

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības Barkavas iela
11, Varakļāni, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2026.gada 28.aprīlis

2026.gada 28.aprīlī
Reģ. Nr. Z – 26/170

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 Barkavas ielā 11, Varakļānos, Madonas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar līgumu Nr. 2.4.5/24/486 un vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības **Barkavas ielā 11, Varakļānos, Madonas novadā** (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Varakļānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000469591 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7017 001 0431, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7017 001 0431, 1058 m² platībā**.

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

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

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

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 28.aprīlī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 800
(divi tūkstoši astoņi simti eiro).**

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

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

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

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

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
SECINĀJUMI	19
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	19
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20

PIELIKUMI (kopijas)

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

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Barkavas ielā 11, Varakļānos, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Barkavas iela 11, Varakļāni, Madonas novads
Kadastra numurs	7017 001 0431
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7017 001 0431
Īpašumtiesības	Uz 2026.gada 2.februāra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav apgrūtinājumu.
Apgrūtinājumi apgrūtinājumu plānā	<i>Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar Barkavas ielu – sarkanā iela – 0,0015 ha; 2.Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0017 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Apgrūtinājumi Valsts zemes dienesta izdrukā	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0008 ha. Noteiktais apgrūtinājums būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām izsolei.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 22.februāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7017 001 0431):	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 23.12.2025. un 01.02.2025.	677 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 1 016 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 28.04.2026.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.

Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	1058 m ² , t.sk. 1058 m ² – pārējā zeme.
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	-
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav. Ir iespējams pieslēgt ūdens apgādi, kanalizāciju un elektroapgādi.
Labiekārtojums	Nav veikts īpašs teritorijas labiekārtojums.
Starpgabals	Nav.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Varakļānu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025.gadam karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Ir sakopta zemes vienība. Nav deklarēta LAD kartē. Uz zemes vienības sākuma aug atsevišķi stāvoši koki.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Pievienošana blakus esošajam īpašumam.
Apkārtne	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Varakļānos ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru. Varakļānu pilsētas centrs atrodas aptuveni 200 m attālumā. Zemes vienība atrodas ~ 54,4 km attālumā no novada centra – Madonas pilsētas centra. Tuvāko apkārtni veido savrupmāju apbūves teritorija, publiskās apbūves teritorija, dabas un apstādījumu teritorija un daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija. ~ 0,7 km attālumā atrodas starppilsētu autobusu pietura. Tuvākā pirmsskolas mācību iestāde atrodas ~ 1 km attālumā – Varakļānu pirmsskolas izglītības iestāde "Sprīdītis", tuvākā vidusskola atrodas ~ 1, km attālumā – Varakļānu vidusskola, tuvākā medicīnas iestāde atrodas ~ 1,5 km attālumā – Varakļānu veselības aprūpes centrs, tuvākā slimnīca atrodas Rēzeknē, ~ 43 km attālumā – Rēzeknes slimnīca, tuvākais VUGD postenis atrodas ~ 0,3 km attālumā – VUGD Varakļānu postenis. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 0,3 km attālumā – veikals "Lats". Tuvumā atrodas augstākās kategorijas Latvijas autoceļš A12 Jēkabpils—Rēzekne—Ludza—Krievijas robeža (Terehova).
Piezīmes	Apbūves izveide tiek daļēji ierobežota ar Varakļānu novada teritorijas plānojumu, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1200 m ² , rindu māju sekcija ir 400 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;

- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir pievienošana blakus esošajam īpašumam. Apbūves izveide tiek daļēji ierobežota ar Varakļānu novada teritorijas plānojumu, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1200 m², rindu māju sekcija ir 400 m².

DzS	Savrupmāju apbūves teritorija		Dzīvojamās ēkas savrupmāja, diviņu mājas daļa, divģimeņu māja un publiskās ēkas	1200 m ²	30 %	40 %
			Rindu mājas sekcija	400 m ²	40 %	

Avots: Varakļānu novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

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

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

Pēdējo divu gadu laikā Madonas novadā tika reģistrēti ~ 781 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Pēdējo divu gadu laikā Varakļānos tika reģistrēti ~ 15 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Ar platību, kuru nevar apbūvēt, līdz 1200 m², pārdots kā viss

