

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības Stacijas iela
5A, Ērgli, Ērgļu pagasts, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2026.gada 20.jūnijs

2026.gada 20.jūnijā
Reģ. Nr. Z –26/243

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 Stacijas ielā 5A, Ērgļos, Ērgļu pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar līgumu Nr.2.4.5/24/486 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības *Stacijas ielā 5A, Ērgļos, Ērgļu 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 Ērgļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000953583 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7054 008 0834, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7054 008 0833, 318 m² platībā.**

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību atsavināšanai izsolē.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 20.jūnijā
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 500
(pieci simti eiro).**

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

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

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

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

Cieņā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	14
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	18
SECINĀJUMI	23
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	23
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	24

PIELIKUMI (kopijas)

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

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Stacijas ielā 5A, Ērgļos, Ērgļu pagastā, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar parēķinu un bez piespiešanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Stacijas iela 5A, Ērgļi, Ērgļu pagasts, Madonas novads
Kadastra numurs	7054 008 0834
Zemes vienību kadastra apzīmējumi	7054 008 0833
Īpašumtiesības	Uz Madonas novada pašvaldības 2026.gada 4.februāra nostiprinājuma lūguma nekustamā īpašuma sadalīšanai pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572.
Apgrūtinājumi	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ceļa servitūta teritorija – 0,0048 ha; 2.Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0048 ha; 3.Atzīme – Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0048 ha; 4.Atzīme – vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0,0318 ha; 5.Atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,0318 ha; 6.Atzīme – Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0048 ha; 7.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0011 ha. <i>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ceļa servitūta teritorija – 0,0048 ha. Noteiktie apgrūtinājumi daļēji ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai izolē.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 7.marts.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 19.02.2026.	174 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 237 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 20.06.2026.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs;

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS STACIJAS IELA 5A, ĒRGĻI, ĒRGĻU PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.06.2026.

	- vēja erozijas risks – mazs; - karstuma viļņu risks – mazs; - savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; - vētras risks – mazs; - īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības platība	318 m ² , tajā skaitā 34 m ² – zeme zem ceļiem, 284 m ² – pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – ar nogāzi.
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav pieejamas komunikācijas. Ir iespējams pieslēgt ūdens apgādi un kanalizāciju.  Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 20.06.2026.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ērģļu pagasta Ērģļu ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir tehnisko objektu apbūve teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Jauktas centra apbūves teritorija (kods JC).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir sakopta. Zemes vienības ir apzaļumota ar dabīgo zālāju.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Komercedarbības ēku apbūve.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Ērģļu pagastā, Ērģļos. Apkārtne dominē tehnisko objektu apbūves teritorija, darījumu iestāžu apbūves teritorija, ražošanas objektu apbūves teritorija, labiekārtotu apstādījumu teritorija, savrupmāju apbūves teritorija. Zemes vienība atrodas Ērģļu pagasta centrā un ~ 43,2 km attālumā no Madonas pilsētas centra. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vidēji. Tuvumā atrodas Ērģļu autoosta, VUGD Ērģļu postenis, Ērģļu Saieta nams, Ērģļu Mākslas un mūzikas skola, Ērģļu pagasta pārvalde un tirdzniecības vietas. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 0,15 km attālumā – "Top!". Līdz tuvākajai starppilsētu autobusu pieturai ir ~ 0,1 km.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš.
Piezīmes	Apbūves izveide tiek ierobežota ar Ērģļu novada Ērģļu pagasta teritorijas plānojumu 2007.-2019., teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tehnisko objektu apbūves teritorijā par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1200 m². Nākotnē prognozēto teritorijas plānojumu kā jaukta centra apbūves teritorija (Madonas novada teritorijas plānojums, kurš ir apspriešanas procesā), pēc Madonas novada teritorijas plānojuma, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kuri pašlaik ir 2.0 redakcijā, zeme vienību ir iespējams apbūvēt ar tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvi, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvi, kultūras iestāžu apbūvi, sporta būvju apbūvi, aizsardzības un drošības iestāžu apbūvi, izglītības un zinātnes iestāžu apbūvi, veselības aizsardzības iestāžu

	apbūvi, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūvi, reliģisko organizāciju ēku apbūvi, labiekārtota ārtelpa un transporta apkalpojošā infrastruktūra (nav noteikta minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība). Ir ierobežota apbūve savrupmāju apbūvei, daudzīvokļu māju apbūvei, biroja ēku apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūvei (minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība ir 1200 m ²).
--	---

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Vērtējamais objekts pēc atļautās (plānotās) teritorijas izmantošanas atrodas tehnisko objektu apbūve teritorijā. Šajā teritorijā izmantošana ir ierobežota.

1) Galvenās izmantošanas	Teritorijas paredzētas komunālās saimniecības un tehniskās infrastruktūras objektu izvietojumam.
2) Atļautā izmantošana	Inženierkomunikāciju objekts un līnijas - katlu māja, ūdens urbums, rezervuārs, notekūdeņu savākšanas, attīrīšanas iekārtas, elektroapgādes, ūdensapgādes, kanalizācijas un sakaru tīkli. Nolikavas, garāžas, stāvvietas, atklātas uzglabāšanas laukumi. Ražošanas uzņēmums (vispārīgās rūpniecības uzņēmums).
3) Palīgizmantošana	netiek noteikta.

