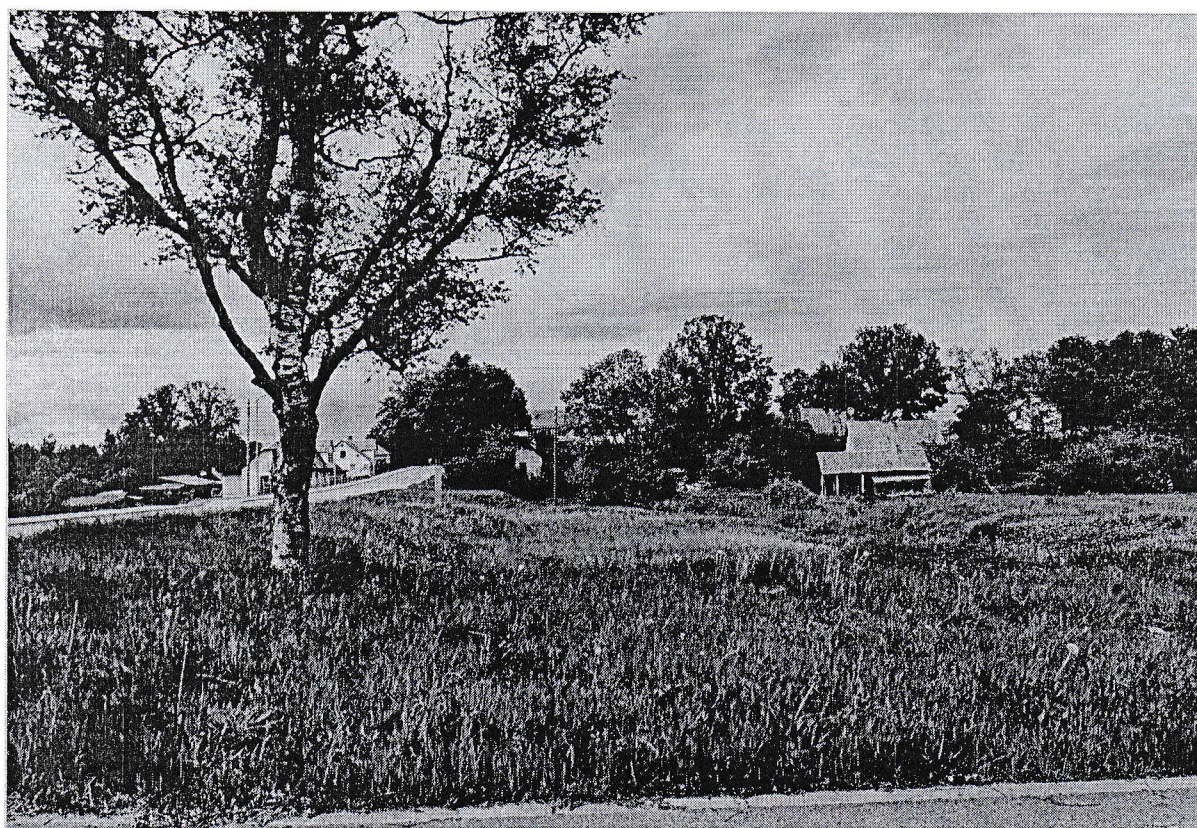


Nekustamā īpašuma – zemesgabala

**Alūksnes novada,
Alūksnē, Tālavas ielā 11A
(īpašuma kad.nr. 3601 024 3806)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja:

Guna Danga - Garā, zvērināta tiesu izpildītāja

Novērtējuma datums: 2026. gada 28. maijs

SANKUMS: Nr. 02409/087/2026-SM

Vidzemes apgabaltiesa, iecirknis Nr. 87
Zvērināta tiesu izpildītāja
Guna Danga-Garā
Gulbene, Gaitnieku iela 2A
10.06.2026. D

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



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

**Gunai Dangai - Garajai,
zvērīnātai tiesu izpildītājai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala

Alūksnes novada, Alūksnē, Tālavas ielā 11A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemesgabala novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3601 024 3806	Alūksnes pilsētas ZG nodalījums:	134
Zemes platība:	1 549 m ²		
Piezīmes:	Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Piekļūšana zemes gabalam no pašvaldībai piederošas ielas.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ojārs Ceriņš
------------	--------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 549	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Pie Tālavas ielas iespējams pieslēgties visām centralizētajām komunikācijām.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto:					
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312010400	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0501	ha
	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0101	ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0063	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0063	ha
	-	01.02.2025	7312011000	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku	0.0013	ha
	-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.0245	ha
	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens nēsāšanas vietu	0.1546	ha
	-	01.05.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0074	ha
	-	01.02.2025	7312050602	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.0063	ha
	-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0368	ha
	-	01.02.2025	7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.1546	ha
	-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.1546	ha
	-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0187	ha
	-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0014	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0063	ha

