

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības Avotu iela 7,
Madona, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2025.gada 1.septembris

2025.gada 1.septembrī
Reģ. Nr. Z –25/260

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 Avotu ielā 7, Madonā, 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 *Avotu ielā 7, Madonā, Madonas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Zemgales rajona tiesas Madonas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000049365 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7001 001 1793, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7001 001 1793, 4312 m² platībā.**

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 1.septembrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 27 400
(divdesmit septiņi tūkstoši četri simti euro).**

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

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

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

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

Cienā

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	21
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	21
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22

PIELIKUMI (kopijas)

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

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Avotu ielā 7, Madonā, 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

Adrese	Avotu iela 7, Madona, Madonas novads
Kadastra numurs	7001 001 1793
Zemes vienību kadastra apzīmējumi	7001 001 1793
Īpašumtiesības	Uz 2025.gada 17.marta nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572.
Apgrūtinājumi	Zemes robežu plānā un Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi: 1.Atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisakuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,4312 ha; 2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0038 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 20.augusts.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. un 01.02.2025.	6 693 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 17 938 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 01.09.2025.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības platība	4312 m ² , tajā skaitā 165 m ² – zeme zem ceļiem, 4147 m ² – pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems.

Komunikācijas	Nav pieejamas. Ir iespējams pieslēgt centralizēto ūdens apgādi un kanalizāciju.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir publiskās apbūve teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve (kods 0906).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir sakopta. Uz zemes vienības aug dabīgs zālājs – nopļauts. Vietām ir novērojami atsevišķi stāvoši koki.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Komercedarbības ēku apbūve.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Madonā Apkārtne dominē individuālo dzīvojamo māju apbūve, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, publiskās apbūves teritorija, tehniskās apbūves teritorija, dabas un apstādījumu teritorija. Zemes vienība atrodas ~ 0,9 km attālumā no Madonas pilsētas centra. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vidēji. Netālu atrodas vairāki veikali, stāvvietas, Valsts policijas iecirknis, Madonas stacija, Madonas autoosta. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 0,5 km attālumā – "Maxima". Līdz tuvākajai starppilsētu autobusu pieturai ir ~ 0,1 km.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš.
Piezīmes	Blakus objektam ir pieejama publiskā autostāvvietā.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtējamais objekts pēc atļautās (plānotās) teritorijas izmantošanas atrodas publiskās apbūves teritorijā. Vērtētājs precīzi nevar noteikt, kāda veida izmantošana ir vispiemērotākā, ņemot vērā, ka šai teritorijai ir iespējami vairāki pielietojumi.

Vērtētājs analizē, kurš no galvenajiem apbūves veidiem un papildizmantošanas apbūves veidiem ir ekonomiski un potenciāli izdevīgākais izmantošanai.

Atļautā galvenā izmantošana:

- 1) sabiedrisko iestāžu apbūve - valsts un pašvaldības pārvaldes iestāžu, izglītības un zinātnes iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu, sabiedrisko organizāciju un biedrību ēku,

sakaru un masu mediju iestāžu apbūve, reliģisko iestāžu ēku, muzeju un bibliotēku ēku, kultūras un sporta u.c. apbūve;

2) komerciestāžu apbūve: finanšu un kredītiestāžu, kā arī biroju ēku apbūve, tajā skaitā biznesa inkubators, mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu ēku apbūve, tirgus, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumu apbūve, viesnīcu, viesu māju, motelu ēku apbūve u.c. tūrisma mītnes;

3) ar rekreāciju saistītas ēkas un būves, teritorijas labiekārtojuma būves, sporta būves;

4) autoserviss, autotirdzniecība;

5) DUS, GUS;

6) slēgtas un atklātas autostāvvietas, garāžas;

7) ugunsdzēsības depo;

8) multifunkcionāls objekts;

9) vieglās ražošanas uzņēmums, kas rada nebūtisku piesārņojumu, vairumtirdzniecības bāzes, saskaņojot ar **Pašvaldību**.

Atļautā papildizmantošana: 30%

1) daudzstāvu daudzdzīvokļu nams;

2) mazstāvu (1 -3 stāvu) daudzdzīvokļu nams;

3) telpas saimnieciskās darbības veikšanai, ar nosacījumu, ka netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļus ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu. **Pašvaldība** katrā atsevišķā gadījumā izvērtē potenciālo saimniecisko darbības ietekmi un izvirza nosacījumus tās atļaušanai vai aizliegšanai;

4) saimniecības ēkas un palīgēkas.

Avots: Madonas novada Teritorijas plānojums 2013.-2025. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu, apkārtni un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir komercdarbības ēku 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.

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.

Pieprasījums pēc publiskās apbūves Vidzemes reģionā un kopumā visā Latvijā ir zems. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, atrašanās vieta, piebraukšanas iespējas, atļautās izmantošanas veids un infrastruktūra.