Avots: Ērgļu novada Ērgļu pagasta teritorijas plānojums 2007.-2019., teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu, apkārtni un īpašuma raksturu, kā arī īpašuma ekonomiski pamatotu izmantošanu un nākotnē prognozēto teritorijas plānojumu kā jaukta centra apbūves teritorija (Madonas novada teritorijas plānojums, kurš ir apspriešanas procesā), un pašlaik noteikto zemes vienības lietošanas mērķi, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir jaukta centra apbūves teritorija – komercdarbības ēku apbūve. Pēc Madonas novada teritorijas plānojuma, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kuri pašlaik ir 2.0 redakcijā, zeme vienību ir iespējams apbūvēt ar tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvi, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvi, kultūras iestāžu apbūvi, sporta būvju apbūvi, aizsardzības un drošības iestāžu apbūvi, izglītības un zinātnes iestāžu apbūvi, veselības aizsardzības iestāžu apbūvi, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūvi, reliģisko organizāciju ēku apbūvi, labiekārtota ārtelpa un transporta apkalpojošā infrastruktūra (nav noteikta minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība). Ir ierobežota apbūve savrupmāju apbūvei, daudzīvokļu māju apbūvei, biroja ēku apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūvei.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 321. Savrupmāju apbūve ([11001](#)).
- 322. Rindu māju apbūve ([11005](#)).
- 323. Daudzdzīvokļu māju apbūve ([11006](#)).
- 324. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
- 325. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas), tirdzniecības centri (tai skaitā autotirdzniecības centri ar autoservisu), tirgi, tirgus paviljoni, kioski, segtie stendi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, slēgta tipa pašapkalpošanās automazgātavas).
- 326. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamas mājas) un citi izmitināšanas un atpūtas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- 327. Kultūras iestāžu apbūve ([12004](#)).
- 328. Sporta būvju apbūve ([12005](#)).
- 329. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, katastrofu pārvaldības centri un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkcijām nepieciešamās ēkas un citas būves, tai skaitā patvēruma meklētāju un aizturēto ārzemnieku izmitināšanas centri.
- 330. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve ([12007](#)).
- 331. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve ([12008](#)).
- 332. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve ([12009](#)).
- 333. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei, dzīvnieku viesnīcas, mājas (istabas) dzīvnieku audzētavas, izņemot lauksaimniecības dzīvnieku vai savvaļas dzīvnieku turēšanai vai audzēšanai paredzētas būves.
- 334. Reliģisko organizāciju ēku apbūve ([12011](#)).
- 335. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 336. Transporta apkalpojošā infrastruktūra ([14003](#)).

Avots: Madonas novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, 2.0. redakcija.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu

pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Citu ierobežojumu starpā, pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldībās īpaši izveidotu komisiju atļaujas. Zemes tirgū ir palicis mazāk starpnieku, kuri paši zemi neapstrādā, bet vēlas nopelnīt, pārdodot zemi dārgāk.

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

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

Kā atlases rādītāji tika izmantoti: īpašums, kas ir pārdots viss, nevis domājamo daļu veidā, nav apbūvēti zemes īpašumi, lietošanas mērķi tika izmantoti vairāki, kā piemēram, komercobjektiem, sabiedriskajiem objektiem, individuālās apbūves, jaukta centra apbūve, lauksaimniecības teritorija, cits. Platība tika ierobežota līdz 10000 m². Pēdējo trīs gadu laikā Madonas novadā tika reģistrēti 120 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar augstāk minētajiem rādītājiem. To cenas svārstījās robežās no 0,04 līdz 20,18 EUR/m². Vidēji 1,23 EUR/m². Pēdējo trīs gadu laikā Gulbenes novadā tika reģistrēti 72 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar augstāk minētajiem rādītājiem. To cenas svārstījās robežās no 0,12 līdz 10,05 EUR/m². Vidēji 1,74 EUR/m². Pēdējo trīs gadu laikā Aizkraukles novadā tika reģistrēti 170 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar augstāk minētajiem rādītājiem. To cenas svārstījās robežās no 0,03 līdz 52,54 EUR/m². Vidēji 1,77 EUR/m². Kopumā salīdzināmo objektu izvēli lielākoties ietekmēja platība, īpašuma sastāvs, netika izvēlētas lielas pilsētas, kā arī teritorijas atļautais (plānotais) izmantošanas veids. Tika meklēti salīdzināmie objekti pēc teritorijas plānojuma – jauktas centra apbūves teritorija (pēc nākotnes vērtējamā īpašuma plānojuma), kas stipri samazināja piedāvāto pirkuma/ pārdevuma darījumu skaitu. Jauktas centra teritorijas apbūves zemes piedāvājumu spēcīgi ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas, kā arī lielākā daļa šī plānojuma zemju jau ir apbūvētas un brīvā tirgū ir sastopamas reti. No visiem pirkuma/ pārdevuma izskatītajiem darījumiem, tikai 6 darījumi atbilda pēc visiem augstāk minētajiem kritērijiem (arī tie, kas neatrodas lielākās pilsētās, novadu centros). Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju un tirgus vērtības aprēķinā netiek izmantoti. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 20.06.2025.)

