

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

## **Gulbenes novada Stradu pagasta Stāķos, „Stāķi 18” - 33**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja: zvērināta tiesu izpildītāja Guna Danga - Garā

Novērtējuma datums: 2026. gada 02. marts

**Gunai Dangai - Garai, zvērinātai tiesu izpildītājam**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagasta Stāķos, „Stāķi 18” - 33, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	5090 900 0023	Stradu pagasta ZG nodaļums:	227 33
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	5090 002 0582 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	537/23179
Zemes gabala kad.apz.:	5090 002 0582	Domājamās daļas no zemes:	537/23179

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Sandra Puriņa
------------	---------------

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	2 no 3	Kopējā platība:	57,4 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	2	Ēkas sērija:	„lauku” projekts, 1987.g.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Apgrūtinājumi:	Uz īpašnieku vērstās piedziņas – pieņemts, ka dzēstas.
----------------	--------------------------------------------------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	02.03.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 02. martā, 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 nekustamā īpašuma – dzīvokļa Gulbenes novada Stradu pagasta Stāķos, „Stāķi 18” - 33:

**piespiedu pārdošanas vērtība, kas ir līdzvērtīga 81% no tirgus vērtības, 2026. gada 02. martā ir 4 800 EUR (četri tūkstoši astoņi 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

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	10
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	13
3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	13
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>15</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>16</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>17</b>

### PIELIKUMI

1. Pielikums	ZG nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. Pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinoši dokumenti (kopijas)	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



Avots: [www.balticmaps](http://www.balticmaps)

### Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais Objekts, izvietota Gulbenes novada Stradu pagastā, apdzīvotā vietā Stāki, kas atrodas aptuveni 6 km attālumā no Gulbenes. Attālums līdz Stradu pagasta centram ir aptuveni 6 km. Apkārto apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Tālāk mazstāvu viengimeņu dzīvojamā apbūve, daži tirdzniecības un pakalpojumu objekti un saimnieciska rakstura apbūve. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamie ceļi asfaltēti un apmierinošā stāvoklī. Daudzdzīvokļu mājas pagalmā esošie transporta un gājēju celiņi ar asfalta segumu apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Tiešā dzīvojamās mājas tuvumā apkārtnē blīvi apzaļumota. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama tieši pie daudzdzīvokļu ēkas, kur izbūvēts stāvlaukums. Transporta un gājēji plūsmas gar

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagasta Stāšos, „Stāži 18” - 33, novērtējums*

daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kura atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir samērā zemas intensitātes, tās galvenokārt veido apkārtējo daudzdzīvokļu namu iedzīvotāji. Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 0,5 km attālumā. Citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa u.c., atrodas aptuveni 6 km attālumā Gulbenes pilsētā.

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Papildus ērtības
„lauku projekts”	-1/3	1987.	-

### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūra/dz. paneļu	apmierinošs
pārsegumi:	dzzelzsbetona paneli	apmierinošs
jumts:	savietotais	apmierinošs
kāpnes:	betona, ar metāla konstrukcijas margām	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	metāla/stiklotas	apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	Grīdas betona, sienas un griesti krāsoti. Ieejas durvis netiek slēgtas. Kāpņu telpa kopta, kosmētiskais remonts nav nepieciešams.	

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība						
2	2/3	57,4 m <sup>2</sup>						
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>								
Dzīvoklis izvietots trīsstāvu ēkas otrajā stāvā, ēkas vidusdaļā. Dzīvokļa logi vērsti uz divām pusēm.								
<b>Labiekārtojums:</b>								
Dzīvoklim ir pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, apkure, gāzesvads, ūdensvads un kanalizācija.								
<b>Plānojums:</b>								
<b>Telpas numurs telpu grupā</b>	<b>Nosaukums</b>	<b>Telpas veids</b>	<b>Stāvs</b>	<b>Augstums (m)</b>	<b>Mazākais augstums (m)</b>	<b>Lielākais augstums (m)</b>	<b>Platība (kv.m.)</b>	<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)</b>
1	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	17.0	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	11.8	-
3	koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	5.6	-
4	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.3	-
5	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	4.4	-
6	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	8.3	-
7	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.5	-
8	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	-	-	7.5	-
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>								
Telpu apdare: sienas – krāsotas, tapsētas, flīzētas; grīdas – flīzes, preskartons, linolejs; griesti – krāsoti, Logi, ārdurvis, iekšdurvis nav mainītas. Sanitārtehniskās iekārtas apmierinošā stāvoklī, darba kārtībā. Dzīvoklī vannas istabā un dzīvojamās istabās vērojami mitruma radīti bojājumi. Lielākā daļā telpu nepieciešams kosmētiskais remonts. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.								

