

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības ar nosaukumu
„Masīvs 5-141 zemes gabals Nr.295”, Aronas pagasts,
Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2026.gada 24.aprīlis

2026.gada 24.aprīlī
Reģ. Nr. Z –26/155

Madonas novada pašvaldība

*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 ar nosaukumu „Masīvs 5-141 zemes gabals Nr.295”,
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 ar nosaukumu „*Masīvs 5-141 zemes gabals Nr.295*”, *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. 100000952459 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7042 010 0621, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7042 010 0621, 710 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, atsavināšanas vajadzībām izsolei.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 24.aprīlī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 600
(divi tūkstoši seši 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 īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

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

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

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
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
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – vērtējamo īpašumu saraksts;
- 2.pielikums – zemesgrāmatas nodaļījums;
- 3.pielikums – zemes lietojuma 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 ar nosaukumu „Masīvs 5-141 zemes gabals Nr.295”, 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	„Masīvs 5-141 zemes gabals Nr.295”
Adrese	Aronas pagasts, Madonas novads
Kadastra numurs	7042 010 0621
Zemes vienību kadastra apzīmējumi	7042 010 0621
Īpašumtiesības	Uz 2026.gada 15.janvāra Madonas novada pašvaldības uzziņas Nr.2.1.3.5/26/21 par nekustamo īpašumu pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Apgrūtinājumi	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisakuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,0577 ha. Noteiktais apgrūtinājums būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas,
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 22.februāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	604 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 852 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.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 24.04.2026.); • 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	710 m ² , t.sk. 710 m ² – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā LIZ).
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	0 * Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu

	<i>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.</i> <i>Avots: Valsts zemes dienests (2024). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei</i>
Starpgabals	Nav.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav pieejamas.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu, Cesvaines pagasta (darba redakcija 1.1) karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā (L3). <i>Šajā teritorijā pašlaik notiek jauna teritorijas plānojuma izstrāde, vērā tiek ņemts esošās galīgās 1.1. redakcijas pieejamā informācija.</i>
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir daļēji kopta. Aug dabīgs zālājs. Uz zemes vienības aug krūmu grupas un atsevišķi stāvoši koki. Zemes vienība ir ierobežota ar drāts sieta pinuma žogu.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Dārza uzturēšana un ierīkošana, dārza mājas būvniecība.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Aronas pagastā. Apkārtne dominē zeme, kuras galvenais izmantošanas veids ir mežu teritorija, ūdens teritorija un lauksaimniecības teritorijas. Zemes vienība atrodas ~ 8,6 km attālumā no Aronas pagasta centra un ~ 2,7 km attālumā no Madonas pilsētas centra. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji. Tuvākā tirdzniecības vieta (Lats) ~ 2,2 km attālumā. Tuvākā pirmsskolas izglītības iestāde atrodas ~ 2 km attālumā – Madonas pilsētas pirmsskolas izglītības iestāde "Saulīte", tuvākā ģimnāzija atrodas ~ 2,2 km attālumā – Madonas Valsts ģimnāzija, tuvākā slimnīca atrodas ~ 4,3 km attālumā – Madonas slimnīca, tuvākais VUGD postenis atrodas Madonā, ~ 3,1 km attālumā. Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 1,9 km no objekta. Tuvumā atrodas reģionālais Latvijas autoceļš P62 Krāslava—Preiļi—Madona (Madonas apvedceļš).
Piezīmes	Dārza mājas apbūves izveide netiek ierobežota ar Madonas novada teritorijas plānojumu (redakcija 1.1.), teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem lauksaimniecības teritorijā (L3) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 600 m ² .

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;

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS AR NOSAUKUMU „MASĪVS 5-141 ZEMES GABALS NR.295”, ARONAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 24.04.2026.

- 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 dārza uzturēšana un ierīkošana, dārza mājas būvniecība.

4.11.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 709. Lauksaimnieciska izmantošana (22001): dārzkopība (tai skaitā sakņu un augļu dārzi bez apbūves), lauksaimniecībai alternatīvie saimniekošanas veidi (piemēram, stādu vai sēņu audzēšana) un cita nepiesārņojoša lauksaimnieciskā darbība.
- 710. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
- 711. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.11.4.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 712. Dārza māju apbūve (11003).
- 713. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 714. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 715. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.

