

Atskaite

**par nekustamā īpašuma – divu zemes vienību un
apbūves ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagasts,
Madonas novads, adresē „Ozoli”, Sidrabiņi, Sausnējas
pagasts, Madonas novads un „Sarmas”, Sidrabiņi,
Sausnējas pagasts, Madonas novads novērtēšanu**



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2026.gada 31.jūlijs

2026.gada 31.jūlijā
Reģ. Nr. K – 26/53

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 – divu zemes vienību un apbūves ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagastā, Madonas novadā, adresē „Ozoli”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā un „Sarmas”, Sidrabiņos, Sausnējas 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 – *divu zemes vienību un apbūves ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagastā, Madonas novadā, adresē „Ozoli”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā un „Sarmas”, Sidrabiņos, Sausnējas 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 Sausnējas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.146 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7092 007 0072, kas sastāv no:

- zemes vienības (kadastra apzīmējums 7092 007 0144) 37111 m² platībā;
- zemes vienības (kadastra apzīmējums 7092 007 0146) 6986 m² platībā;
- nedzīvojamā ēka – administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 7092 007 0072 001);
- nedzīvojamā ēka – šķūnis (kadastra apzīmējums 7092 007 0072 002);
- nedzīvojamā ēka – administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 7092 007 0072 004).

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 31.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 14 600

(četrpadsmit 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 vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU U SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	13
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	15
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	17
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	18
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	28
I. Zemes vienību un apbūves ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 001 (administratīvā ēka) un apbūves ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 002 (šķūnis) novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	28
II. Zemes vienību un apbūves ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 004 (administratīvā ēka) novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	35
III. Nekustamā īpašuma kopējā tirgus vērtība	41
SECINĀJUMI	42
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	42
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	43

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – vērtējamo īpašumu saraksts;
2. pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
3. pielikums – zemes robežu plāns (2.gab.);
4. pielikums – situācijas plāns (2.gab.);
5. pielikums – namīpašuma kartīte;
6. pielikums – ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
7. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
8. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
9. pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
10. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

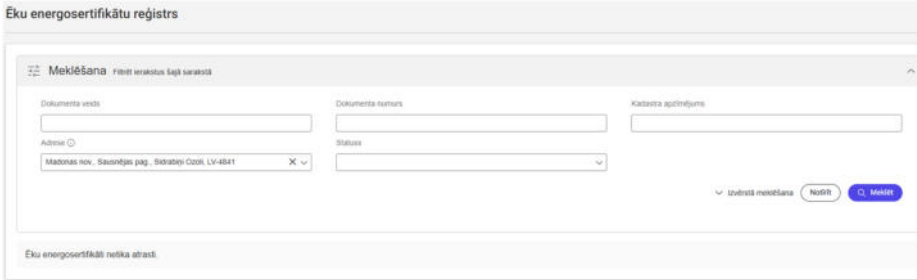
Noteikt nekustamā īpašuma – divu zemes vienību un apbūves ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagastā, Madonas novadā, adresē „Ozoli”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā un „Sarmas”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

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 aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	„Ozoli”, Sidrabiņi, Sausnējas pagasts, Madonas novads un „Sarmas”, Sidrabiņi, Sausnējas pagasts, Madonas novads
Nosaukums	Ozoli
Kadastra numurs	7092 007 0072
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2023.gada 27.jūnija nostiprinājuma lūguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valsts nekustamajiem īpašumiem, reģistrācijas numurs 40003294758.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai.
Objekta apsekotājs	Dāvis Danilāns.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 8.jūlijs.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2026.gada 31.jūlijs.
Apgrūtinājumi	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0144:</i> 1. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0392 ha; 2. Atzīme – aizsargājamas alejas teritorija – 0,0388 ha; 3. Atzīme – aizsargājama koka (dižkoka) teritorija – 0,143 ha; 4. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0013 ha; 5. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem – 0,0221 ha. <i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0146:</i> 1. Atzīme – aizsargājamas alejas teritorija – 0,015 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neierobežo īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas/ īres līgumi	Nav informācijas.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Nekustamā īpašuma kopējā kadastrālā vērtība uz 03.03.2026. un 01.06.2025., t.sk.:	32 109 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 42 113 EUR – universālā kadastrālā vērtība. 32 109 EUR – prognozētā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla:

	- Ēkām nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2026). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 31.07.2026.</i>);  - Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; - Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 31.07.2026.</i>); - karstuma viļņu risks – mazs; - vētras risks – mazs; - īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības apzīmējums 7092 007 0144	
Zemes vienības platība un sadalījums	37111 m ² , no kuras 4461 m ² – zeme zem ūdeņiem, 6278 m ² – zeme zem ēkām, 26372 m ² – pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Ūdens apgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā.
Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa, kods 0501. Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve, kods 0908.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ērgļu novada Sausnējas pagasta teritorijas plānojumu, 2007.-2019.g. Sidrabīņu ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir labiekārtotu apstādījumu (parku, skvēru, zaļo joslu) teritorija un sabiedrisko objektu apbūves teritorija.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir daļēji sakopta. Daļa zemes vienības ir apstādīta ar dabīgo zālāju, daļa klāta ar asfalta segumu vai betona plātnēm. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši koki un krūmu grupas.
Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Labākais izmantošanas veids	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Zemes vienības apzīmējums 7092 007 0146	
Zemes vienības platība un sadalījums	6986 m ² , no kuras 386 m ² – zeme zem ūdeņiem, 6600 m ² – pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra četrstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav informācijas.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa, kods 0501.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS, ADRESĒ „OZOLI”, SIDRABĪŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”, SIDRABĪŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTEJUMS, 31.07.2026.

saskaņā ar VZD kadastra datiem	
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ērgļu novada Sausnējas pagasta teritorijas plānojumu, 2007.-2019.g. Sidrabiņu ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir labiekārtotu apstādījumu (parku, skvēru, zaļo joslu) teritorija.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir sakopta. Zemes vienība ir apstādīta ar dabīgo zālāju. Uz zemes vienības atrodas neliels dīķis. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši koki un krūmu grupas.
Pašreizējā izmantošana	Dabas un apstādījumu teritorija.
Labākais izmantošanas veids	Dabas un apstādījumu teritorija.
<i>Apbūves raksturojums</i>	
<i>Administratīvā ēka – 7092 007 0072 001</i>	
Telpu skaits	1 telpu grupa, kurā ir identificētas 22-as telpas.
Ēkas uzbūvēšanas gads	1971.
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads	-
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Sienas – arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Plakanais jumts, jumta segums – nav zināms.
Stāvu skaits ēkai	2.
Ēkas kopējā platība	359,8 m ² .
Ēkas iekštelpu plānojums	Ēkas telpu plānojums atbilst namīpašumu kartītes shēmai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums ir 28.05.2012. – V2). <i>V2 – Ēka labā tehniskā stāvoklī.</i> <i>Redzamas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmes:</i> • <i>atsevišķas sīkas, nenozīmīgas plaisas (mikroplaisas) cokolā, fasādē vai tās apdarē, bez mitruma bojājumu pazīmēm, nebūtiski fasādes krāsojuma bojājumi;</i> • <i>jumta segums vietām apsūnojis, nelieli krāsojuma bojājumi vai nebūtiskas korozijas pazīmes, nelieli teknu, noteku bojājumi.</i> <i>Arī atjaunota ēka ar labu vai ļoti labu vizuālo izskatu, ja veikta tikai fasādes atjaunošana vai siltināšana, bet nav atjaunoti citi konstruktīvie elementi (Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi, sk. 31.07.2026.)</i> Apsekojot dabā, konstatēts, ka ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Ēkas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, labiekārtotība)	Ēkas vispārējais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkas konstrukcijās nav manāmas plaisas vai konstrukciju nobīdes.
Nokļūšana telpās	Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot trīs ieejas: • divas ieejas ēkas pirmajā stāvā; • viena ieeja no otrā stāva telpām.
Galvenais lietošanas veids	Biroju ēkas (kods 1220).
Būves veids	Administratīvā ēka.
Pašreizējā izmantošana	Pašreizējā brīdī telpas netiek ekonomiski pamatoti izmantotas.