īpašums nevis domājamās daļas, neapbūvēti īpašumi tika reģistrēti 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 1,16 līdz 3,53 EUR/m². Vidēji 2,35 EUR/m². Abi šie darījumi tika izmantoti tirgus vērtības aprēķinā. Pēdējo divu gadu laikā Rēzeknes novadā tika reģistrēti ~ 1478 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Pēdējo divu gadu laikā Viļānos tika reģistrēti ~ 10 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Ar platību, kuru nevar apbūvēt, līdz 1200 m², pārdots kā viss īpašums nevis domājamās daļas, neapbūvēti īpašumi tika reģistrēti 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 0,91 līdz 4,07 EUR/m². Vidēji 3,00 EUR/m². Divi no šiem darījumiem tika izmantoti tirgus vērtības aprēķinā. Salīdzināmie objekti tika izvēlēti pēc teritorijas plānojuma – savrupmāju apbūves teritorija. Svarīga ir arī īpašuma infrastruktūra – izvēlēti pirkuma/ pārdevuma darījumi pilsētās ar līdzīgu infrastruktūru. Sākumā tika izskatīti pirkuma/ pārdevuma darījumi ar platību līdz 1200 m², īpašumi, kurus nevar apbūvēt. Vēl aizvien ir sastopami spekulatīvi darījumi, tie analizējot objektu, netiek ņemti vērā, kā arī tie neatspoguļo nekustamo īpašumu tirgu. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 28.04.2026.)

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

Faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- īpašums atrodas Madonas novadā, Varakļānos, apvidū ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- zemes vienības lietošanas mērķis ir pagaidu individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- saskaņā ar Varakļānu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025.gadam karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS);
- apbūves izveide tiek daļēji ierobežota ar Varakļānu novada teritorijas plānojumu, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1200 m², rindu māju sekcija ir 400 m²;
- labākais izmantošanas veids: pievienošana blakus esošajam īpašumam;
- gruntsūdens līmenis – zems, zemes vienības reljefs – līdzens, konfigurācija – neregulārs četrstūris;
- zemes vienības kopējā platība ir 1058 m², t.sk. 1058 m² – pārējā zeme;
- ir sakopta zemes vienība. Nav deklarēta LAD kartē. Uz zemes vienības sākuma aug atsevišķi stāvoši koki;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš;
- nav starpgabals;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.

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 ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, 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 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 nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

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

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

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas 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 Varakļānos, 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%5F56.608855-26.751778-15/bl/%5F%5F%5Fcl/q/%5F%5F%5F70170010431>, sk. 28.04.2026.



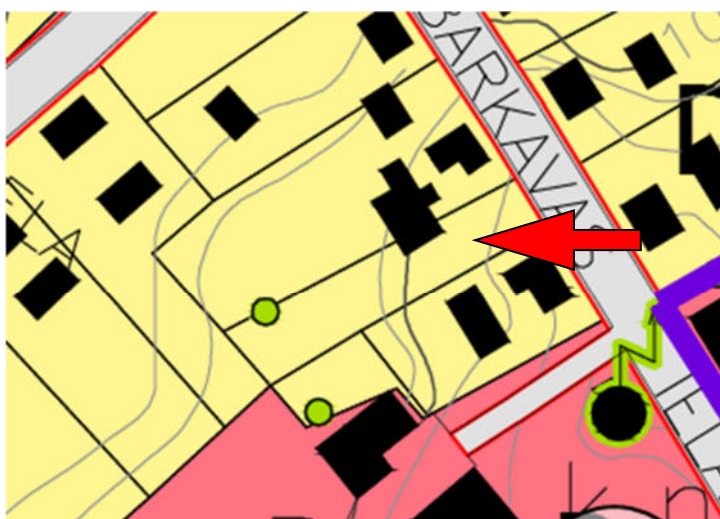
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.608855-26.751778-15/bl/%5F%5F%5Fcl/q/%5F%5F%5F70170010431>, sk. 28.04.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS BARKAVAS IELA 11, VARAKĻĀNI, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS,
28.04.2026.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=70170010431>, sk. 28.04.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



APBŪVES TERITORIJAS

DzS	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS /DzS/
DzM	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS /DzM/
DzD	DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS /DzD/
P	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS /P; P1; P3/
R	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJAS /R; R1; R2/
TA	TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS /TA/
TR	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS /TR; TR1/