Kopumā visā Vidzemes novadā pārdots ir ļoti maz publiskajai apbūvei piemērotu zemes gabalu, kuri nav apbūvēti, parasti jau esošās zemes vienības ar atļauto (plānoto) teritorijas izmantošanu ir apbūvētas un tiek izmantotas sabiedrības vajadzībām. Tā kā publiskās apbūves zemes vērtējamā novadā un blakus esošajos novados nebija, tika izskatīti arī citi netālu esošie novadi – to centri, lielākas pilsētas.

Kā atlases rādītāji tika izmantoti: īpašums, kas ir pārdots viss, nevis domājamo daļu veidā, nav apbūvēti zemes īpašumi, lietošanas mērķi tika izmantoti vairāki, kā piemēram, komercobjektiem, sabiedriskajiem objektiem, ražošanai, satiksmes infrastruktūrai, jaukta centra apbūve, dabai, rekreācijai, cits. Pēdējo trīs gadu laikā Madonā tika reģistrēti 11 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar augstāk minētajiem rādītājiem. To cenas svārstījās robežās no 0,04 līdz 5,31 EUR/m². Vidēji 1,78 EUR/m². Pēdējo trīs gadu laikā Gulbenē tika reģistrēti 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar augstāk minētajiem rādītājiem. To cenas svārstījās robežās no 0,36 līdz 5,64 EUR/m². Vidēji 1,79 EUR/m². Pēdējo trīs gadu laikā Valmierā tika reģistrēti 34 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar augstāk minētajiem rādītājiem. To cenas svārstījās robežās no 1,17 līdz 81 EUR/m². Vidēji 7,50 EUR/m². Pēdējo trīs gadu laikā Jēkabpilī tika reģistrēti 21 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar augstāk minētajiem rādītājiem. To cenas svārstījās robežās no 0,54 līdz 150 EUR/m². Vidēji 3,17 EUR/m². Kopumā salīdzināmo objektu izvēli lielākoties ietekmēja platība, īpašuma sastāvs, netika izvēlētas lielas pilsētas, kā arī teritorijas atļautais (plānotais) izmantošanas veids. Tika meklēti salīdzināmie objekti pēc teritorijas plānojuma – publiskās apbūves teritorija, kas stipri samazināja piedāvāto pirkuma/ pārdevuma darījumu skaitu. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 01.09.2025.)

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

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

- īpašums atrodas Madonas novadā, Madonā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst neapbūvēta zemes vienība 4312 m² platībā;
- zemes vienības lietošanas mērķis – valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robezsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve (kods 0906);
- saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir publiskās apbūve teritorija;
- labākais izmantošanas veids – komercdarbības ēku apbūve;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdens līmenis – zems;
- komunikācijas: nav pieejamas (ir iespējams pieslēgt centralizēto ūdens apgādi un kanalizāciju);
- zemes vienība ir sakopta. Uz zemes vienības aug dabīgs zālājs – nopļauts. Vietām ir novērojami atsevišķi stāvoši koki;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš;
- blakus objektam ir pieejama publiskā autostāvvietā;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*

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

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

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

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

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

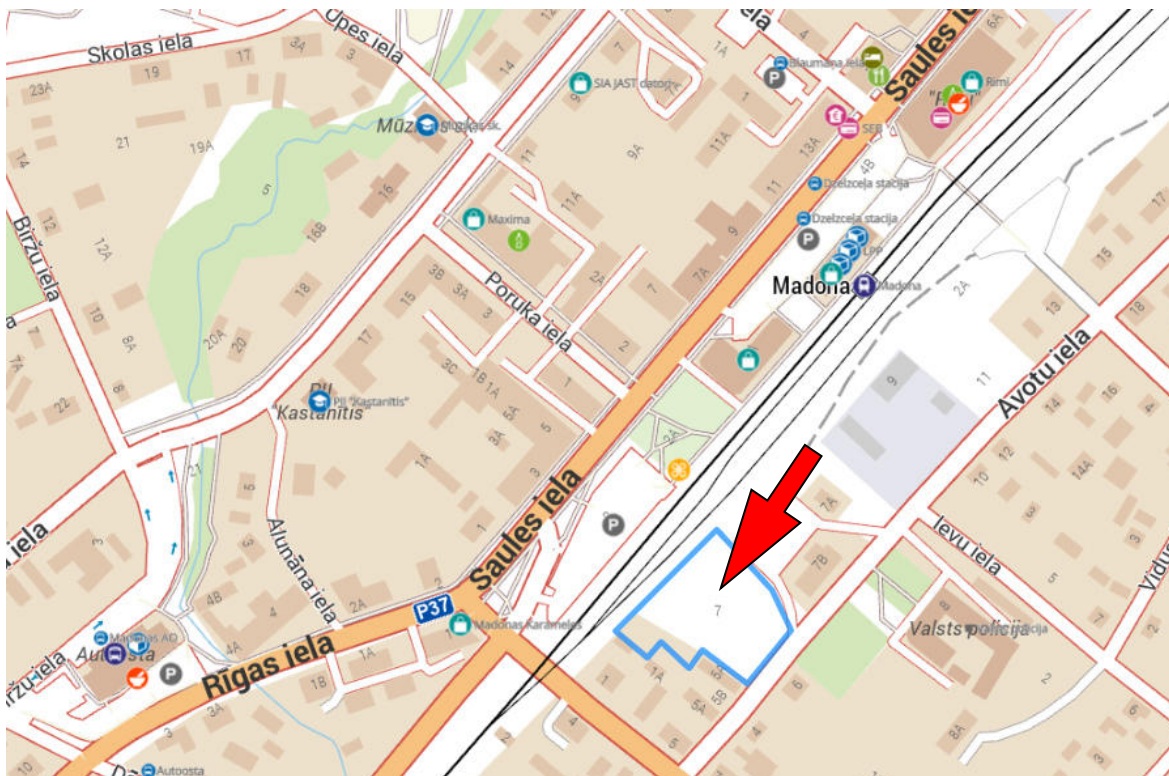
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

