

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Gulbenes novada Druvienas
pagasta Druvienā,
„Gatves” - 17**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja: zvērināta tiesu izpildītāja Guna Danga - Garā

Novērtējuma datums: 2026. gada 20. februāris

**Cien. Gunai Dangai - Garai,
zvērīnātai tiesu izpildītājam**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā, „Gatves” - 17, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

| | | | |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|---|
| Kadastra nr.: | 5052 900 0013 | Druvienas pagasta ZG nodalījums: | - |
| Domājamās daļas no dzīvojamās mājas: | 7540/132400 | Ēkas kadastra apz.: | 5052 003 0335 001 |
| Domājamās daļas no palīgēkām: | 7540/132400 | Ēku kadastra apz.: | 5052 003 0335 002; 5052 003 0335 003 |
| Domājamās daļas no zemes: | 7540/132400 | Zemes kadastra apz.: | 5052 003 0335 |
| Piezīmes: | <i>Uz vērtēšanas brīdi dzīvokļa īpašumtiesības zemesgrāmatā nav nostiprinātas. Vērtējumā iekļauti Pasūtītāja iesniegtie dzīvokļa iekštelpu fotoattēli. Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt iekštelpās. Balstoties uz Pasūtītāja iesniegtajiem iekštelpu fotoattēliem, dzīvokļa tehniskais stāvoklis turpmākajā vērtējuma gaitā tika pieņemts kā apmierinošs. Uz šiem pieņēmumiem ir balsīts vērtējuma rezultāts.</i> | | |

Īpašumtiesības:

| | |
|-----------------------|--|
| Tiesiskais valdītājs: | <i>Daiga Baldone (saskaņā ar 1998. gada 17. Jūlija un 2009. gada 07. janvāra noslēgtām vienošanām starp Druvienas pagasta padomi un Daigu Baldoni)</i> |
|-----------------------|--|

Dzīvokļa raksturojums:

| | | | |
|------------------|--------|-----------------|---------------------------|
| Atrašanās stāvs: | 3 no 3 | Kopējā platība: | 75,4 m ² |
| Istabu skaits: | 3 | Ēkas sērija: | „lauku” projekts, 1975.g. |

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

| |
|-------------------|
| <i>Nav zināmi</i> |
|-------------------|

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

| | | | |
|------------------|-------------|-----------------------|---|
| Apskates datums: | 20.02.2026. | Vērtējums sagatavots: | <i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i> |
|------------------|-------------|-----------------------|---|

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 20. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu dzīvokļa iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma – dzīvokļa Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā, „Gatves” - 17:

piespiedu pārdošanas vērtība, kas ir līdzvērtīga 71% no tirgus vērtības, 2026. gada 20. februārī ir 2 500 EUR (divi tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

