

Nekustamā īpašuma – apbūves
1/2 domājamās daļas

Alūksnes novada Alūksnē, Glikas ielā 1



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja:
zvērināta tiesu izpildītāja Guna Danga - Garā

Novērtējuma datums: 2026. gada 18. janvāris

00481/087/2026-SAN
29.01.2026

Zvērinātai tiesu izpildītājai Gunai Dangai - Garajai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas

Par nekustamā īpašuma – apbūves 1/2 domājamās daļas
Alūksnes novada Alūksnē, Glika ielā 1, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta 1/2 domājamās daļas no apbūves Alūksnes novada Alūksnē,
Glika ielā 1 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Objekta identifikācijas pazīmes:

Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	3601 013 2425 001	ZG nodalījums:	Objekts nav reģistrēts atsevišķā ZG nodalījumā.
Piezīmes:	- Saskaņā ar iesniegto informāciju, dzīvojamā māja nav reģistrēta zemesgrāmatas nodalījumā. Nosakot Objekta tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību negatīvi ietekmējošs faktors; - Dzīvojamā māja saistīta ar zemes gabalu Glika iela 1, Alūksnes, Alūksnes nov., īpašuma kadastra numurs 3601 013 2425, Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000172472. Saskaņā ar VZD Kadastru, zemes īpašnieks ir fiziska persona; - VZD Kadastra datos reģistrētā un pieprasījumā minētā saimniecības ēka ar kad. apz. 3601 013 2425 002 un platību 39,5 m² (kartē iezīmēta pie zemes gabala D robežas) dabā netika konstatēta. Tika konstatēts, ka uz zemes gabala papildus atrodas cita mazāka, kas nav reģistrēta VZD Kadastra datos, atrodas pie zemes gabala Z puses robežas.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Saskaņā ar pieprasījumu (pielikumā), mantojuma atstājējs (mirušais) Jekaterina Galanova (1/2 domājamā daļa), īpašumtiesību pamats 1968. gada 7. marta Līgums ar reģistra Nr. 470.
Piezīmes:	Objekts sastāv no dzīvojamās mājas, līdz ar to var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido apbūves kopējo tirgus vērtību. Veicot aprēķinus, tiek pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā apbūves kopējās tirgus vērtības daļa.

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	1960.	2	107,0	Daļēji apmierinošs.

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	18.01.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Vērtētājiem netika nodrošināta iekļūšana ēkas iekštelpās. Objekta tehniskais stāvoklis tika pieņemts, apskatot ēku no ārpuses. Uz šiem pieņēmumiem balstās īpašuma tirgus vērtības aprēķini.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 18. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū apskates datumā. Vērtējums paredzēts Objekta izsoles sākumcenas noteikšanai.

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 1/2 domājamās daļas no apbūves Alūksnes novada Alūksnē, Glika ielā 1:

piespiedu pārdošanas vērtība, kas sastāda 75% no tirgus vērtības,
2026. gada 18. janvārī ir **4 100 EUR** (četri tūkstoši viens simts 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

