Nekustamā īpašuma – apbūves

Alūksnes novada Jaunlaicenes pagastā „Druvas”

novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja:

zvērināta tiesu izpildītāja Guna Danga - Garā

Novērtējuma datums: 2026. gada 05. augusts

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Zvērināta tiesu izpildītāja Gunai Dangai - Garajai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves (vienģimeņu dzīvojamās mājas)
Alūksnes novada Jaunlaicenes pagastā „Druvas", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves Alūksnes novada Jaunlaicenes pagastā „Druvas" (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*3660 502 0009*	Jaunlaicenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums	*100000956152*
Apbūves kadastra apzīmējums:		*3660 002 0228 001*	
Piezīmes:	*Zemesgabals zem apbūves neietilpst vērtējamā Objekta sastāvā. Apbūve saistīta ar zemes gabalu Alūksnes novada Jaunlaicenes pagastā „Druvas", kad.nr. 3660 002 0228, ar kopējo platību 4,5 ha. Īpašuma tiesības uz zemesgabalu nav nostiprinātas Zemesgrāmatā. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju zemesgabals ir pašvaldībai piekritīgā zeme. Nav informācijas par noslēgto un spēkā esošo zemes nomas līgumu.*		

Īpašnieki:

Īpašnieks:	*Andis Millers*

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m^2:	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	*1938.*	*1/-1*	*108,1*	*Apmierinošs*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Netiek ņemts vērā:	*Saskaņā ar Zemesgrāmatā norādīto:* - *Atzīme - vērsta uzturlīdzekļu ikmēneša maksājumu piedziņa. Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija, reģistrācijas nr. 90001870675;* - *Atzīme - vērsta piedziņa par labu piedzinējam: SVETLANA MILLERE.*

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*05.08.2025.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Apskates apstākļi:	***Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt iekštelpās. Šajā vērtēšanas atskaitē ir aprakstīts īpašuma stāvoklis, kādu to varēja pieņemt, apskatot teritoriju un ēkas no ārpuses. Uz šiem pieņēmumiem ir balstīts vērtējuma rezultāts.***		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 05. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma 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 īpašuma:

piespiedu vērtība, kas 2026. gada 05. augustā varētu būt **7 400 EUR** (septiņi tūkstoši četri 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 Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 4

1.1. Īpašuma ģeogrāfiskais novietojums 4
1.2. Īpašuma atrašanās vieta 4
1.3. Zemesgabala raksturojums 5
1.4. Apbūves raksturojums 5
1.5. Īpašuma fotoattēli 6

2. ĪPAŠUMA 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 īpašuma tirgus vērtību 11
3.3. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi 11
3.4. Tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju 11

4. SLĒDZIENS 15

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 16

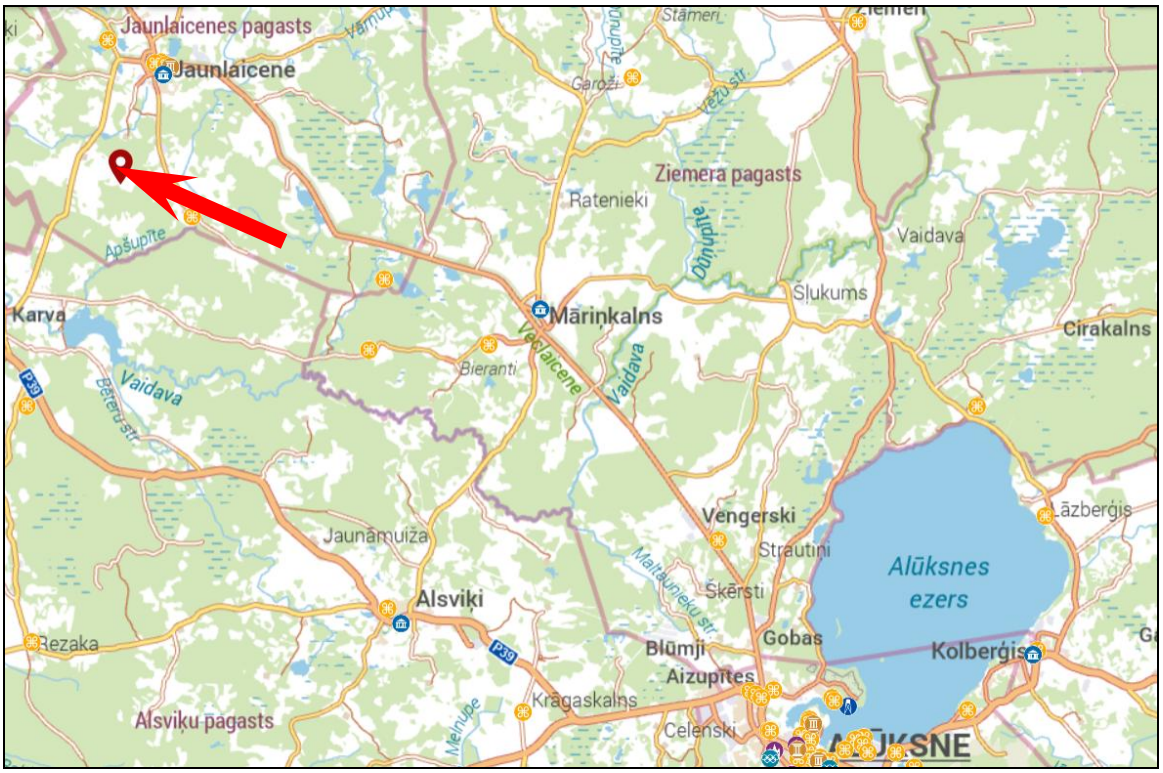
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 17