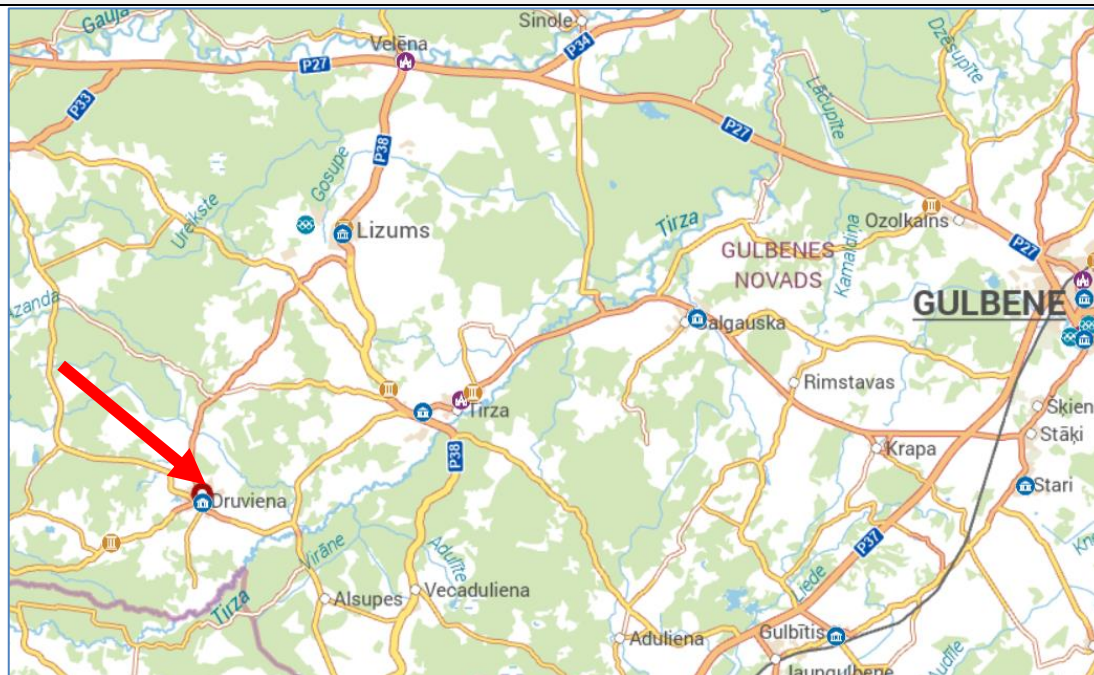
| | |
|---|-----------|
| 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS | 5 |
| 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS | 10 |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE..... | 10 |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS | 11 |
| 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS | 12 |
| 3.1. TIRGUS ANALĪZE | 12 |
| 3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU | 12 |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI | 12 |
| 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU | 13 |
| 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA | 14 |
| 3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA | 14 |
| 4. SLĒDZIENS | 16 |
| 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI | 17 |
| 6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS | 18 |

PIELIKUMI

| | | |
|--------------|---|------------|
| 1. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 4 lapas; |
| 2. pielikums | Vienošanās par dzīvokļa un palīgēku nodošanu īpašumā | - 2 lapas; |
| 3. pielikums | Vienošanās par zemes nodošanu īpašumā | - 1 lapa; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (kopijas) | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Gulbenes novada Druvienas pagasta administratīvajā centrā Druvienu. Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecībām, lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu ēkas izmantotie ceļi ar grants segumu. Dzīvojamās ēkas tuvumā apkārtnē ir blīvi apzaļumota. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama tieši pie daudzdzīvokļu ēkas. Transporta un gājēju plūsmas gar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir samērā zemas intensitātes. Druvienā ir daļēji apmierinošs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido piepilsētas autobusu līnijas, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 300 m attālumā. Pirmās nepieciešamības preču veikals un pagasta centram raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti tuvumā. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Gulbenes pilsētā, kas ir aptuveni 36 km attālumā.

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā, „Gatves” - 17, novērtējums

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

| Sērija | Stāvu skaits | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Papildus ērtības |
|------------------|--------------|--------------------------------|------------------|
| „lauku” projekts | 3/-1 | 1975. | - |

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

| Elements | Materiāls / konstrukcija | Tehniskais stāvoklis |
|----------------------------|---|----------------------|
| pamati: | dzelzsbetona/betona | apmierinošs |
| sienas: | ķieģeļu mūra/paneļu | apmierinošs |
| starp sienas: | mūra | apmierinošs |
| pārsegumi: | dzelzsbetona paneļi | apmierinošs |
| jumts: | azbestcements loksnes | apmierinošs |
| kāpnes: | betona, ar metāla konstrukcijas margām | apmierinošs |
| kāpņu telpas ārdurvis: | koka | apmierinošs |
| kāpņu telpas raksturojums: | Grīdas betona, sienas un griesti krāsoti. Ieejas durvis netiek slēgtas. Logi nav mainīti. Kāpņu telpa apmierinošā stāvoklī. | |

