



2026.gada 11.augustā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Bērtne”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši **nekustamā īpašuma**, ar kadastra numuru 3656 009 0150, kas atrodas **“Bērtne”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā**, ir reģistrēts Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000482250, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3656 009 0150 un kopējo platību 3708 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Bērtne”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā**, 2026.gada 4.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 200 (viens tūkstotis divi simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu
12 (divpadsmit) mēneši

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

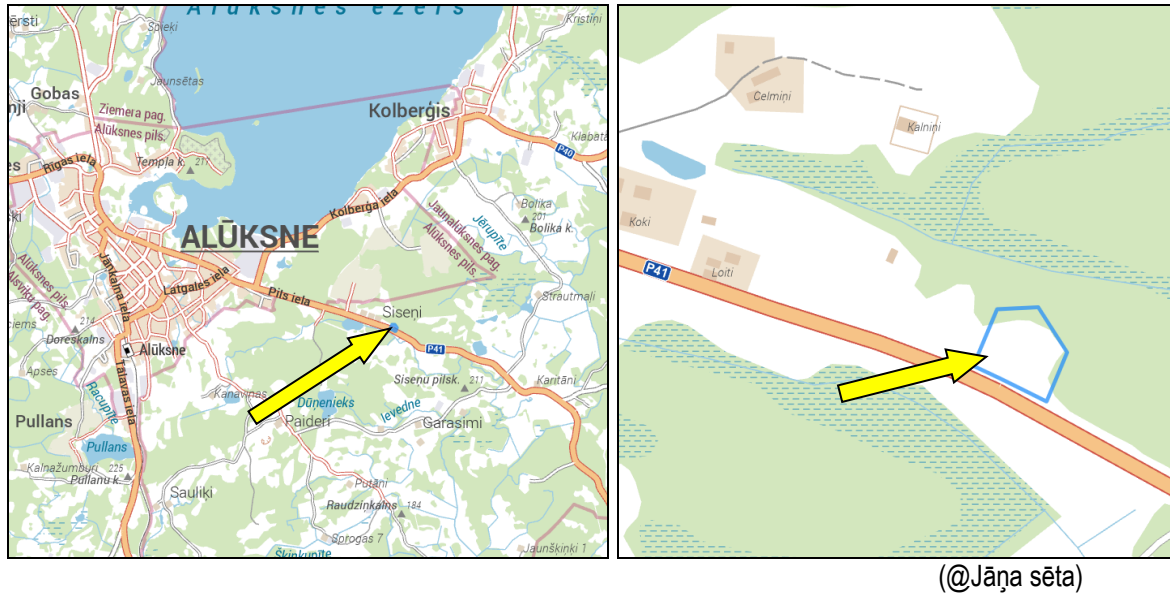
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3656 009 0150 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