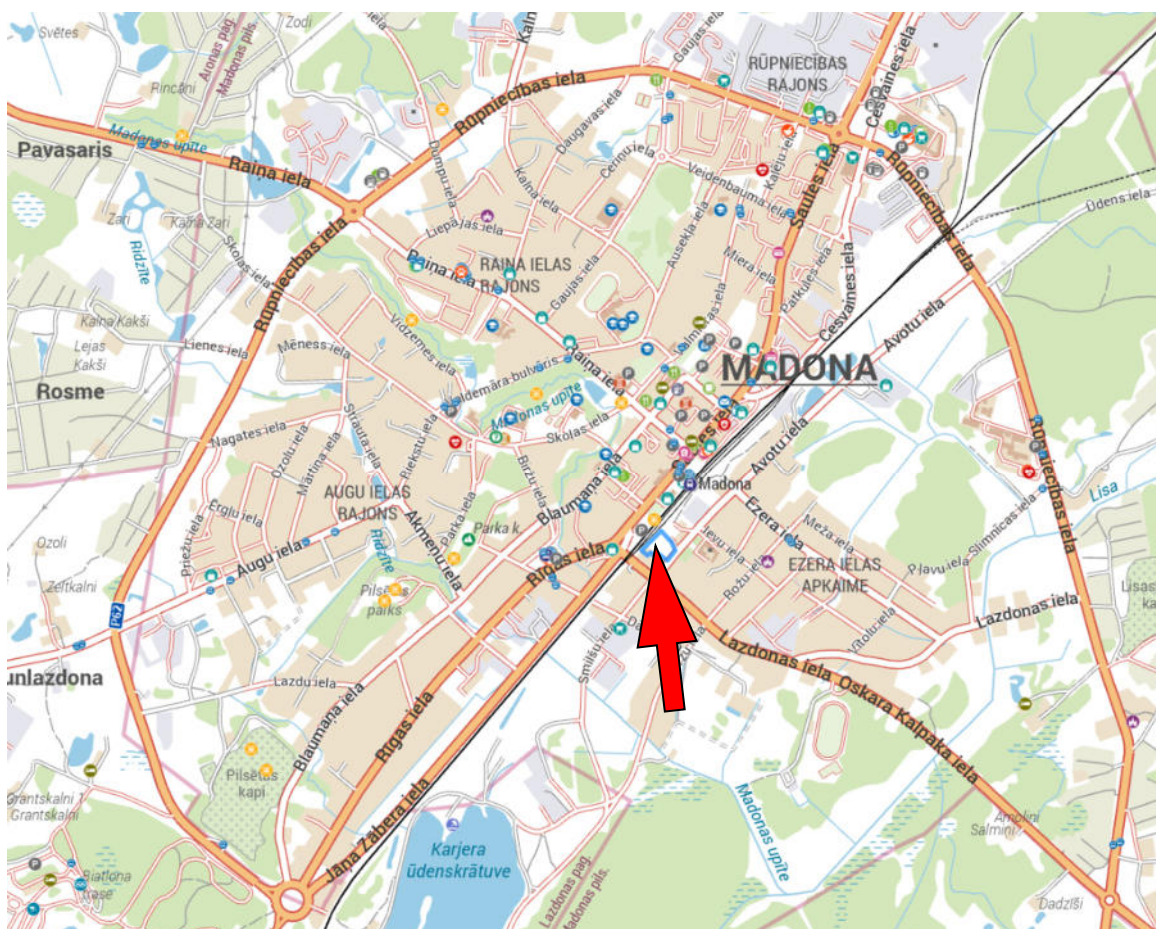
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Madonā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

