

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Zemzari”,
Ļaudonas pagasts, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2026.gada 10.marts

2026.gada 10.martā
Reģ. Nr. Z – 26/84

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 „Zemzari”, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar līgumu Nr. 2.4.5/24/486 un vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības „Zemzari”, Ļaudonas 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 Ļaudonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000615695 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7070 003 0091, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7070 003 0091, 1,89 ha 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 vērtēšanas datumā atsavināšanai izsolē.

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 10.martā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 5 500
(pieci tūkstoši pieci 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 Jūsu 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.....	6
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	19
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19

PIELIKUMI (kopijas)

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

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Zemzari”, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Zemzari”, Ļaudonas pagasts, Madonas novads
Nosaukums	Zemzari
Kadastra numurs	7070 003 0091
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7070 003 0091
Īpašumtiesības	Uz Madonas novada pašvaldības 2021.gada 17.jūnija uzziņas Nr. MNP/2.1.3.12/21/485 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Aprūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav informācijas.
Aprūtinājumi aprūtinājumu plānā	<i>Aprūtinājumu plānā reģistrētie aprūtinājumi:</i> 1.Atzīme – 02030303 valsts 2.šķiras autoceļa aizsargjosla – 0,22 ha Noteiktais aprūtinājums būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Aprūtinājumi Valsts zemes dienesta izdrukā	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie aprūtinājumi:</i> 1.Atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisakuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 1,89 ha; 2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0255 ha. Noteiktie aprūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai izsolē.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 18.februāris.
Objekta apsekotājs	Dāvis Danilāns.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7070 003 0091):	
Domājamās daļas	1
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	965 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 3 539 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: <ul style="list-style-type: none"> • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 10.03.2026.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs;

	<ul style="list-style-type: none"> vētras risks – mazs; īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija pēc situācijas plāna	1,89 ha, t.sk. 1,84 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk LIZ), t.sk. pļavu platība, 0,05 ha – zeme zem ūdeņiem.
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30 * Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm. Avots: Valsts zemes dienests (2024). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems/ vidējs. Zemes vienība rietumu daļā robežojas ar ūdens grāvi..
Komunikācijas	Nav
Labiekārtojums	Nav veikts īpašs teritorijas labiekārtojums.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem karti, zemes vienība atrodas lauku zemes teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	Nav sakopta zemes vienība. Nav deklarēta LAD kartē. Uz zemes vienības aug krūmu grupas. Ir daļēji meliorēta zeme.  Avots: LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2026). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma https://www.melioracija.lv/?loc=635347;289238;13 , sk. 10.03.2026.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas – blakus atrodas valsts ceļš.
Pašreizējā izmantošana	Netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	LIZ.
Apkārtne	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Ļaudonas pagastā, vietā ar neattīstītu sociālo infrastruktūru. Ļaudonas ciems atrodas aptuveni 2,8 km attālumā. Zemes vienība atrodas ~ 16,2 km attālumā no novada centra – Madonas pilsētas centra. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu teritorijas, ūdens teritorijas, rūpnieciskās apbūves teritorija un viensētu teritorija. ~ 0,4 km attālumā atrodas starppilsētu autobusu pietura. Blakus atrodas vietējais Latvijas autoceļš V841 Madona – Ļaudona – Jēkabpils.
Piezīmes	-

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 lauksaimniecībā izmantojama zeme.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

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 izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

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

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās vidēji no 1 500 - 4 000 EUR/ha Latgalē un līdz pat 12 000 EUR/ha Zemgalē. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki un ārvalstu investori. Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses.