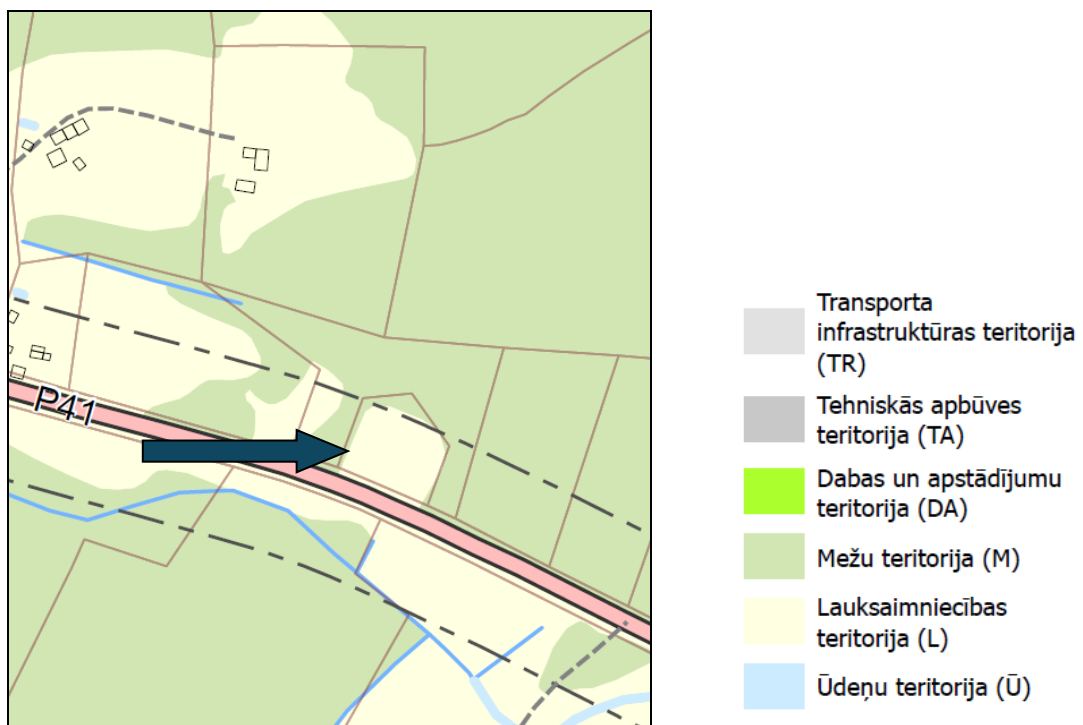
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas “Bērtne”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 4.augusts. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3656 009 0150 un kopējo platību 3708m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ilgu laiku neizmantots, šķembots laukums
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme, kas piemērota rūpnieciskai apbūvei (koku laukums, u.c.), transporta loģistikai, nedzīvojamo būvju celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000482250 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Alūksnes rajona Jaunalūksnes pagasta nekustamā īpašuma “Bērtne” zemes robežu plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,3236 ha; - pierobeža – 0,3708 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,3236 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,3708 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_28067#nozoom

3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienības ZR daļu



Skats uz zemes vienības centrālo daļu



Skats uz zemes vienības ZA daļu



Skats uz autoceļu P41 gar īpašumu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Alūksnes novadā, Jaunalūksnes pagasta ZR daļā, apdzīvotas vietas Siseņi tuvumā, pie autoceļa Alūksne – Brenci (P41).

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz				
Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Kolbergis)	Novada centram (Alūksne)	Rīgai
-	-	5,5	3	200

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Alūksne – Brenci (P41) ir aptuveni 0,2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā, vērtēšanas Objekta novietojums Alūksnes novadā, Jaunalūksnes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3656 009 0150 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0,3708 ha un kadastra apzīmējumu 3656 009 0150.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Pārējā zeme	0,3708	100
KOPĀ	0,3708	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Alūksne - Brenci (P41), kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir neliela.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, piecstūra forma. Reljefs ar nelielu nogāzi D debesu puses virzienā. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu. Zemes vienības lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs, krūmājs

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Pie zemes vienības nav inženierkomunikāciju.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes vienību tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Jaunalūksnes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības un mežu teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi un ainavu, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, dažas individuālās dzīvojamās mājas, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zeme, kas piemērota rūpnieciskai apbūvei (koku laukums, u.c.), transporta loģistikai, nedzīvojamo būvju celtniecībai un uzturēšanai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēc Swedbank ekonomistu prognozēm, Latvijas IKP 2025. gadā auga par 2,1%, un šī gada sākumā vairākas no pērn redzētajām pozitīvajām tendencēm turpinājās. Inflācija manāmi saruka. Kreditēšanas tempi bija strauji, ekonomikas dalībnieku optimisms auga, kāpa mazumtirdzniecības apjomi, karšu maksājumu aktivitāte, kā arī pakalpojumu nozaru izlaide. Pakalpojumu eksportā bija vērojama teicama izaugsme, taču preču eksportā no atkopšanās joprojām nebija ne vēsts. Pērn strauji augusi apstrādes rūpniecība šī gada sākumā saruka. Sākoties karam Tuvajos Austrumos, inflācija martā un aprīlī strauji kāpa degvielas cenu lēciena dēļ. Ekonomikas sentimenta rādītājos redzamas izmaiņas. Ja uzņēmēju noskaņojums pēdējos mēnešos turējies labi, tad patērētāji aprīlī kļuvuši pesimistiskāki. Starp galvenajiem iemesliem noteikti ir kāpums inflācijas gaidās un bažas par ekonomikas attīstību.