Labākais izmantošanas veids	Biroja ēka.
Ēkas sastāvs, telpas	Pirmais un otrais stāvs sastāv no koplietošanas, kabinetu telpām.
Telpu vispārējais stāvoklis	Iekštelpās ir dažāda apdare: Grīdām – linolejs, parkets, flīzes, bez apdares. Sienas – krāsojums. Griesti – krāsojums, iekaramie griesti. Kopumā iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā. Apkure – centrālā – ir uzstādīts katls, tiek pieņemts, ka ir apkure. Ūdens apgāde – centralizētā. <u>Vērtētajam nebija iespējas pārbaudīt inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli darbībā.</u>  <i>Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 31.07.2026.</i>
Ugunsdrošība	Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem – nav uzstādīti ugunsdrošības sensori un ugunsdzēsīgie aparāti.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Administratīvā ēka – 7092 007 0072 004	
Telpu skaits	1 telpu grupa, kurā ir identificētas 64-as telpas.
Ēkas uzbūvēšanas gads	1980.
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads	-
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetons/ betona bloki; ārsienas – vieglbetona bloki; pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Plakanais jumts, jumta segums – cits neklasificēts materiāls.
Stāvu skaits ēkai	3 stāvi un pagrabstāvs.
Ēkas kopējā platība	910,4 m ² .
Ēkas iekštelpu plānojums	Ēkas telpu plānojums atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas shēmai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums ir 28.05.2012. – V2). V2 – Ēka labā tehniskā stāvoklī.. <i>Redzamas nelielas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmes:</i> • atsevišķas sīkas, nenozīmīgas plaisas (mikroplaisas) cokolā, fasādē vai tās apdarē, bez mitruma bojājumu pazīmēm, nebūtiski fasādes krāsojuma bojājumi; • jumta segums vietām apsūnojis, nelieli krāsojuma bojājumi vai nebūtiskas korozijas pazīmes, nelieli teknu, noteku bojājumi. <i>Arī atjaunota ēka ar labu vai ļoti labu vizuālo izskatu, ja veikta tikai fasādes atjaunošana vai siltināšana, bet nav atjaunoti citi konstruktīvie elementi</i>

	(Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi, sk. 31.07.2026.) Apsekojot dabā, konstatēts, ka ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Ēkas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, labiekārtotība)	Ēkas vispārējais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkas konstrukcijās nav manāmas plaisas vai konstrukciju nobīdes. Uz ēkas sienām, griestiem un grīdas ir manāmas mitruma pazīmes.
Nokļūšana telpās	Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot vairākas ieejas: • trīs ieejas ir uz ēkas pirmo stāvu; • viena ieeja ir uz ēkas otro stāvu; • trīs ieejas ir ēkas pagrabstāvā.
Galvenais lietošanas veids	Biroju ēkas (kods 1220).
Būves veids	Administratīvā ēka.
Pašreizējā izmantošana	Pašreizējā brīdī telpas netiek ekonomiski pamatoti izmantotas.
Labākais izmantošanas veids	Biroja ēka.
Ēkas sastāvs, telpas	Visi stāvi sastāv no koplietošanas, kabinetu telpām.
Telpu vispārējais stāvoklis	Iekštelpas lielākoties ir bez apdares. Iekštelpās ir pelējums, mitrums. Vietām izlauzti logi un durvis. Apdare, krāsojums, flīzes birst nost. Kopumā iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā ļoti slikts.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā. Apkure – centrālā – nav informācijas par darbošanās kārtību. Ūdens apgāde – centralizētā. Vērtētajam nebija iespējas pārbaudīt inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli darbībā.  <i>Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 31.07.2026.</i>
Ugunsdrošība	Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem – nav uzstādīti ugunsdrošības sensori un ugunsdzēsāmie aparāti.
Apsardze	Nav informācijas.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Palīgēkas raksturojums	Šķūnis (kad. apz. 7092 007 0072 002) – ēkas platība ir 20,0 m ² , ēkas uzbūvēšanas gads ir 1971, ēkas galvenais lietošanas veids ir citas, iepriekš neklasificētas, ēkas, kods 1274,
Apkārtne, satiksme	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Sausnēju pagastā, Sidrabīņos. Sociālā infrastruktūra – vāji attīstīta. Apkārtne dominē labiekārtotu apstādījumu teritorija, sabiedrisko objektu apbūves teritorija, daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorija, lauksaimniecības un mežsaimniecības teritorija. Objekts atrodas netālu no Latvijas vietējā autoceļa V885 Vestiena—Indrāni—Liepkalne—Ogreslīči un V917 Vietalva—Sausnēja—Irši. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 0,3 km attālumā – veikals “Aibe”. Tuvākā infrastruktūra atrodas Ērgļos. Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas

	blakus ar objektu. Autotransporta novietošana iespējama blakus objektam – blakus atrodas automašīnu stāvlaukums.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš.
Piezīmes	Būves tiek vērtētas ar vienu - tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, ienākumu pieeja netiek izmantota, jo vērtētāja rīcībā nav ticamas informācijas par iespējamām nomas maksām līdzīgos objektā.

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.).

Ievērojot iepriekš minēto, īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka šādi faktori:

- OBJEKTA plānojums;
- ēku un iekštelpu fiziskais stāvoklis;
- telpu platība;
- piekļūšana ir ērta – blakus ir iespējams novietot automašīnu;
- vērtējamā objekta funkcionālais zonējums, lietošanas mērķis, galvenais lietošanas veids.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, kā arī tendences nekustamo īpašumu tirgū, vērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir biroja ēkas.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijā šādam objektam ir ierobežots. Šāda objekta kā kompleksa pielietojums ir diezgan specifisks, kas pieprasa gan atbilstošu apkārtnes atbilstību, gan būvju atbilstošu pielietošanu, gan ēku uzkopšanu, gan teritorijas uzlabošanu, labiekārtošanu. Galvenie faktori, kas ietekmē līdzīga rakstura ēku meklētāju izvēli, ir:

- ēku/inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis,
- ēku izmantošanas iespējas,
- īpašuma platība,
- apkārtējā vide,
- atrašanās vieta,
- autotransporta novietošanas iespējas gan darbiniekiem, gan klientiem.

Tāpat izvēli ietekmē dažādi sekundārie faktori, piemēram, ēkas fasādes stāvoklis, blakus esošās iestādes, satiksme, cilvēku plūsma, komunikāciju pieejamība ēkā.

Komerčiāla rakstura apbūvei paredzētu zemes gabalu un būvju kompleksu tirgus ir nevienmērīgs. Piedāvājumā ir dažādas kvalitātes kompleksi un zemes gabali ar dažādām labiekārtošanas pakāpēm. Apskatītajā tirgus segmentā Latvijas reģionos tirgū vērojama pieprasījuma un piedāvājuma asimetrija – atsevišķos reģionos trūkst komercobjektu telpu/ēku, savukārt citos esošā apbūve netiek izmantota.

Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir sakārtoti, renovēti, lai varētu nekavējoties uzsākt komercdarbību, lai nebūtu nepieciešami papildus ieguldījumi un lielas investīcijas. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, īpašumu kvalitātes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem, zemes gabala kopplatības u.c. faktoriem.

Darījumu apjoms nav liels arī tā iemesla dēļ, ka labu telpu/ēku nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, bet, ja ir piedāvājumā, tad par neadekvāti augstu cenu. Savukārt, par vidējā/apmierinošā stāvoklī esošām telpām/ēkām intereses bieži nav no potenciālo pircēju puses. Runājot par neapdzīvojamo telpu tirgu, jāatzīmē, ka galvenie faktori, kas ietekmē telpu cenu ir ģeogrāfiskais novietojums/ atrašanās vieta, tehniskā un funkcionālā kārtība, plānojuma atbilstība, mūsdienīgums, platība, inženierkomunikāciju pieejamība. Liela nozīme tiek piešķirta telpu/ēku pieejamībai/apkārtošanai infrastruktūrai.

Vērtējamajam objektam tika meklēti pēc iespējas līdzīgāki pirkuma/pārdevuma darījumi. Tika izskatītas ēkas, kas ir līdzīgā tehniskā stāvoklī, ar daļēju labiekārtojumu un ērtībām, jo vērtējamās telpas/ēkas ir daļēji apmierinošā/ neapmierinošā stāvoklī. Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts ir liels, ar neefektīvu reģionālo novietojumu un ierobežotām ekonomiski lietderīgām izmantošanas iespējām, tā salīdzināšanai tiks izskatīta Visa Latvija, neiekļaujot Rīgu, valstspilsētas, kā arī novadu lielākās pilsētas.

Vērtētajam nebija iespējas noteikt aptuveno nomas maksas cenu visam vērtējamajam objektam vai tā apakšobjektiem. Šāda tipa objekti nav piedāvāti sludinājumu portālā ss.lv, jo bez papildus ieguldījumiem to izmantošana ir apgrūtināta.

Nomas maksa ir atkarīga no vairākiem faktoriem – tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, nodrošinājuma ar labierīcībām, telpu sadrumstalotības un koplietošanas telpu daudzuma u.tml. Piedāvājuma cenu līmenis neatbilst reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc jebkurā gadījumā šādi sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Tāpēc vērtējumā tiek pielietota tikai viena pieeja, tirgus salīdzināmo darījumu pieeja.