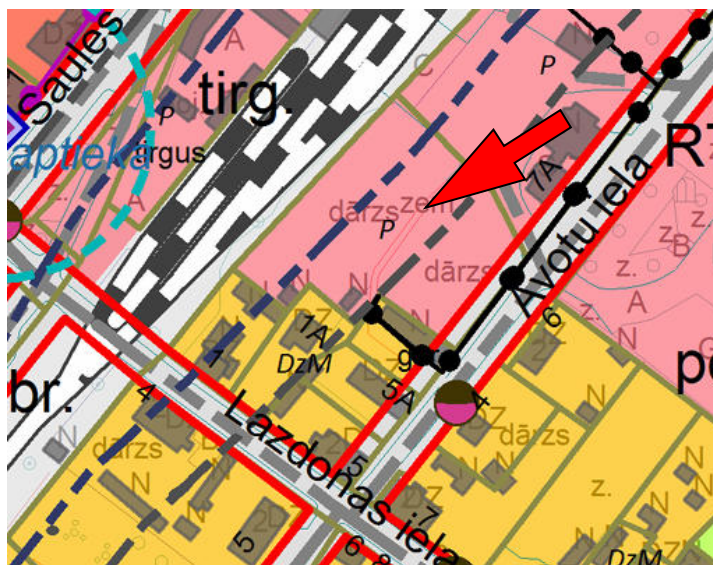


Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.849901-26.219951-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70010011793>, sk. 01.09.2025.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.849901-26.219951-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70010011793>, sk. 01.09.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA



	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
	valsts reģionālais autoceļš
	valsts vietējais autoceļš
	pašvaldības autoceļš
	ielas
	plānotais ceļš
	pārējie ceļi
	dzelzceļš
	ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem
	drošības aizsargjosla gar dzelzceļiem
	ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļiem
	20kV vidspreiguma elektrokabelis
	sarkanās līnijas
	zemes vienību robežas

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība (Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=70010011793>, sk. 01.09.2025.)



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.

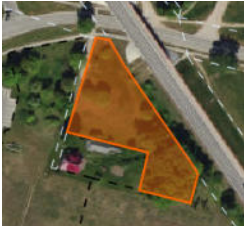
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori 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 m² cenas, var secināt, ka zemes vienības, kadastra apzīmējums 7001 001 1793, atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

1.tabula

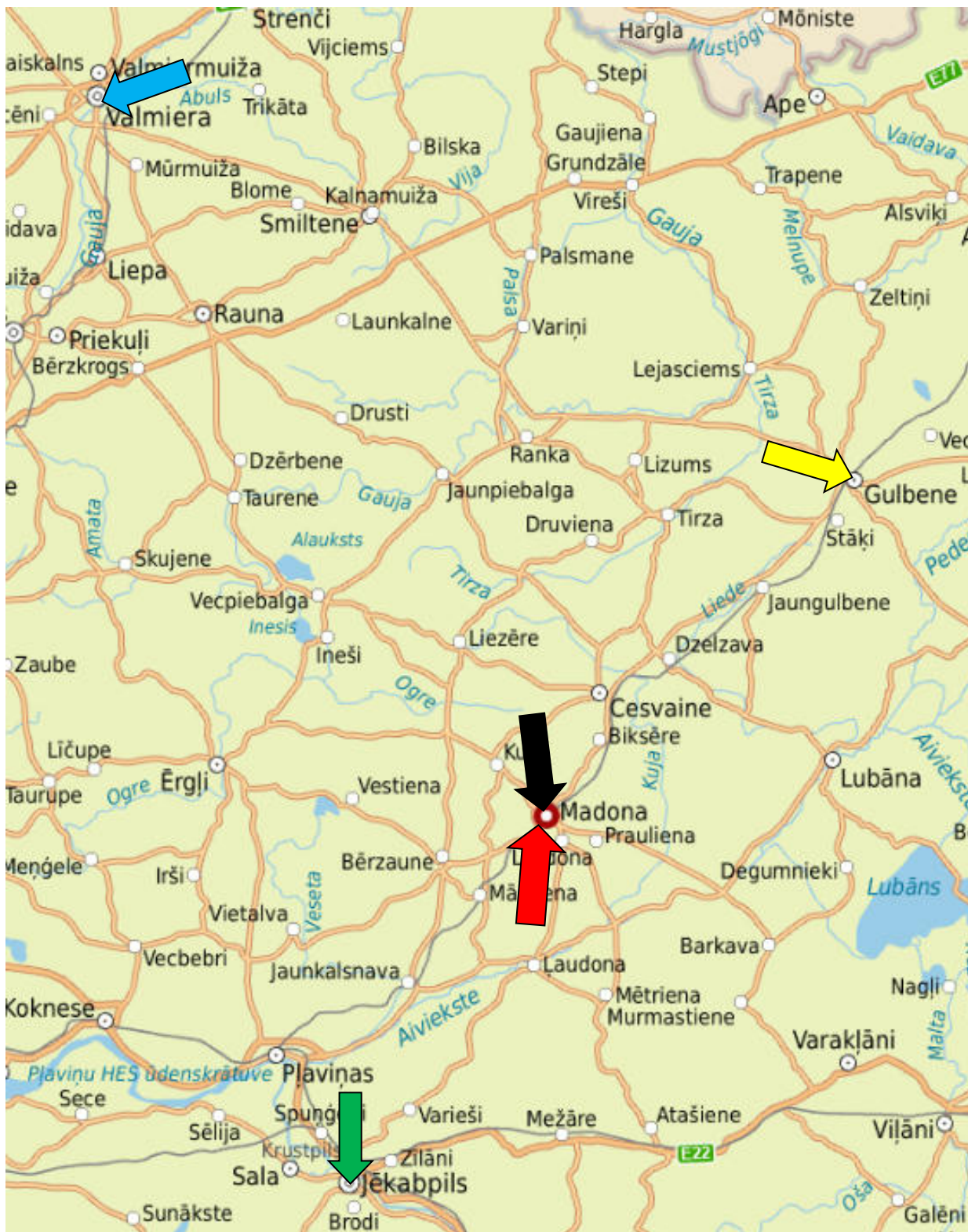
Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 īpašums Jāņa Zābera iela 8A, Madona, Madonas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD,	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Madonas novadā, Madonā. Zemes vienības platība – 2224 m², t.sk. 2224 m² – zeme zem ēkām. Ir pieejama ūdens apgāde un kanalizācija (nav zināms komunikāciju veids), par citām komunikācijām nav informācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: komercdarbības objektu apbūve (kods 0801). Plānotā (atļautā) izmantošana – publiskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas
---	---

OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70010012268, sk. 01.09.2025.	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2025.gada februāris, cena: 11 816 EUR
Objekts Nr.2 īpašums Nākotnes iela 2A, Gulbene, Gulbenes nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=50010040245, sk. 01.09.2025.	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Gulbenes novadā, Gulbenē. Zemes vienības platība – 1073 m², t.sk. 1073 m² – zeme zem ēkām. Ir pieejama kanalizācija (nav zināms komunikāciju veids), ir iespējams pieslēgt ūdens apgādi, par citām komunikācijām nav informācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: komercdarbības objektu apbūve (kods 0801). Plānotā (atļautā) izmantošana – publiskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu. Pārdevējs ir pašvaldība, ar 2025.gada 24.aprīļa lēmumu Nr.GND/2025/282, nolemts pārdot izsolē, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2025.gada jūlijs, cena: 6 050 EUR
Objekts Nr.3 īpašums Valmiera, Valmieras nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=96010130611, sk. 01.09.2025.	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras novadā, Valmierā. Zemes vienības platība – 1681 m², t.sk. 1681 m² – zeme zem ēkām. Ir pieejama kanalizācija, elektroapgāde un gāzes apgāde (nav zināms komunikāciju veids), par citām komunikācijām nav informācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (kods 0901). Plānotā (atļautā) izmantošana – publiskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstecē ap ūdens ņemšanas vietu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojumu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2023.gada februāris, cena: 12 600 EUR
Objekts Nr.4 īpašums Vārpu iela 15A, Jēkabpils, Jēkabpils nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=56010020358, sk. 01.09.2025.	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpilī. Zemes vienības platība – 3465 m², t.sk. 3465 m² – zeme zem ēkām. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (kods 0900). Plānotā (atļautā) izmantošana – publiskās apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir pašvaldība, ar 2024.gada 25.aprīļa lēmumu Nr.307, nolemts pārdot izsolē, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2024.gada novembris, cena: 30 300 EUR