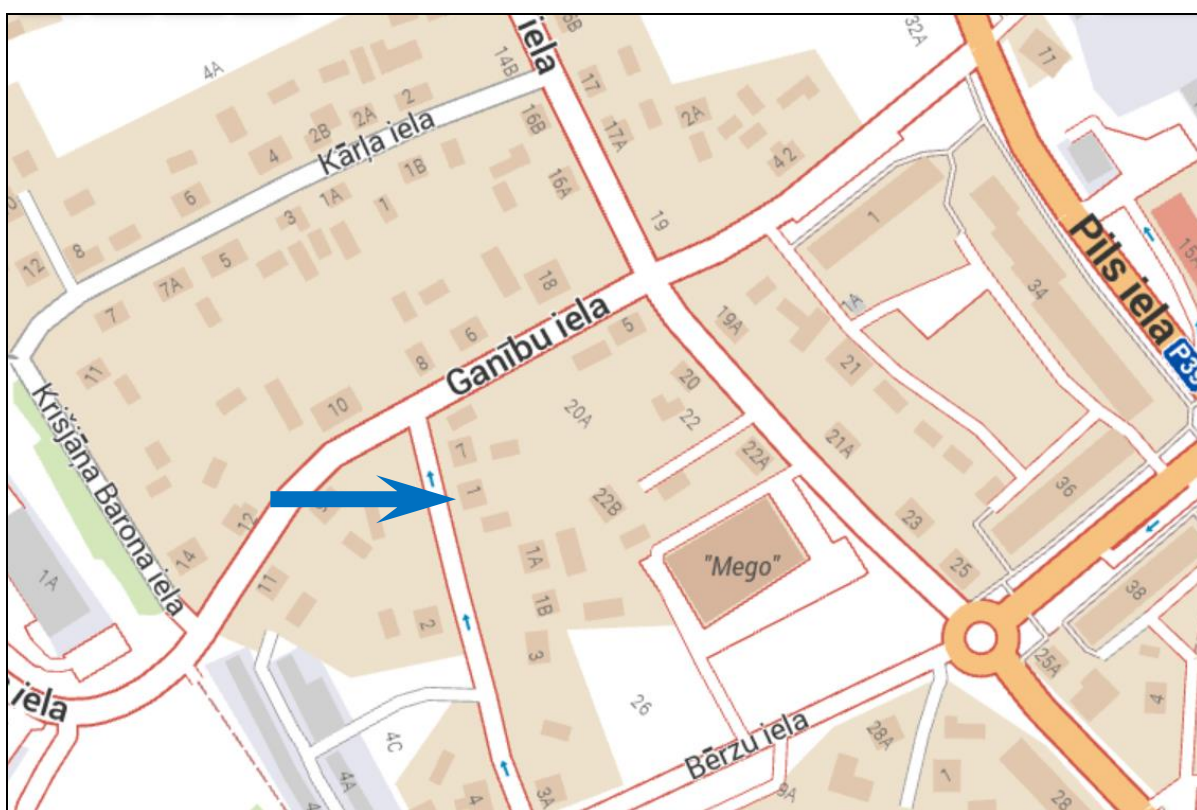
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	14
3.8. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 4 lapas;
2. pielikums	Pieprasījuma (darba uzdevuma) kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

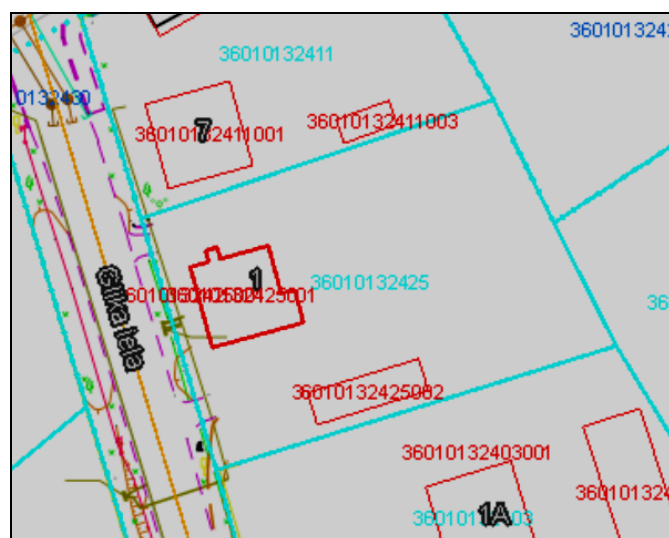


1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Alūksnē, Glikas ielas malā, kvartālā ko veido Glikas, Ganību, Helēnas un Bērzu ielas.

Tuvākās apkārtnes apbūvi veido viengimeņu dzīvojamās mājas, daudzdzīvokļu mājas, lielveikals. Apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī, vide ir blīvi apzaļumota. Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā laba. Visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, izglītības iestādes u.c. atrodas turpat Alūksnes centrā. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, tuvumā atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas.

Pieklūšana pie īpašuma iespējama pa asfalta Glikas ielu, kas pieder pašvaldībai. Tieši gar īpašumu ir zemas intensitātes transporta plūsma. Objekta atrašanās vieta kopumā ir laba.