Izpētot pirkuma/pārdevuma darījumus, kā filtri tika izmantoti: būves lietošanas veids biroju ēkas (1220) un telpu minimālā platība – 200 m², bet telpu maksimālā platība – 2000 m², filtrs par īpašuma pārdošanu – pārdots viss īpašums, nevis domājamo daļu veidā no visa īpašuma, kas šajā gadījumā neparāda īpašuma pilno tirgus vērtību, būves uzbūvēšanas gads līdz 2000 gadam. Trīs gadu laikā visā Latvijas teritorijā ir notikuši tikai 195 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 2 līdz 2 787 EUR/m², vidēji 316 EUR/m². Tika izskatīta visa Latvijas teritorija, netika izskatīta Rīga, valstspilsētas un novadu centri, pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits samazinās līdz 52 darījumiem. To cenas robežojās no 2 līdz 1 168 EUR/m², vidēji 47 EUR/m². Daudzi no darījumiem neatbilda pēc ēku tehniskā stāvokļa, kā arī pēc ēku izmantošanas iespējām. Dažiem īpašumiem sastāvēja arī meža zeme, kas arī ir pavisam cits lietošanas veids. Daudzi darījumi pēc vērtētāja empīriskās pieredzes tika uztverti kā viltus darījumi. Kā svarīgākais kritērijs salīdzināmo objektu atlasē bija telpu un ēkas kopējais fiziskais stāvoklis. Vērtējamais objekts ir daļēji apmierinošā/ neapmierinošā tehniskā stāvoklī, tāpēc arī salīdzināmie objekti tika meklēti atbilstoši vai līdzīgi vērtējamajam objektam. Kā arī vērtējamā objekta izmantošanas iespējas ir ierobežotas, jo, lai ēkas izmantotu nākotnē, tām ir nepieciešami lieli ieguldījumi. Īpašuma atrašanās vieta nav ekonomiski izdevīga.

Trīs gadu laikā Alūksnes novadā notika 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 8 EUR/m² līdz 60 EUR/m², vidēji 16 EUR/m². Krāslavas novadā notika 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 11 EUR/m² līdz 36 EUR/m², vidēji 24 EUR/m². Dienvidkurzemes novadā notika 5 pirkšanas/

pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 18 EUR/m² līdz 77 EUR/m², vidēji 56 EUR/m². Jelgavas novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgiem īpašumiem, cena ir 19 EUR/m². Ventspils novadā notika 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 21 EUR/m² līdz 68 EUR/m², vidēji 45 EUR/m². Jēkabpils novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgiem īpašumiem, cena ir 25 EUR/m². Kuldīgas novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgiem īpašumiem, cena ir 25 EUR/m². Valmieras novadā notika 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 19 EUR/m² līdz 392 EUR/m², vidēji 90 EUR/m². Rēzeknes novadā notika 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 24 EUR/m² līdz 186 EUR/m², vidēji 47 EUR/m². Talsu novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 3 EUR/m². Ludzas novadā notika 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 2 EUR/m² līdz 6 EUR/m², vidēji 4 EUR/m². Dobeles novadā notika 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 2 EUR/m² līdz 40 EUR/m², vidēji 12 EUR/m². Augšdaugavas novadā notika 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 5 EUR/m² līdz 73 EUR/m², vidēji 32 EUR/m². Aizkraukles novadā notika 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 8 EUR/m² līdz 46 EUR/m², vidēji 15 EUR/m². Gulbenes novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 62 EUR/m². Bauskas novadā notika 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 6 EUR/m² līdz 65 EUR/m², vidēji 31 EUR/m². Saldus novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 658 EUR/m². Saulkrastu novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 591 EUR/m². Ropažu novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 34 EUR/m². Līvānu novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 72 EUR/m². Madonas novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 87 EUR/m². Saldus novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 92 EUR/m². Cēsu novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 96 EUR/m². Smiltenes novadā notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ar līdzīgu īpašumu, tā cena ir 177 EUR/m². Ogres novadā notika 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 75 EUR/m² līdz 146 EUR/m², vidēji 111 EUR/m². Tukuma novadā notika 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar līdzīgiem īpašumiem, to cenas svārstās robežās no 94 EUR/m² līdz 168 EUR/m², vidēji 209 EUR/m². (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 31.07.2026.)

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, ēkas un telpu fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā vājas.

Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novads, Sausnēju pagasts, Sidrabiņi;
- OBJEKTS sastāv no 3 (trīs) nedzīvojamām ēkām un 2 zemes vienībām;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0144: 37111 m², no kuras 4461 m² – zeme zem ūdeņiem, 6278 m² – zeme zem ēkām, 26372 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības reljefs – līdzens. Gruntsūdeņu līmenis – zems. Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem ir dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa, kods 0501, un pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve, kods 0908. Saskaņā ar Ērgļu novada Sausnējas pagasta teritorijas plānojumu, 2007.-2019.g. Sidrabiņu ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir labiekārtotu apstādījumu (parku, skvēru, zaļo joslu) teritorija un sabiedrisko objektu apbūves teritorija. Zemes vienība ir daļēji sakopta. Daļa zemes vienības ir apstādīta ar dabīgo zālāju, daļa klāta ar asfalta segumu vai betona

plātnēm. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši koki un krūmu grupas. Labākais izmantošanas veids ir ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība;

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0146: 6986 m², no kuras 386 m² – zeme zem ūdeņiem, 6600 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma. Zemes vienības reljefs – līdzens. Gruntsūdeņu līmenis – zems. Zemes vienības lietošanas mērķis ir dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa, kods 0501. Saskaņā ar Ērgļu novada Sausnējas pagasta teritorijas plānojumu, 2007.-2019.g. Sidrabiņu ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir labiekārtotu apstādījumu (parku, skvēru, zaļo joslu) teritorija. Zemes vienība ir sakopta. Zemes vienība ir apstādīta ar dabīgo zālāju. Uz zemes vienības atrodas neliels dīķis. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši koki un krūmu grupas. Labākais izmantošanas veids ir dabas un apstādījumu teritorija;
- administratīvā ēka – 7092 007 0072 001. Ēkas uzbūvēšanas gads ir 1971. Stāvu skaits ēkai: 2. Ēkas kopējā platība ir 359,8 m². Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai – V2. Dabā ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas vispārējais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkas konstrukcijās nav manāmas plaisas vai konstrukciju nobīdes. Galvenais lietošanas veids ir biroju ēkas (kods 1220). Būves veids – administratīvā ēka. Kopumā iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Komunikācijas: elektroapgāde – centralizētā, kanalizācija – centralizētā, apkure – centrālā – ir uzstādīts katls, tiek pieņemts, ka ir apkure, ūdens apgāde – centralizētā. Nav zināms komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- administratīvā ēka – 7092 007 0072 004. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1980. Stāvu skaits ēkai: 3 stāvi un pagrabstāvs. Ēkas kopējā platība ir 910,4 m². Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai – V2. Ēkas vispārējais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkas konstrukcijās nav manāmas plaisas vai konstrukciju nobīdes. Uz ēkas sienām, griestiem un grīdām ir manāmas mitruma pazīmes. Galvenais lietošanas veids ir biroju ēkas (kods 1220). Būves veids ir administratīvā ēka. Iekštelpas lielākoties ir bez apdares. Iekštelpās ir pelējums, mitrums. Vietām izlauzti logi un durvis. Apdare, krāsojums, flīzes birst nost. Kopumā iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā ļoti slikts. Komunikācijas: elektroapgāde – centralizētā, kanalizācija – centralizētā, apkure – centrālā – nav informācijas par darbošanās kārtību, ūdens apgāde – centralizētā. Nav zināms komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš;
- autotransporta novietošana iespējama teritorijā un blakus tai;
- būves tiek vērtētas ar vienu pieeju, tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, ienākumu pieeju netiek izmantota, jo vērtētāja rīcībā nav ticamas informācijas par iespējamām nomas maksām līdzīgos objektos;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neierobežo īpašuma izmantošanas iespējas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- 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 atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas 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

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**. Iepriekšminētajā vērtēšanas pieejā iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

Zemes un apbūves un neapbūvētas zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