Avots: Madonas novada teritorijas plānojums. Redakcija 1.1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

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 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. 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 bremsējošie 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 divu gadu laikā Madonas novadā tika reģistrēti ~ 722 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Pārdots kā viss īpašums nevis domājamās daļas, neapbūvēti īpašumi tika reģistrēti tikai 599 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Ar lietošanas mērķi privātmājām tika reģistrēti 32 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 0,17 līdz 13,86 EUR/m². Vidēji 1,99 EUR/m². Aronas pagastā tāda veida pirkuma/ pārdevuma darījumi tika reģistrēti 13 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 0,51 līdz 3,85 EUR/m². Vidēji 3,14 EUR/m². Tirgū vēl joprojām ir sastopami spekulatīvi darījumi. Tie neatbilst reālo tirgus situāciju un tirgus vērtības noteikšanā netiek izmantoti. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 24.04.2026.)

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

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 710 m², t.sk. 710 m² – LIZ;
- zemes vienības lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu, Cesvaines pagasta (darba redakcija 1.1) karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā (L3);
- dārza mājas apbūves izveide netiek ierobežota ar Madonas novada teritorijas plānojumu (redakcija 1.1.), teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem lauksaimniecības teritorijā (L3) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 600 m²;
- labākais izmantošanas veids: dārza uzturēšana un ierīkošana, dārza mājas būvniecība;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra 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. Zemes vienība ir ierobežota ar drāts sieta pinuma žogu;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš;
- nav starpgabals;
- 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 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 analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā 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 atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības,

apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

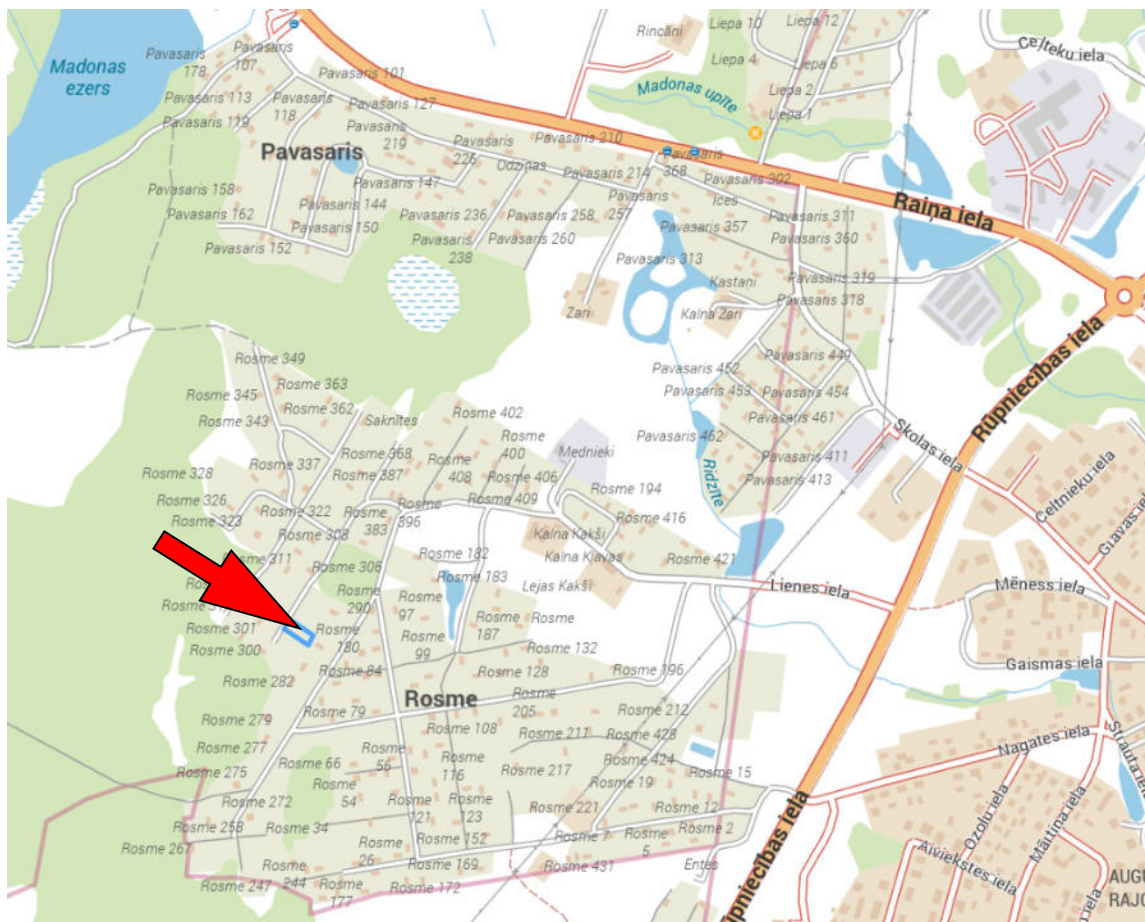
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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%5F56.852210-26.216713-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70420100621>, sk. 24.04.2026.