1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums, kas neietilpst Objekta sastāvā:

platība:	1 242 m ² ;
forma:	trapeceveida;
reljefs:	pārsvarā līdzens;
apaugums:	zālājs, dekoratīvi stādījumi, atsevišķi koki;
labiekārtojums	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	daļēji metāla stieplu pinuma siets metāla stabos, daļēji bez nožogojuma;
apbūve:	dzīvojamā māja;
inženierkomunikācijas:	saskaņā ar Kadastru, ir centralizēts pieslēgums elektroapgādei un ūdensvadam, vietējā kanalizācija.

Zemes gabals no A robežojas ar Glikas ielu, no pārējām pusēm ar citiem apbūves zemes gabaliem.

Uz zemes gabala atrodas 2-stāvu dzīvojamā māja. Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls, teritorija ir sakopta.

Nekustamā īpašuma - apbūves 1/2 domājamās daļas Glikas ielā 1, Alūksnē, Alūksnes novads, novērtējums

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā māja. Vērtētājiem ir pieejama Kadastra izdrukā, šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanā. Tālāk seko sīkaks apbūves apraksts.

Nr.:	001	
Nosaukums:	Dzīvojamā māja	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	86,8	m ²
Būvtilpums:	414,0	m ³
Kopējā platība:	107,0	m ²
Stāvu skaits:	2	
Uzbūvēšanas gads:	1960.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglobetona bloki	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka un PVC	daļēji apmierinošs
Jumts:	gumijotie lokšņu materiāli	apmierinošs
Inženiertīkli, aprīkojums		
Saskaņā ar Kadastru, ir centralizēts pieslēgums elektroapgādei un ūdensvadam, vietējā kanalizācija.		

Tiek pieņemts, ka ēkas iekšējā apdare iz daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti ailu un ārējās apdares bojājumi, vietām mitruma bojājumi. Kopumā var secināt, ka ēka kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA DAĻAS 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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

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 piespēšanas.

Saskaņā ar darba uzdevumu, papildus 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 ielgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto Olaines pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu Olaines samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamās ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus Olaines samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē Olaines 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.

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu ēku un to daļu 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 novērtējamā īpašuma daļas 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.

Nekustamā īpašuma - apbūves 1/2 domājamās daļas Glikas ielā 1, Alūksnē, Alūksnes novadā, novērtējums

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps 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 faktoros. 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 tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā ēka.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie tirgus vērtības aprēķini.

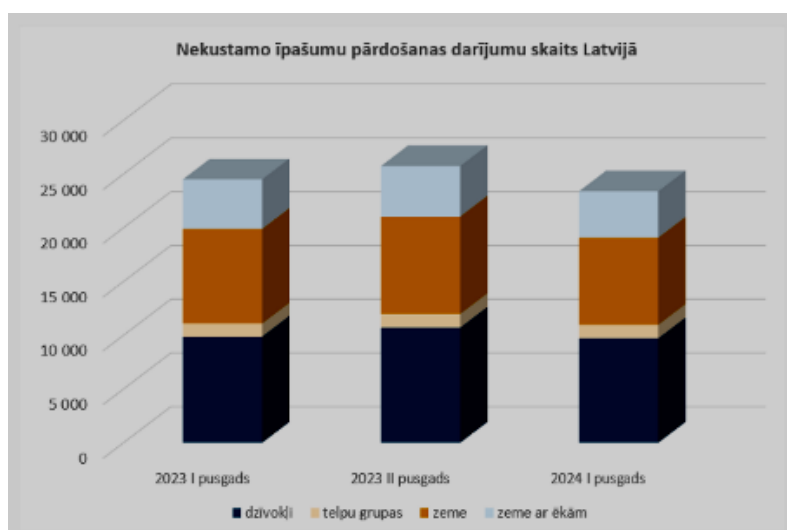
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta 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" iekšējā datu bāzē apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Alūksnes un blakus esošajos novados.

Lai gan ģeopolitiskā spriedze, kas saistīta ar karadarbību Ukrainā un situāciju Tuvajos Austrumos, joprojām saglabājas, nekustamo īpašumu tirgus ir pielāgojies jaunajiem apstākļiem. Salīdzinājumā ar iepriekšējo periodu augsto nenoteiktību, šobrīd vērojama tirgus stabilizācija. Eiropas Centrālās bankas (ECB) lēmumi par procentu likmju (Euribor) pakāpenisku samazināšanu ir ieviesuši piesardzīgu optimismu, uzlabojot kredītu pieejamību mājāsaimniecībām. Tomēr pircēji joprojām ir izvēlīgi – lēmumu pieņemšanas laiks ir pagarinājies, un galvenais fokuss ir vērsts uz īpašuma energoefektivitāti un uzturēšanas izmaksām.