Netiek vērā:	ņemts	<i>Saskaņā ar Zemesgrāmatā norādīto:</i> - <i>Aizlieguma atzīme uz 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Nodrošinātais prasījums – īpašuma tiesība. Prasītāja: Aija Ceriņa.</i> - <i>vērsta piedziņa uz 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Piedzinējs: "PrivatBank" AS, reģistrācijas numurs 50003086271;</i> - <i>vērsta piedziņa. Piedzinējs: ALŪKSNES NOVADA PAŠVALDĪBA;</i> - <i>vērsta piedziņa. Piedzinējs: "Swedbank" AS, reģ.nr. 40003074764.</i> - <i>nostiprināta hipotēka. Kreditors: "Swedbank" AS, reģ.nr. 40003074764.</i>
-----------------	-------	--

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	28.05.2026.	Vērtējuma datums:	sagatavošanas	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
-----------------------------------	-------------	----------------------	---------------	---

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 28. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsolī.

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 sekojošo informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma – zemesgabala:

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2026. gada 28. maijā, ir
4 400 EUR (četri 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:

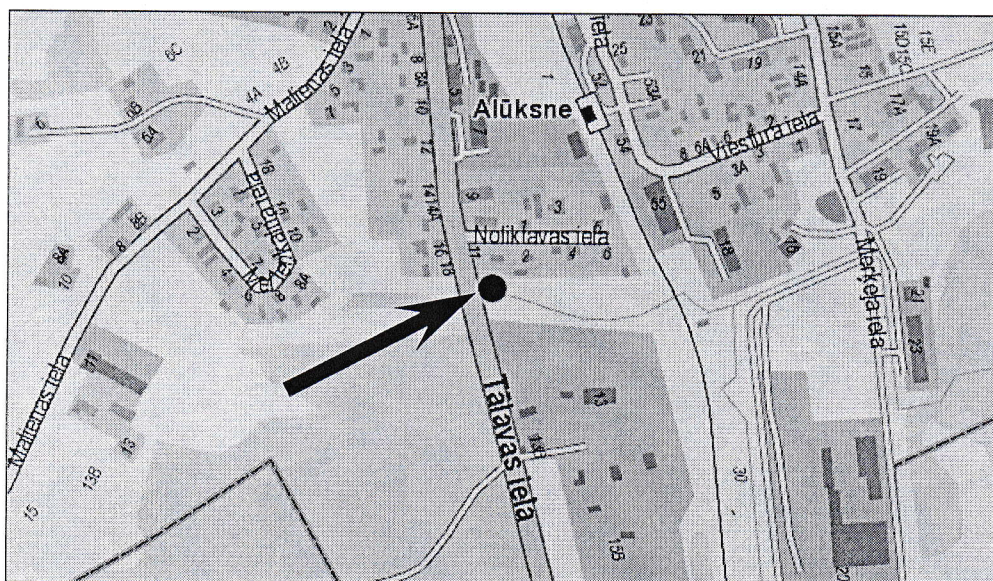
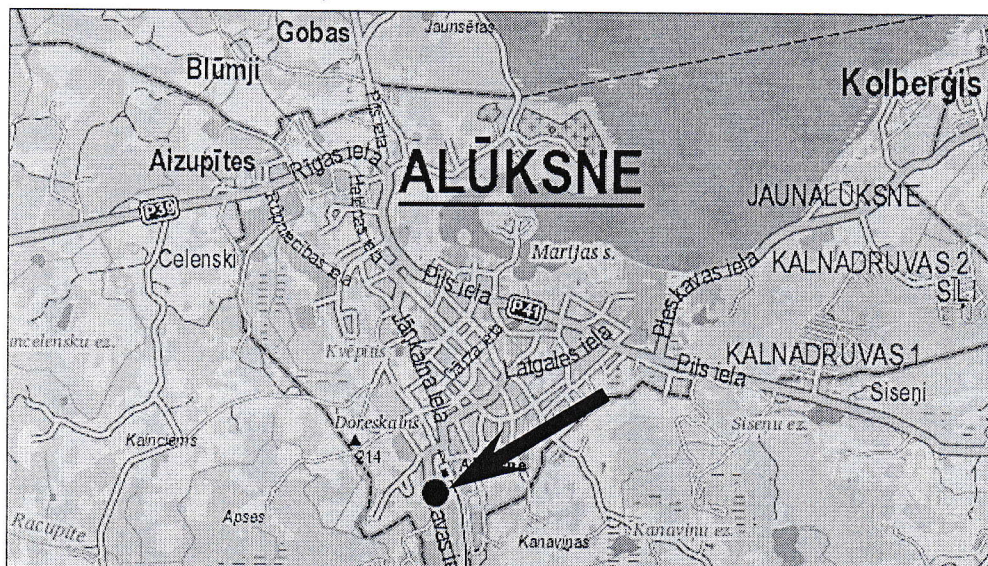
SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Zemes gabals atrodas Alūksnes pilsētas nomalē, Tālavas ielā, kas turpinās kā autoceļš Alūksne – Gulbene. Vērtējamais Objekts izvietots privātmāju teritorijā. Attālums līdz Alūksnes pilsētas centram ir aptuveni 1,8 km.