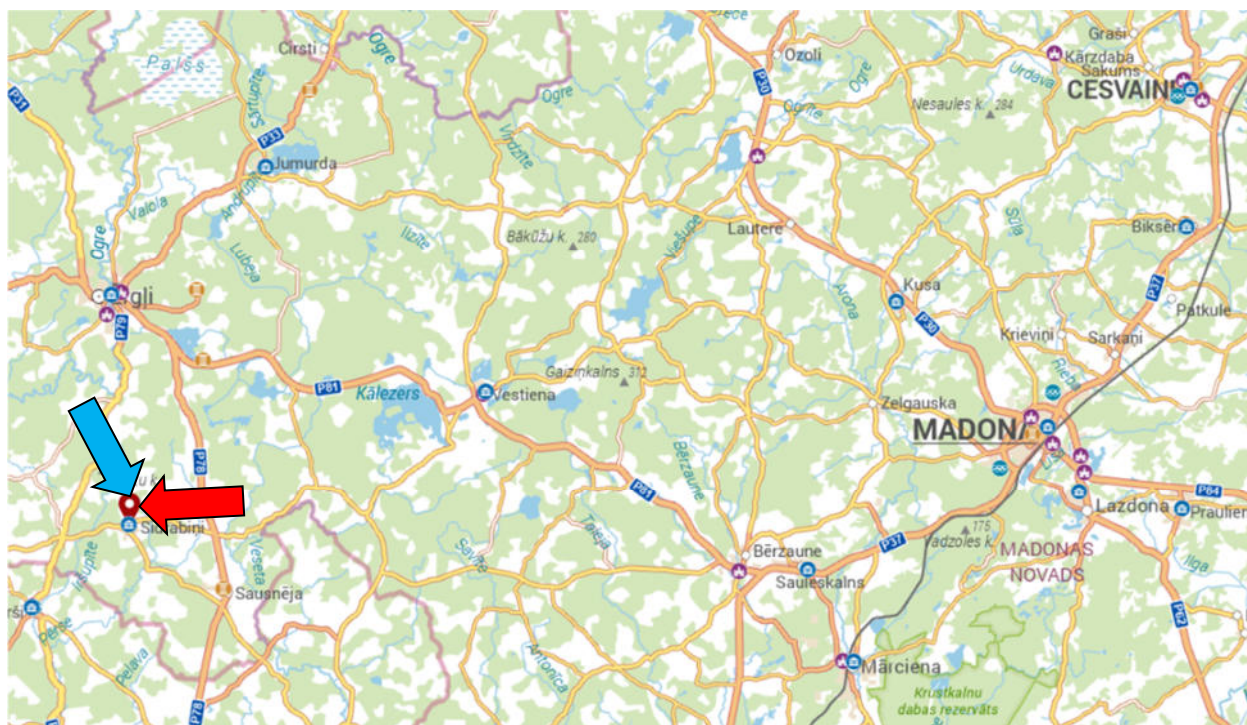
Ienākumu pieeja apbūves tirgus vērtības noteikšanā netiek piemērota, jo vērtētāja rīcībā nav ticamas nomas maksas informācijas par līdzīgiem objektiem, kā arī informācijas par iespējamo tālāko īpašuma izmantošanas virzienu. Īpašums ir sliktā stāvoklī un bez papildus ieguldījumiem nav objektīvi noteikt iespējamo nomas maksu.

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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.820707-25.655023-16/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FOzoli%2C%20Sid>, sk. 31.07.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.820707-25.655023-16/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FOzoli%2C%20Sid>, sk. 31.07.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS, ADRESĒ „OZOLI”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 31.07.2026.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7092
007 0144



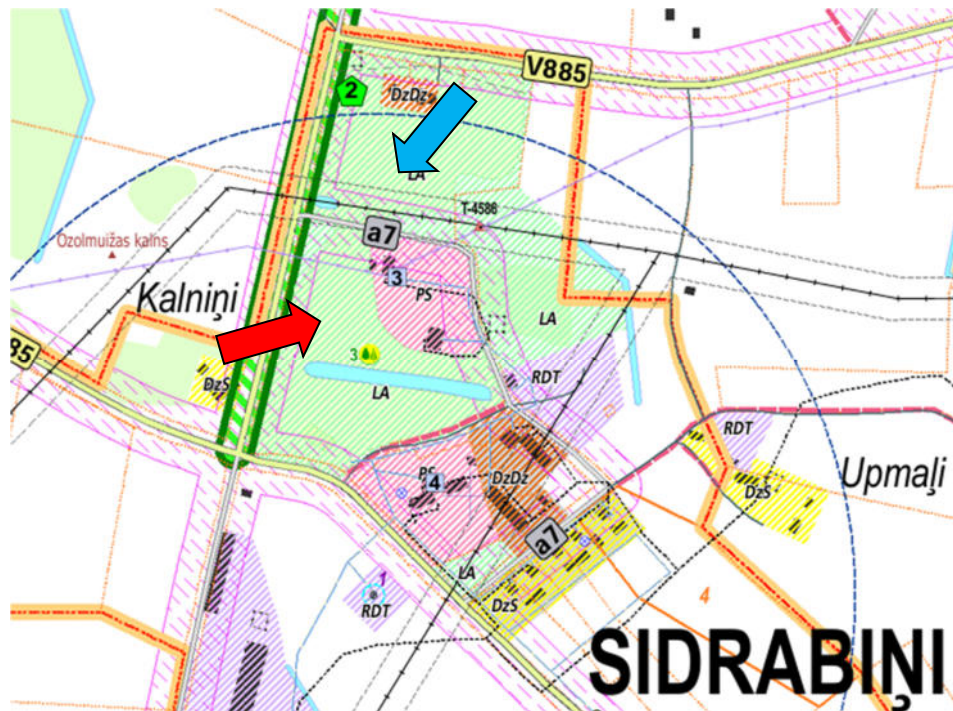
Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026).
Lauku bloku karte
<https://karte.lad.gov.lv/?q=70920070144>, sk.
31.07.2026.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7092
007 0146



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026).
Lauku bloku karte
<https://karte.lad.gov.lv/?q=70920070146>, sk.
31.07.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas zonējums

- DzS** - savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija
- DzDz** - daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorija
- PS** - sabiedrisko objektu apbūves teritorija
- PD** - jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija
- RDT** - jauktas ražošanas, darījumu un tehniskās apbūves teritorij
- I** - derīgo izrakteņu atradņu teritorija
- LA** - labiekārtotu apstādījumu (parku, skvēru, zaļo joslu) teritorija
- MZ** - apmežojamā teritorija
- kapsēta**
- ūdenstilpe, ezers**
- mežsaimnieciskās teritorijas**
- lauksaimnieciskās teritorijas**

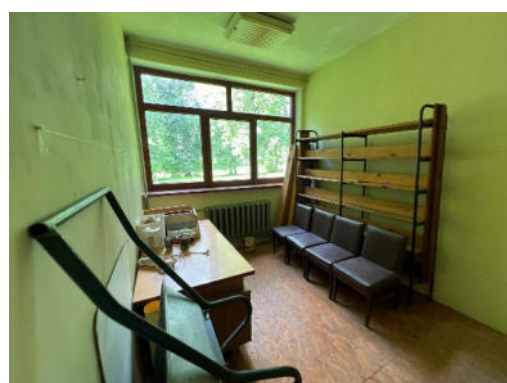
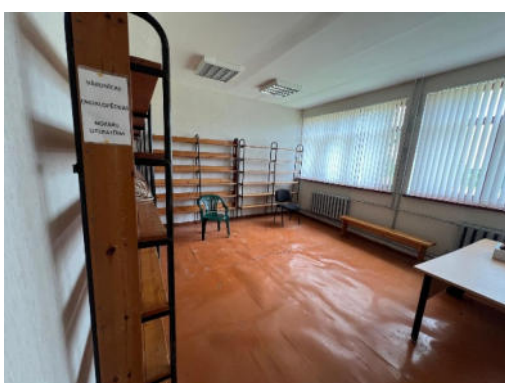
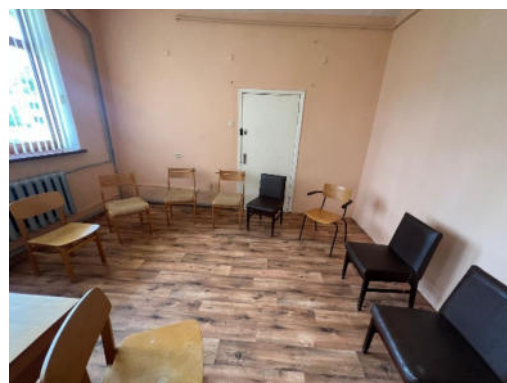
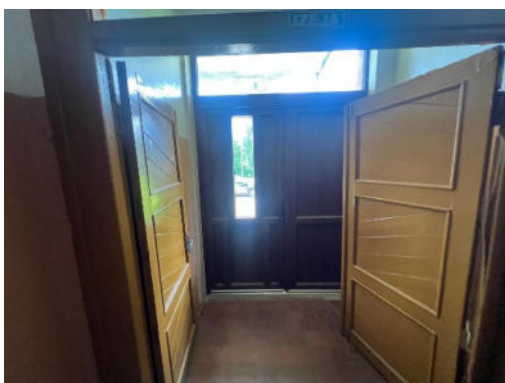
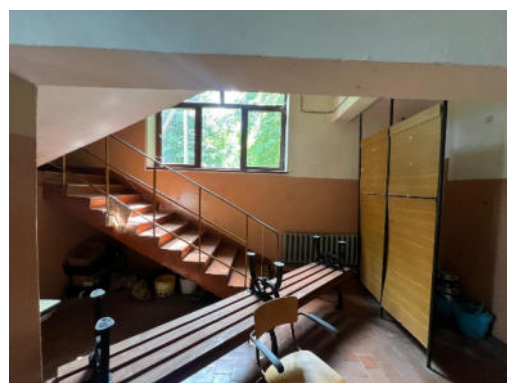
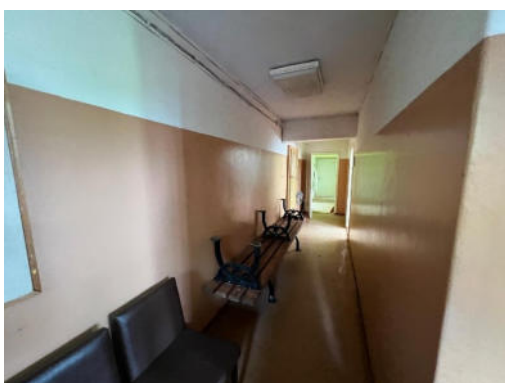
Inženiertehnisko būvju teritorijas