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagasta Stāšos, „Stāķi 18” - 33, novērtējums*

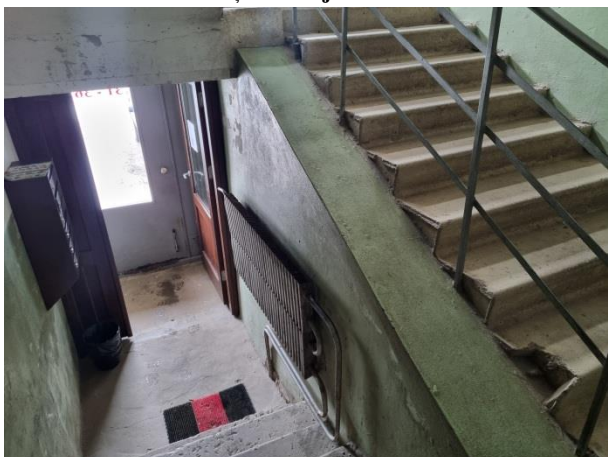
**Īpašuma fotoattēli 2026. gada 02. martā**



**Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ārskati**



**Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ārskati**



**Kāpņu telpa**



**Dzīvokļa ieejas durvis**

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagasta Stāķos, „Stāķi 18” - 33, novērtējums*



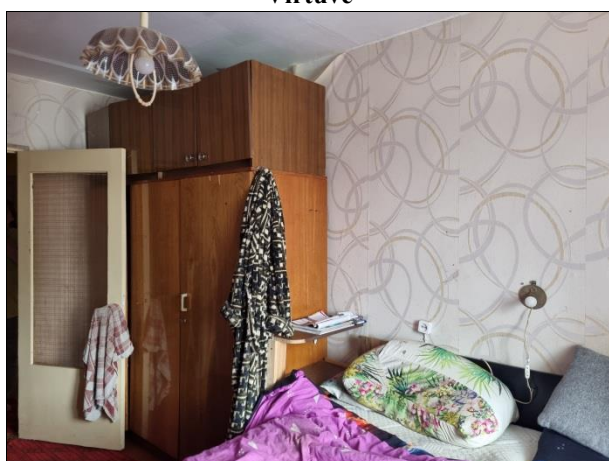
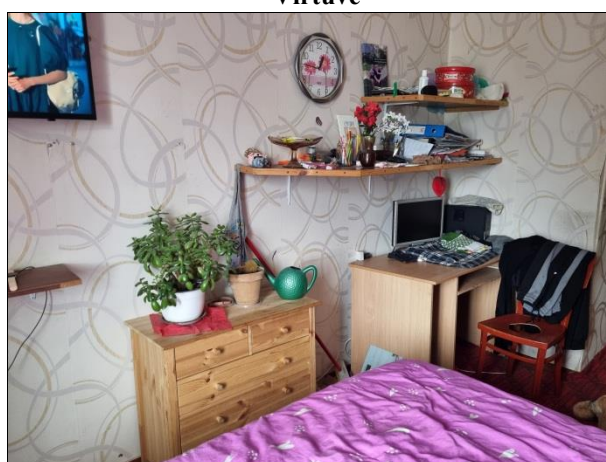
**Gaitenis**



**Virtuve**



**Virtuve**



**Istaba**

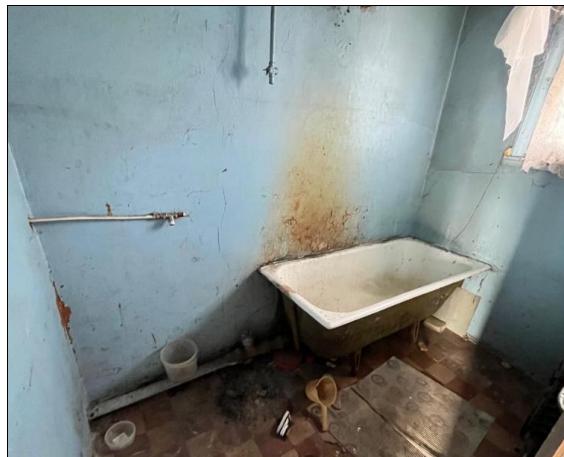


**Istabas**

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagasta Stāķos, „Stāķi 18” - 33, novērtējums*