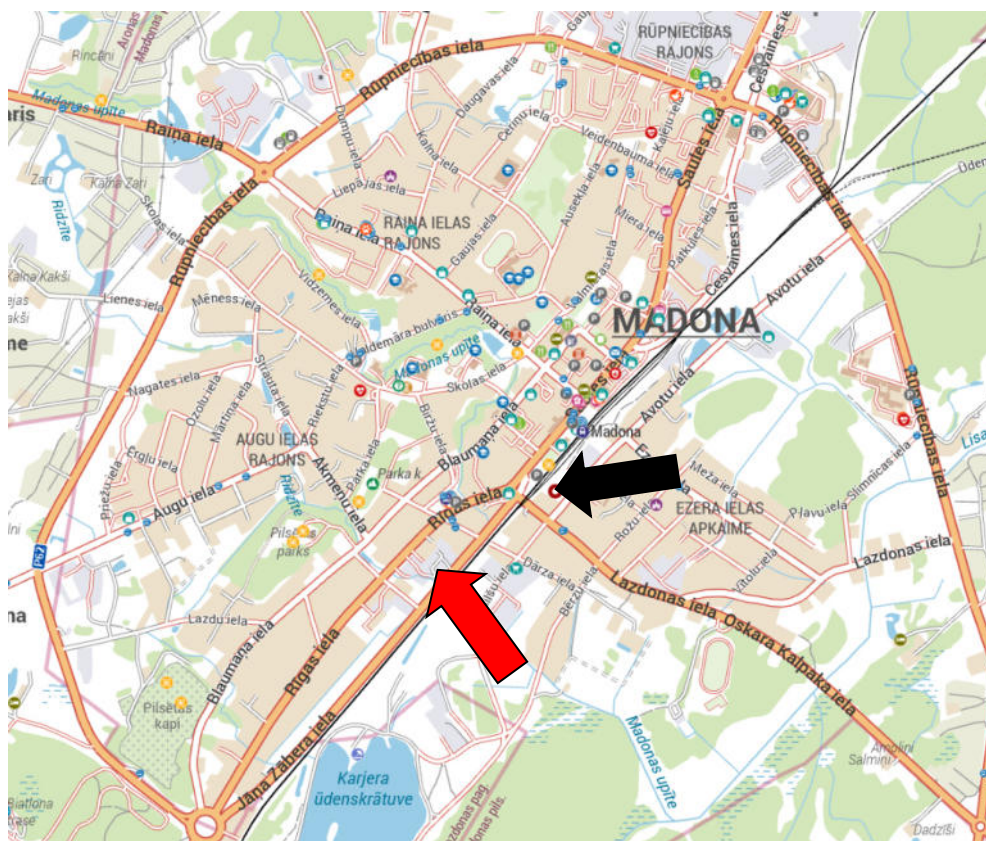
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Madona (Madonas novads), Gulbene (Gulbenes novads), Valmiera (Valmieras novads) un Jēkabpils (Jēkabpils novads)



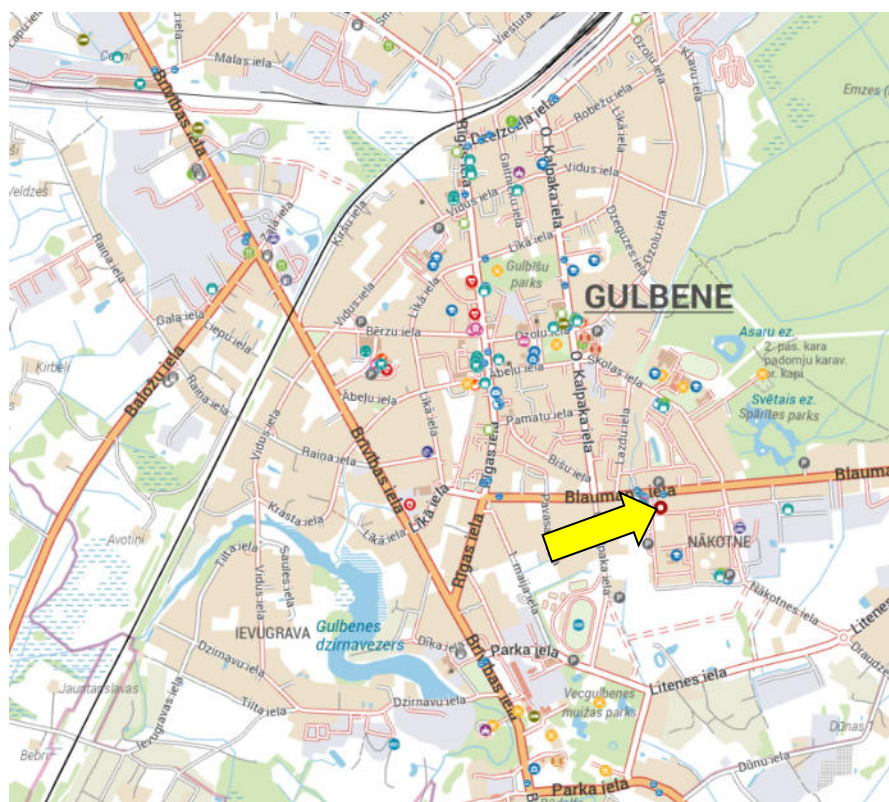
Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.849901-26.219951-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70010011793>, sk. 01.09.2025.