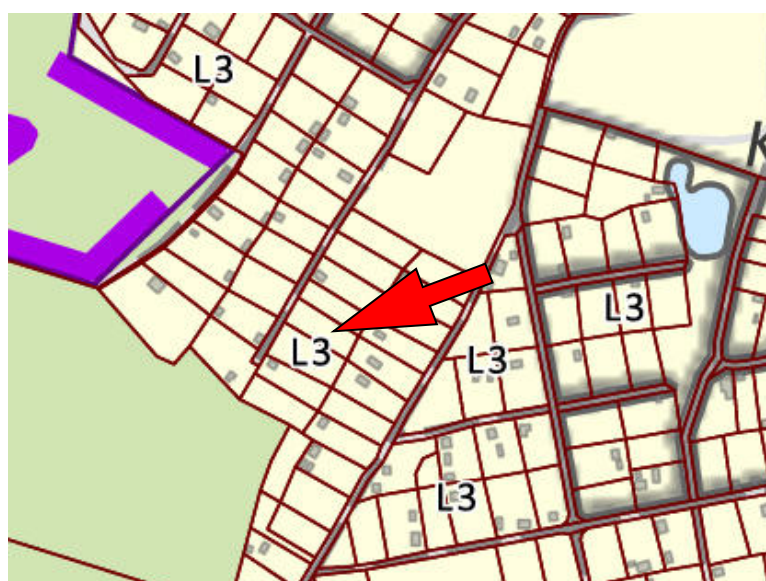
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.852210-26.216713-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70420100621>, sk. 24.04.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS AR NOSAUKUMU „MASĪVS 5-141 ZEMES GABALS NR.295”, ARONAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 24.04.2026.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=70420100621>, sk. 24.04.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums

	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Robeža starp funkcionālo zonu un tās apakšzonu vai starp apakšzonām

	Valsts reģionālais autoceļš
	Valsts vietējais autoceļš
	Pašvaldības ceļš
	Komersanta ceļš
	Iela
	Plānota iela
	Cits ceļš
	Ēka
	Zemes vienības robeža
	Pilsētas, ciema robeža
	Pagasta robeža
	Novada robeža

Avots: Madonas novada teritorijas plānojums, Aronas pagasts.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS AR NOSAUKUMU „MASĪVS 5-141 ZEMES GABALS NR.295”, ARONAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 24.04.2026.

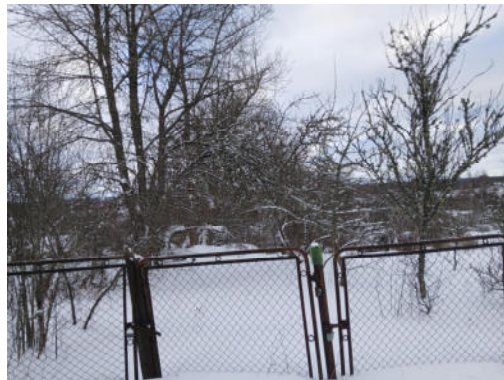
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



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 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 7042 010 0621, atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