Latvijas māsaimniecības ir vairāk pakļautas enerģijas cenu šokiem nekā māsaimniecības vidēji ES vai pārējā Baltijā. Lielāka daļa māsaimniecību izdevumu tiek tērēta apkurei un elektroenerģijai, kā arī dīzeļdegvielai (kas ir īpaši svarīgi, ņemot vērā, ka lielākais tūlītējais cenu kāpums ir bijis tieši dīzeļdegvielai). Pozitīvi ir tas, ka Latvijas ekonomika ir mazāk atkarīga no dabasgāzes nekā 2021. gadā, un tās galvenie piegādātāji ir ASV un Norvēģija, nevis Tuvo Austrumu valstis. Turklāt elektroenerģijas cena līdz šim saglabājusies zema, pateicoties gan pavasara paliem, gan arī iepriekšējām investīcijām atjaunīgajā enerģijā Baltijas reģionā.

Enerģijas cenu šoka tiešā ietekme uz inflāciju Latvijā varētu būt lielāka nekā citās reģiona valstīs. Tomēr kopējā patēriņa cenu līmeņa reakcija uz globālo enerģijas cenu kāpumu, visticamāk, nebūs tik spēcīga kā 2022. gadā. Tas gan tādēļ, ka pasaules izejvielu cenas nav augušas tik strauji kā 2022. gadā, gan arī pašreizējās ekonomiskās situācijas dēļ. Šoreiz ekonomikas atkopšanās ir vien nesen sākusies, un pieprasījums joprojām ir trausls. Līdz ar to krietni retāk redzēsim situācijas, kad uzņēmumi ceļ pārdošanas cenas vairāk, nekā to pamatotu izmaksu pieaugums – rīcība, kas nereti bija novērojama 2022. gadā. Uzņēmumu finanšu situācija un ierobežotā spēja celt pārdošanas cenas arī ierobežos algu kāpumu, ko darbinieki, sastopoties ar dzīves dārdzības pieaugumu, varētu lūgt. Līdz ar to otrās kārtas efektu risks uz inflāciju ir mazāks. Tomēr inflācija joprojām būs ievērojami augstāka, nekā Swedbank prognozēja janvārī, vidēji sasniedzot 4,2% šogad, un 3% 2027. gadā. Bruto algu pieaugums šogad būs vēl nedaudz lēnāks – vidēji 6,8% apmērā. Pateicoties augstākam neapliekamajam minimumam, algas “uz rokas” augs par aptuveni 0,5 procentpunktiem straujāk, pārsniedzot inflāciju. Darba tirgus saglabāsies noturīgs. Līdz ar to māsaimniecību patēriņš turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš tika gaidīts.

Investīcijas turpinās veicināt publiskā sektora projekti. Nav izslēgts, ka ar Tuvo Austrumu karu, enerģijas cenām un procentu likmēm saistītā neskaidrība atsevišķas māsaimniecību un uzņēmumu investīciju ieceres varētu aizkavēt. Tomēr kopējais uzņēmēju noskaņojums pagaidām ir noturīgs un māsaimniecību plāni par mājokļa iegādi ir optimistiski. Arī ECB noteikto procenta likmju kāpums tiek prognozēts salīdzinoši neliels un īslaicīgs, kam nevajadzētu būtiski bremsēt privāto investīciju plānus.

Swedbank prognozē, ka Latvijas ekonomika tuvākajos gados turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš gaidīts. IKP pieauguma prognoze 2026. gadam samazināta līdz 1,9%, ņemot vērā gan vājāku eksporta sniegumu jaunākajos datos, gan arī Irānas kara ietekmes dēļ.

Pēdējā gada laikā Jaunalūksnes pagastā ir reģistrēti 24 darījumi ar zemes īpašumiem, no kuriem 18 ir darījumi ar lauksaimniecības zemēm, seši – ar meža īpašumiem. Pēdējā gada laikā Alūksnes novadā nav reģistrēts neviens darījums ar zemes īpašumu, kas paredzēts ražošanas apbūvei.