Madona (Madonas novads)



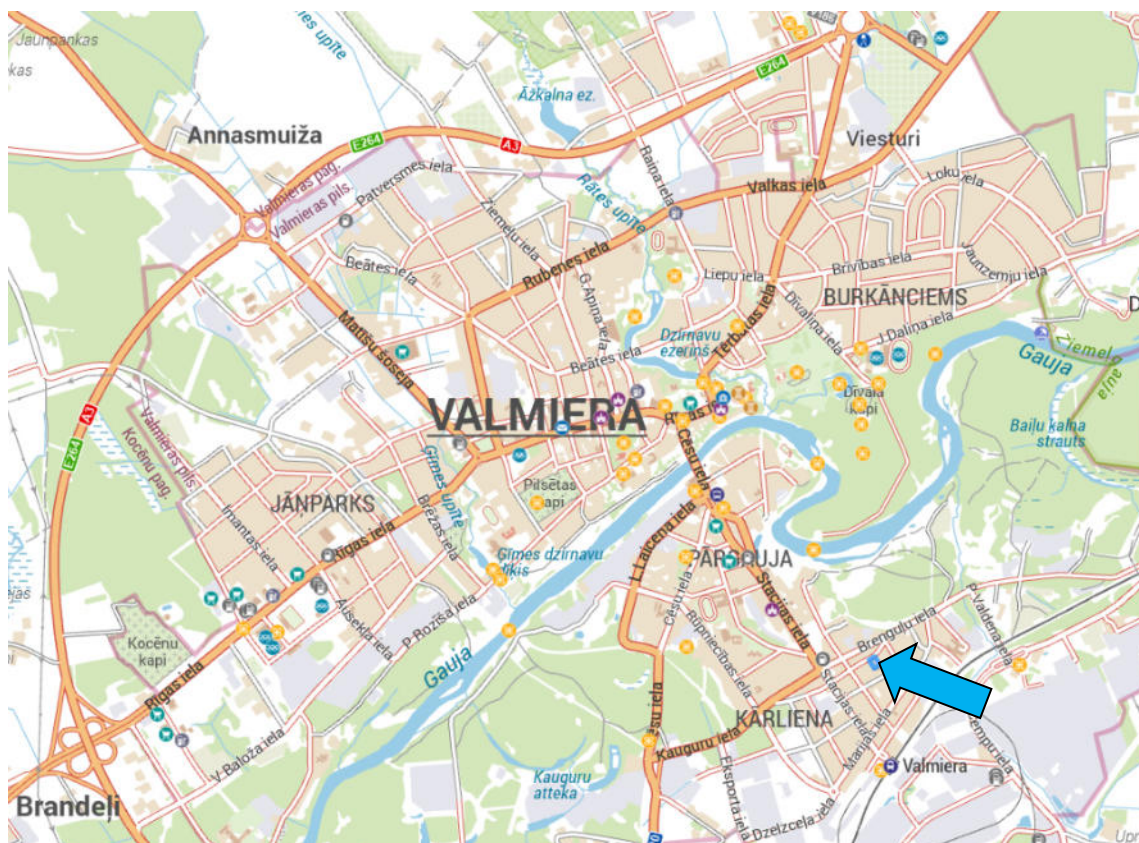
Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.849901-26.219951-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70010011793>, sk. 01.09.2025.

Gulbene (Gulbenes novads)



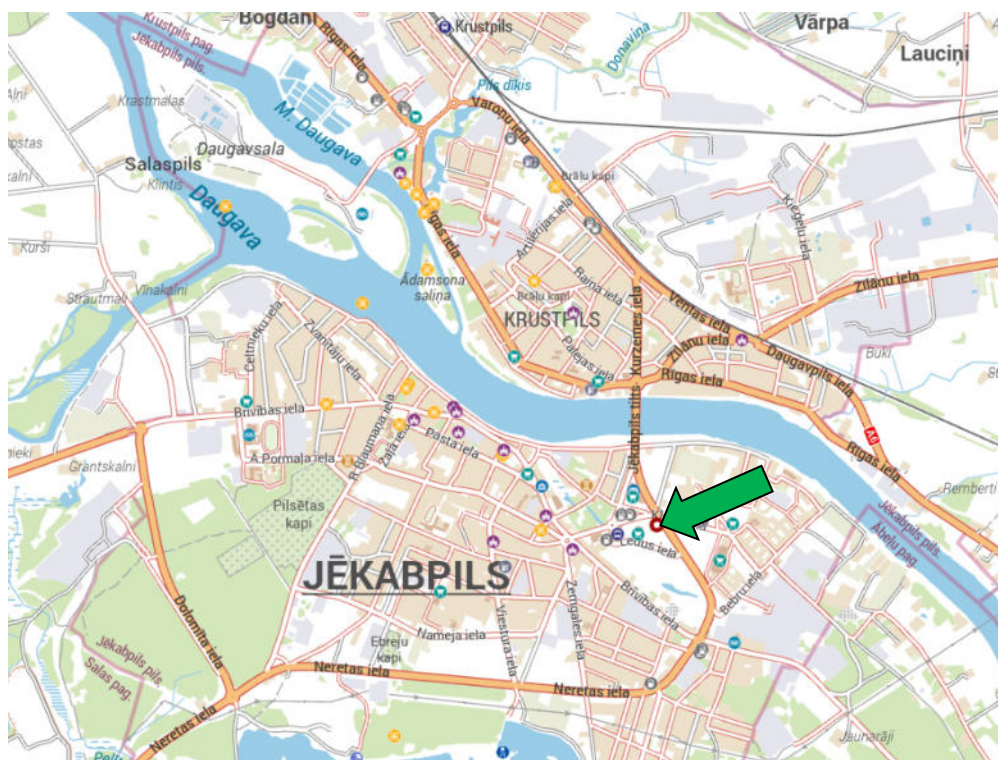
Avots: Jāņa Sēta (2025). Balticmaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.171459-26.753239-15/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.168052-26.766676/q%5F%5F%5Ffn%5F%5F%5F81kotnes%20iela%202a%2c%20gulbene%2c%20gulbenes%20nov>, sk. 01.09.2025.