Dzīvokļa apraksts

| Istabu skaits | Stāvs | Platība | | | | | | |
|---|---------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 3 | 3/3 | 75,4 m ² | | | | | | |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā: | | | | | | | | |
| Dzīvoklis atrodas trīsstāvu ēkas trešajā stāvā, ēkas ārmalā. Telpās tiek nodrošināta pietiekama insolācija, jo logi vērsti uz divām pusēm. | | | | | | | | |
| Labiekārtojums: | | | | | | | | |
| Saskaņā ar kadastru, pievadītas centralizētās komunikācijas – centralizēta aukstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, 220V elektroapgāde. | | | | | | | | |
| Plānojums: | | | | | | | | |
| Telpas | | | | | | | | |
| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
| 1 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 3 | 2.55 | - | - | 18.8 | - |
| 2 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 3 | 2.55 | - | - | 9.1 | - |
| 3 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 3 | 2.55 | - | - | 14.9 | - |
| 4 | Koridors | Dzīvokļa paligtelpa | 3 | 2.55 | - | - | 6.7 | - |
| 5 | Tualete | Dzīvokļa paligtelpa | 3 | 2.55 | - | - | 1.0 | - |
| 6 | Vannas istaba | Dzīvokļa paligtelpa | 3 | 2.55 | - | - | 5.2 | - |
| 7 | Pieliekamais | Dzīvokļa paligtelpa | 3 | 2.55 | - | - | 1.3 | - |
| 8 | Virtuve | Dzīvokļa paligtelpa | 3 | 2.55 | - | - | 11.4 | - |
| 9 | Lodžija | Dzīvokļa ārtelpa | 3 | 2.55 | - | - | 7.0 | - |
| Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums: | | | | | | | | |
| Dzīvoklī nav mainīti logi un ārdurvis. | | | | | | | | |
| <i>Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt iekštelpās. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pamatojoties uz Pasūtītāja iesniegtiem iekštelpu fotoattēliem, turpmākajā vērtējuma gaitā tika pieņemts kā apmierinošs. Uz šiem pieņēmumiem ir balsūts vērtējuma rezultāts.</i> | | | | | | | | |

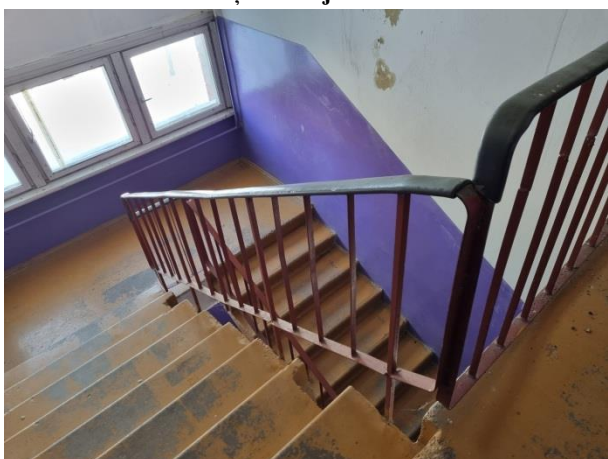
Īpašuma fotoattēli 2026. gada 20. februārī



Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ārskati



Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ārskati



Kāpņu telpa

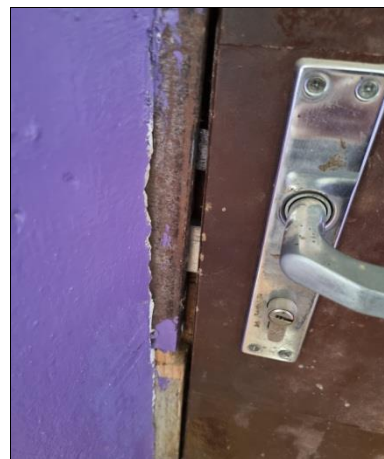


Kāpņu telpa

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā, „Gatves” - 17, novērtējums*



Dzīvokļa ieejas durvis



Dzīvokļa ieejas durvis



Skats uz palīgkām

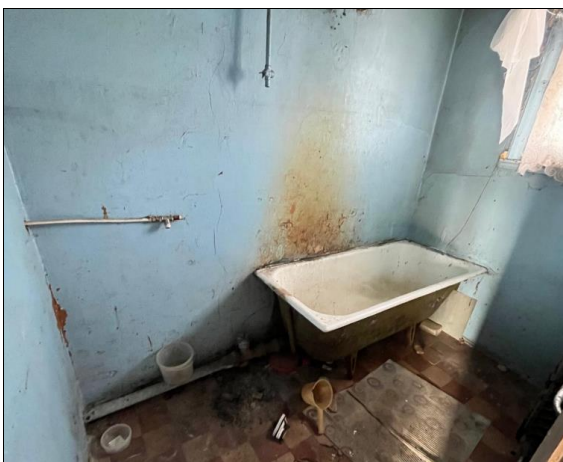


Skats uz palīgkām

Pasūtītāja iesūtītie dzīvokļa iekštelpu fotoattēli:



*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā, „Gatves” - 17, novērtējums*



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta 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 pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā. Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējais ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot īpašuma raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Nekustamo īpašumu tirgū 2024. gads sākās ar cerību, ka Eiropas Centrālā banka samazinās procentu likmes vasaras mēnešos, kas varētu veicināt tirgus aktivitāšu palielinājumu, kas 2023. gada bija salīdzinoši zemas, salīdzinoši ar iepriekšējiem gadiem. Likmes 2024. gada 6. jūnijā tika samazinātas no 4.5% uz 4.25%, šī bija pirmā likmju samazināšana gandrīz piecu gadu laikā, kopš 2019. gada septembra. Eiropas Centrālā banka 2025. gadā samazināja procentu likmi līdz 1.9%. Katra nākotnes procentu likmju samazināšana tiks izvērtēta individuāli, ņemot vērā inflācijas perspektīvas un tās dinamiku.

Dzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, jo bez izskaidrojamiem, vienkārši aprēķināmiem ekonomiskajiem faktoriem, kas rada pārmaiņas tirgū, liela loma ir arī psiholoģiskajam faktoram. Izanalizējot dzīvokļu tirgu Gulbenes novada pagastos, to var raksturot kā neaktīvu. Pēdējo 3 gadu laikā Druvienas pagastā kopumā reģistrēti ~ 3 pārdoti dzīvokļi “padomju laikā” būvētā ēkā. Pārdoto dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 40 līdz 60 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- ir lodžija;
- tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota.

Negatīvie:

- izvietojums ēkas augstākajā stāvā, tās ārmalā;
- kāpņu telpa netiek slēgta;
- dzīvoklī nav mainīti logi un ārdurvis;
- dzīvoklis nav reģistrēts ZG.

3.3. VĒRTĒJUMA IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar vienistabas dzīvokļiem Alūksnes pilsētā.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība.

Veicot dzīvokļa tirgus vērtības aprēķinus, gan vērtējamam dzīvoklim, gan salīdzināmiem objektiem, tiek izmantota dzīvokļa iekštelpu platība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

| Rādītāji | Vērtējamais Objekts | Salīdzināmais objekts nr.1 | Salīdzināmais objekts nr.2 | Salīdzināmais objekts nr.3 | Salīdzināmais objekts nr.4 | | | | |
|---|--|---|---|---|--|----------------|-----------|--------------------|-----------|
| | Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā "Gatves" - 17 | Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā "Gatves" - 11 (kad.nr.5052 900 0012) | Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā "Gatves" - 15 (kad.nr.5052 900 0008) | Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā "Gatves" - 16 (kad.nr.5052 900 0001) | Gulbenes novada Rankas pagasta Gaujasrēveļos, "Kartona fabrika 16" - 12 (kad.nr.5084 900 0126) | | | | |
| Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR | ---- | 3539 | 3500 | 3000 | 5000 | | | | |
| Darījuma laiks | | 01.2025. | 12.2024. | 10.2023. | 03.2025. | | | | |
| Istabu skaits | 3 | 3 | 3 | 2 | 3 | | | | |
| Projekts (sērija) | "lauku" projekts | "lauku" projekts | "lauku" projekts | "lauku" projekts | "lauku" projekts | | | | |
| Stāvs | 3/3 | 3/3 | 2/3 | 2/3 | 1/3 | | | | |
| Dzīvokļa ārtelpu platība, m ² | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 8,3 | | | | |
| Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m ² | 68,4 | 73,6 | 68,4 | 53,7 | 61,7 | | | | |
| Zeme ir/hav īpašuma sastāvā | ir | ir | ir | ir | ir | | | | |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | apmierinošs | apmierinošs | apmierinošs | apmierinošs | daļēji labs | | | | |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m ² | ---- | 48 | 51 | 56 | 81 | | | | |
| Korekcijas: | | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu | | | | | | | |
| Darījumu finansēšanas apstākļi | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.) | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Pārdošanas laiks, piedāvājums | | līdzvērtīgi | 0% | sliktāk | 2% | sliktāk | 3% | līdzvērtīgi | 0% |
| Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā | | līdzvērtīgi | 0% | sliktāk | 2% | sliktāk | 3% | līdzvērtīgi | 0% |
| Koriģētā m² vērtība | | EUR 48 | | EUR 52 | | EUR 58 | | EUR 81 | |
| Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā, infrastruktūras tuvums | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | labāk | -2% |
| Ēkas sērija, arhitektūra | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | labāk | -5% | līdzvērtīgi | 0% |
| Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | sliktāk | 2% |