Līdzīgu zemes vienību cena Vidzemes novadu pilsētās un apdzīvotās vietās svārstās no 1 EUR/m² līdz 2 EUR/m², bet Austrumvidzemē, pagastos no 3000 EUR/ha - 6000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Alūksnes novadā		X	
2. Īpašuma novietojums pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Alūksnes novadā un novada daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

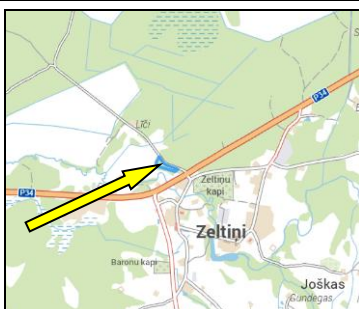
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

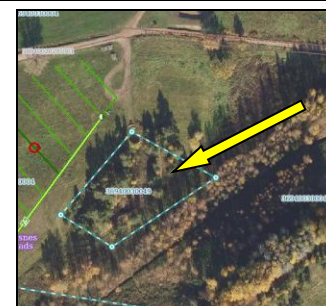
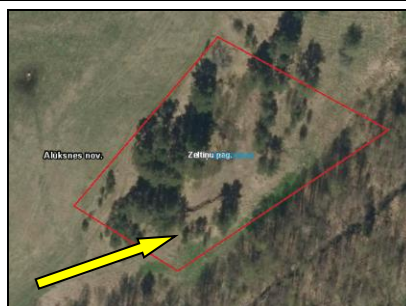
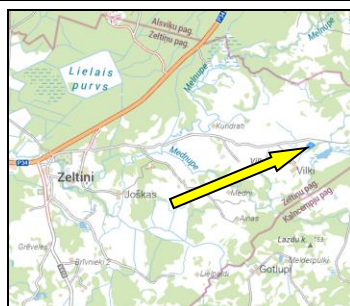
Objekts Nr.1. (Alūksne Z-185; ID2129746). Nekustamā īpašuma Alūksnes novadā, Jaunalūksnes pagastā, sastāvs: neapbūvēta zeme ar kopējo platību 2 ha, no kuras lauksaimniecības zeme ir 1,82 ha (pļavas), krūmāji 0,14 ha, 0,03 ha zeme zem ceļiem, 0,01 ha pārējā zeme. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles, zeme nav meliorēta, gar zemes vienību ir pilsētas inženierkomunikācijas (ūdensvads, kanalizācija). Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 10000 EUR jeb 5000 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Alūksne Z-186; ID1974098). Nekustamā īpašuma Alūksnes novadā, Zeltiņu pagastā, sastāvs: neapbūvēta zeme ar kopējo platību 0,64 ha, no kuras krūmājs 0,59 ha ir krūmājs, 0,03 ha zeme zem ūdeņiem, 0,02 ha zeme zem ceļiem. Zeme nav meliorēta. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 1700 EUR jeb 2656 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Alūksne Z-187; ID1739441). Nekustamā īpašuma Alūksnes novadā, Zeltiņu pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 0,6 ha, no kura lauksaimniecības zeme ir 0,3 ha (ganība), pārējā zeme 0,3 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles, zeme nav meliorēta. Īpašums pārdots 2023.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 1400 EUR jeb 2333 EUR/ha.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	10 000		1 700		1 400	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada maijs	1,00	2024.gada augusts	1,07	2023.gada oktobris	1,10
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	10 000		1 819		1 540	
Salīdzināmā objekta kopējā zemes platība, ha	2,00		0,64		0,60	
Salīdzināmā objekta LIZ platība, ha	1,82		0,00		0,30	
Salīdzināmā objekta zemes platības 1ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5 000		2 842		2 567	
1. Zemes novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes novietojums pagasta rajona daļā ...	Labāks	0,90	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,15
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,05	Sliktākas	1,05	Sliktākas	1,10
4. Zemes vienības lielums...	Lielāks	1,08	Lielāks	1,01	Lielāks	1,01
5. Zemes konfigurācija, skaits, reljefs ...	Sliktāka	1,03	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Teritorijas labiekārtojums...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03
7. Komunikāciju nodrošinājums	Labāks	0,80	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas stāvoklis	Labāks	0,95	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00
9. Meliorācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Zemes apgrūtinājumi (aizsargjoslas, servitūti u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
11. Īpašuma attīstības potenciāls...	Labāka	0,80	Labāka	0,95	Līdzīga	1,00
Zemes nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3200		3382		3311	
Zemes platības 1 ha vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR			3298			
Vērtējamā zemes platība, ha			0,3708			
Novērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR			1 223			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			1 200			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" valdes loceklis Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3656 009 0150, kas atrodas **“Bērtne”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā** un reģistrēts Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000482250, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 4.augustā* ir