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

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

- īpašums atrodas Madonas novadā, Ērgļu pagastā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst neapbūvēta zemes vienība 318 m², t. sk. 34 m² – zeme zem ceļiem, 284 m² – pārējā zeme;
- zemes vienības lietošanas mērķis – jauktas centra apbūves teritorija;
- saskaņā ar Ērgļu pagasta Ērgļu ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir tehnisko objektu apbūve teritorijā;
- apbūves izveide tiek ierobežota ar Ērgļu novada Ērgļu pagasta teritorijas plānojumu 2007.-2019., teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tehnisko objektu apbūves teritorijā par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1200 m²;
- nākotnē prognozēto teritorijas plānojumu kā jaukta centra apbūves teritorija (Madonas novada teritorijas plānojums, kurš ir apspriešanas procesā), pēc Madonas novada teritorijas plānojuma, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kuri pašlaik ir

2.0 redakcijā, zeme vienību ir iespējams apbūvēt ar tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvi, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvi, kultūras iestāžu apbūvi, sporta būvju apbūvi, aizsardzības un drošības iestāžu apbūvi, izglītības un zinātnes iestāžu apbūvi, veselības aizsardzības iestāžu apbūvi, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūvi, reliģisko organizāciju ēku apbūvi, labiekārtota ārtelpa un transporta apkalpojošā infrastruktūra (nav noteikta minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība). Ir ierobežota apbūve savrupmāju apbūvei, daudzīvokļu māju apbūvei, biroja ēku apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūvei (minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība ir 1200 m²);

- labākais izmantošanas veids – komercdarbības ēku apbūve;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdens līmenis – zems;
- komunikācijas: nav pieejamas komunikācijas. Ir iespējams pieslēgt ūdens apgādi un kanalizāciju;
- zemes vienība ir sakopta. Zemes vienības ir apzaļumota ar dabīgo zālāju;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš;
- noteiktie apgrūtinājumi daļēji ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu 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. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

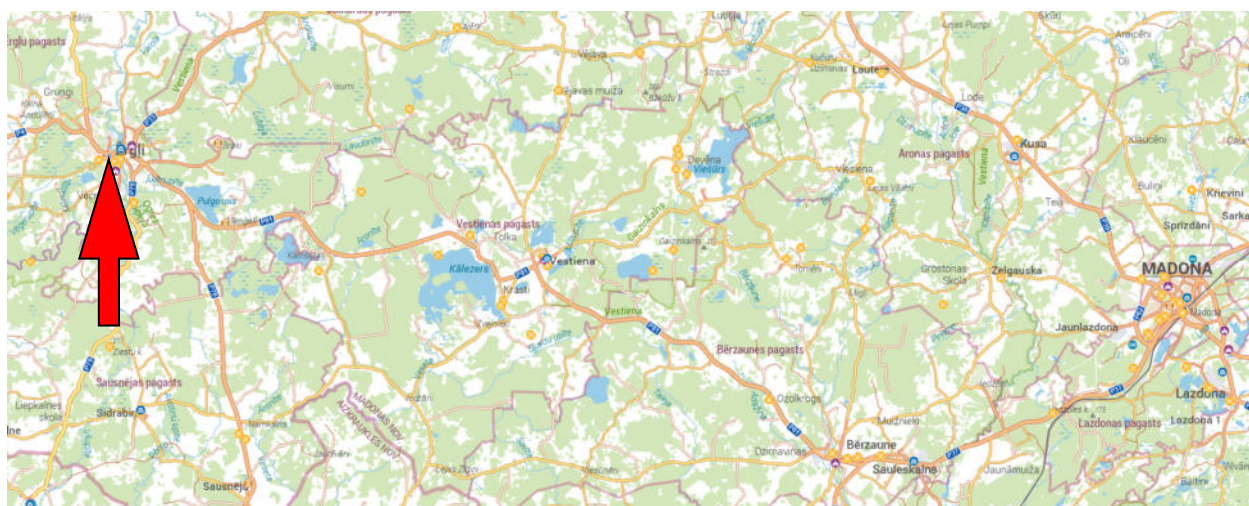
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Ērgļu pagastā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.898968-25.633827-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70540080833>, sk. 20.06.2026.

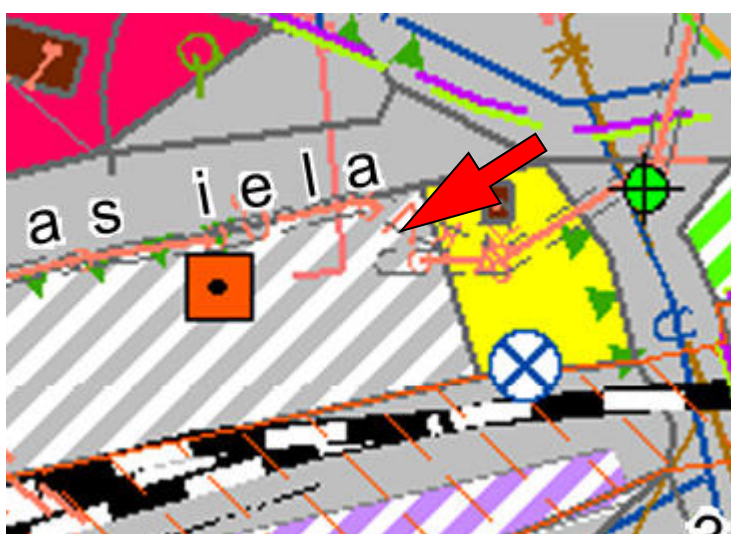


Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.898968-25.633827-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70540080833>, sk. 20.06.2026.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=70540080833>, sk. 20.06.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Patreizējā izmantošana