**Tualete**



**Vannas istaba**

## 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.

Laika posmā no 2015. līdz 2023. gadam mājokļu cenas Latvijā pieaugušas par 90,9%, ievērojami pārsniedzot Eiropas Savienības vidējo rādītāju – 48,1%. Tas norāda uz strauju pieprasījuma pieaugumu nekustamo īpašumu tirgū, ko ietekmējuši gan zemie hipotekāro kredītu procentu likmju gadi, gan iedzīvotāju ienākumu kāpums un migrācija uz pilsētām. Latvija ir viena no piecām valstīm ar straujāko cenu pieaugumu, līdzās Lietuvai (+114,2%) un Čehijai (+111,7%).

Tajā pašā laikā Latvijas iedzīvotāji savu vecāku mājas atstāj salīdzinoši agri – vidēji 26,2 gadu vecumā, kas ir nedaudz zemāk nekā ES vidējais rādītājs. Šī tendence, apvienojumā ar augošajām mājokļu cenām, norāda uz lielu pieprasījumu pēc pieejama mājokļa jauniešiem un jaunām ģimenēm. Tomēr, ņemot vērā Eurostat datus, 17% eiropiešu dzīvo nepietiekami plašos mājokļos, kamēr 34% dzīvo pārmērīgi lielos. Latvijā – līdzīgi kā daudzviet citur – mājokļu tirgū trūkst līdzsvara starp pieejamību un atbilstošu dzīvesvietas platību.

Avots: Latio un Cenu banka

Kartē atspoguļota vidējo dzīvokļu cenu amplitūda Latvijas reģionos ēkās, kas celtas laika posmā no 1954. līdz 1999. gadam. Redzams, ka lielākajās pilsētās un ekonomiski aktīvākajos reģionos cenu līmenis ir augstāks, savukārt mazāk attīstītos reģionos un ārpus pilsētām cenu diapazons ir ievērojami zemāks. Datu analīze liecina par būtisku reģionālo diferenciaciju nekustamā īpašuma tirgū, kur dzīvokļu vērtību ietekmē ne tikai ēkas kvalitāte, bet arī teritorijas ekonomiskā aktivitāte, nodarbinātības iespējas, infrastruktūras pieejamība un iedzīvotāju skaita dinamika.

Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts atrodas Gulbenes novadā, tas atbilst Latvijas reģionu tirgus segmentam ar mērenu līdz zemu darījumu aktivitāti un ierobežotu pieprasījumu salīdzinājumā ar valsts lielākajām pilsētām. Šādos tirgos dzīvokļu vērtību galvenokārt nosaka vietējais pieprasījums, ēkas tehniskais stāvoklis, dzīvokļa uzturēšanas izmaksas un alternatīvo mājokļu piedāvājums. Līdz ar to reģionālās cenu atšķirības un tirgus aktivitātes līmenis ir būtisks faktors, interpretējot vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību un salīdzināmo darījumu rezultātus.

Vērtēšanas dienā Gulbenes novadā aktīvajā piedāvājumā konstatēti četri divstābu dzīvokļi ar cenu diapazonu no 1 900 EUR līdz 15 000 EUR, jeb 45,24 EUR/m<sup>2</sup> līdz 319 EUR/m<sup>2</sup>.

Savukārt darījumu analīze rāda, ka pēdējo 12 mēnešu laikā Stradu pagastā reģistrēti 10 darījumi ar divstābu dzīvokļiem, kuru darījumu cenas svārstījās no 3 700 EUR līdz 20 000 EUR, jeb aptuveni 68 EUR/m<sup>2</sup> līdz 365 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- izvietojums ēkas vidējā stāvā;
- īpašuma sastāvā ietilpst ēkas un zemes domājamās daļas;
- tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota.

##### Negatīvie:

- kāpņu telpa netiek slēgta;
- dzīvoklī nav mainīti logi un ārdurvis;
- dzīvoklī nepieciešams kosmētiskais remonts.