- P78**
- V917**
- a12**
- 1. Sķiras valsts autoceļš
- 2. Sķiras valsts autoceļš
- pašvaldības autoceļš
- plānotais servitūta ceļš
- plānotais pašvaldības autoceļš
- VAS "Latvijas valsts meži" ceļš
- cits ceļš
- stiga
- 20 kV elektrisko tīklu līnija

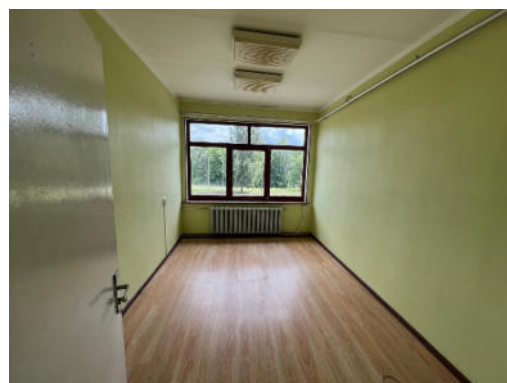
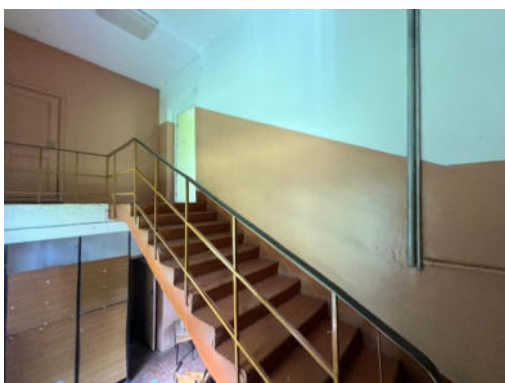
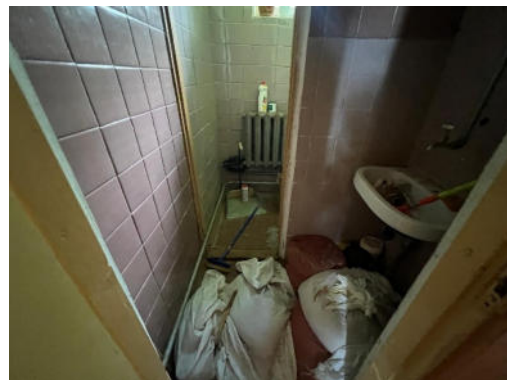
Avots: Ērgļu novada Sausnējas pagasta teritorijas plānojums, 2007.-2019.g. Sidrabīņu ciema teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS, ADRESĒ „OZOLI”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 31.07.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

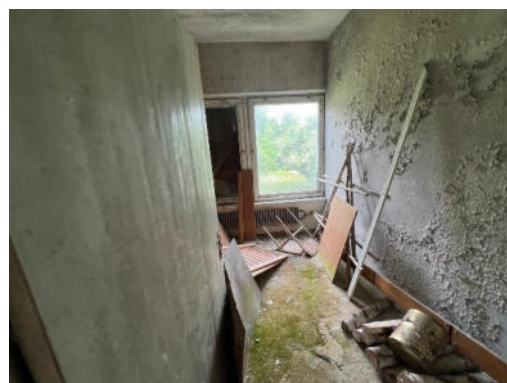
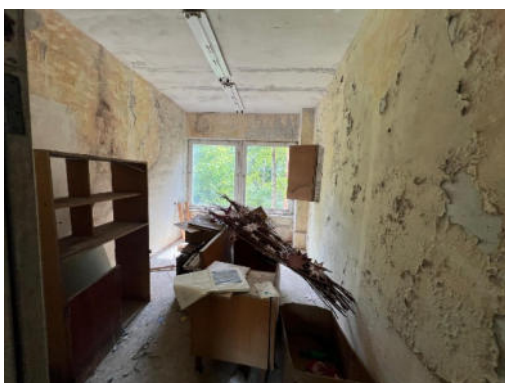


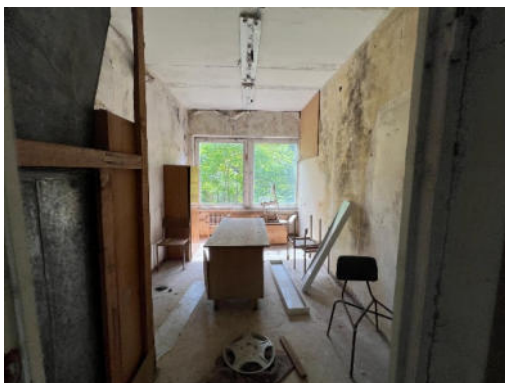
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS, ADRESĒ „OZOLI”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 31.07.2026.

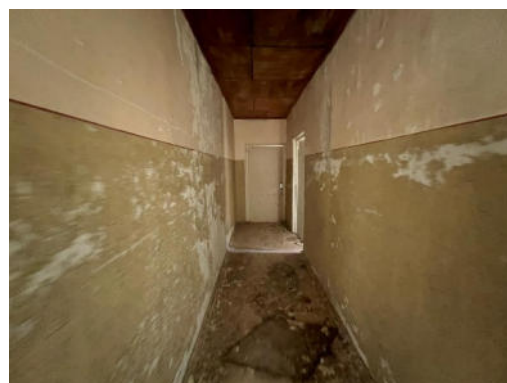




1.-24.attēls. Administratīva ēka ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 001









25.-52.attēls. Nedzīvojamā ēka – administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 004



53.attēls. Nedzīvojamā ēka – šķūnis ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 002



54.attēls. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0144





NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS, ADRESĒ „OZOLI”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 31.07.2026.



55.-72.attēls. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0144

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS, ADRESĒ „OZOLI”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 31.07.2026.



73.-78.attēls. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0146

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Ņemot vērā, ka objekta sastāvā esošās administratīvās ēkas ir atšķirīgā fiziskā un tehniskā stāvoklī, tās tiek izdalītas atsevišķi un vērtētas atsevišķi:

- 1) zemes vienība un apbūve ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 001 (administratīvā ēka) un apbūve ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 002 (šķūnis);
- 2) zemes vienība un apbūve ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 004 (administratīvā ēka), beigās summējot kopā un iegūstot kopējo īpašuma tirgus vērtību.

I. Zemes vienību un apbūves ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 001 (administratīvā ēka) un apbūves ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 002 (šķūnis) 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 nedzīvojamo 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 *eiro* (skat.2.tabulu).