Saskaņā ar masu medijos un banku analītiķu sniegto informāciju, ekonomikas recesijas draudi ir mazinājušies, un 2026. gadā tiek prognozēta mērena ekonomikas izaugsme. Inflācijas rādītāji ir atgriezušies normas robežās, kas ļauj stabilizēties būvniecības izmaksām un nekustamo īpašumu cenām. Ja iepriekšējos gados tirgu diktēja piedāvājuma trūkums, tad šobrīd vērojams līdzsvars – piedāvājums sekundārajā tirgū ir pietiekams, taču pieprasījums pēc kvalitatīviem, mūdienu prasībām atbilstošiem īpašumiem reģionos joprojām pārsniedz piedāvājumu. Prognozējams, ka investīciju tirgu turpinās vadīt vietējie spēlētāji. Ārvalstu investoru aktivitāte saglabājas nogaidoša, vērtējot reģiona drošības riskus. Kopumā sagaidāms, ka darījumu skaits 2026. gadā uzrādīs nelielu pieauguma tendenci, īpaši segmentā, kas saistīts ar energoefektīviem mājokļiem un īpašumiem ar sakārtotu infrastruktūru.



Avots: Immostate

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzsākot pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu mazas un vidējas platības dzīvojamo māju (bez zemesgabala īpašumtiesībām) Alūksnes un tuvumā esošajos novados analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā šobrīd nav šādu vērtējamam Objektam līdzīgu piedāvājumu. Darījumu cenas līdzīgas platības un konstrukcijas ēkām daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī visbiežāk ir robežās no 5 000 EUR (mazas platības ēkas, daļēji apmierinošs tehniskais stāvoklis) līdz 20 000 EUR (vidējas platības ēkas, daļēji apmierinošs tehniskais stāvoklis). Pēdējā gada laikā Alūksnes novadā un tuvumā esošajos novados ir pārdotas tikai 5-6 labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī esošas mazas vai vidējas platības dzīvojamās mājas (bez zemes gabala īpašumtiesībām). Māju cenas ir atkarīgas no to novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un telpu platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredītēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Iespējama cenu stagnācija.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- novietojums Alūksnes pilsētā;
- ērta piekļūšana pie Objekta ar automašīnu;
- pieejama sabiedriskā infrastruktūra.

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēkas remontdarbu veikšanai;
- ēka nav reģistrēta ZG;
- zemesgabals nav īpašumā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus pieeja.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo vērtējamais Objekts ir ēkas daļa, apbūve ar lielu funkcionālo, ekonomisko un fizisko nolietojumu, tādēļ aprēķinos būtu jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas aprēķinu rezultātu padarītu neprecīzu.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti vai iznomāti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas vai iznomāšanas gadījumā parasti saņem minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

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

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 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.

Lai noteiktu iespējamās pārdošanas cenas, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgām ēkām un šādu īpašumu piedāvājumu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu

Nekustamā īpašuma - apbūves 1/2 domājamās daļas Glikas ielā 1, Alūksnē, Alūksnes novadā, novērtējums
amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.	<i>Salīdzināmo objektu raksturojums</i>
1.	īpašums Alūksnes nov. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar kopējo platību 64,0 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir palīgēkas. Zemes gabals nav īpašumā. Īpašums pārdots 12.2025.
2.	īpašums īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar kopējo platību 77,1 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, nav palīgēkas. Zemes gabals nav īpašumā.
3.	īpašums īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar kopējo platību 99,9 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir palīgēkas. Zemes gabals nav īpašumā. Īpašums pārdots 10.2025. par
4.	īpašums īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar kopējo platību 45,3 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir palīgēkas. Zemes gabals nav īpašumā. Īpašums pārdots 05.2025. par