- Savrupmāju apbūves teritorijas
- Daudzdzīvokļu ēku apbūves teritorijas
- Tehnisko objektu apbūves teritorijas
- Darījumu iestāžu apbūves teritorijas
- Tūrisma, sporta, aktīvās atpūtas un rekreācijas teritorijas
- Kapsētu teritorijas
- Mazdārziņu teritorijas
- Ražošanas objektu apbūves teritorijas
- Sabiedrisko objektu apbūves teritorijas
- Viensētu apbūves teritorijas
- Lauksaimniecībā izmantojamās teritorijas
- LIZ ar drenāžu
- Mežsaimniecībā izmantojamās teritorijas
- Virszemes ūdeņu teritorijas
- Degradētās teritorijas
- Potenciāli piesārņotās vietas

Plānotā (atļautā) izmantošana

- Labiekārtotu apstādījumu teritorijas
- Savrupmāju apbūves teritorijas
- Daudzdzīvokļu ēku apbūves teritorijas
- Tūrisma, sporta, aktīvās atpūtas un rekreācijas teritorijas
- Darījumu iestāžu apbūves teritorijas
- Tehnisko objektu apbūves teritorijas
- Ražošanas objektu apbūves teritorijas
- Sabiedrisko objektu apbūves teritorijas

Avots: Ērgļu pagasta Ērgļu ciema teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS STACIJAS IEĻA 5A, ĒRĢĻI, ĒRĢĻU PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.06.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

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

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka zemes vienības, kadastra apzīmējums 7054 008 0833, atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

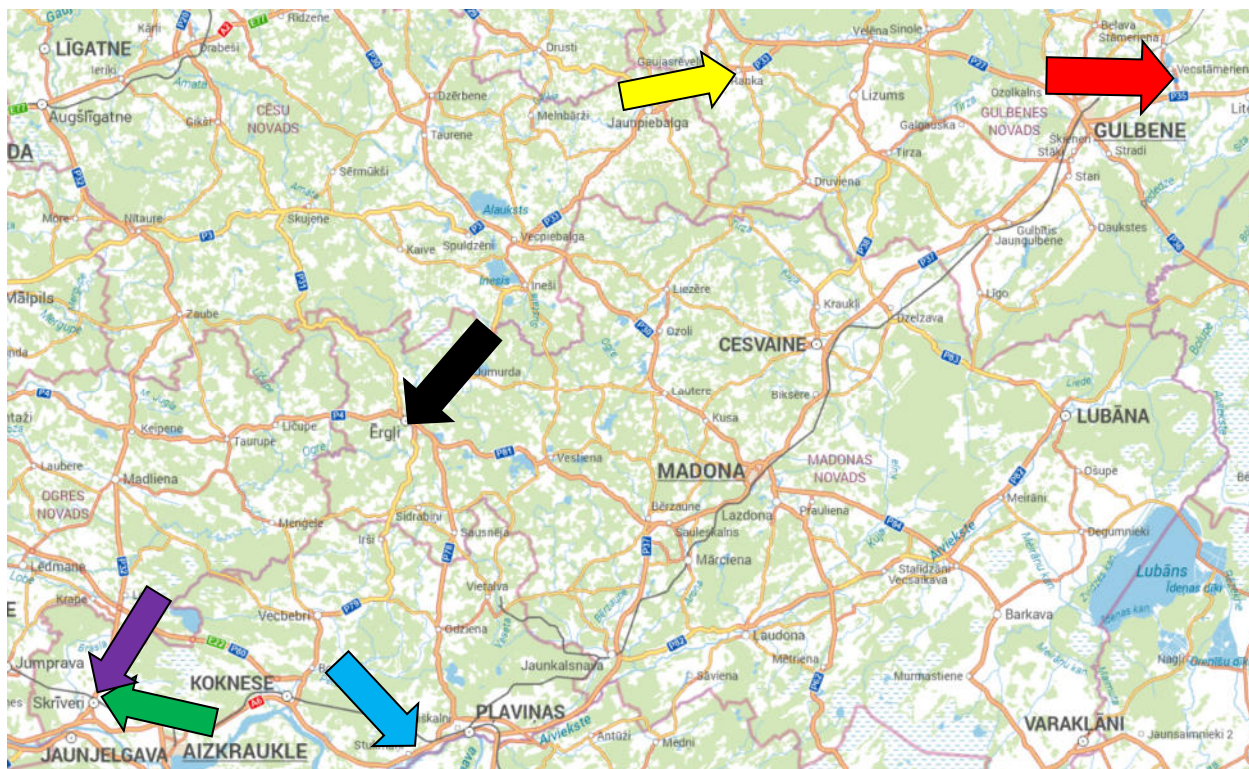
Objekts Nr.1 īpašums Stāmerienas pag., Gulbenes nov.  <i>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku</i>	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā. Zemes vienības platība – 9500 m², t.sk. 6700 m² – LIZ, 1800 m² – krūmāji, 600 m² – zeme zem ceļiem, 400 m² – pārējā zeme. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: komercdarbības objektu apbūve (kods 0801). Plānotā (atļautā) izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 600 m². Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes
--	--