Divu gadu laikā Madonas novadā tika reģistrēti ~ 729 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdots viss īpašums nevis domājamās daļas, neapbūvēti

lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumi, ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101, tika reģistrēti 435. Platībā no 1 līdz 5 ha tika reģistrēti 101 pirkuma/pārdevuma darījumi. Ļaudonas pagastā tika reģistrēti 20 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi. Platībā no 1 līdz 5 ha tika reģistrēti 4 pirkuma/pārdevuma darījumi, cenas 1 ha svārstās no 448 līdz 4 000 EUR/ha robežās, vidēji 2 500 EUR/ha. Kalsnavas pagastā tika reģistrēti 25 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi. Platībā no 1 līdz 5 ha tika reģistrēti 4 pirkuma/pārdevuma darījumi, cenas 1 ha svārstās no 1 215 līdz 5 192 EUR/ha robežās, vidēji 2 881 EUR/ha. Praulienas pagastā tika reģistrēti 39 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi. Platībā no 1 līdz 5 ha tika reģistrēti 8 pirkuma/pārdevuma darījumi, cenas 1 ha svārstās no 1 575 līdz 13 077 EUR/ha robežās, vidēji 2 963 EUR/ha. Mētrienas pagastā tika reģistrēti 25 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi. Platībā no 1 līdz 5 ha tika reģistrēti 3 pirkuma/pārdevuma darījumi, cenas 1 ha svārstās no 3 600 līdz 5 429 EUR/ha robežās, vidēji 4 000 EUR/ha. Salīdzināmie darījumi tika izvēlēti pēc ģeogrāfiskā izvietojuma – netālu no vērtējamā objekta. Daudzi darījumi tika veikti ne tikai ar lauksaimniecības zemi, bet arī ar meža zemi, kā arī daudzi darījumi neatbilda pēc objekta platības. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 10.03.2026.)

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

Faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību

- īpašums atrodas Madonas novadā, Ļaudonas pagastā, apvidū ar neattīstītu sociālo infrastruktūru;
- zemes vienības lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadiem karti, zemes vienība atrodas lauku zemes teritorijā;
- labākais izmantošanas veids: LIZ;
- gruntsūdens līmenis – zems/ vidējs, zemes vienības reljefs – līdzens, konfigurācija – neregulārs daudzstūris;
- zemes vienības kopējā platība ir 1,89 ha, t.sk. 1,84 ha – LIZ, 0,05 ha – zeme zem ūdeņiem;
- LIZ ir 30 balles;
- nav sakopta zemes vienība. Nav deklarēta LAD kartē. Uz zemes vienības aug krūmu grupas. Ir daļēji meliorēta zeme;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – blakus atrodas valsts ceļš;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

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 Ļaudonas 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%5F56.717251-26.197522-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70700030091>, sk. 10.03.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.717251-26.197522-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70700030091>, sk. 10.03.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „ZEMZARI”, ĻAUDONAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 10.03.2026.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=70700030091>, sk. 10.03.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Plānotais (atļautais) izmantošanas veids:			
	C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)		zemes vienību robežas
	DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS		plānotā ciema robeža
	DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS		esošā ciema robeža
	DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS		plānotā pilsētas robeža
	DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS		esošā pilsētas robeža
	DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)		plānotās teritoriālās vienības
	DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)		esošās teritoriālās vienības
	DzS3 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (esošajās mazdārziņu teritorijās)		valsts reģionālais autoceļš
	L1 - LAUKU ZEMES		valsts vietējais autoceļš
	L2 - LAUKU ZEMES		pašvaldības autoceļš
	M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS		ieļa
	M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS		plānotais ceļš
	P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		pārējie ceļi
	R - RŪPNICĪBAS APBŪVES TERITORIJAS		ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem
	TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		
	TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS		
	Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS		

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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


