	LIZ	-	-	-	-
* cits (pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve)	-	-	-	-	-
Plānotā (atļautā) izmantošana	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		-7	-7	-7	-7
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	2	1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz īpašuma platību		-10	-9	-5	-7
Korekcija uz objekta konfigurāciju		-2	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz zemes lietošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/piekļūšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-2	-2	-2	-2
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0
Korekcija uz nereģistrētu apbūvi		0	0	0	0
Citas korekcijas (apaugums)		-7	-7	-3	-3
Kopējā korekcija		-33	-30	-20	-23
Korekcijas koeficients		0,67	0,70	0,80	0,77
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	2,03	2,26	2,37	1,82	1,65
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	**9323,79**				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**9300**				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības „Rosmes lauks", Aronas pagastā, Madonas novadā novērtējumu 2026.gada 23.februārī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 9 300
(deviņi tūkstoši trīs 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";
- ✓ sertificēta vērtētāja Gunta Ziedoņa asistents, Dāvis Danilāns, ir veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.