karte https://karte.lad.gov.lv/?q=50880080345, sk. 20.06.2026.	elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, 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 ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2026.gada marts, cena: 2 000 EUR
Objekts Nr.2 īpašums Rankas pag., Gulbenes nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=50840080027, sk. 20.06.2026.	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Gulbenes novadā, Rankas pagastā. Zemes vienības platība – 3390 m², t.sk. 3390 m² – LIZ. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citu īpašumu. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: lauksaimniecības zeme (kods 0101). Plānotā (atļautā) izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 600 m². Apgrūtinājumi: vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2026.gada februāris, cena: 1 000 EUR
Objekts Nr.3 īpašums Sanpaulijas, Stukmaņi, Klintaines pag., Aizkraukles nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=32580090373, sk. 20.06.2026.	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Aizkraukles novadā, Klintaines pagastā. Zemes vienības platība – 5837 m², t.sk. 5406 m² – LIZ, 431 m² – zeme zem ceļiem. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Plānotā (atļautā) izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 2000 m². Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2025.gada aprīlis, cena: 11 000 EUR
Objekts Nr.4 īpašums Ziedu iela 20, Skrīveru, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=32820080546, sk. 20.06.2026.	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Aizkraukles novadā, Skrīveru pagastā, Skrīveros. Zemes vienības platība – 3330 m², t.sk. 2210 m² – LIZ, 1098 m² – krūmāji, 22 m² – pārējā zeme. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Plānotā (atļautā) izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 2000 m². Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2024.gada augusts, cena: 12 000 EUR

Objekts Nr.5 īpašums Birzes iela 1A, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=32820100033, sk. 20.06.2026.	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Aizkraukles novadā, Skrīveru pagastā, Skrīveros. Zemes vienības platība – 2761 m², t.sk. 2761 m² – zeme zem ēkām. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Nav starpgabals. Zemes lietošanas mērķis: komercdarbības objektu apbūve (kods 0801). Plānotā (atļautā) izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 2000 m². Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Pārdevuma datums: 2024.gada februāris, cena: 7 000 EUR
--	--

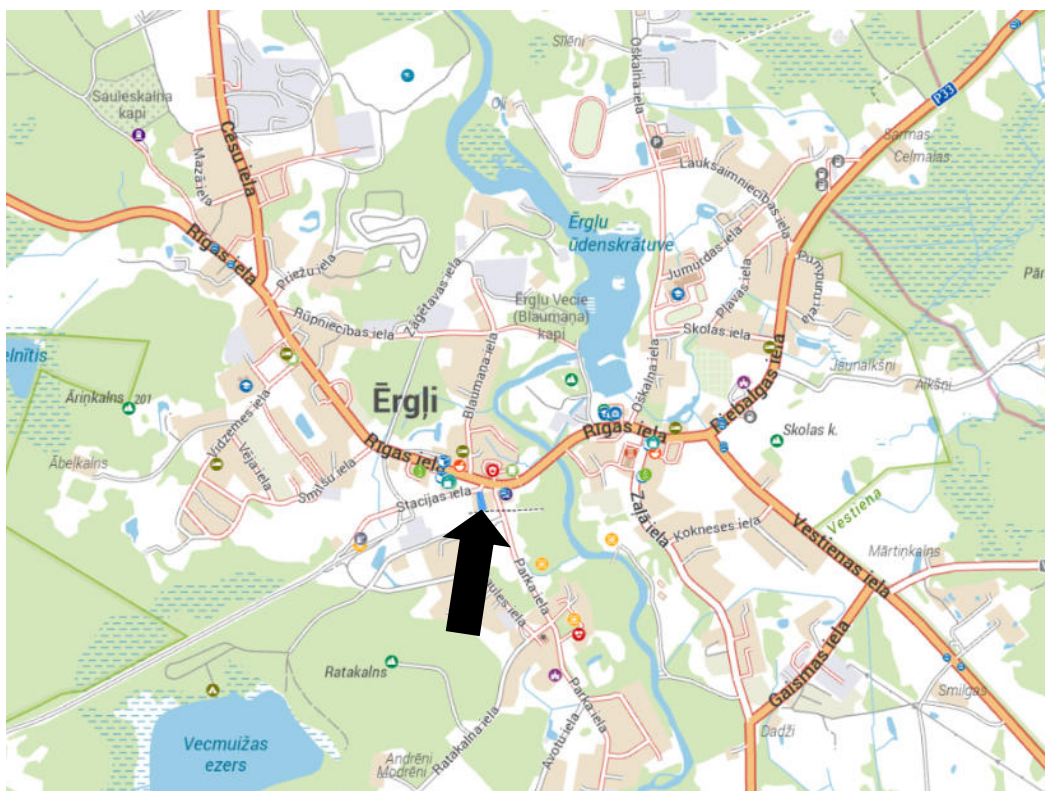
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Ērgļu pagasts (Madonas novads), Stāmerienas un Rankas (Gulbenes novads) un Klintaines un Skrīveru pagasts (Aizkraukles novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.192350-26.813492-13/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F50880080345>, sk. 20.06.2026.