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

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 īpašums Palejas, Zebrene, Zebrener pag., Dobeles nov.  <i>Avots: Google (2026). Google.</i>	Īpašums pārdots Zebrener pagastā, Dobeles novadā, kas sastāv no bērnu dārza ēkas 994,5 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 7700 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir divi virszemes stāvi, kopā 56 telpas. Pirmajā un otrajā stāvā ir koplietošanas un biroju telpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā daļēji apmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1967. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – cits neklasificēts materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde (nav zināms komunikāciju veids), centrālā apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli. Apgrūtinājumi zemei:
--	---

https://www.google.com/, sk. 31.07.2026.	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs ir fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada septembris. Pārdošanas cena: 11 600 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 28 572 EUR
Objekts Nr.2 īpašums Bebrulejas iela 3, Pļaviņas, Aizkraukles nov.  Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object t , sk. 31.07.2026.	Īpašums pārdots Pļaviņās, Aizkraukles novadā, kas sastāv no administratīvās ēkas 507,1 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 1434 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs, kopā 33 telpas. Pirmajā stāvā ir koplietošanas un biroju telpas, otrajā, trešajā un pagrabstāvā ir biroju telpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā neapmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1987. Ēkas nolietojums ir V3. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde (nav zināms komunikāciju veids), centrālā apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli. Apgrūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir fiziska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada maijs. Pārdošanas cena: 7 800 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 23 660 EUR  Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 31.07.2026.
Objekts Nr.3 īpašums Daugavas iela 138, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.  Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps s , sk. 31.07.2026.	Īpašums pārdots Skrīveros, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, kas sastāv no administratīvās ēkas 1598,6 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 7784 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs, kopā 93 telpas. Pirmajā, otrajā un trešajā stāvā ir koplietošanas un biroju telpas, otrajā, pagrabstāvā ir koplietošanas telpas un pagrabtelpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā daļēji apmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1968. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, kanalizācija, ūdens apgāde un apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli. Apgrūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada aprīlis. Pārdošanas cena: 13 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 87 731 EUR

Objekts Nr.4 īpašums Vārpa, Rītausmas, Īslīces pag., Bauskas nov.  <i>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps s, sk. 31.07.2026.</i>	Īpašums pārdots Īslīces pagastā, Bauskas novadā, kas sastāv no administratīvās ēkas 1604,7 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 3309 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs, kopā 64 telpas. Pirmajā, otrajā un trešajā stāvā ir koplietošanas un biroju telpas, otrajā, pagrabstāvā ir pagrabtelpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā daļēji apmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1987. Ēkas nolietojums ir V1. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – cits neklasificēts materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde (nav zināms komunikāciju veids), centrālā apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli. Apgrūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada decembris. Pārdošanas cena: 9 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 102 106 EUR
---	--

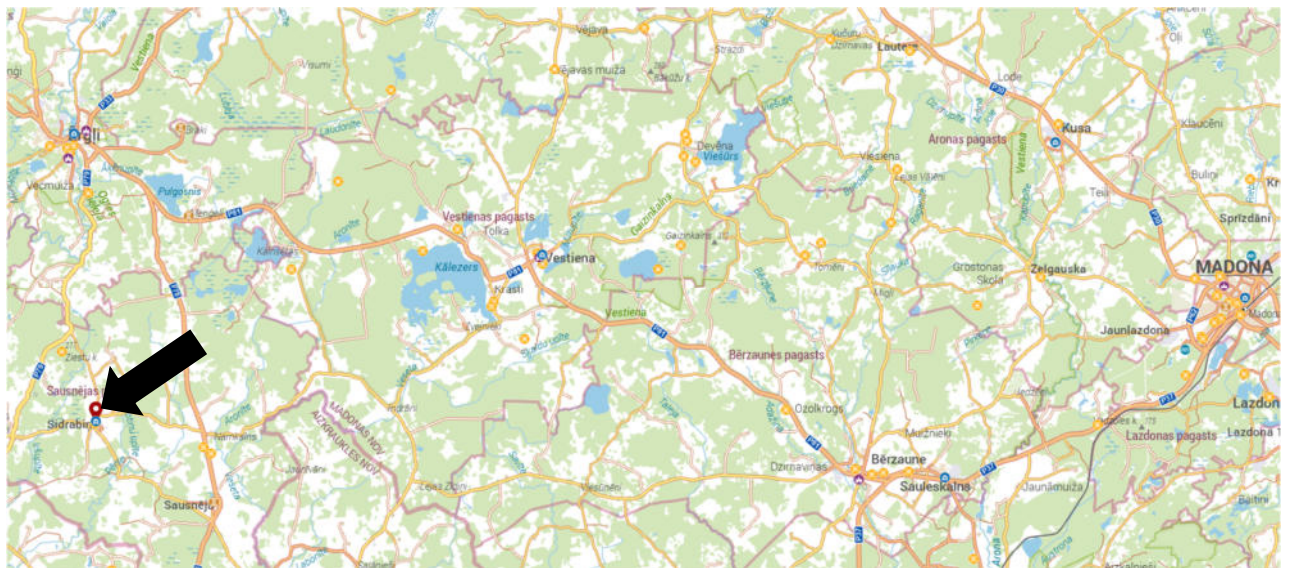
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Sausnēju pagasts (Madonas novads), Zebrenes pagasts (Dobeles novads), Pļaviņas un Skrīveru pagasts (Aizkraukles novads), Īslīces pagasts (Bauskas novads)



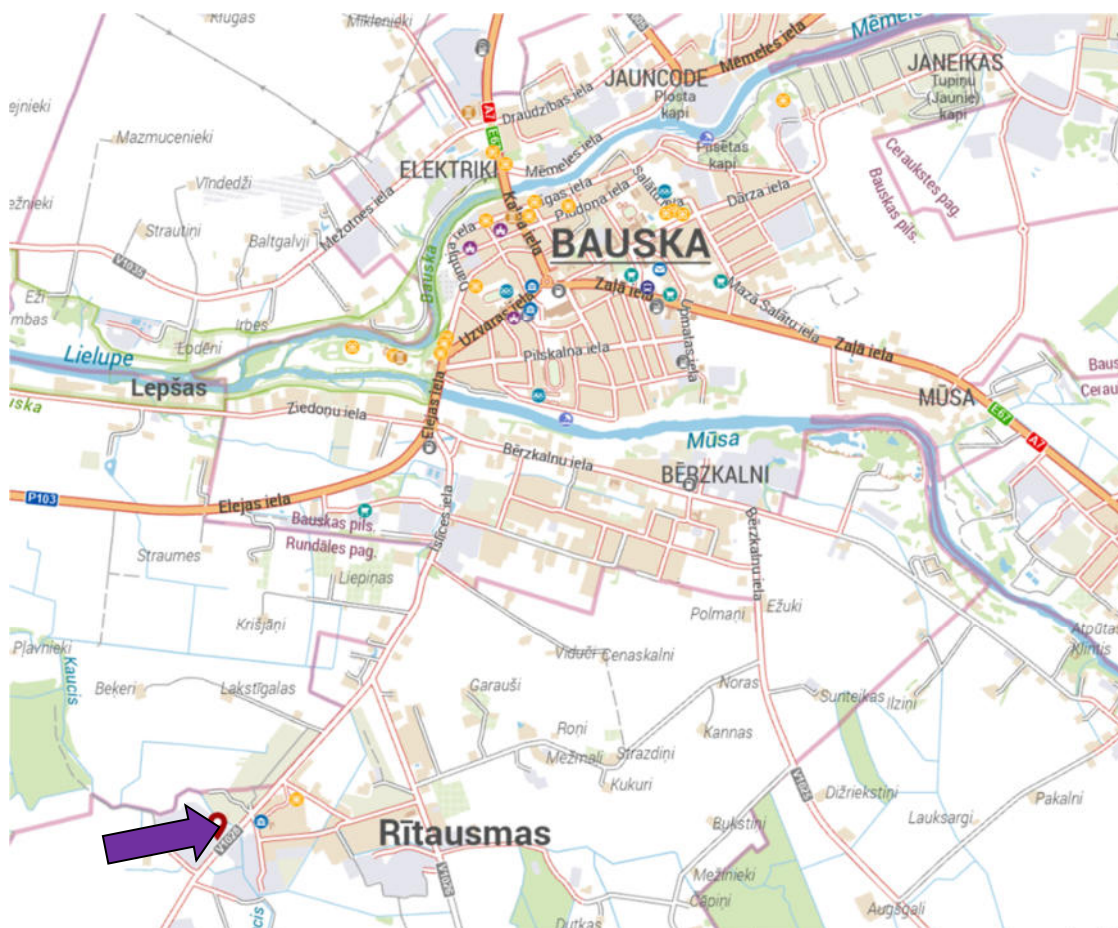
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.821832-24.492546-9/b/%5F%5F%5Fcl/q/%5F%5F%5FPalejas%2C%20Zebrene%2C%20Zebrenes%20pag.%2C%20Dobeles%20nov.> ,
sk. 31.07.2026.

Sausnēju pagasts (Madonas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.865886-25.951520-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F%22Ozoli%22%2C%20Sidrabi%C5%86i%2C%20Sausn%C4%93jas%20pag.%2C%20Madonasnov.%2C>, sk. 31.07.2026.

Īslīces pagasts (Bauskas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.397196-24.181647-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FV%C4%8Irp%C2%20R%C4%ABtausmas%C2%20%C4%AAsl%C4%ABces%20pag.%C2%20Bauskas%20nov.>, sk. 31.07.2026.