1 200 (viens tūkstotis divi simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu
12 (divpadsmit) mēneši

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā

Valdes loceklis

Marks Tarvids

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja asistente

Anna Poida

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000482250

Kadastra numurs: 36560090150

Nosaukums: **Bērtne**

"Bērtne", Jaunalūksnes pag., Alūksnes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3656 009 0150. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300002928908, lēmums 28.10.2010., tiesnese Ingrida Brūvere</i>		3708 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts - Latvijas Republikas Satiksmes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000088687, personā. 1.2. Pamats: 2010.gada 27. septembra uzzīna par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.03.1-02/4855. <i>Žurn. Nr. 300002928908, lēmums 28.10.2010., tiesnese Ingrida Brūvere</i>	1	
2.1. Persona: Latvijas valsts Satiksmes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000088687, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Ministru kabineta 2025.gada 4.novembra rīkojums Nr.716, 2026.gada 27.februāra akts Nr.A/2026/843 par valsts nekustamā īpašuma "Bērtne", Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā, pārņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā. <i>Žurn. Nr. 300008567449, lēmums 06.05.2026., tiesnese Antra Bušmane</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjosla gar autoceļu P41 Pamats: 2010.gada 27. septembra uzzīna par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.03.1-02/4855. <i>Žurn. Nr. 300002928908, lēmums 28.10.2010., tiesnese Ingrida Brūvere</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008567449)	0.3217 ha

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāls Nr.300002928908, 22.10.2010).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300008567449, lēmums 06.05.2026., tiesnese Antra Bušmane</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 23.07.2026 08:15:14.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

Alūksnes rajona

Jaunalūksnes pagasta

Nekustamā īpašuma “**Bērtne**”

Kadastra Nr. 3656 – 009– 0150

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Alūksnes rajona Jaunalūksnes pagasta zemes komisijas 1991. gada 12. jūnija lēmumam Nr.05-47-113.

Robežu plāns sastādīts pēc 2005. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes kopplatība ir 0,3708 ha (3708 kv.m).

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**KADASTRA
PĀRVALDES**
Alūksnes biroja vadītāja

B.Johansone

03.08.2007.

Zemes vienības Nr.	Kopplatība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI												Pārējās zemes	Meiortētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Zemes gabala izvietojuma shēma
			Tajā skaitā					T.sk.	Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem						
			Arozene	Augu dārzi	Pļavas	Ganības	Meži										
	0,3708	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3708	-		

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Latvijas koordinātu 1992. g. sistēma
mēroga koeficients m=1,00002520

Nr.	X	Y
159	367770.55	686249.40
160	367817.34	686266.76
161	367820.51	686300.09
162	367784.86	686325.30
163	367744.35	686310.39
164**	367750.64	686296.02
165**	367761.42	686271.22

** - analīti noteikti robežpunkti

skembu laukums
0,3708

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU
APGRŪTINĀJUMI
1.020305 - aizsargjosla gar autoceļu P 41- 0,3217 ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES
A - B Zemes īpašums "Loiti"
B - A Valsts autoceļš P 41

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀS PASŪTTJUMU IZPILDES PĀRVALDES
MĒRNICĪBAS UN ĢEOGRĀFIJAS DAĻA

Pienēma	<i>[Signature]</i>	M.Kriķis	26.07.2005.
Mērnieks	<i>[Signature]</i>	M.Marhele	10.05.2005.
Plānu izgatavoja	<i>[Signature]</i>	S.Cīmiņa	31.05.2005.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMS
REĢISTRĒTS
2005. g. 08. 20.
VALSTS KADASTRA REĢ.

kadastra apz. 3656 009 0150 M 1:500

8/3/26, 6:58 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
36560090150	Bērtne	0.3708 ha	100000482250	-	Jaunalūksnes pagasts, Alūksnes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
36560090150	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3708
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	8

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1131	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	1483	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1131	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3708
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000

8/3/26, 6:58 PM

Ekrānizdruka

t.sk. Zeme zem zivju diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3708

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.3708	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3236	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.3708	ha
-	01.02.2025	7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.3236	ha
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.3708	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Māra Marhele	10.05.2005

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	36560090150	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmata	06.05.2026	-
Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmata	28.10.2010	-

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