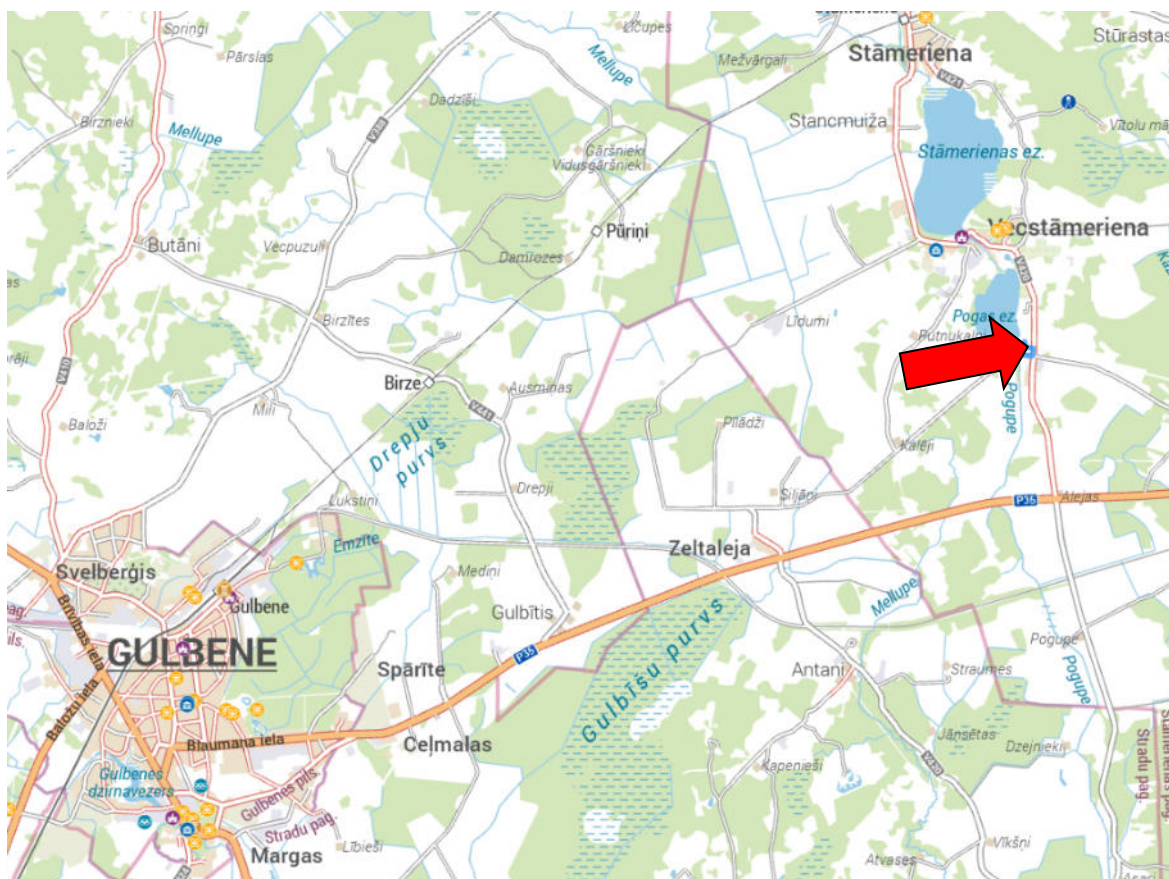
Ērgļu pagasts (Madonas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.899835-25.635067-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70540080833>, sk. 20.06.2026.

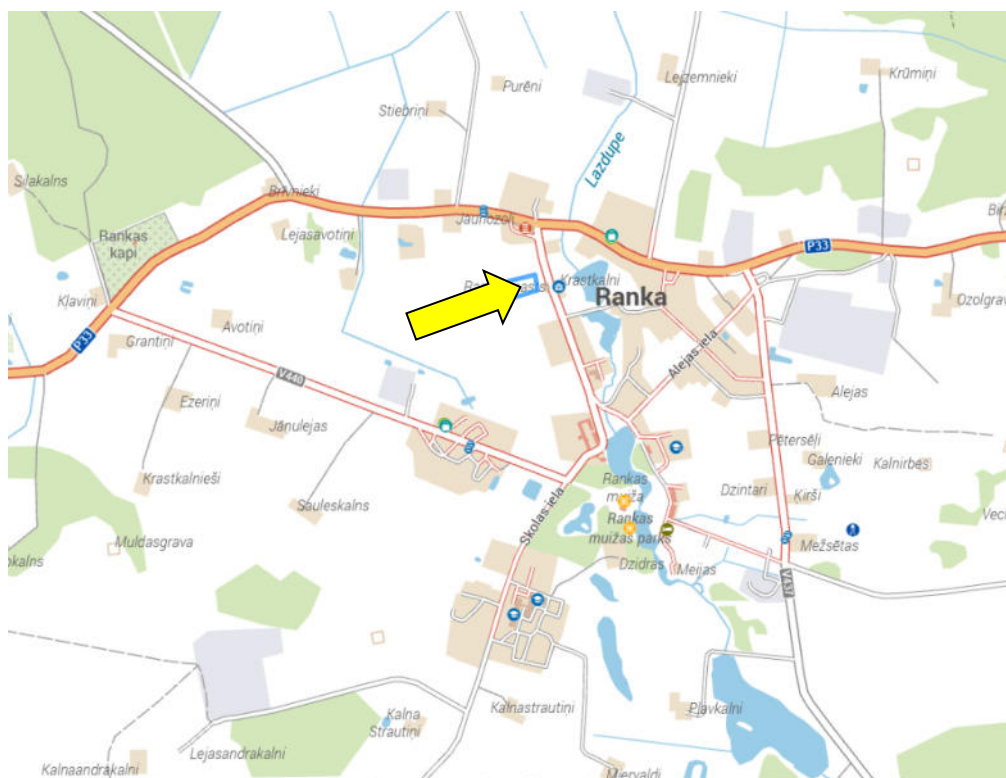
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS STACIJAS IELA 5A, ĒRĢĻI, ĒRĢĻU PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.06.2026.

