

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Kalniņi
1”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2026.gada 16.jūlijs.

2026.gada 16.jūlijā
Reģ. Nr. S – 26/44

Madonas novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Kalniņi 1”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar noslēgto līgumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves „Kalniņi 1”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Dzelzavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000592542 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000054572 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7050 007 0132, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7050 007 0132, 0,2984 ha platībā;**
- **dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 7050 007 0132 001;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 7050 007 0132 003.**

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

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

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

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 16.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 900**

(trīs tūkstoši deviņi simti eiro)

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

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

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

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

Cieņā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

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

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodaļuma noraksts;
2. pielikums – būves kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – zemes robežu un situācijas 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 un apbūves „Kalniņi 1”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	„Kalniņi 1”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads.
Kadastra numurs	7050 007 0132
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7050 007 0132
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2019.gada 24.jūlija uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. MNP/2.1.3.12/19/414, Madonas novada pašvaldības 2019.gada 25.februāra zvērināta revidenta izziņas Nr. DZE/1-09./33. pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Apgrūtinājumi	<i>VZD datus reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.atzīme – lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķina – 0,0998 ha; 2.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0998 ha.. <i>Zemesgrāmatā un zemes robežu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos – 0,2984 ha; 2. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0931 ha.
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2026). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.16.07.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema, sk.16.07.2026.</i> Ūdenstīlnes krasta erozijas risks: mazs. Ūdens erozijas risks: mazs. Vēja erozijas risks: mazs. Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Dzīvojamā māja nav apdzīvota. Nav izīrēta.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Sertificēta vērtētāja asistents Dāvis Danilāns.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 9. jūlijs.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1

Fiskālā kadastrālā vērtība uz 22.12.2025.	1 179 EUR.					
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.02.2025.	1 289 EUR.					
Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,2984 ha, Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība – 0,1870 ha; Krūmāju platība – 0,0339 ha; Zeme zem ēkām – 0,077 ha.					
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.					
Zemes vienības reljefs	Līdzens.					
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.					
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)					
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada, Dzelzavas pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā (L).					
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug koku un krūmu grupas.					
Palīgēku raksturojums:						
1.Ēka (kadastra apzīmējums 7050 007 0132 003): kopējā platība – nav zināma. Uzbūvēšanas gads – nav zināms. Konstrukтивais risinājums: kokmateriāli. Fiziskais stāvoklis – slikts.						
Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 7050 007 0132 001)						
Dzīvojamās mājas kopējā platība	46,90 m².					
Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība	34,30 m².					
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	1999.					
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – akmens mūris, monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) Sienas (vertikālā konstrukcija) – koka baļķi, brusas, koka karkasa konstrukcija līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, koka vairogi, koka karkasa konstrukcija līdz 15 cm biezumā; Pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.					
Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m².					
Galvenais lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas.					
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar redzamām tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmēm.					
Komunikācijas	Vietējā krāsns, plīts apkure, elektroapgāde.					
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Iekštelpa	Krāsoti koka dēļi	Krāsojums	Krāsojums	Koka	Koka
2	Iekštelpa	Krāsoti koka dēļi	Tapetes	Krāsojums	Koka	Koka
3	Iekštelpa	Krāsoti koka dēļi	Tapetes	Krāsojums	Koka	Koka
4	Iekštelpa	Krāsoti koka dēļi	Tapetes	Krāsojums	Koka	Koka
5	Iekštelpa	Krāsoti koka dēļi	Tapetes	Krāsojums	Koka	Koka

Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Madonas novada, Dzelzavas pagastā. Līdz Madonas pilsētas centram ir ~ 20 km attālums. Apkārtējo teritoriju pamatā veido viensētu, lauksaimniecības un mežu teritorijas. Sociālā infrastruktūra slikti attīstīta. Piekļūšana pie OBJEKTA ir apmierinoša – atrodas lauku seguma ceļa malā.
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:

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir apbūves kapitālā remonta veikšana vai jaunas dzīvojamās apbūves izveide.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

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

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

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkatspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to

izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Madonas novadā ir reģistrēti 206 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 5 līdz 1978 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 500 EUR līdz 310 000 EUR. Dzelzavas pagastā ir reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 8 līdz 365 EUR/m² robežās. Mārcienas pagastā ir reģistrēti 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 38 līdz 215 EUR/m² robežās. Sarkaņu pagastā ir reģistrēti 10 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 63 līdz 1 314 EUR/m² robežās. Mētrienas pagastā ir reģistrēti 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 25 līdz 77 EUR/m² robežās. Kalsnavas pagastā ir reģistrēti 13 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 5 līdz 1326 EUR/m² robežās. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemes m² cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots : Cenu Banka (2026). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.16.07.2026.*