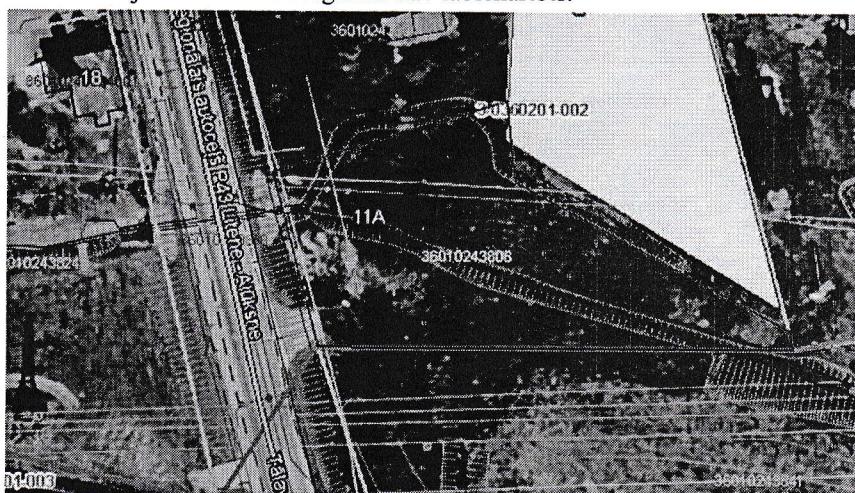
Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas un ražošanas apbūve, nedaudz tālāk atrodas dažādu sēriju un kvalitātes daudzdzīvokļu dzīvojamie nami, sabiedriskā apbūve, tirdzniecības objekti un izglītības iestādes. Teritorijas apbūves blīvums tieši īpašuma tuvumā ir vidējs. Pie dzīvojamām mājām ir aptuveni 1 200 – 2 500 m² lieli zemes gabali.

Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 0,4 km attālumā no īpašuma. Aptuveni 2 km attālumā Alūksnes pilsētas centrā izvietoti arī citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c.. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, aptuveni 2 km attālumā ir Alūksnes autoosta.

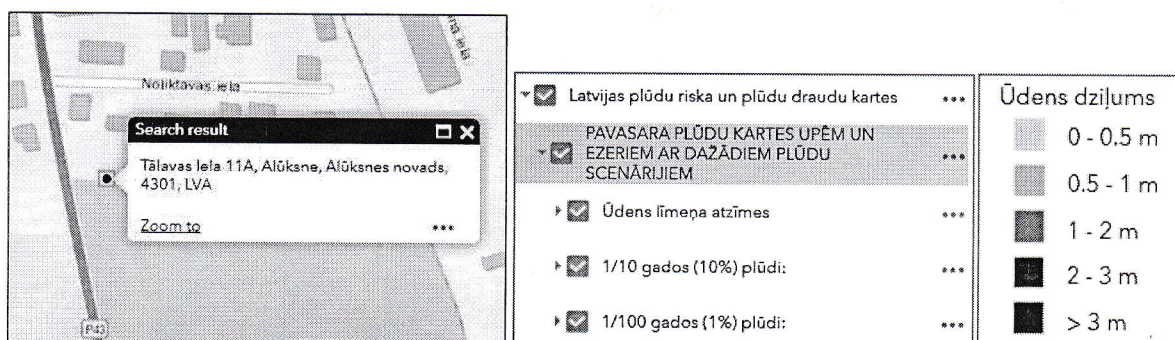
Pieklūšana pie Objekta iespējama no asfalta seguma Tālavas ielas, kurai piekļaujas zemes gabals. Gar vērtējamo Objektu ir augstas intensitātes transporta plūsma, jo Tālavas iela turpinās kā autoceļš Alūksne – Gulbene. Kopumā Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	1 549 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	ar kritumu grāvja virzienā;
apaugums:	nekopts zālājs, krūmāji, atsevišķi koki;
nožogojums:	nav;
labiekārtojums:	zemesgabals nav labiekārtots.