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

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagastā, Madonas novadā, adresē „Ozoli”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā* nedzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 12,42 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nedzīvojamo telpu platībā tiek iekļauta administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 7092 007 0072 001) platība (359,8 m²) un palīgēkas platība – šķūnis (20,0 m²). Nedzīvojamās telpas tiek summētas kopā, jo pirkuma/pārdevumu reģistrā cenubanka.lv visu nedzīvojamo ēku telpu kopplatība ir saskaitīta kopā, tāpēc, lai salīdzināmie dati būtu korekti pret vērtējamo objektu, tiek izmantota tāda pati pieeja.

Nekustamā īpašuma – divu zemes vienību un apbūves ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagastā, Madonas novadā, adresē „Ozoli”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$379,8 \text{ m}^2 \times 12,42 \text{ EUR/m}^2 = 4\,717,12 \text{ EUR, } \sim \mathbf{4\,700 \text{ EUR, kur}}$$

379,8 m² – nedzīvojamo telpu platība,

12,42 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS, ADRESEĒ „OZOLI”, SIDRABINI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”, SIDRABINI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 31.07.2026.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Ozoli, Sidrabiņi, Sausnēju pag., Madonas nov.	Palejas, Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov.	Bebrulejas iela 3, Pļaviņas, Aizkraukles nov.	Daugavas iela 138, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Vārpa, Rītausmas, Isliņas pag., Bauskas nov.
Darījuma laiks	2026-07	2025-09	2024-05	2024-04	2024-12
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	administratīvā ēka + palīgēka + 2 zemes	bērnudārzs + zeme	administratīvā ēka + zeme	administratīvā ēka + zeme	administratīvā ēka + zeme
Būves galvenais izmantošanas veids	Biroju ēkas (1220)	Biroju ēkas (1220)	Biroju ēkas (1220)	Biroju ēkas (1220)	Biroju ēkas (1220)
Palīgēkas	1	nav	nav	nav	nav
Zemes platība, m ²	12981	7700	1434	7784	3309
Īpašuma pārdošanas cena		11 600	7 800	13 000	9 000
Telpu kopējā platība m ²	379,8	994,5	507,1	1598,6	1604,7
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		11,66	15,38	8,13	5,61
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	3	3	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	3	3	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,03	1,03	1,03
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		11,90	15,84	8,38	5,78
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	centralizētā	ir	ir	ir	ir
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	centrālā	centrālā	centrālā	ir	centrālā
* kanalizācija	centralizētā	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	centralizētā	ir	ir	ir	ir
* cits	-	-	-	-	-
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz palīgēkām		3	3	3	3
Korekcija uz apkārtnes infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību		5	10	5	7
Korekcija uz zemes gabala uzkopšanu		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas būvniecības gadu		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	-3	0	3
Korekcija uz telpu platību		6	2	12	13
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		0	3	0	0
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli		0	3	1	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni, inženierkomunikācijām		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		14	18	21	26
Korekcijas koeficients		1,14	1,18	1,21	1,26
Koriģētā pārdoto īpašumu 1 m ² pārdošana cena, EUR		13,56	18,69	10,14	7,28
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	12,42				
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	4717,12				
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	4700				

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS,
MADONAS NOVADS, ADRESĒ „OZOLI”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”,
SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVERTEJUMS, 31.07.2026.

II. Zemes vienību un apbūves ar kadastra apzīmējumu 7092 007 0072 004 (administratīvā ēka) novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta nedzīvojamo 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 *eiro* (skat.4.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstoši ir zemāk minētie īpašumi (skat.3.tabulu).

3.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 īpašums Palejas, Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov.  <i>Avots: Google (2026). Google. https://www.google.com/, sk. 31.07.2026.</i>	Īpašums pārdots Zebrenes pagastā, Dobeles novadā, kas sastāv no bērnu dārza ēkas 994,5 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 7700 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir divi virszemes stāvi, kopā 56 telpas. Pirmajā un otrajā stāvā ir koplietošanas un biroju telpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā daļēji apmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1967. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – cits neklasificēts materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde (nav zināms komunikāciju veids), centrālā apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli. Aprūtinājumi zemei: vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs ir fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada septembris. Pārdošanas cena: 11 600 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 28 572 EUR
Objekts Nr.2 īpašums Bebrulejas iela 3, Pļaviņas, Aizkraukles nov.  <i>Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object t , sk. 31.07.2026.</i>	Īpašums pārdots Pļaviņās, Aizkraukles novadā, kas sastāv no administratīvās ēkas 507,1 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 1434 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs, kopā 33 telpas. Pirmajā stāvā ir koplietošanas un biroju telpas, otrajā, trešajā un pagrabstāvā ir biroju telpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā neapmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1987. Ēkas nolietojums ir V3. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde (nav zināms komunikāciju veids), centrālā apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli. Aprūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir fiziska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada maijs. Pārdošanas cena: 7 800 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 23 660 EUR  <i>Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 31.07.2026.</i>

Objekts Nr.3 Īpašums Daugavas iela 138, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.  <i>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps s, sk. 31.07.2026.</i>	Īpašums pārdots Skrīveros, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, kas sastāv no administratīvās ēkas 1598,6 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 7784 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs, kopā 93 telpas. Pirmajā, otrajā un trešajā stāvā ir koplietošanas un biroju telpas, otrajā, pagrabstāvā ir koplietošanas telpas un pagrabtelpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā daļēji apmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1968. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, kanalizācija, ūdens apgāde un apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli. Apgrūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada aprīlis. Pārdošanas cena: 13 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 87 731 EUR
Objekts Nr.4 Īpašums Vārpa, Rītausmas, Īslīces pag., Bauskas nov.  <i>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps s, sk. 31.07.2026.</i>	Īpašums pārdots Īslīces pagastā, Bauskas novadā, kas sastāv no administratīvās ēkas 1604,7 m² platībā. Ir zemes vienība īpašuma sastāvā 3309 m² platībā. Galvenās ēkas lietošanas veids: biroju ēkas, kods 1220. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs, kopā 64 telpas. Pirmajā, otrajā un trešajā stāvā ir koplietošanas un biroju telpas, otrajā, pagrabstāvā ir pagrabtelpas. Ēkas iekštelpu stāvoklis tiek vērtēts kā daļēji apmierinošs. Būves uzbūvēšanas gads – 1987. Ēkas nolietojums ir V1. Ēkas fiziskais stāvoklis – daļēji apmierinošs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – cits neklasificēts materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde (nav zināms komunikāciju veids), centrālā apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli. Apgrūtinājumi zemei: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada decembris. Pārdošanas cena: 9 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 102 106 EUR

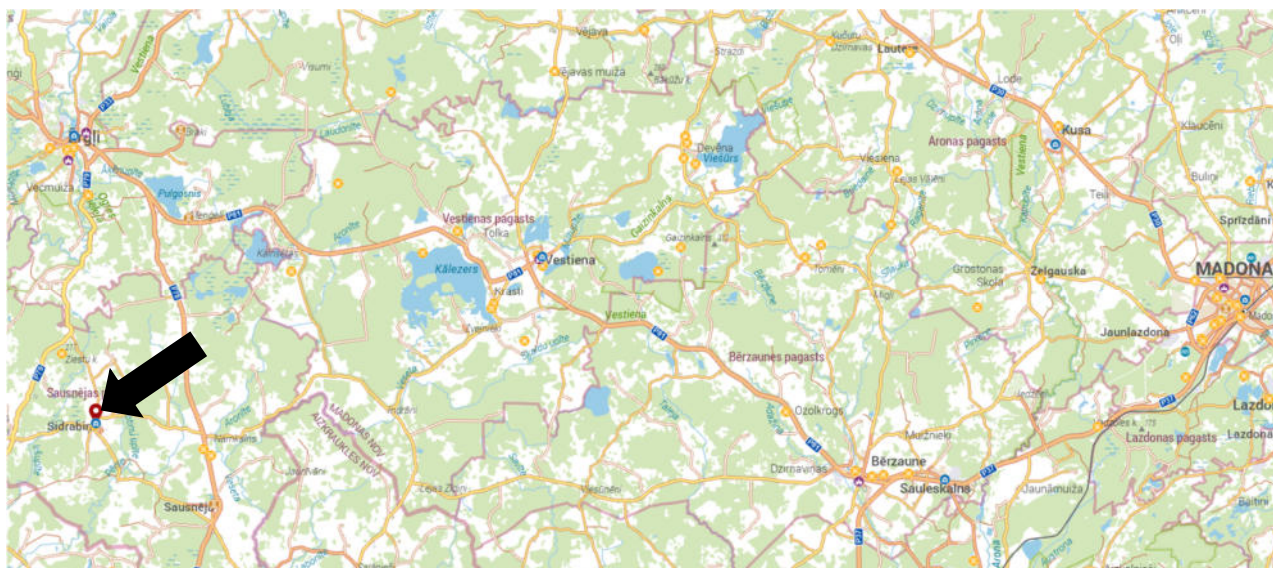
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Sausnēju pagasts (Madonas novads), Zebrenes pagasts (Dobeles novads), Pļaviņas un Skrīveru pagasts (Aizkraukles novads), Īslīces pagasts (Bauskas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/iv/c%5F%5F%5F56.821832-24.492546-9/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FPalejas%2C%20Zebrenez%2C%20Zebrenes%20pag.%2C%20Dobeles%20nov.> ,
sk. 31.07.2026.