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

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

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

1.tabula

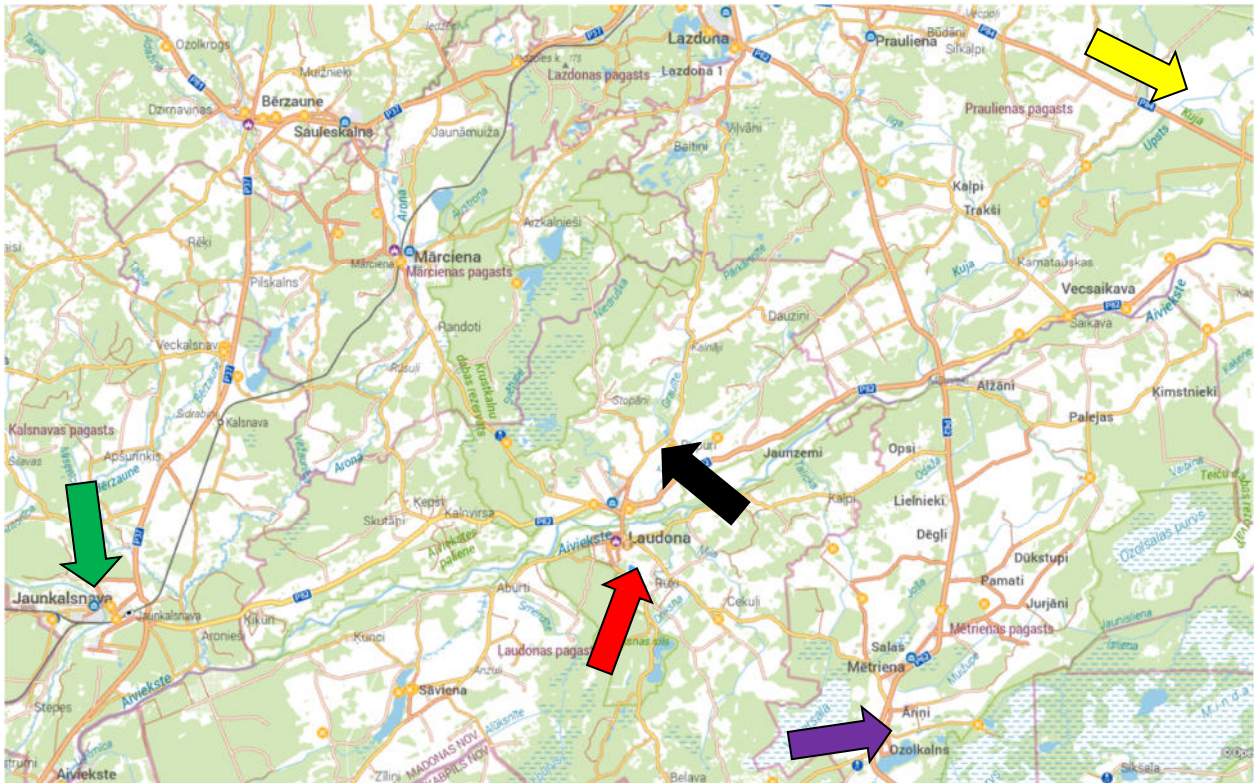
Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1: Īpašums Ļaudonas pag., Madonas nov.</p>  <p><i>Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte</i></p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novadā, Ļaudonas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 2,8 ha, t.sk. 2,7 ha – LIZ, 0,01 ha – zeme zem ceļiem. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Ir meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Uz 2024.gada 23.septembri LAD kartē ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, taču ir nostiprināts ceļa servitūts. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka</p>
---	--