#### 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;

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagasta Stākos, „Stāki 18” - 33, novērtējums*

- 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 m<sup>2</sup> tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> 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 Stradu pagasta Stākos, „Stāki 18” -33	Gulbenes novada Stradu pagasta Stākos, „Stāki 2” - 14 (kad.nr.5090 900 0370)		Gulbenes novada Stradu pagasta Stāki, „Stāki 17” -8 (kad.nr.5090 900 0390)		Gulbenes novada Stradu pagasta Stāki, „Stāki 17” -24 (kad.nr.5090 900 0410)		Gulbenes novada Stradu pagasta Stāki, „Stāki 2” - 13 (kad.nr.5090 900 04124515)	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	4515		6150		6720		7200	
Darījuma laiks		07.2024.		07.2024.		07.2025.		0692025.	
Istabu skaits	2	2		2		3		3	
Projekts (sērija)	"lauku" projekts	"lauku" projekts		"lauku" projekts (ren.)		"lauku" projekts (ren.)		"lauku" projekts	
Stāvs	2/3	3/3		1/3		3/3		3/3	
Dzīvokļa ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	7,5	3,3		7,4		11,7		7,5	
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m <sup>2</sup>	<b>49,9</b>	<b>49,7</b>		<b>45,7</b>		<b>61,0</b>		<b>59,6</b>	
Zeme ir/nav īpašuma sastāvā	ir	ir		ir		ir		ir	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji apmierinošs		apmierinošs		daļēji apmierinošs		apmierinošs	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	91		135		110		121	
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%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 91</b>		<b>EUR 135</b>		<b>EUR 110</b>		<b>EUR 121</b>	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	ēkas	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
Dzēruma ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagasta Stāšos, „Stāķi 18” - 33, novērtējums

Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 91</b>		<b>EUR 135</b>		<b>EUR 110</b>		<b>EUR 121</b>	
Dzīvokļa platība	mazāka	-0,1%	mazāka	-1,7%	lielāka	4,4%	lielāka	3,9%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	sliktāks	3%	sliktāks	3%	sliktāks	3%	sliktāks	3%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums)	sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%
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%	līdzvērtīgi	0%
īres līgumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>	<b>sliktāk</b>	<b>7,9%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>1,3%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>8,4%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>6,9%</b>
<b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 98</b>		<b>EUR 136</b>		<b>EUR 119</b>		<b>EUR 129</b>	
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>	<b>8%</b>		<b>1%</b>		<b>8%</b>		<b>7%</b>	
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>	<b>EUR 7</b>		<b>EUR 2</b>		<b>EUR 9</b>		<b>EUR 8</b>	
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>	<b>EUR 98</b>		<b>EUR 136</b>		<b>EUR 119</b>		<b>EUR 129</b>	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>	<b>EUR 4 873</b>		<b>EUR 6 231</b>		<b>EUR 7 287</b>		<b>EUR 7 695</b>	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
<b>- pārbūvju dokumentācijas aptuvenie izdevumi</b>	<b>EUR 0</b>		<b>EUR 0</b>		<b>EUR 0</b>		<b>EUR 0</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 4 873		EUR 6 231		EUR 7 287		EUR 7 695	
<b>Salīdzināmo objektu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>	<b>EUR 98</b>		<b>EUR 136</b>		<b>EUR 119</b>		<b>EUR 129</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0,30</b>		<b>0,20</b>		<b>0,20</b>		<b>0,30</b>	
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 119</b>							
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>	<b>EUR 5 954</b>							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 5 954.

### 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 6 000**.

### 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 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

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagasta Stāžos, „Stāži 18” - 33, novērtējums*

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.

<b>Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.</b>	
Tirgus vērtība, EUR:	5954
<b>Galvenie riski:</b>	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	2%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	2%
Papildus izmaksu riski	3%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	2%
<b>Izsvērtie riska faktori kopā:</b>	<b>19%</b>
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	1131
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	4822

Attiecīgi dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 4 800.**

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – Gulbenes novada Stradu pagasta Stāķos, „Stāķi 18” - 33, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 02. martā ir **6 000 EUR (seši tūkstoši eiro)**;

**piespiedu pārdošanas vērtība**, kas ir līdzvērtīga 81% no tirgus vērtības, 2026. gada 02. martā ir **4 800 EUR (četri tūkstoši astoņi 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)**