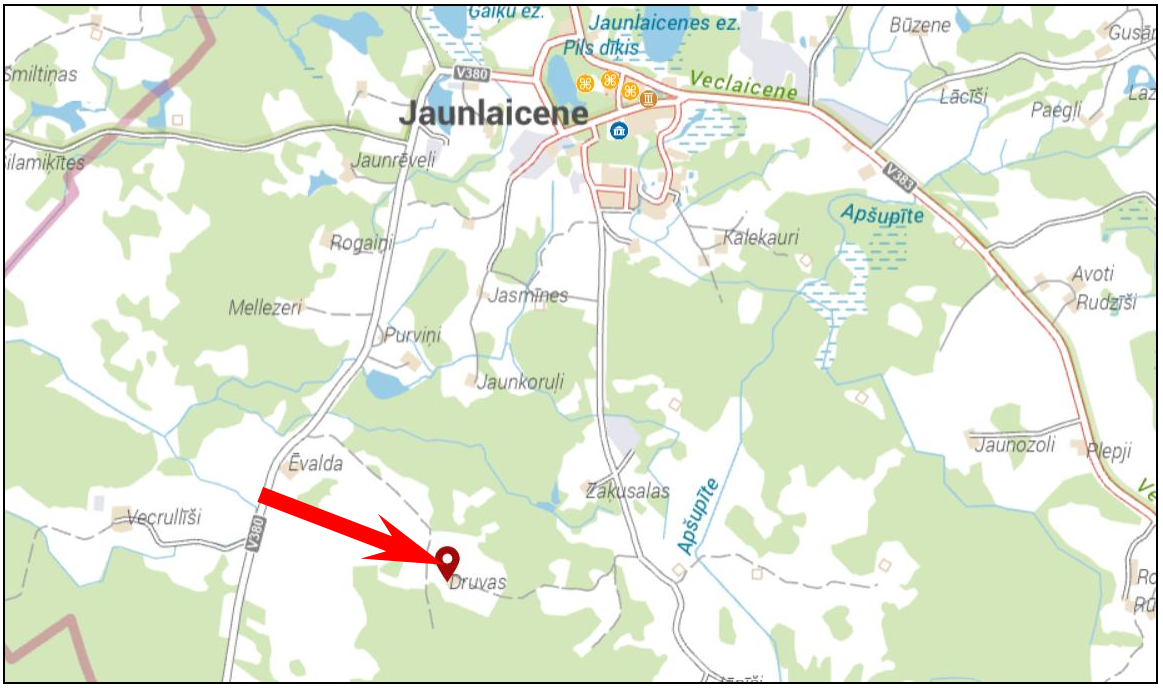
PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts - 1 lapa;
2. pielikums VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas - 3 lapas;
3. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Alūksnes novada Jaunlaicenes pagastā, aptuveni 0,9 km attālumā no autoceļa V380 Karva–Jaunlaicene, aptuveni 3 km attālumā no pagasta centra Jaunlaicene. Attālums līdz Alūksnes pilsētai ~ 20 km.

Sociālās infrastruktūras attīstība apkārtnē vērtējama kā apmierinoša. Pagasta centram raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas 3 km attālumā. Citi nozīmīgi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīnas aprūpes iestādes u.c.) atrodas Alūksnes pilsētā.

Gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes transporta plūsma, jo tas atrodas nomalē.

Apkārtējo apbūvi veido atsevišķas vienģimeņu dzīvojamās ēkas, lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve. Teritorijas apbūve ir skraja.

Piekļūšanai pie Objekta izmantojamie ceļi aptuveni 1 km posmā – gruntī iebraukti.