ĀRTELPAS TERITORIJAS

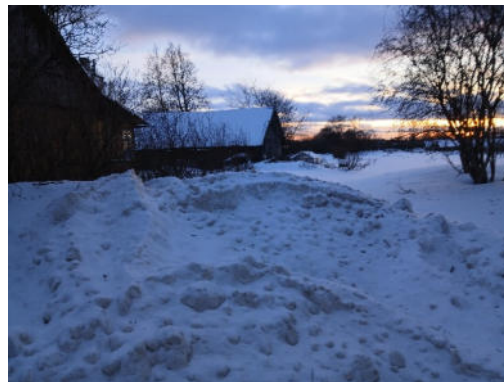
Ū	ŪDEŅU TERITORIJAS /Ū/
M	MEŽU TERITORIJAS /M; MM1; M2; M3/
DA	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS /DA; DA1; DA2/
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS /L/
L1	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS PILSĒTĀS UN CIEMOS /L1/
L2	PERSONĪGĀS PALĪGSAIMNIECĪBAS /L2/
L3	DĀRZA MĀJU APBŪVE /L3/

SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTI

	VALSTS AUTOCEĻŠ A12
	VIETĒJĀS IELAS, TO SARKANĀS LĪNIJAS
	GALVENĀS IELAS, TO SARKANĀS LĪNIJAS
	PLĀNOTĀS IELAS, TO SARKANĀS LĪNIJAS
	IZMAINĪTIE IELU POSMI
	VELOCELIŅŠ
	GĀJĒJU CELIŅŠ
	ELEKTRISKO TĪKLU GAISVADU LĪNIJA 110KV
	IELAS SARKANĀS LĪNIJAS
	ZEMES ĪPAŠUMA ROBEŽAS
	AIZSARGJOSLAS AIZSARGJOSLAS TERITORIJA GAR AUTOCEĻU

Avots: Varakļānu novada teritorijas plānojums 2014.-2025.gadam.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

- ✓ 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 finanšu 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. 2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

1.tabula

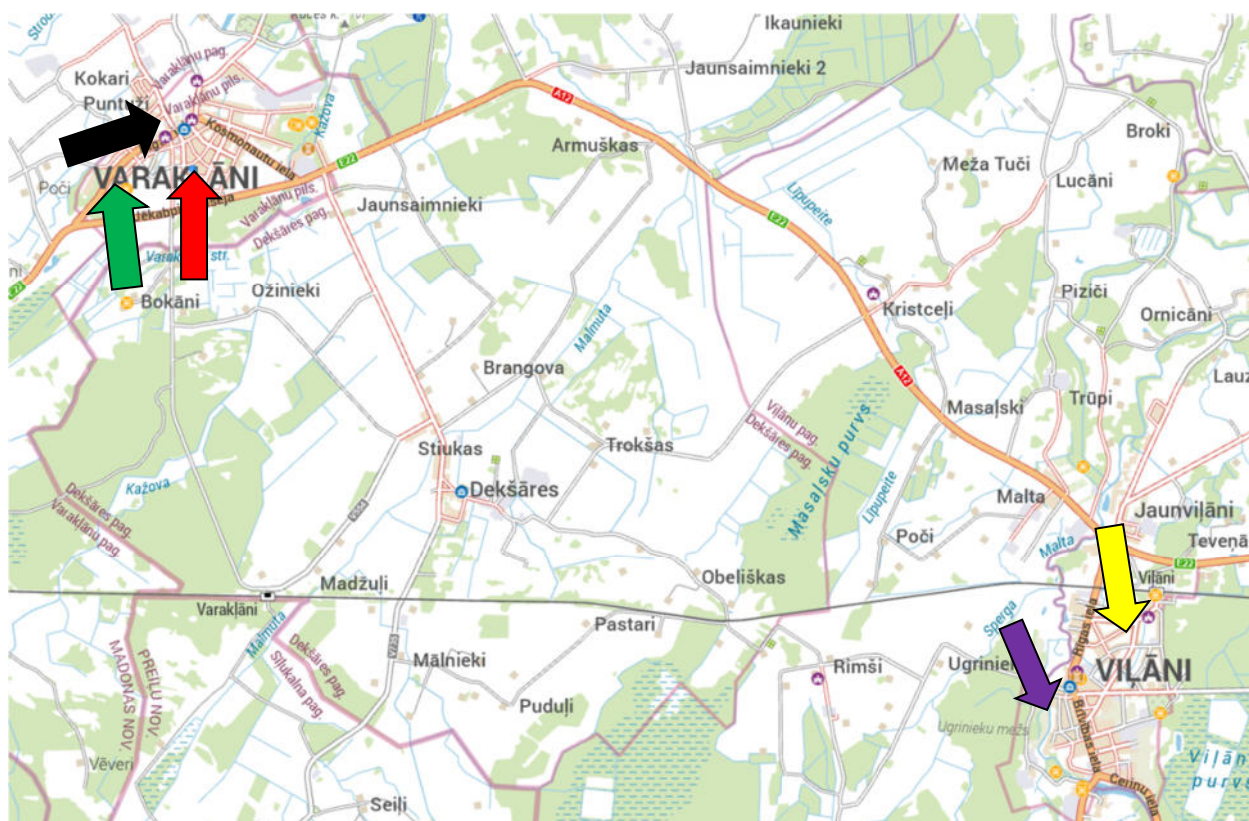
Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1: īpašums Brīvības iela 23A, Varakļāni, Madonas nov.  <i>Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte</i> https://karte.lad.gov.lv/?q=70170010740, sk. 28.04.2026.	Īpašums atrodas Madonas novadā, Varakļānos. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1036 m², t.sk., 1036 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav starpgabals. Nav pieejamas komunikācijas. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs nav zināms, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada aprīlis, pārdošanas cena: 1 200 EUR.
---	---