Stāmerienas pagasts (Gulbenes novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). Balticmaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.192350-26.813492-13/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F50880080345>, sk. 20.06.2026.

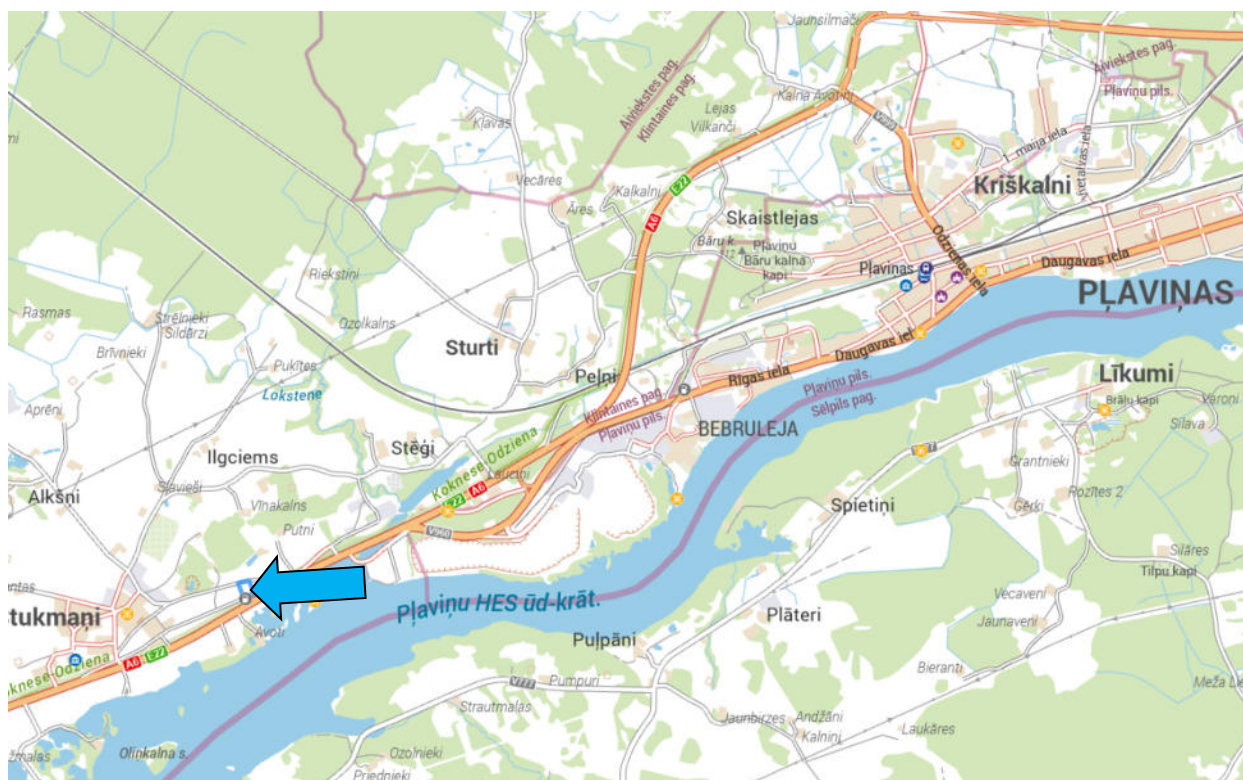
Rankas pagasts (Gulbenes novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.212211-26.177133-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F50840080027>, sk. 20.06.2026.