1.tabula

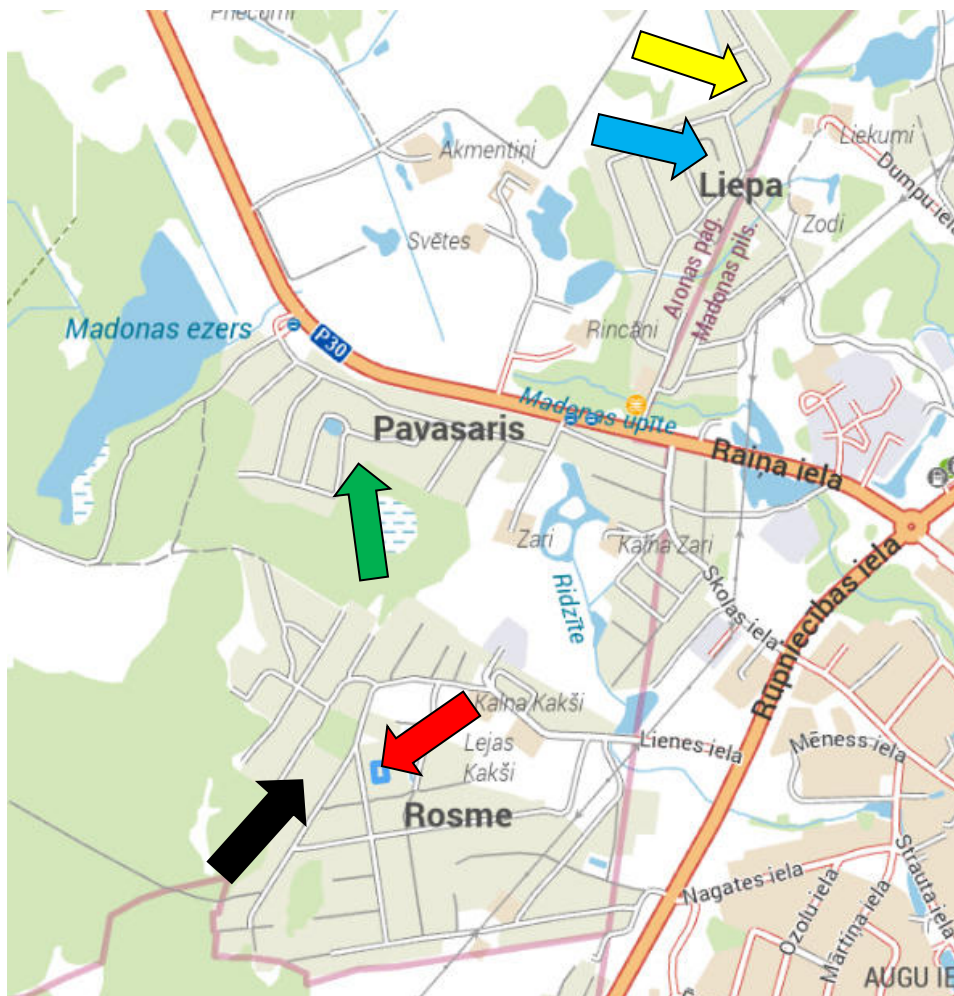
Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 Īpašums Aronas pag., Madonas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=7042010049	Īpašums atrodas Madonas novadā, Arona pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 596 m², t.sk., 594 m² – LIZ, 2 m² – zeme zem ēkām. Zemes vienības konfigurācija – regulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – LIZ (L3). Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Apbūves izveide tiek ierobežota ar Madonas novada teritorijas plānojumu. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots ar 2025.gada 30.aprīļa lēmumu Nr.175 izsolē, tiek pieņemts, ka
---	---