Objekts Nr.2: īpašums Rīgas iela 81A, Varakļāni, Madonas nov.  <i>Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte</i> https://karte.lad.gov.lv/?q=70170010734, sk. 28.04.2026.	Īpašums atrodas Madonas novadā, Varakļānos. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 434 m², t.sk., 434 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Ir starpgabals. Nav pieejamas komunikācijas (ir iespējams pieslēgt ūdens apgādi un elektroapgādi). Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir pašvaldība, netika atrasts domes sēdes lēmums, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada decembris, pārdošanas cena: 1 530 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Viļāni, Rēzeknes nov.  <i>Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte</i> https://karte.lad.gov.lv/?q=78170020508, sk. 28.04.2026.	Īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Viļānos. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 826 m², t.sk., 826 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Ir starpgabals. Nav pieejamas komunikācijas. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir pašvaldība, atsavināts ar 2024.gada 20.jūnija lēmumu Nr.615 ar starpgabala statusu, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada septembris, pārdošanas cena: 750 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Dzirnavu iela 14A, Viļāni, Rēzeknes nov.  <i>Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte</i> https://karte.lad.gov.lv/?q=78170030613, sk. 28.04.2026.	Īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Viļānos. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 821 m², t.sk., 747 m² – krūmāji, 74 m² – zeme zem ceļiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Ir starpgabals. Nav pieejamas komunikācijas. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir pašvaldība, atsavināts ar 2024.gada 4.jūlija lēmumu Nr.656 ar starpgabala statusu, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena: 3 280 EUR.