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajam. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Glika iela 1, Alūksne, Alūksnes nov.				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	---				
Darījuma laiks		12.2025.	08.2025.	10.2025.	04.2025.
Zemes īpašumtiesības, m ²	nav	nav	nav	nav	nav
Ēkas kopplatība (ar pagraba un ārtelpām), m ²	107,0	64,0	90,2	99,9	45,3
Pagraba un ārtelpu platība, m ²	10,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs
Telpu platības 1 m ² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m ²	---	116	111	150	113
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 116	EUR 111	EUR 150	EUR 113
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 116	EUR 111	EUR 150	EUR 113
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 116	EUR 111	EUR 150	EUR 113
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		līdzvērtīgi 0%	sliktāks 5%	sliktāks 10%	sliktāks 5%
		EUR 116	EUR 116	EUR 165	EUR 118
5. Ēkas platība		mazāka -4%	mazāka -1%	līdzvērtīga 0%	mazāka -6%
		EUR 111	EUR 115	EUR 165	EUR 111
6. Zemes platība		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 111	EUR 115	EUR 165	EUR 111
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		sliktāka 10%	sliktāka 10%	sliktāka 10%	sliktāka 10%
		EUR 122	EUR 127	EUR 182	EUR 122
8. Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 122	EUR 127	EUR 182	EUR 122
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		sliktāka 5%	sliktāka 5%	līdzvērtīgi 0%	sliktāka 5%
		EUR 128	EUR 133	EUR 182	EUR 128
10. Palīgēkas un būves		labāka -20%	līdzvērtīgi 0%	labāka -20%	labāka -3%
		EUR 103	EUR 133	EUR 145	EUR 124
11. Ēkas uzlabojumi:					
- ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums (pagraba un ārtelpas)		labāks -3%	labāks -3%	labāks -3%	labāks -3%
- teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		-3%	-3%	-3%	-3%
		EUR 99	EUR 129	EUR 141	EUR 121
Pārreķinu koeficients (starp rezultāti)		-14%	16%	-6%	7%
Pārreķinu korekcija		-EUR 16	EUR 18	-EUR 9	EUR 8
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 6 367	EUR 11 646	EUR 14 084	EUR 5 470
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 6 367	EUR 11 646	EUR 14 084	EUR 5 470
Koriģētā 1 m ² cena		EUR 99	EUR 129	EUR 141	EUR 121
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,30	0,30	0,20	0,20
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 121			
Īpašumu tirgus vērtība		EUR 12 939			
Ēkas reģistrēšanas ZG aptuvenas izmaksas		EUR 2 000			
Ēkas kopējā tirgus vērtība		EUR 10 939			

Noteiktā visa nekustamā īpašuma – apbūves tirgus vērtība ir EUR 10 939.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir 1/2 domājamā daļa no apbūves. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido apbūves kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tā tirgus vērtība ir skaitliskai domājamaī daļai atbilstošā apbūves kopējās vērtības daļa.

Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Apbūves tirgus vērtība, EUR	Vērtējamā Objekta noteiktā vērtība, EUR
Apbūves domājamās daļas	1/2	10 939	5 470
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR			5 500

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (noapaļojot) **5 500 EUR**.

3.8. 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 kredīšanas iespējas.** Nosolīto Olaines pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu Olaines samazinājumu.
- 5. Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamās ne apjoma, ne laika ziņā.
- 6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus Olaines samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē Olaines līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājiem un Objekta potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt to dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā Objekta piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties. Lai noteiktu nekustamā Objekta 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. Riska faktoru summa tika noteikta kā svērtais lielums.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība EUR:	5470
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Objekta apskates ierobežojumi	5%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kredīšanas iespējas	3%
Papildus izmaksu riski	3%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	2%
Izsvērtie riska faktori kopā:	25%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums EUR:	1373
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	4097

Attiecīgi Objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 4 100**.

4. SLĒDZIENS

Veicot 1/2 domājamās daļas no apbūves, kas atrodas Alūksnes novada Alūksnē, Glikas ielā 1, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 18. janvārī ir
5 500 EUR (pieci tūkstoši pieci simti eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība, kas sastāda 75% no tirgus vērtības,
2026. gada 18. janvārī ir **4 100 EUR** (četri tūkstoši viens simts 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. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas 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 daļas 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 īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku 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 vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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 Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis vērtētā īpašuma daļas personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)