<u>6</u>, sk. 24.04.2026.	zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2026.gada janvāris, pārdošanas cena: 2 200 EUR.
Objekts Nr.2 Īpašums Aronas pag., Madonas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=7042010076 <u>5</u>, sk. 24.04.2026.	Īpašums atrodas Madonas novadā, Arona pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 710 m², t.sk., 710 m² – LIZ. 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 – LIZ (L3). Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Apbūves izveide tiek daļēji ierobežota ar Madonas novada teritorijas plānojumu. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots ar 2025.gada 30.oktobra lēmumu Nr.329 izsolē, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2026.gada marts, pārdošanas cena: 2 650 EUR.
Objekts Nr.3 Īpašums Aronas pag., Madonas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=7042010033 <u>3</u>, sk. 24.04.2026.	Īpašums atrodas Madonas novadā, Arona pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 630 m², t.sk., 630 m² – LIZ. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – LIZ (L3). Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Apbūves izveide tiek daļēji ierobežota ar Madonas novada teritorijas plānojumu. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada februāris, pārdošanas cena: 1 700 EUR.
Objekts Nr.4 Īpašums Aronas pag., Madonas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=7042010041 <u>1</u>, sk. 24.04.2026.	Īpašums atrodas Madonas novadā, Arona pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 650 m², t.sk., 650 m² – LIZ. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – LIZ (L3). Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Apbūves izveide tiek daļēji ierobežota ar Madonas novada teritorijas plānojumu. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena: 2 500 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Aronas pagasts (Madonas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.854089-26.188862-16/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70420100496>, sk. 24.04.2026.



- 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 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka zemes vienības, kadastra apzīmējums 7042 010 0621, izmantojamās zemes 1 m² tirgus vērtība ir 3,63 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības, kadastra apzīmējums 7042 010 0621, izmantojamās zemes tirgus vērtības noteikšana:

$$710 \text{ m}^2 \times 3,63 \text{ EUR/m}^2 = 2\,577,30 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\,600 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

710 m² – zemes vienības, kadastra apzīmējums 7042 010 0621, izmantojamās zemes platība OBJEKTĀ;

3,63 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS AR NOSAUKUMU „MASĪVS 5-141 ZEMES GABALS NR.295”, ARONAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 24.04.2026.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Masīvs 5-141 zemes gabals Nr.295", Aronas pag., Madonas nov. 7042 010 0621	īpašums Aronas pag., Madonas nov.	īpašums Aronas pag., Madonas nov.	īpašums Aronas pag., Madonas nov.	īpašums Aronas pag., Madonas nov.
Darījuma datums	2026-04	2026-01	2026-03	2025-02	2024-10
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 četrstūra forma	regulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma
Zemes gabala platība, ha	710	596	710	630	650
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2200	2560	1700	2500
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		3,69	3,61	2,70	3,85
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	1	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	1	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,01	1,03
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		3,69	3,61	2,73	3,96
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	x
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	-	-	-	-	-
* cits (pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve)	-	-	-	-	-
Plānotā (atļautā) izmantošana	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		1	0	0	0
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma platību		-1	0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju		-1	1	1	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
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/pieklūšanas iespējām		0	0	5	5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		5	0	0	0
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0
Korekcija uz neregistrētu apbūvi		0	0	0	0
Citas korekcijas (apaugums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		4	1	6	5
Korekcijas koeficients		1,04	1,01	1,06	1,05
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	3,63	3,84	3,64	2,89	4,16
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2577,30				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2600				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības ar nosaukumu „Masīvs 5-141 zemes gabals Nr.295”, Aronas pagastā, Madonas novadā novērtējumu 2026.gada 24.aprīlī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 600
(divi tūkstoši seši simti eiro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis 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.

PIELIKUMI

Vērtējamo īpašumus saraksts

Tirgus cenas noteikšana:

N.p.k.	Īpašuma nosaukums	Atrašanās vieta	Kadastra numurs	Objekta atsavināšana
1.	Zaļenieku šķūnis	Ošupes pag.	70820130219	Ēkas īpašniekam
2.	Rūpniecības iela 20-k5- 15	Madona	70019002464	Īrniekam (t. 22113525)
3.	Vītoli	Cesvaines pag.	70270060252	Ēkas īpašniekam
4.	Masīvs 5-141, zemes gabals Nr.295	Aronas pag.	70420100621	Izsole
5.	Smildzēni	Sarkaņu pag.	70900090138	Nomniekam
6.	Druvusālas	Praulienas pag.	70860110060	Nomniekam
7.	Barkavas 11	Varakļāni	70170010431	Izsole
8.	Rūpniecības 1	Madona	70010011407	Izsole
9.	Saules iela 4A	Cesvaine	70070050131	Izsole
10.	Mazie Dārznieki	Aronas pag.	70420060709	Izsole
11.	Dālijas	Murmastienes pag.	70780040416	Nomniekam