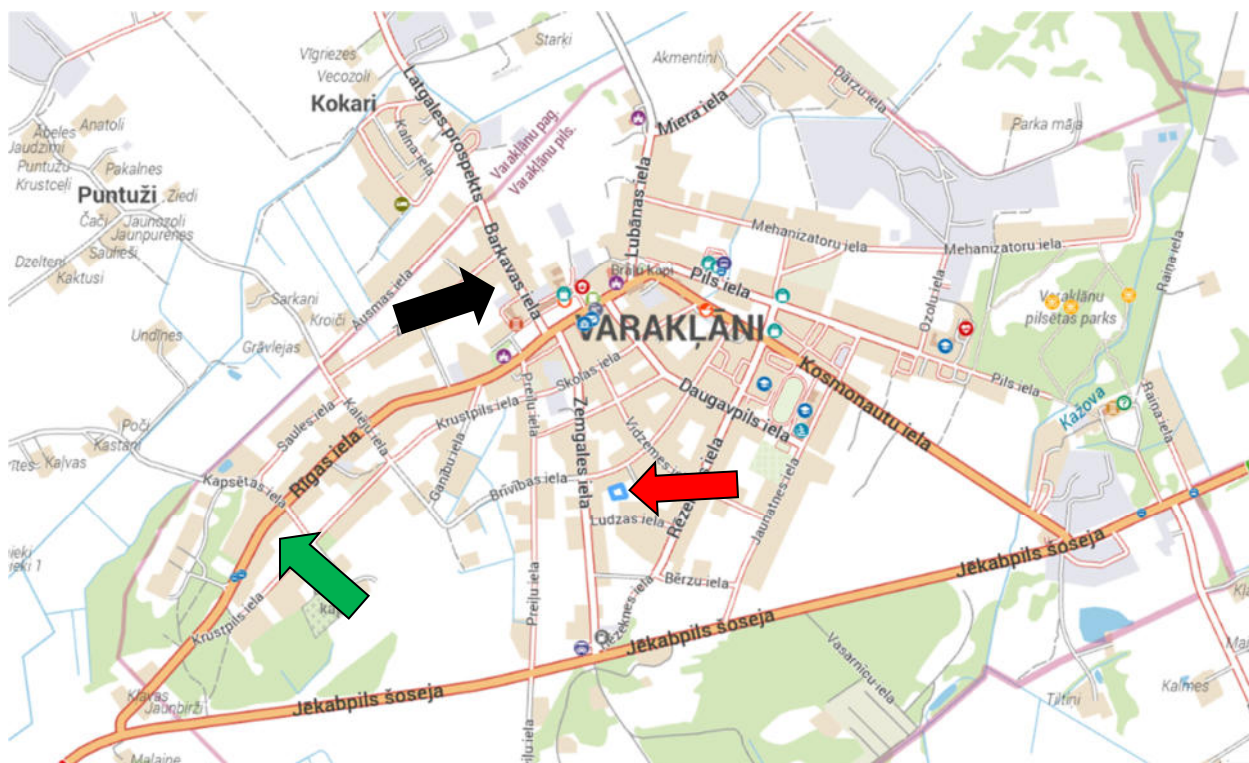
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Varaklānu pilsēta (Madonas novads) un Vilānu pilsēta (Rēzeknes novads)



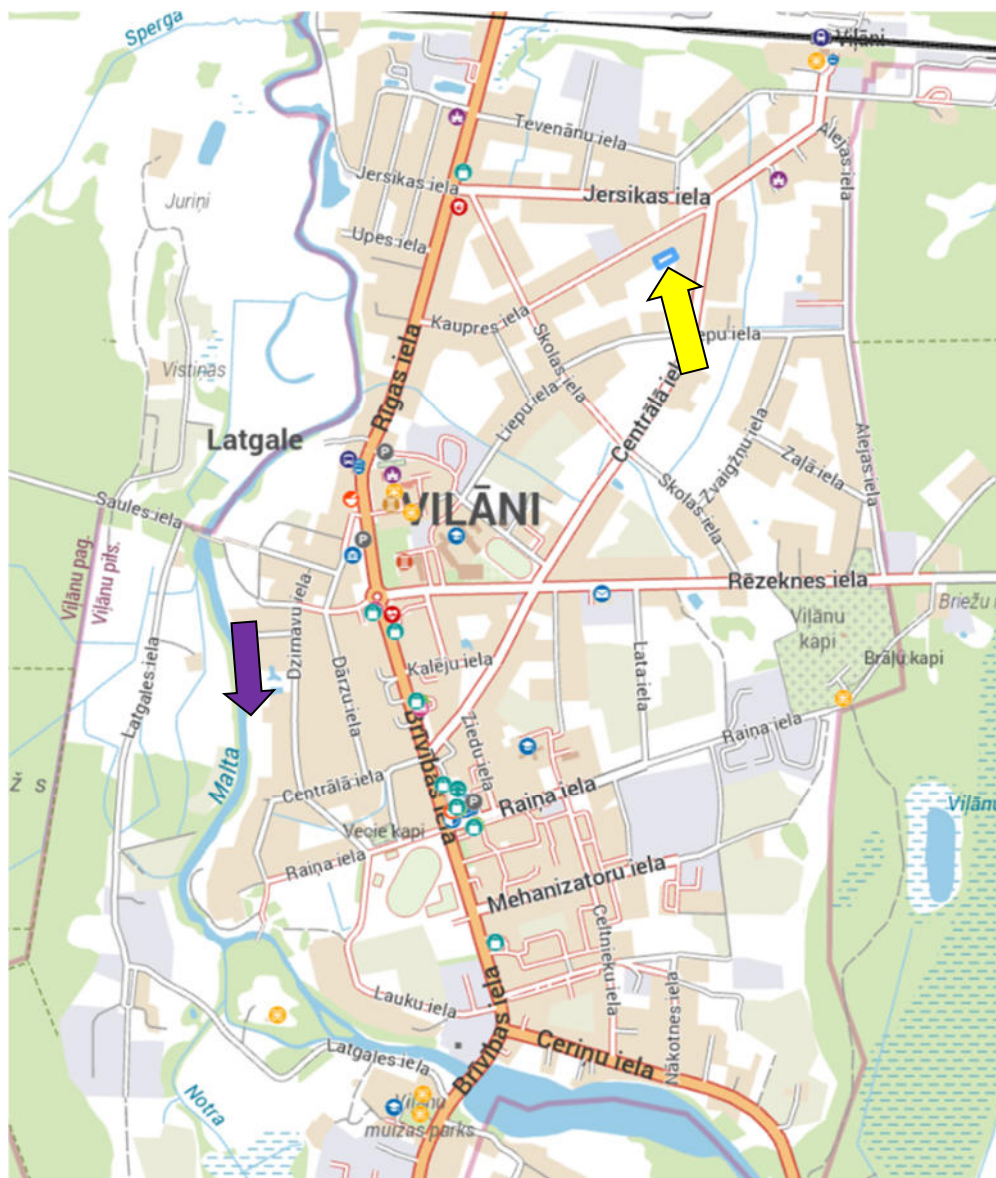
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.580759-26.826359-13/bl/%5F%5F%5Fcl/q/%5F%5F%5F70170010740>, sk. 28.04.2026.