https://karte.lad.gov.lv/?q=70700070344 , sk. 10.03.2026.	zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada augusts, pārdošanas cena: 7 000 EUR.
<p>Objekts Nr.2: īpašums Vesetas iela 17, Jaunkalsnava, Kalsnavas pag., Madonas nov.</p>  <p>Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70620110499, sk. 10.03.2026.</p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novadā, Vesetas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1,661 ha, t.sk. 1,484 ha – LIZ, 0,0219 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,1602 ha – pārējā zeme. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 24 balles. Nav meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav deklarēta LAD kartē. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Pārdevējs nav zināms, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada decembris, pārdošanas cena: 4 800 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: īpašums Praulienas pag., Madonas nov.</p>  <p>Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70860080081, sk. 10.03.2026.</p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novadā, Praulienas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 3,4 ha, t.sk. 3,28 ha – LIZ, 0,05 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,05 ha – zeme zem ceļiem, 0,02 ha – pārējā zeme. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Ir meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems/ vidējs. Zemes vienība dienvidu daļā robežojas ar ūdens grāvi. Nav deklarēta LAD kartē. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs, dabas parka teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās. Pārdevējs ir pašvaldība, netika atrasts atsavināšanas lēmums, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada aprīlis, pārdošanas cena: 7 400 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: īpašums Mētrienas pag., Madonas nov.</p>  <p>Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=70760080010, sk. 10.03.2026.</p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novadā, Mētrienas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 5,0 ha, t.sk. 3,9 ha – LIZ, 0,3 ha – krūmāji, 0,3 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,3 ha – zeme zem ceļiem, 0,2 ha – pārējā zeme. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Ir meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems/ vidējs. Zemes vienība austrumu daļā robežojas ar ūdens grāvi. Nav deklarēta LAD kartē. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, dabas rezervāta ārējās aizsargjoslas teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem. Pārdevējs ir juridiska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada septembris, pārdošanas cena: 18 000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Ļaudonas, Kalsnavas, Praulienas un Mētrienas pagasts (Madonas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.745365-26.160250-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70700070344>, sk. 10.03.2026.



- 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 zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 ha tirgus vērtība ir 2 888,60 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (m.29421087).

Zemes vienības „Zemzari”, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtības aprēķins:

$$1,89 \text{ ha} \times 2\,888,60 \text{ EUR/ha} = 5\,459,45 \text{ EUR}, \sim \mathbf{5\,500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

1,89 ha – zemes vienības kopējā platība,
2 888,60 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Zemzari", Ļaudonas pag., Madonas nov., z.v. ar kad.apz. 7070 003 0091	īpašums Ļaudonas pag., Madonas nov.	īpašums Vesetas iela 17, Jaunkalsnava, Kalsnavas pag., Madonas nov.	īpašums Praulienas pag., Madonas nov.	īpašums Mētrienas pag., Madonas nov.
Darījuma datums	2026-03	2025-08	2024-12	2024-04	2025-09
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	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra četrstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	1,89	2,8000	1,6610	3,4000	5,0000
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		7000	4800	7400	18000
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		2500,00	2889,83	2176,47	3600,00
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		1	3	4	1
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		1	3	4	1
Pamatkorekcijas koeficients		1,01	1,03	1,04	1,01
Pamatkorekcijās koriģētā ha pārdošanas cena		2525,00	2976,52	2263,53	3636,00
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					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
Zemes vienības sastāvs	LIZ (1,84 ha), zeme zem ūdeņiem (0,05 ha)	LIZ (2,7 ha), zeme zem ceļiem (0,01 ha)	LIZ (1,484 ha), zeme zem ūdeņiem (0,0219 ha), pārējā zeme (0,1602 ha)	LIZ (3,28 ha), zeme zem ūdeņiem (0,05 ha), zeme zem ceļiem (0,05 ha), pārējā zeme (0,02 ha)	LIZ (3,9 ha), krūmāji (0,3 ha), zeme zem ūdeņiem (0,3 ha), zeme zem ceļiem (0,3 ha), pārējā zeme (0,2 ha)
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	0	0	1
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	1	2	3
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu		-1	0	-2	-3
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	1	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz gruntsūdeņu līmeni		-1	-1	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		2	0	5	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-3	0	0	0
Korekcija uz LIZ ballēm		-3	1	-1	-2
Korekcija uz zemes meliorāciju		-1	1	-1	-1
Korekcijas uz lauksaimniecisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		3	0	3	3
Korekcija uz apaugumu		0	0	0	0
Korekcija uz ieguvumu, šķelto apaugumu		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sadrumstalotību		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-4	2	7	1
Korekcijas koeficients		0,96	1,02	1,07	1,01
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	2888,60	2424,00	3036,05	2421,98	3672,36
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	5459,45				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	5500				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības „Zemzari”, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā novērtējumu 2026.gada 10.martā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 5 500
(pieci tūkstoši pieci 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 personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ sertificēta vērtētāja Gunta Ziedoņa asistents, Dāvis Danilāns, ir veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

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

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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