VIDZEMES RAJONA TIESA**Aronas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000952459****Kadastra numurs: 7042 010 0621****Nosaukums: Masīvs 5-141, zemes gabals Nr.295****Adrese: Aronas pag., Madonas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 70420100621). Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes vienības platība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 300008495332, lēmums 22.01.2026, tiesnese Aija Grāve</i>		710 m ²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572.	1	
1.2.	Pamats: Madonas novada pašvaldības 2026.gada 15.janvāra uzziņa Nr.2.1.3.5/26/21 par nekustamo īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300008495332, lēmums 22.01.2026, tiesnese Aija Grāve</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		

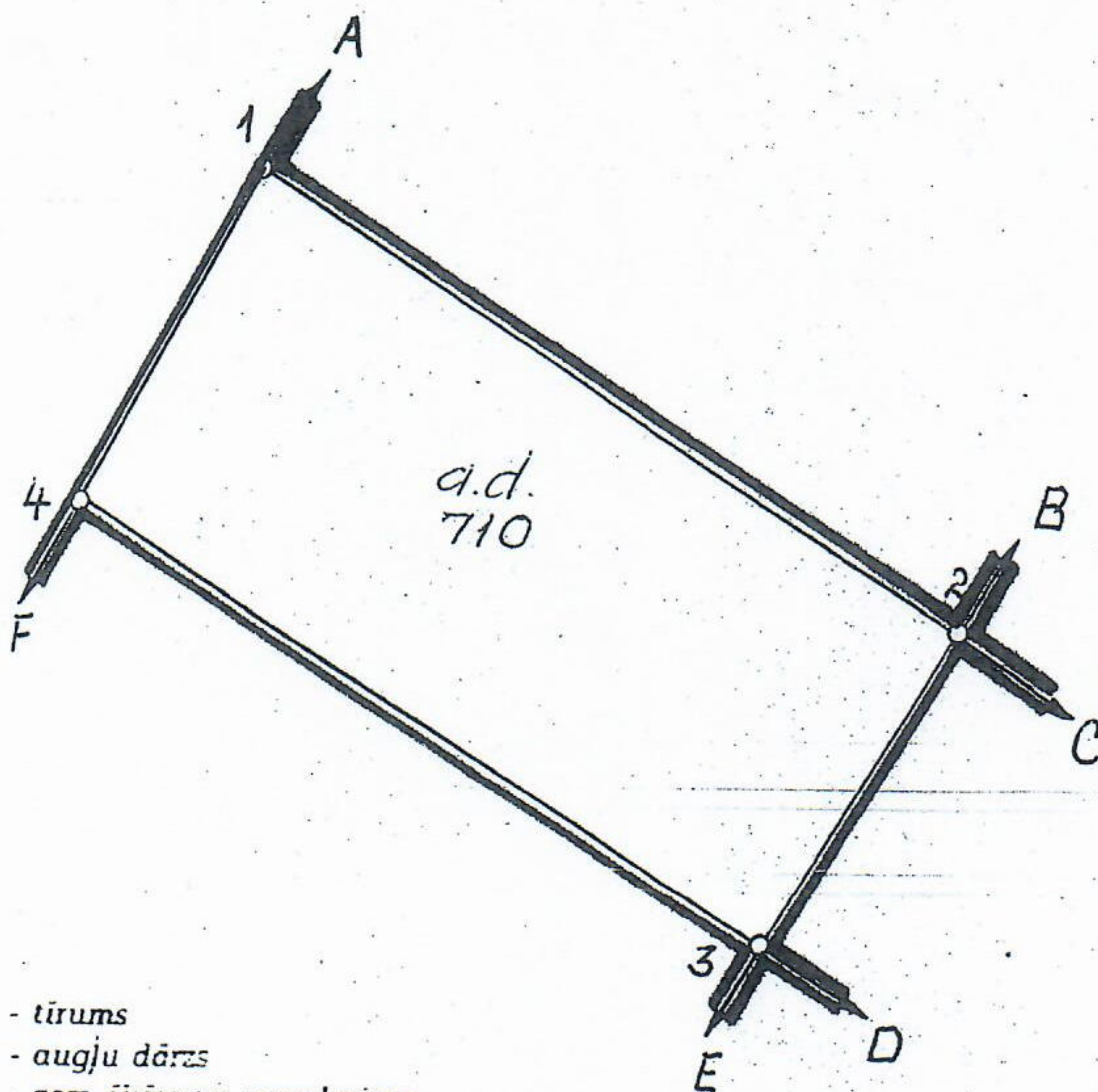
LATVIJAS REPUBLIKAS Madonas rajons Aronas pagasts
bag. pašvaldības Ivana Borovikova d/s "Rosme"

