

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Alūksnes novada

Alūksnē, Apes ielā 6 - 21



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja: zvērināta tiesu izpildītāja Guna Danga - Garā

Novērtējuma datums: 2025. gada 05. septembris

03950/087/2025-SAN
17.09.2025.

Gunai Dangai - Garajai, zvērinātai tiesu izpildītājai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Alūksnes novada Alūksnē, Apes ielā 6 - 21, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3601 900 2275	Alūksnes pilsētas ZG nodalījums:	695 - 21
Domājamās daļas no ēkas:	493/35099	Domājamās daļas no zemes:	-
Ēkas kadastra apz.:	3601 004 0709 002	Zemes kadastra nr.:	-
Ēka atrodas uz zemes gabala ar kad.apz. 3601 004 0709 ar kopējo platību 2,2944 ha. Saskaņā ar kadastra datiem, zemes gabals pieder fiziskai persona. Zemes nomas līgums vērtētājiem netika iesniegts. Piekļūšana pa pašvaldībai piederošu ielu.			
Piezīmes:	Saskaņā ar zemesgrāmatā norādīto, dzīvokļa platība ir 49,3 m ² (bez dzīvokļa ārtelpas – lodžijas platības), bet VZD Kadastrā – 52,4 m ² . Dzīvokļa tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota dzīvokļa platība, kāda tā ir norādīta VZD Kadastrā – 52,4 m ² .		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Signe Čevere
------------	--------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	4 no 5	Kopējā platība kadastrā:	52,4 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas sērija:	„103.”
Pārbūves:	Nav informācijas, pieņemts ka nav.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Pieņemts, ka ir dzēsti:	- Nostiprinātas hipotēkas par labu Valsts ieņēmumu dienestam; - vērstas piedziņas. Piedzinēji: Valsts ieņēmumu dienests; SIA "B2 Impact"; SIA "GS Core"; SIA "GelvoraSergel"; SIA "ALŪKSNES NAMI".
-------------------------	---

ESG (Environmental, social and governance) faktori:

Vides, sociālie, pārvaldības, risku faktori		Avots
Informācija par aplūšanas iespējām plūdiem	Nav risku.	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte, ekrāna šāviņu skat. vērtējuma atskaitē.
1/10 gados		
1/100 gados		
Informācija par krasta erozijas riskiem (“Coastal erosion”)	Nav risku.	-
Informācija par karstuma cīņņu riskiem (“Heatwave”)	Nav risku.	-
Informācija par savvaļas ugunsgrēku riskiem (“Wildfire”)	Nav risku.	-
Informācija par vētras riskiem (“Storms”)	Nav risku.	-
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem (“Heavy precipitation”)	Nav risku.	-
Informācija par vides piesārņojumu	Nav risku.	-
Energoefektivitātes sertifikāts, klase	Nav iesniegta informācija.	-

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.09.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates un vērtēšanas apstākļi:	<i>Vērtētājiem netika nodrošināta iekļūšana dzīvokļa iekštelpās. Objektā tehniskais stāvoklis tika pieņemts tāds, kādu to varēja konstatēt, apskatot ēkas koplietošanas telpas un māju no ārpuses. Uz šiem pieņēmumiem balstās īpašuma tirgus vērtības aprēķini.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objektā piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 05. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu dzīvokļa iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

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 2025. gada 05. septembrī ir 16 600 EUR
(sešpadsmit tūkstoši seši simti eiro).**

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

Ar cieņu:

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

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

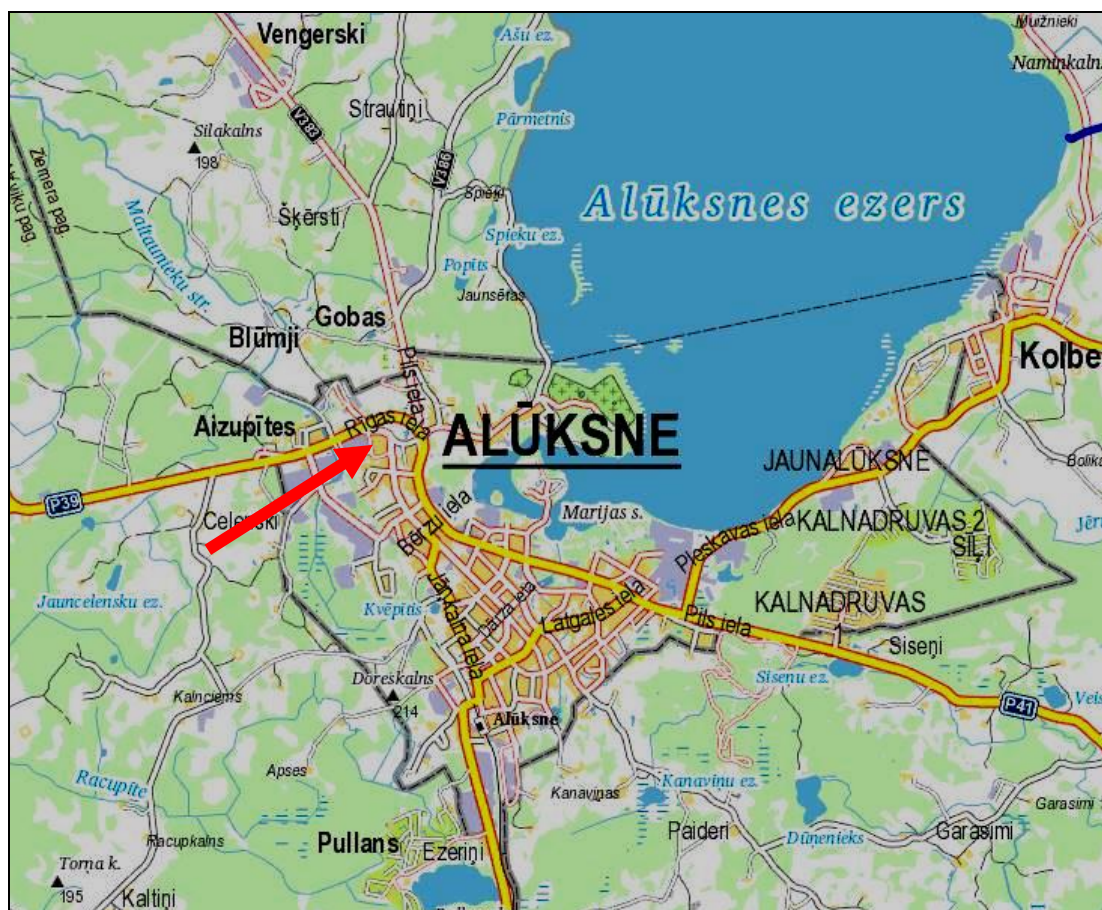
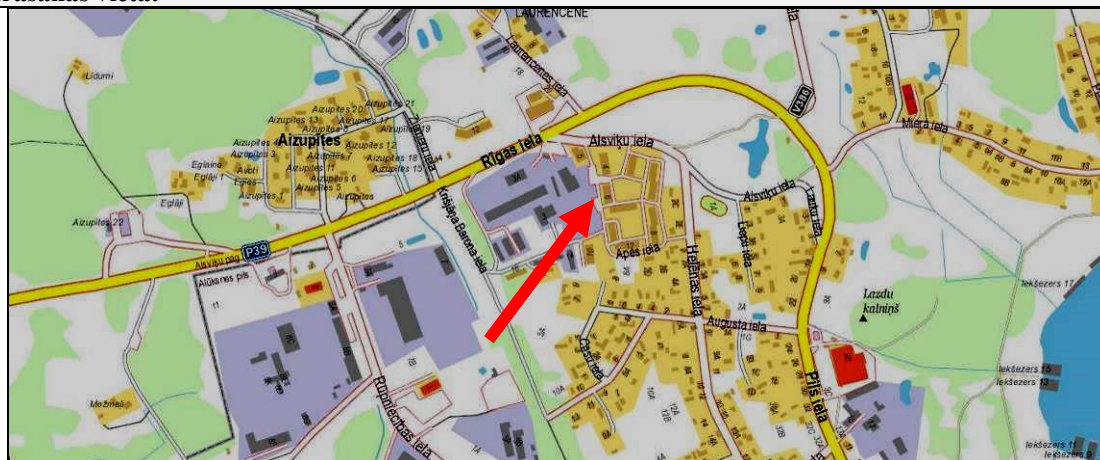
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS ANALĪZE	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	14
4. SLĒDZIENS	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas datorizdrukas	- 3 lapas;
2. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 4 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Alūksnes pilsētas kvartālā, ko veido Alsviķu, Helēnas un Apes ielas, iekšējā kvartālā daļā netālu no Apes ielas. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja izvietota perpendikulāri Apes ielai. Attālums līdz Alūksnes pilsētas centram ir aptuveni 1,6 km. Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nedaudz tālāk darījuma rakstura un sabiedriskā apbūve, atsevišķi tirdzniecības un pakalpojumu objekti. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā / labā tehniskā stāvoklī. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā stāvoklī. Daudzdzīvokļu mājas pagalmā esošie transporta un gājēju celiņi ar asfalta/bruģakmens segumu labā tehniskā stāvoklī. Tiešā dzīvojamās mājas tuvumā apkārtnē blīvi apzaļumota. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama tieši pie daudzdzīvokļu ēkas, kur izbūvēts stāvlaukums. Transporta un gājēju plūsmas gar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir samērā zemas