Sausnēju pagasts (Madonas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.820724-25.654313-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FSarmas%2C%20Sidrabi%C5%86i%2C%20Sausn%C4%93ju%20pag.%2C%20Madonas%20nov.,sk.31.07.2026>.

Zebrenes pagasts (Dobeles novads)



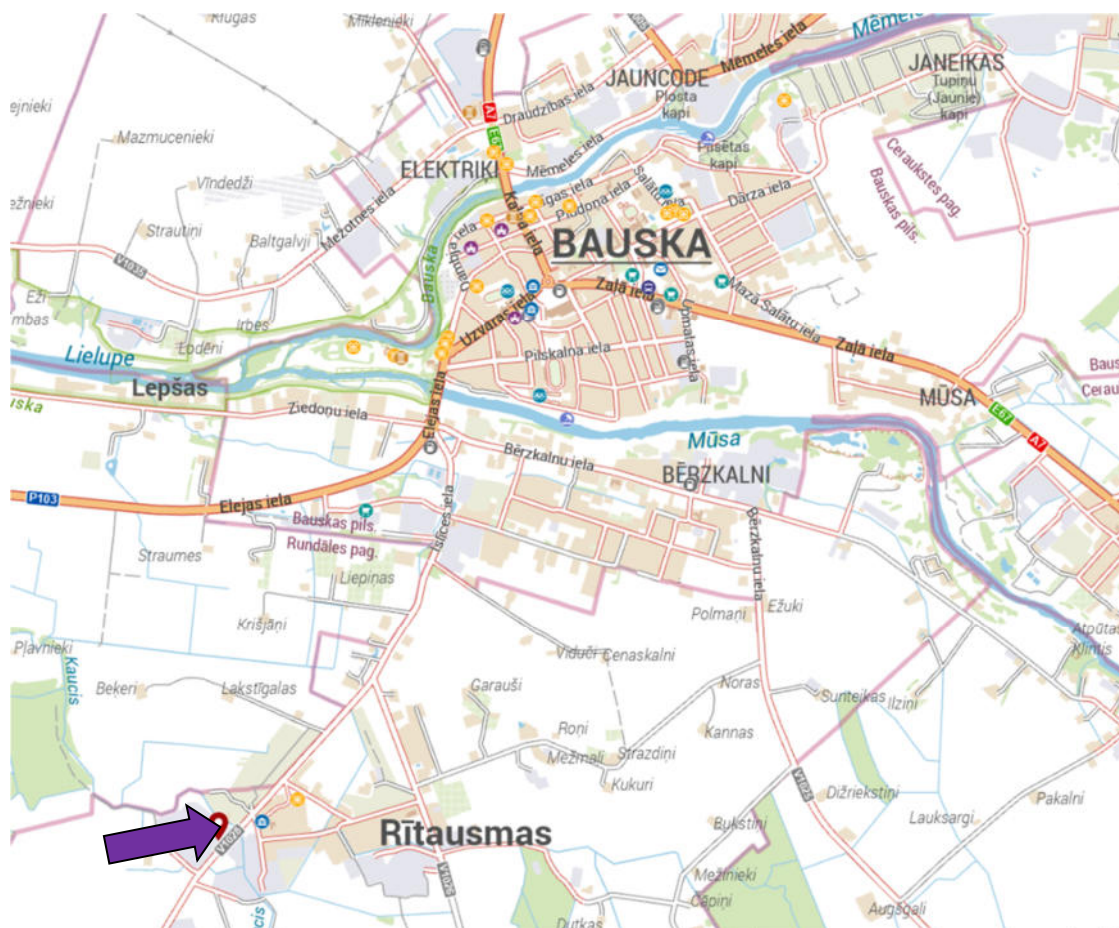
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.613149-23.046593-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FPalejas%2C%20Zebrene%2C%20Zebrenes%20pag.%2C%20Dobeles%20nov.%20sk.%2031.07.2026>, sk. 31.07.2026.

Plaviņas un Skrīveru pagasts (Aizkraukles novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.659261-25.286661-11/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FBebrulejas%20iela%203%2C%20P%2C%20C4%BCavi%2C%20Aizkraukles%20nov.%20sk.%2031.07.2026>, sk. 31.07.2026.

Īslīces pagasts (Bauskas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.397196-24.181647-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FV%C4%81rpa%2C%20R%C4%ABtausmas%2C%20%C4%AAsl%C4%ABces%20pag.%2C%20Bauskas%20nov.>, sk. 31.07.2026.



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

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagastā, Madonas novadā, adresē „Sarmas”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā* nedzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 10,87 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – divu zemes vienību un apbūves ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagastā, Madonas novadā, adresē „Sarmas”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$910,4 \text{ m}^2 \times 10,87 \text{ EUR/m}^2 = 9\,896,05 \text{ EUR}, \sim \mathbf{9\,900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

910,4 m² – nedzīvojamo telpu platība,
10,87 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Sarmas, Sidrabiņi, Sausnēju pag., Madonas nov.	Palejas, Zebrene, Zebrenes pag., Dobeles nov.	Bebrulejas iela 3, Pļaviņas, Aizkraukles nov.	Daugavas iela 138, Skrīverī, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Vārpa, Rītausmas, Īslīces pag., Bauskas nov.
Darījuma laiks	2026-07	2025-09	2024-05	2024-04	2024-12
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	administratīvā ēka 2 zemes	bērnudārzs + zeme	administratīvā ēka + zeme	administratīvā ēka + zeme	administratīvā ēka + zeme
Būves galvenais izmantošanas veids	Biroju ēkas (1220)	Biroju ēkas (1220)	Biroju ēkas (1220)	Biroju ēkas (1220)	Biroju ēkas (1220)
Palīgēkas	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes platība, m ²	31116	7700	1434	7784	3309
Īpašuma pārdošanas cena		11 600	7 800	13 000	9 000
Telpu kopējā platība m ²	910,4	994,5	507,1	1598,6	1604,7
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		11,66	15,38	8,13	5,61
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	3	3	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	3	3	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,03	1,03	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		11,90	15,84	8,38	5,78
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	centralizētā	ir	ir	ir	ir
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	centrālā	centrālā	centrālā	ir	centrālā
* kanalizācija	centralizētā	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	centralizētā	ir	ir	ir	ir
* cits	-	-	-	-	-
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz palīgēkām		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnes infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību		15	20	15	17
Korekcija uz zemes gabala uzkopšanu		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas būvniecības gadu		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	-3	0	3
Korekcija uz telpu platību		1	-4	6	7
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-10	-15	-10	-10
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli		-3	0	-2	-3
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni, inženierkomunikācijām		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		3	-2	9	14
Korekcijas koeficients		1,03	0,98	1,09	1,14
Koriģētā pārdoto īpašumu 1 m2 pārdošana cena, EUR		12,25	15,53	9,13	6,59
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	10,87				
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	9896,05				
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	9900				

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DIVU ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES AR NOSAUKUMU „OZOLI”, SAUSNĒJAS PAGASTS,
MADONAS NOVADS, ADRESĒ „OZOLI”, SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS UN „SARMAS”,
SIDRABIŅI, SAUSNĒJAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTEJUMS, 31.07.2026.

III. Nekustamā īpašuma kopējā tirgus vērtība

Ņemot vērā, ka objekta sastāvā esošās administratīvās ēkas ir atšķirīgā fiziskā un tehniskā stāvoklī, tās tiek izdalītas atsevišķi un vērtētas atsevišķi, beigās summējot kopā un iegūstot kopējo īpašuma tirgus vērtību:

4 700 EUR + 9 900 EUR = **14 600 EUR**, kur

4 700 EUR – I apakšobjekta tirgus vērtība,

9 900 EUR – II apakšobjekta tirgus vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – divu zemes vienību un apbūves ar nosaukumu „Ozoli”, Sausnējas pagastā, Madonas novadā, adresē „Ozoli”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā un „Sarmas”, Sidrabiņos, Sausnējas pagastā, Madonas novadā novērtējumu 2026.gada 31.jūlijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 14 600
(četrpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu 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;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ sertificēta vērtētāja Gunta Ziedoņa asistents, Dāvis Danilāns, ir veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas 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 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.