INDIVIDUĀLĀ AUGĻU DĀRZA ZEMES LIETOJUMA PLĀNS 010-0621

Zemes lietojuma robežas noteiktas atbilstoši Aronas pagasta Tautas deputātu padomes
 1992. gada "7." aprīlī 20. sasaukuma 15. sesijas lēmumam par zemes piešķiršanu
 pastāvīgā lietošanā ar lietošanas tiesību pāreju citām personām.

Zemes lietojums ierādīts dabā 710 m² platībā. Plāns sastādīts pēc 1992. gada robežu ierādīšanas
 materiāliem mērogā 1:500. Zemes lietojuma numurs pēc pagasta zemes ierīcības projekta: 5-141-295
1537. pl.

E K S P L I K Ā C I J A											
Zemes gabalu Nr.	Kopplatība, m ²	T A I S K A I T Ā									Ne uz izm. zemēm
		Zem šķām un pagalmiem	Tīrumi un almas	Augļu dārzi	Pļavas	Gaišas	Meži	Krūmāji	Parējās zemes	Nosusinātas	
—	710	—	—	710	—	—	—	—	—	—	—



Apzīmējumi:

- t - tīrums
- a.d. - augļu dārzs
- p - zem ēkām un pagalmiem

ROBEŽU APRAKSTS

- No A līdz B Individ. augļu dārza Nr. 294 zeme
- " B " C Individ. augļu dārza Nr. 287 zeme
- " C " D Individ. augļu dārza Nr. 286 zeme
- " D " E Individ. augļu dārza Nr. 285 zeme
- " E " F Individ. augļu dārza Nr. 296 zeme
- " F " A Dārzkopības s-bas "Rosme" celš

Latvijas Valsts zemes ierīcības firmas
 "ZEMESPROJEKTS" u.skaites Nr. 257
 1993. gada "15." 01
 Grupas vadītājs Gulbe

Saskaņots: Madonas rajons rajona zemes
 ierīcības daļas Madona
 1993. gada "15." 01
Smiltāns

Latvijas Valsts zemes ierīcības firma "ZEMESPROJEKTS"			
Nodaras vadītājs	<u>20.12.92.</u>	<u>102</u>	J. Kullis
Robežas dabā iemējis	<u>22.12.92.</u>	<u>102</u>	D. Pūpurs
Plānu ziņojis	<u>30.12.92.</u>	<u>102</u>	I. Apene



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
70420100621	Masīvs 5-141, zemes gabals Nr.295	0.071 ha	100000952459	-	Aronas pagasts, Madonas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	604	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	852	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	604	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	852	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
70420100621	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0710
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	604	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	852	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0710
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0710
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0710

t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0710	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0577	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Daira Pupure	22.12.1992

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000054572	Madonas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	70420100621	Saieta laukums 1, Madona, Madonas nov., LV-4801

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Aronas pagasta zemesgrāmata	22.01.2026	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.10.2025	4388614	Madonas novada pašvaldība; p.p. Ļena Cačka
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	30.09.2025	9_17_179	Madonas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.06.2025	4329328	Madonas novada pašvaldība; Ļena Cačka
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	30.05.2025	9_14_257	Madonas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	22.12.2010	24.2.1.62	Madonas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	22.12.2010	24.2.2.	Madonas novada pašvaldība
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	30.12.1992	-	Zemesprojekts

Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	07.04.1992	-	20.sasaukuma 15.sesija lēm.Nr2
--	------------	---	--------------------------------

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

SIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjaksē

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

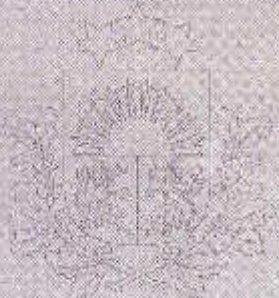
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Pavlova Aija