intensitātes. Intensīvāka transporta plūsma pa netālu esošajām Helēnas un Rīgas ielām. Alūksnē ir apmierinošs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido piepilsētas un starppilsētu autobusu līnijas, kuru pieturvietas izvietotas aptuveni 0,3 – 1,6 km attālumā Rīgas ielā. Rajonā ir apmierinoši attīstīta sociālā infrastruktūra. Pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 0,5 km attālumā no vērtējamā Objekta. Vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes un citi sociālās infrastruktūras objekti atrodas Alūksnes pilsētas centrā, kas ir aptuveni 1,6 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir vērtējama kā apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„103.”	5/5	1984.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	betona	labs
sienas:	dzelzsbetona paneļu	apmierinošs
starpsienas:	mūra	labs
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļu	labs
jūmts:	savietotais, ar gumijoto lokšņu segumu	apmierinošs
kāpnes:	betona, ar metāla/koka konstrukcijas margām	labs
kāpņu telpas ārdurvis:	koka	apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	ārdurvis netiek slēgtas, kāpņu telpa apmierinošā tehniskā stāvoklī	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt dzīvoklī. Apraksts telpu stāvoklis, balstoties uz ēkas apskati.

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	4/5	52,4 m ² (saskaņā ar VZD Kadastrā norādīto). <i>Saskaņā ar zemesgrāmatā norādīto, dzīvokļa platība ir 49,3 m² (bez dzīvokļa ārtelpas – lodžijas platības), bet VZD Kadastrā – 52,4 m². Dzīvokļa tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota dzīvokļa platība, kāda tā ir norādīta VZD Kadastrā.</i>
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas ceturtajā stāvā, ēkas vidusdaļā. Dzīvokļa telpās tiek nodrošināta pietiekama insolācija, jo logi vērsti uz divām pusēm.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālapkure, centralizēta aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, gāzesvads, 220V elektroapgāde.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido koridors, virtuve, vannas istaba, tualete, divas dzīvojamās istabas, trīs sienas skapji un lodžija. Pieņemts, ka dabā nav ievērojamas atšķirības starp dzīvokļa faktisko un kadastrā fiksēto plānojumu. Telpu griestu augstums – 2,5 m.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Apskatot dzīvokli no ārpuses, tika konstatēts, ka ir nomainīti logi un ārdurvis. Tiek pieņemts, ka telpu apdare kopumā ir apmierinošā stāvoklī. Sanitārtehniskajās telpās uzstādītas sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums darba kārtībā. Citas dzīvoklī esošās iekārtas un inženiertehniskās komunikācijas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Tādējādi kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts kā apmierinošs.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2025. gada 05. septembrī



Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ārskati



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ieejas durvis



Skats uz automašīnu novietni

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 aptuvenu 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.

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 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 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.

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.

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 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 ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs 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 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.

Pēdējā laikā, kad notiek 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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par dzīvokļiem, 2023. un 2024. gadā bija gan kāpumi, gan kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, gan arī šaubas un nogaidīšanas politika. Izaicinājumi bija gan pārdevējiem, gan mājokļu pircējiem, tomēr šis gads skaidri parādīja, ka interese par dzīvokļiem ir joprojām vidēja, ko aktualizēja pieaugošās elektrības un apkures cenas, daudziem liekot aizdomāties par pārcelšanos uz energoefektīviem mājokļiem.

