

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Alūksnē, Darba ielā 16 - 2



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja: zvērināta tiesu izpildītāja Guna Danga - Garā

Novērtējuma datums: 2025. gada 05. septembris

03934/087/2025-SAN
17.09.2025.

Gunai Dangai - Garajai, zvērinātai tiesu izpildītājai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Alūksnē, Darba ielā 16 - 2, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3601 900 2522	Alūksnes pilsētas ZG nodalījums:	821 - 2
Domājamās daļas no ēkām:	292/2140	Pamatēkas kadastra apz.:	3601 022 3424 002
Palīgēku kadastra apz.:	3601 022 3424 006, 3601 022 3424 007		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Edgars Sirmovičs
------------	------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1/2	Kopējā platība:	29,2 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas arhitektūra:	„pirmskara” koka (1925.g.)

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Netiek ņemts vērā:	- Vērtas uzturlīdzekļu parādu piedziņas. Piedzinēji: Daina Zariņa, Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija; - vērtas parādu un likumisko procentu piedziņas. Piedzinēji: SIA "B2 Impact", SIA "Alūksnes nami".
--------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.09.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Netika nodrošināta iespēja apskatīt iekšelpas. 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 – 2025. gada 05. septembrī, 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 pārdošanas vērtība**, kas ir līdzvērtīga 72% no tirgus vērtības, 2025. gada 05. septembrī ir **3 400 EUR (trīs 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

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

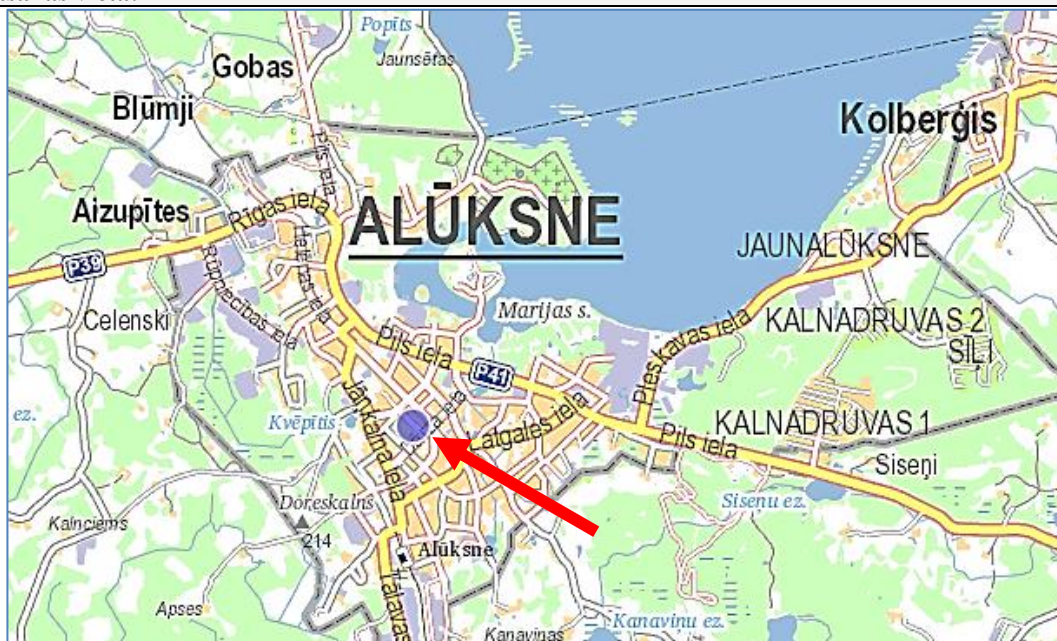
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	13
4. SLĒDZIENS	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Vairākdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Alūksnes pilsētas centra tuvumā, kvartālā ko veido Pilsētas bulvāris, Darba, Dārza un Zemgales ielas. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido 4-5-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, darījuma rakstura apbūve, daži tirdzniecības un pakalpojumu objekti. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie mājas izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā stāvoklī. Mājas pagalmā esošie gājēju celiņi ar grunts segumu. Tiešā dzīvojamās mājas tuvumā apkārtnē vidēji blīvi apzaļumota. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama ēkas pagalmā. Transporta un gājēju plūsmas gar dzīvojamo māju, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir samērā augstas intensitātes. Alūksnē ir apmierinošs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido piepilsētas un starppilsētu autobusu līnijas, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 0,3 – 0,5 km attālumā. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra. Pirmās nepieciešamības preču veikals aptuveni 0,3 km attālumā no vērtējamā Objekta, kur atrodas arī citi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes un citi sociālās infrastruktūras objekti atrodas. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Papildus ērtības
„pirmskara” koka	2/-1	1925.	-

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
sienas:	koka/apmetums/krāsojums	apmierinošs
starpsienas:	koka	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	koka	apmierinošs
jums:	azbestcimenta lokšņu segums	daļēji apmierinošs
kāpnes:	koka ar koka konstrukcijas margām	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	koka	daļēji apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	Grīdas koka, sienas un griesti krāsoti. Durvis netiek slēgtas. Kāpņu telpa daļēji kopta, nepieciešams kosmētiskais remonts.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	1/2	29,2 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, telpās tiek nodrošināta pietiekama insolācija. Logi vērsti uz divām pusēm.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadīta elektroapgāde. Vietējā krāsns apkure, aukstā ūdens apgāde no pagalmā esošās akas.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido divas istabas un virtuve. Telpu griestu augstums 2,65 m. Labierīcības izvietotas gaitenī (koplietošanas).		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
<i>Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt iekštelpās. Apskatot ēku no ārpuses, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklī iebūvēti PVC logu rāmji ar stikla paketēm, nomainītas ārdurvis. Dzīvoklis tiek apdzīvots. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis turpmākajā vērtējuma gaitā tika pieņemts kā apmierinošs. Uz šiem pieņēmumiem ir balstīts vērtējuma rezultāts.</i>		