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

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

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novadā, ~ 20 km attālumā no Madonas pilsētas centra ar slikti attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja, palīgēka sliktā stāvoklī un zemes vienība;
- zemes kopējā platība – 0,2984 ha, zemes vienība nav sakopta, uz tās aug koku un krūmu grupas, reljefs – līdzens;
- saskaņā ar Madonas novada, Dzelzavas pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā;
- komunikācijas: krāsns apkure, elektroapgāde;
- apsekojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka dzīvojamā māja ir sliktā stāvoklī;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā apmierinošas;
- īpašums nav izīrēts;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;

- ESG faktoru ietekme – zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- Īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- dzīvojamās mājas pārbūve tiks pabeigta atbilstoši tehniskajam projektam un specifikai;
- vērtējamais 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 atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.16.07.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.16.07.2026.

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 7050 007 0132



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=70500070132>, sk. 16.07.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES „KALNINI 1”, DZELZAVAS PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 16.07.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



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

Avots: Madonas novada Dzelzavas pagasta Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.
Valsts digitālās attīstības aģentūra (2026). GEOLatvija.lv. <https://geolatvija.lv/geo/tapis>, sk. 16.07.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Dzīvojamā māja



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



5., 6.attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



7., 8. attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



9., 10.attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



11., 12. attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



13., 14.attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



15., 16.attēls. Teritorija ap dzīvojamo māju



17., 18.attēls. Teritorija ap dzīvojamo māju



19., 20.attēls. Teritorija ap dzīvojamo māju



21., 22.attēls. Teritorija ap dzīvojamo māju

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

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

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

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstoši ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

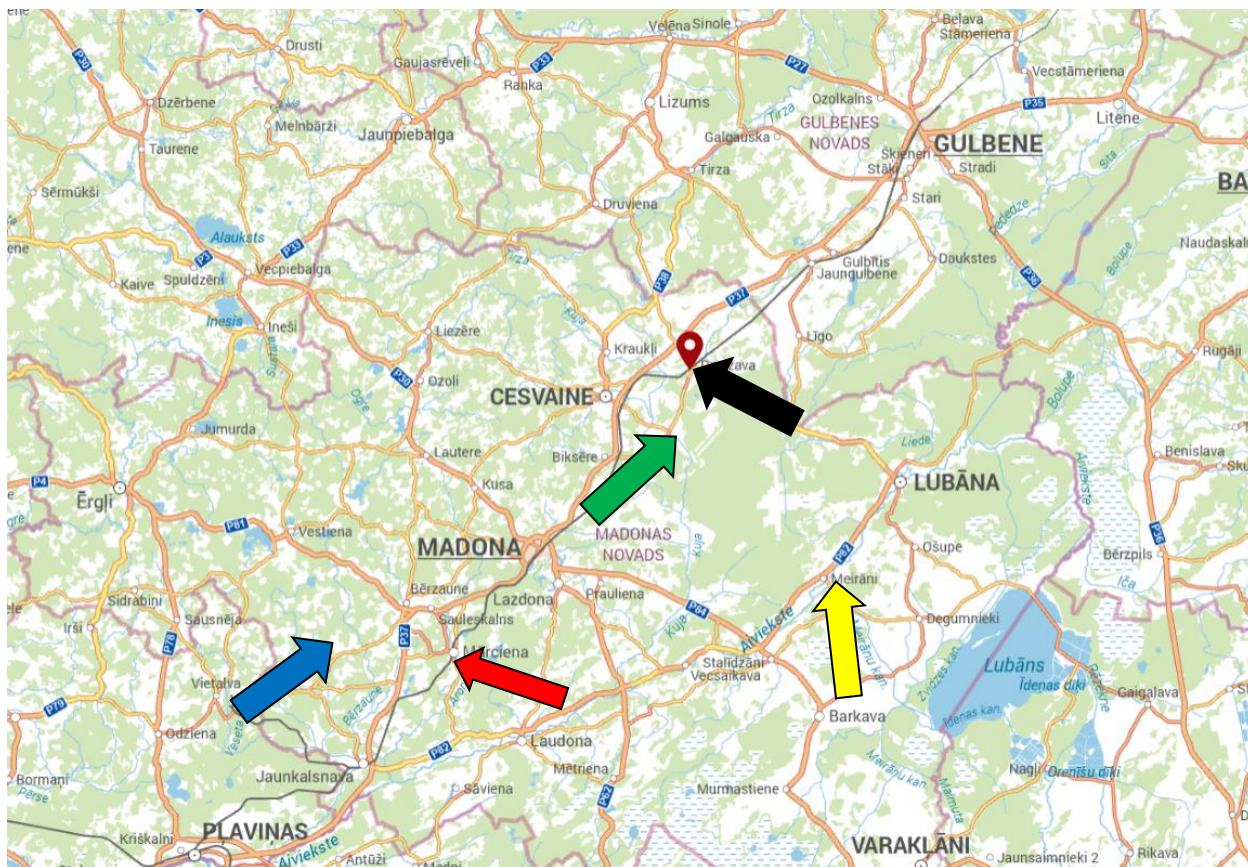
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1: īpašums Meža iela 13, Mārciena, Mārcienas pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Mārcienas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1865 ha platībā, divu stāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 86,60 m ² . Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1956. Nolietojums – V3 - ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Palīgēku nav. Labiekārtojums: krāsns vai plīts apkure un elektroapgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: pašvaldība, tiek pieņemts ka īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2026.gada aprīlis, cena – 8 100 EUR.
--	---