Pašlaik pircēji dzīvokļu tirgū lielu uzmanību pievērš telpu apdares kvalitātei un lielāks pieprasījums ir pēc objektiem ar kvalitatīvu apdari.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta: dzīvokļu “padomju” laikos celtās ēkās Alūksnes pilsētā analīzi, tika secināts, ka kopumā šāda tipa dzīvokļu piedāvājums ir apmierinošs – šobrīd piedāvājumā tika konstatēti 13 dzīvokļi “padomju” laikos celtās ēkās. Piedāvājumu cenas ir robežās no ~ 300 EUR/m² līdz ~ 860 EUR/m². Pēdējā gada laikā Alūksnes pilsētā ir pārdoti aptuveni 47 dzīvokļu īpašumi “padomju” laikos celtās ēkās. Ticamo darījumu cenas svārstās robežās no ~ 370 – 740 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis izvietots Alūksnes pilsētā;
- ir lodžija;
- tuvākā apkārtnē ir salīdzinoši blīvi apzaļumota;
- aktivitāte dzīvokļu tirgū Alūksnē vērtējama kā samērā augsta.

Negatīvie:

- dzīvoklis izvietots piecstāvu ēkas ceturtajā stāvā;
- zemesgabala daļas zem daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas neietilpst īpašuma sastāvā;
- ēka nav renovēta.

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 pielietojšanas 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.

Par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Alūksnē. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam 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 iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Veicot 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, Apes iela 6 - 21	Alūksne, Torņa iela 9 - 3 (kad.nr. 3601 900 1954)	Alūksne, Merķeļa iela 17A - 7 (kad.nr. 3601 900 0301)	Alūksne, Apes iela 6 - 42 (kad.nr. 3601 900 0602)	Alūksne, Apes iela 8 - 1 (kad.nr. 3601 900 1247)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	37000	28000	12200	25000				
Darījuma laiks		06.2025.	11.2024.	02.2025.	02.2025.				
Istabu skaits	2	4	3	1	2				
Projekts (sērija)	"103." sērija	"Hruščova" projekts	"Lietuviešu" projekts	"103." sērija	"103." sērija				
Stāvs	4/5	1/4	1/3	2/5	1/5				
Iekštelpu platība, m²	49,3	79,3	61,4	29,4	52,4				
Ārtelpu platība, m²	3,1	0,0	13,0	0,0	3,4				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	pieņemts apmierinošs	apmierinošs	labs	daļēji apmierinošs	apmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	467	456	415	477				
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 467		EUR 456		EUR 415		EUR 477	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Alūksnē		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	1%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra		sliktāks	2%	sliktāks	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		labāk	-2%	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		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 467		EUR 470		EUR 415		EUR 477	
Iekštelpu platība		lielāka	9,0%	lielāka	3,6%	mazāka	-6,0%	lielāka	1,2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		sliktāks	2%	sliktāks	2%	labāks	-1%	sliktāks	2%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpas u.c.)		sliktāks	2%	labāks	-6%	sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		sliktāk	1%	sliktāk	1%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	1%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		sliktāk	14,0%	labāk	-4,4%	labāk	-2,0%	sliktāk	4,2%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 532		EUR 449		EUR 407		EUR 497	
Kopējais pārrēķinu koeficients		14%		-1%		-2%		4%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		EUR 65		-EUR 7		-EUR 8		EUR 20	

Salīdzināmo telpu platības 1 m ² koriģētā vērtība	EUR 532	EUR 450	EUR 407	EUR 497
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 42 180	EUR 27 616	EUR 11 960	EUR 26 060
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 42 180	EUR 27 616	EUR 11 960	EUR 26 060
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 532	EUR 450	EUR 407	EUR 497
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,1	0,1	0,3	0,5
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 469			
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 23 115			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir 23 115 EUR.

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 **23 100 EUR**.

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.

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:	23 115
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	2%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	3%
Papildus izmaksu riski	2%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	1%
Izsvērtie riska faktori kopā:	28%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	6 472
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	16 643

Attiecīgi **īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība**, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **16 600 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Alūksnes novada Alūksnē, Apes ielā 6 - 21, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025 gada 05. septembrī ir **23 100 EUR**
(divdesmit trīs tūkstoši viens simts eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2025 gada 05. septembrī ir **16 600 EUR**
(sešpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā 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 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 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 pārliecību 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 īpašumu 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 Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)