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā, „Gatves” - 17, novērtējums

| Ēkas parametri kopā | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | labāk | -5% | līdzvērtīgi | 0% |
|--|------------------|-------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| Koriģētā m² vērtība | EUR 48 | | EUR 52 | | EUR 55 | | EUR 81 | |
| Dzīvokļa platība | lielāka | 2,1% | līdzvērtīga | 0,0% | mazāka | -5,9% | mazāka | -2,7% |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā | līdzvērtīgs | 0% | labāks | -2% | labāks | -2% | labāks | -2% |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | labāks | -5% |
| Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums) | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | labāks | -1% |
| Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Iebūvētas mēbeles, u.c. | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Skats pa logu, citi subjektīvi faktori (divas atsevišķas ieejas) | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | sliktāk | 1% |
| īres līgumi | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Dzīvokļa parametri kopā | sliktāk | 2,1% | labāk | -2,0% | labāk | -7,9% | labāk | -9,7% |
| Koriģētā telpu m² vērtība | EUR 49 | | EUR 51 | | EUR 50 | | EUR 73 | |
| Kopējais pārrēķinu koeficients | 2% | | 0% | | -10% | | -10% | |
| Kopējā pārrēķinu korekcija | EUR 1 | | EUR 0 | | -EUR 6 | | -EUR 8 | |
| Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība | EUR 49 | | EUR 51 | | EUR 50 | | EUR 73 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpuzlāts) | EUR 3613 | | EUR 3500 | | EUR 2704 | | EUR 4516 | |
| Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori: | | | | | | | | |
| - pārbūvju dokumentācijas aptuvenie izdevumi | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpuzlāts) | EUR 3613 | | EUR 3500 | | EUR 2704 | | EUR 4516 | |
| Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena | EUR 49 | | EUR 51 | | EUR 50 | | EUR 73 | |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients | 0,50 | | 0,20 | | 0,20 | | 0,10 | |
| Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) | EUR 52 | | | | | | | |
| Dzīvokļa tirgus vērtība | EUR 3 568 | | | | | | | |

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 3 568.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas.

Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 600**.

3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- 1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- 2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- 3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- 4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūrina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- 5. Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā, „Gatves” - 17, novērtējums*

6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski. Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājiem un īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopti sekojošā tabulā.

| Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība. | |
|--|------------|
| Tirgus vērtība, EUR: | 3568 |
| Galvenie riski: | |
| Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū | 10% |
| Īpašuma apskates ierobežojumi | 10% |
| Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība | 2% |
| Ierobežotas kreditēšanas iespējas | 2% |
| Papildus izmaksu riski | 3% |
| Tirgus apstākļu izmaiņu riski | 2% |
| Izsvērtie riska faktori kopā: | 29% |
| Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR: | 1035 |
| Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR | 2533 |

Attiecīgi dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 2 500.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā, „Gatves” - 17, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 20. februārī ir **3 600 EUR (trīs tūkstoši seši simti eiro)**;

piespiedu pārdošanas vērtība, kas ir līdzvērtīga 71% no tirgus vērtības, 2026. gada 20. februārī ir **2 500 EUR (divi tūkstoši pieci simti eiro)**.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecināšie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)