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2025. gada 05. septembrī



Mājas ārskati



Mājas ārskats



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ieejas durvis



Skats uz Darba ielu

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 noteiktas īpašuma 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 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 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 prognozējamās 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 *Ienākumau* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos 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 novērtējamā 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 vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaite 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 APRĒKINS

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 sākas 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 ir izteikusi prognozes, ka inflācija paliks virs 2.5% procentiem visu 2024. gadu, tikai 2025. gadā tā tiek prognozēta 2.2%, un jau 2026. gadā saruks 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 Alūksnes pilsētā, to var raksturot kā vidēji aktīvu. Pēdējā gada laikā kopumā reģistrēti ~ 7 līdzīgi pārdoti dzīvokļi “pirmskara” laikā celtās dzīvojamās mājās. Pārdoto dzīvokļu ticamo cenu līmenis svārstās sākot no ~ 90 līdz 330 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Alūksnes centra tuvumā;
- dzīvoklim iebūvēti jauni logi un ārdurvis.

Negatīvie:

- kāpņu telpa netiek slēgta;
- liels ēkas hronoloģiskais vecums;
- dzīvokļa iekšējās nav labierīcību;
- zemes daļa zem ēkas neietilpst īpašuma sastāvā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ 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 dzīvokļiem Alūksnes pilsētā. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Piedāvāto nekustamo īpašumu cenas tiek koriģētas, ievērojot vērtētāju pieredzi, ka nekustamo īpašumu pārdošanas cenas parasti ir par 5-10% zemākas nekā piedāvājumu cenas. 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 telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība.

Veicot tirgus vērtības aprēķinus gan vērtējamam dzīvoklim, gan salīdzināmiem Objektiem, tiek izmantota dzīvokļa iekštelpu kopējā 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	
	Alūksne, Darba iela 16 - 2	Alūksne, Parka iela 4 - 7 (kad.nr. 3601 900 0646)		Alūksne, Parka iela 3 - 1 (kad.nr. 3601 900 1939)		Alūksne, Parka iela 3 - 6 (kad.nr. 3601 900 2898)		Alūksne, Ezera iela 2 - 3 (kad.nr. 3601 900 0908)	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	10 000		5 000		3 000		5 000	
Darījuma laiks		07.2025.		03.2024.		01.2025.		07.2025.	
Istabu skaits	2	2		2		1		2	
Projekts, arhitektūra	1925.gada koka/apmesta	1908.gada koka/apmesta		1914.gada koka/apmūrēta		1914.gada koka/apmūrēta		1940.gada koka/apmūrēta	
Stāvs	1/2	2/2		1/2		2/2		1/2	
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m²	29,2	36,2		53,4		29,9		39,8	
Zeme īpašuma sastāvā	nav	nav		ir		ir		nav	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	pieņemts apmierinošs	daļēji labs		neapmierinošs		neapmierinošs		apmierinošs	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	276		94		100		126	
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		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 276		EUR 94		EUR 100		EUR 126	
Ēkas novietojums Alūksnē, infrastruktūras tuvums		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas projekts, arhitektūra		labāks	-2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-2%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	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%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		labāk	-4%	labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
Koriģētā m² vērtība		EUR 265		EUR 92		EUR 98		EUR 123	
Dzīvokļa platība		lielāka	2,8%	lielāka	9,7%	lielāka	0,3%	lielāka	4,2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		labāks	-1%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-1%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-3%	sliktāks	5%	sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-1,2%	sliktāk	9,7%	labāk	-0,7%	sliktāk	4,2%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 262		EUR 101		EUR 98		EUR 128	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-5%		8%		-3%		2%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 14		EUR 7		-EUR 3		EUR 3	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 262		EUR 101		EUR 98		EUR 128	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 480		EUR 5 384		EUR 2 918		EUR 5 112	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 480		EUR 5 384		EUR 2 918		EUR 5 112	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 262		EUR 101		EUR 98		EUR 128	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3		0,1		0,1		0,5	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 163							
Dzīvokļa tirgus vērtība		EUR 4 749							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 4 749.

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 īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 4 700**.

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 darījuma 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.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētajam 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:	4 749
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	2%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	2%
Papildus izmaksu riski	2%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	2%
Izsvērtie riska faktori kopā:	28%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	1 330
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	3 419

Attiecīgi **īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība**, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 3 400**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa nr. 2, kas atrodas Alūksnē, Darba ielā 16, novērtējumu, ir noteikta:

- **tirgus vērtība**, kas 2025. gada 05. septembrī ir
4 700 EUR (četri tūkstoši septiņi simti eiro);
- **piespiedu pārdošanas vērtība**, kas ir līdzvērtīga 72% no tirgus vērtības, 2025. gada 05. septembrī ir
3 400 EUR (trīs tūkstoši četri 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 apliecinošie 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 īpašumu,
- mūsu darba apmaksa 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 vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)