Varaklānu pilsēta (Madonas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.580759-26.826359-13/bl/%5F%5F%5Fcl/q/%5F%5F%5F70170010740>, sk. 28.04.2026.

Vilānu pilsēta (Rēzeknes novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.550360-26.924582-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F78170020508>, sk. 28.04.2026.



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

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m² tirgus vērtība ir 2,62 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (m.29421087).

Zemes vienības Barkavas ielā 11, Varakļānos, Madonas novadā tirgus vērtības aprēķins:

$$1058 \text{ m}^2 \times 2,62 \text{ EUR/ m}^2 = 2\,771,96 \text{ EUR, } \sim \mathbf{2\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

1058 m² – zemes vienības kopējā platība,
2,62 EUR/ m² – noteiktā 1 m² vērtība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS BARKAVAS IELA 11, VARAKĻĀNI, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS,
28.04.2026.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Barkavas iela 11, Varakļāni, Madonas nov. 7017 001 0431	īpašums Brīvības iela 23A, Varakļāni, Madonas nov.	īpašums Rīgas iela 81A, Varakļāni, Madonas nov.	īpašums Viļāni, Rēzeknes nov.	īpašums Dzirnava iela 14A, Viļāni, Rēzeknes nov.
Darījuma datums	2026-04	2025-04	2024-12	2024-09	2024-07
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)					
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma
Zemes gabala platība, m2	1058	1036	434	826	821
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1200	1530	750	3280
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		1,16	3,53	0,91	4,00
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		2	3	3	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabala statuss)		0	5	5	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	8	8	8
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,08	1,08	1,08
Pamatkorekcijās korigētā 1ha pārdošanas cena		1,18	3,81	0,98	4,31
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav (iespējams pieslēgt)	nav	nav (iespējams pieslēgt)	nav	nav
* kanalizācija	nav (iespējams pieslēgt)	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav (iespējams pieslēgt)	nav	nav (iespējams pieslēgt)	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	-	-	-	-	-
* cits	-	-	-	-	-
Plānotā (atļautā) izmantošana	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/regionā		0	1	1	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma platību		0	-3	-1	-1
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		1	0	1	1
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz zemes lietošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		-1	-1	-1	-1
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		5	0	5	5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (apbūves iespējas)		0	0	0	0
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0
Korekcija uz neregistrētu apbūvi		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		5	-3	5	5
Korekcijas koeficients		1,05	0,97	1,05	1,05
Korigētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	2,62	1,24	3,69	1,03	4,53
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2771,96				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības **Barkavas ielā 11, Varakļānos, Madonas novadā** novērtējumu 2026.gada 28.aprīlī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 800
(divi tūkstoši astoņi simti eiro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba 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 ELEKRONISKO 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.