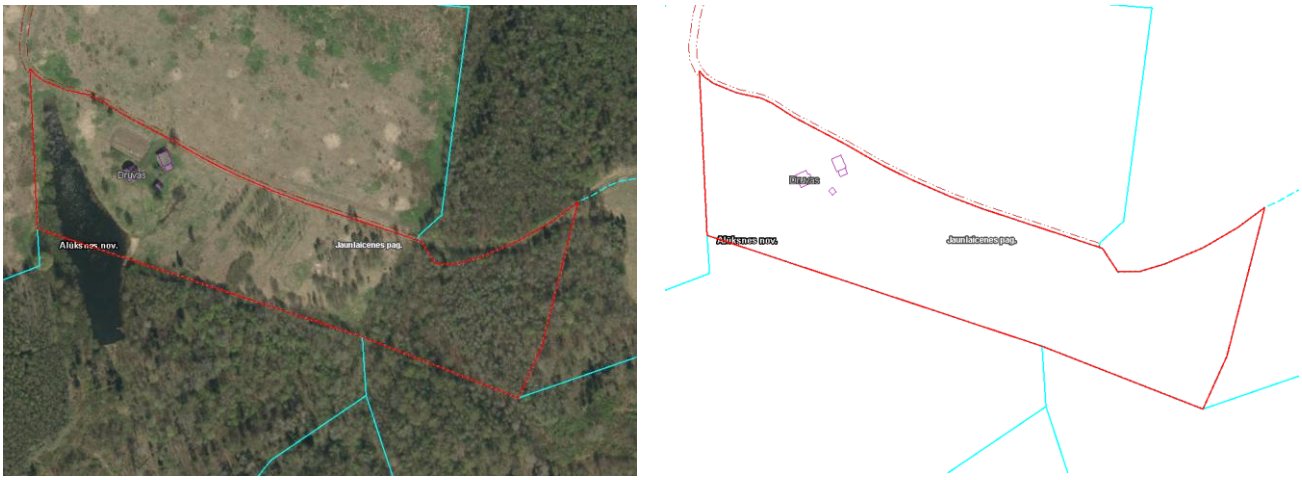
Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMESGABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals, uz kā atrodas vērtējamā apbūve, neietilpst vērtējamā Objekta sastāvā. Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošajai pamatēkai piesaistītais zemes gabals un platība noteikta, pamatojoties uz VZD Kadastrā norādīto platību.

Zemes gabala raksturojums:

platība:	45 000 m^2;
forma:	neregulāra;
kadastra apz.	3660 002 0228
adrese	"Druvas", Jaunlaicenes pag., Alūksnes nov.
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki, krūmi;
labiekārtojums:	nav īpaši labiekārtots;
nožogojums:	bez nožogojuma;
pieejamie inženiertīkli:	uz zemes gabala esošajai apbūvei ir pievadīta 380V elektrolīnija;
uz zemes gabala esošā apbūve:	dzīvojamā māja (būves kad.apz. 3660 002 0228 001).



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.

Piekļūšana pie īpašuma ir iespējama pa servitūta ceļu, blakus īpašumam atrodas meža masīvi, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, dažas viensētas. Uz zemes gabala esošā apbūve izvietota zemesgabala R daļā. Kopumā teritorija netiek apsaimniekota.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Valsts zemes dienesta dati, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja 001.

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	103,6	m^2
Kopējā platība:	108,1	m^2
Būvtilpums	397,0	m^3
Stāvu skaits:	1/-1	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	akmens mūra	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	koka	apmierinošs
Apdare:	apmetums, krāsojums	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs
Jumts:	azbestcementa loksnes	apmierinošs

Telpas (saskaņā ar VZD Kadastra datiem):

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	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.72	2.72	2.72	8.7	-
2	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.72	2.72	2.72	13.9	-
3	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.72	2.72	2.72	25.2	-
4	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.24	2.07	2.4	11.4	-
5	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.68	2.68	2.68	13.2	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.77	2.77	2.77	1.1	-
7	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.93	2.93	2.93	4.4	-
8	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.78	1.59	1.96	25.4	-
9	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	4.97	4.97	4.97	4.8	-

Vizuāli apskatot māju, tika konstatēti ārsienu un jumta konstrukciju elementu bojājumi, vietām ārsienās un pamatos izdrupumi. Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus un piespiedu 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 kreditēšanas iespējas.*** Nosolīto pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu 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 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 pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu celtņu 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. 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.

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 un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais - vienģimenes dzīvojamā māja.

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

3.6. ĪPAŠUMA 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 rezultātu. 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 pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu 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 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 īpašumu 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. Riska faktoru summa tika aprēķināta kā svērtais lielums. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopti sekojošā tabulā.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība EUR:	**10467**
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Objekta apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	3%
Papildus izmaksu riski	3%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	3%
Izsvērtie riska faktori kopā:	**30%**
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums EUR:	3116
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	**7351**

Attiecīgi īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 7 400.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

piespiedu vērtība, kas 2026. gada 05. augustā varētu būt
7 400 EUR (septiņi tūkstoši četri simti eiro).

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

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