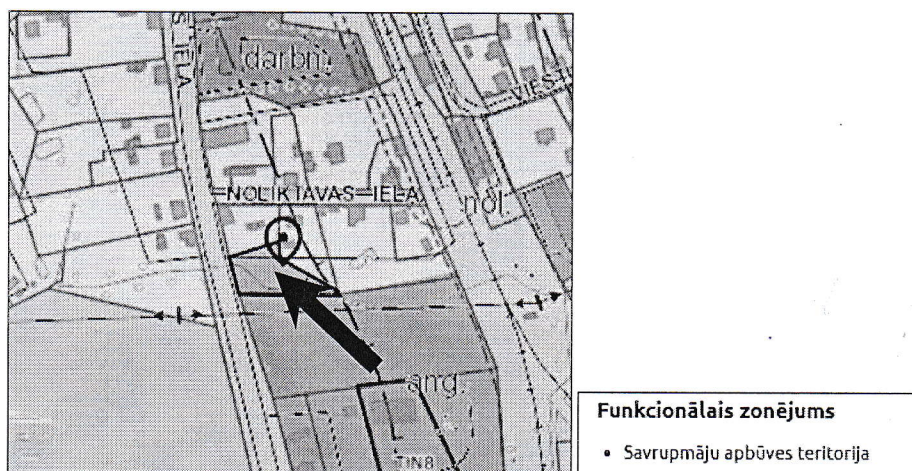
Avots: www.kadastrs.lv



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

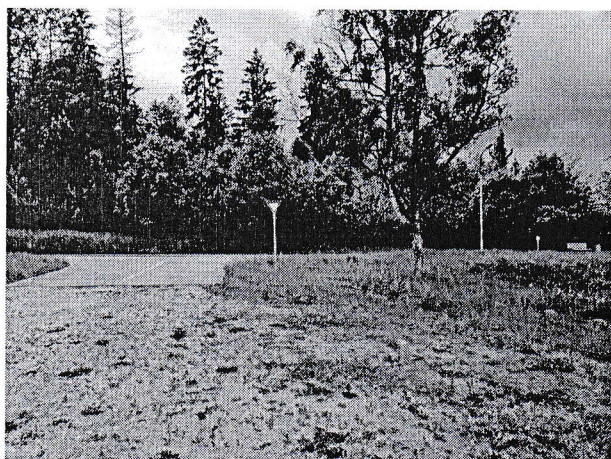
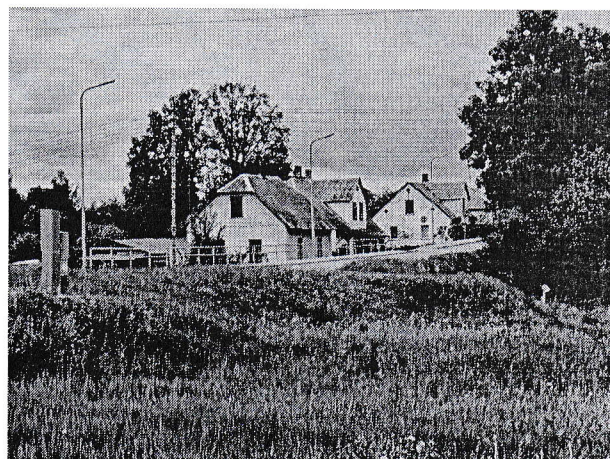
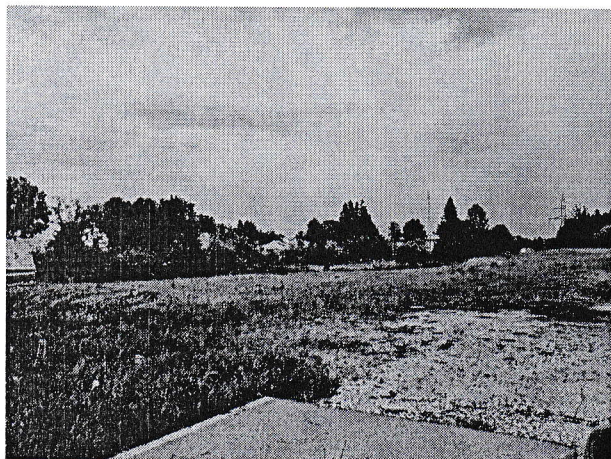
Zemes gabals robežojas ar Tālavas ielu un zemes gabaliem, uz kuriem atrodas viengimeņu dzīvojamās mājas, ar neapbūvētiem ražošanas objektiem paredzētiem zemes gabaliem. Teritorija pašlaik netiek kopta un apsaimniekota.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un tā daļas vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz faktisko stāvokli 2026. gada 28. maijā.



Avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis>

1.4. FOTOATTĒLI



4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Alūksnes novada Alūksnē, Tālavas ielā 11A, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 28. maijā, ir
5 800 EUR (pieci tūkstoši astoņi simti eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2026. gada 28. maijā, ir
4 400 EUR (četri tūkstoši četri 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