Objekts Nr.2: Īpašums Dimanti, Sarkanu pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Sarkanu pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,2573 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 101 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1938. Nolietojums – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Viena palīgēka (saimniecības ēka). Labiekārtojums: krāsns vai plīts apkure, centralizētā elektrība. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: pašvaldība, tiek pieņemts, ka īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada oktobris, cena – 9 400 EUR.
Objekts Nr.3: Īpašums Skolas iela 9, Mētriena, Mētrienas pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Mētrienas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1966 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 94,80 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1952. Nolietojums – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir viena palīgēka (šķūnis) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdensapgāde, krāsns vai plīts apkure, individuālā kanalizācija. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: pašvaldība, tiek pieņemts, ka īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada decembris, cena – 7 300 EUR.
Objekts Nr.4: Īpašums Mazīvani, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Kalsnavas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,7000 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 70,40 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1902. Nolietojums – V4 - ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (klēts un kūts) sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāns/ plīts apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: fiziska persona. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada janvāris, cena – 5 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.16.07.2026.

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

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m^2 cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma „Kalniņi 1”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m^2 tirgus vērtība ir EUR 82,98. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Kalniņi 1”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads, tirgus vērtības noteikšana:

$$46,90 \text{ m}^2 \times 82,98 \text{ EUR/m}^2 = 3\,891,76 \text{ EUR}, \sim \mathbf{3\,900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$46,90 \text{ m}^2$ – aprēķinos izmantojamā dzīvojamās mājas platība,
 $82,98 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

Radņaji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	„Kalniņi 1”, dzelzavas pagasts, Madonas novads	Meža iela 13, Mārciena, Mārcienas pag., Madonas nov.	Dimanti, Sarkaņu pag., Madonas nov.	Skolas iela 9, Mētriena, Mētrienas pag., Madonas nov.	Mazīvani, Kalsnavas pag., Madonas nov.
Darījuma laiks	2026-07	2026-04	2025-12	2024-12	2025-01
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēkas	1 palīgka	nav	1 palīgka	1 palīgka	2-as palīgēkas
Zemes platība, ha	0,2984	0,1865	0,2573	0,1966	0,7
Īpašuma pārdošanas cena		8 100	8 300	7 300	5 000
Telpu kopējā platība, m ² (dzīvojamām mājām)	46,9	86,6	101,0	94,8	70,4
Salīdzināmā telpu platība, m ² (dzīvojamām mājām)	46,9	86,6	101,0	94,8	70,4
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena		93,53	82,18	77,00	71,02
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	3	5	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (īres līgums)		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	3	5	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,03	1,05	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m² pārdošanas cena		93,53	84,64	80,85	74,57
Stāvu skaits	viena stāva	divu stāvu	viena stāva	viena stāva	viena stāva
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	centralizētā	nav
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	vietējā, krāsns/ plīts	vietējā, krāsns/plīts	vietējā, krāsns/plīts	vietējā, krāsns/ plīts	vietējā, krāsns/ plīts
* kanalizācija	nav	nav	nav	ir	nav
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		0	0	0	0
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz palīgēkām		1	0	0	-1
Korekcija uz zemes gabala platību		3	0	3	-7
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		3	5	5	3
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz dzīvojamās mājas platības izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-5	-5	-5	-3
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		2	0	3	-8
Korekcijas koeficients		1,02	1,00	1,03	0,92
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	82,98	95,40	84,64	83,28	68,61
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	3891,76				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3900				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves „Kalniņi 1”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads novērtējumu 2026.gada 16.jūlijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 3 900

(trīs tūkstoši deviņi simti eiro)

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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