Valmiera pagasts (Valmieras novads)

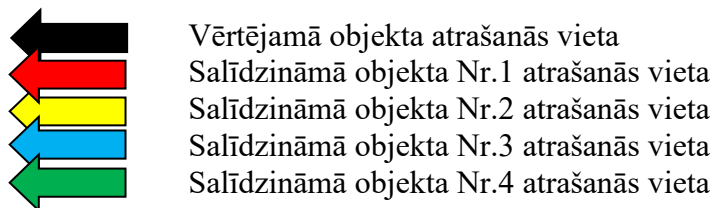


Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.526888-25.439490-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F96010130611> , sk. 01.09.2025.

Jēkabpils (Jēkabpils novads)



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.503621-25.859168-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.494093-25.880626/q%5F%5F%5FV%C4%81rpu%20iela%2015A%2C%20J%C4%93kabpils%2C%20J%C4%93kabpils%20nov> , sk. 01.09.2025.



Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka zemes vienības, kadastra apzīmējums 7001 001 1793, izmantojamās zemes 1 m^2 tirgus vērtība ir 6,36 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 7001 001 1793, izmantojamās zemes tirgus vērtības noteikšana:

$$4312 \text{ m}^2 \times 6,36 \text{ EUR/m}^2 = 27\,424,32 \text{ EUR}, \sim \mathbf{27\,400 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

4312 m^2 – zemes vienības platība OBJEKTĀ;

$6,36 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Avotu iela 7, Madona, Madonas nov.	Īpašums Jāņa Zābera iela 8A, Madona, Madonas nov.	Īpašums Nākotnes iela 2A, Gulbene, Gulbenes nov.	Īpašums Valmiera, Valmieras nov.	Īpašums Vārpu iela 15A, Jēkabpils, Jēkabpils nov.
Darījuma datums	2025-09	2025-02	2025-07	2023-02	2024-11
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 daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m ²	4312	2224	1073	1681	3465
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		11816	6050	12600	30300
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		5,31	5,64	7,50	8,74
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		1	0	3	1
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		1	0	3	1
Pamatkorekcijas koeficients		1,01	1,00	1,03	1,01
Pamatkorekcijās korigētā 1ha pārdošanas cena		5,37	5,64	7,72	8,83
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav (ir iespējams pieslēgt)	ir	nav (ir iespējams pieslēgt)	nav	nav
* kanalizācija	nav (ir iespējams pieslēgt)	ir	ir	ir	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	ir	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	ir	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	X	X	-	-
* lauksaimniecības zeme	-	-	-	-	-
* cits (valsts aizsardzības nozīmes objektu apbūve, izglītības iestāžu apbūve, sabiedrisko objektu apbūve)	X	-	-	X	X
Plānotā (atļautā) izmantošana	publiskās apbūves teritorija	publiskās apbūves teritorija	publiskās apbūves teritorija	publiskās apbūves teritorija	publiskās apbūves teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	5	-7	-7
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		5	3	2	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma platību		-3	-5	-4	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	-2	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		-3	-2	-4	2
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz lietošanas mērķi		-3	-3	0	-2
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	3	1	-1
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-4	1	-14	-10
Korekcijas koeficients		0,96	1,01	0,86	0,90
Korigētā 1 kvm pārdošana cena, EUR	6,36	5,15	5,69	6,64	7,95
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	27424,32				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	27400				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības Avotu ielā 7, Madonā, Madonas novadā novērtējumu 2025.gada 1.septembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 27 400
(divdesmit septiņi tūkstoši četri simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba 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 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.