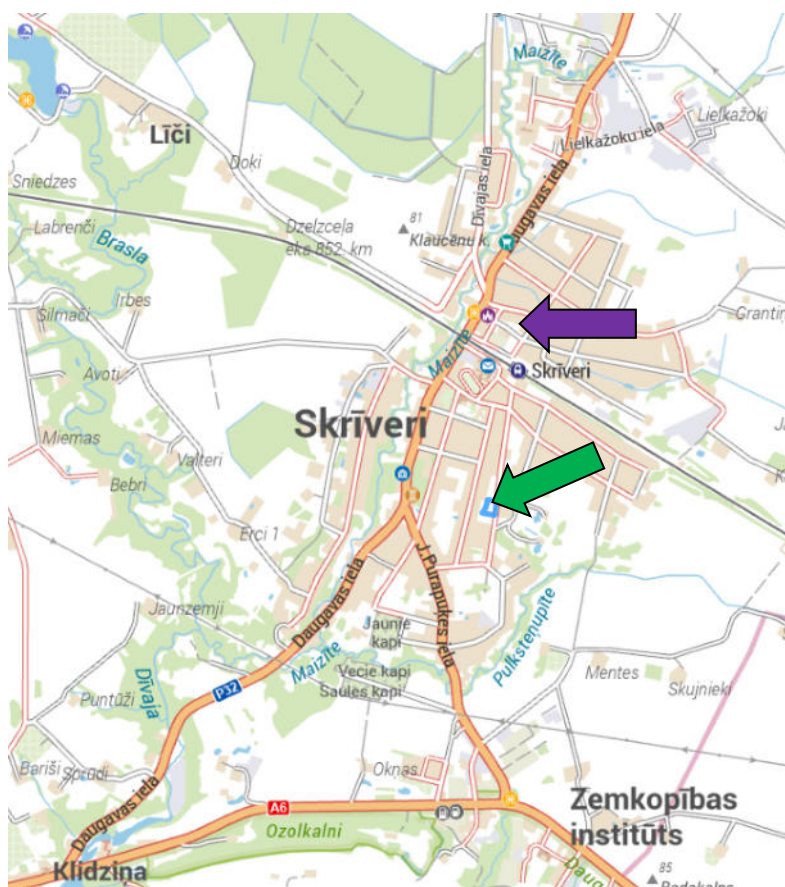
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS STACIJAS IELA 5A, ĒRĢĻI, ĒRĢĻU PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.06.2026.

Klintaines pagasts (Aizkraukles novads)



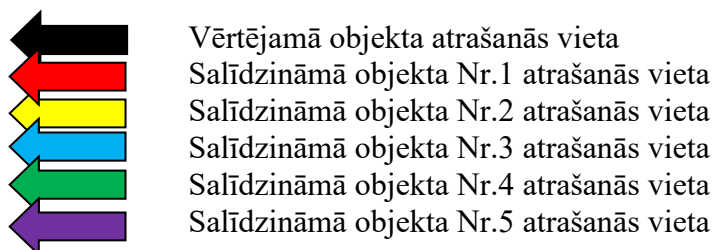
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.632673-25.514814-10/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F32580090373>, sk. 20.06.2026.

Skrīveru pagasts (Aizkraukles novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.641020-25.121687-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F32820080546>, sk. 20.06.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS STACIJAS IELA 5A, ĒRĢĻI, ĒRĢĻU PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.06.2026.



Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka zemes vienības, kadastra apzīmējums 7054 008 0833, izmantojamās zemes 1 m^2 tirgus vērtība ir *1,63 EUR*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības, kadastra apzīmējums 7054 008 0833, izmantojamās zemes tirgus vērtības noteikšana:

$$318 \text{ m}^2 \times 1,63 \text{ EUR/m}^2 = 518,34 \text{ EUR, } \sim \mathbf{500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

318 m^2 – zemes vienības platība OBJEKTĀ;

$1,63 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti				
	Stacijas iela 5A, Ērgļi, Ērgļu pag., Madonas nov.	Īpašums Stāmerienas pag., Gulbenes nov.	Īpašums Rankas pag., Gulbenes nov.	Īpašums Sanpaulijas, Stukmaņi, Klintaines pag., Aizkraukles nov.	Īpašums Ziedu iela 20, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Īpašums Birzes iela 1A, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.
Darījuma datums	2026-06	2026-03	2026-02	2025-04	2024-08	2024-02
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)						
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma
Zemes gabala platība, m ²	318	9500	3390	5837	3330	2761
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2000	1000	11000	12000	7000
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		0,21	0,29	1,88	3,60	2,54
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	2	3	4
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	2	3	4
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,02	1,03	1,04
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		0,21	0,29	1,92	3,71	2,64
Komunikācijas						
* ūdensapgāde	nav (ir iespējams pieslēgt)	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav (ir iespējams pieslēgt)	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis						
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	x	x	-
* komercapbūve	-	x	-	-	-	x
* lauksaimniecības zeme	-	-	x	-	-	-
* jauktas centra apbūves teritorija	x	-	-	-	-	-
Atļautais izmantošanas veids	tehnisko objektu apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija
Labākais izmantošanas veids	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija	jaukta centra apbūves teritorija
Korekcijas						
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		2	3	0	1	1
Korekcija uz objekta novietni reģionā		3	5	0	1	1
Korekcija uz īpašuma sastāvu		2	-1	0	1	-1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma platības ietekmi uz cenu		10	3	5	3	2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		1	0	0	1	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		-3	-3	-3	-3	-3
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		1	1	1	1	1
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		-3	-3	-3	-3	-3
Korekcija uz apbūves iespējām pie esošā teritorijas zonējuma		-5	-5	-5	-5	-5
Korekcija uz lietošanas mērķi		0	3	2	2	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	-3	0	-3	-3
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	5	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām nākotnē (daļēja apbūves ierobežošana)		-2	-2	-2	-2	-2
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		6	3	-5	-6	-12
Korekcijas koeficients		1,06	1,03	0,95	0,94	0,88
Koriģētā 1 kv m pārdošana cena, EUR	1,63	0,22	0,30	1,83	3,49	2,32
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	518,34					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	500					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības Stacijas ielā 5A, Ērgļos, Ērgļu pagastā, Madonas novadā novērtējumu 2026.gada 20.jūnijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 500
(pieci simti eiro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

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

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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