

1/2 domājamās daļas  
no nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Alūksnes novada Alūksnē,  
Apes ielā 4 k-1 - 1**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja: zvērināta tiesu izpildītāja Guna Danga - Garā

Novērtējuma datums: 2026. gada 26. augusts

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, zvērinātai tiesu izpildītājam**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par bezmantinieku mantas - 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma –  
dzīvokļa Alūksnes novada Alūksnē, Apes ielā 4 k-1 - 1, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                          |                                                                                                                                                                                                         |                                  |         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------|
| Kadastra nr.:            | 3601 900 1786                                                                                                                                                                                           | Alūksnes pilsētas ZG nodalījums: | 694 - 1 |
| Domājamās daļas no ēkas: | 455/10897                                                                                                                                                                                               | Domājamās daļas no zemes:        | -       |
| Piezīmes:                | Ēka atrodas uz zemes gabala ar kad.apz. 3601 004 0709 un kopējo platību 2,22944 ha, saskaņā ar Kadastra datiem, zemes gabals pieder fiziskai personai. Zemes nomas līgums vērtētājiem netika iesniegts. |                                  |         |

**Īpašumtiesības:**

|               |                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| Īpašnieki ZG: | JURIS GIBALA, 1/2 domājamā daļa;<br>SIA "NOVA RES", 1/2 domājamā daļa. |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|

**Dzīvokļa raksturojums:**

|                  |     |                 |                     |
|------------------|-----|-----------------|---------------------|
| Atrašanās stāvs: | 1/4 | Kopējā platība: | 51,6 m <sup>2</sup> |
| Istabu skaits:   | 2   | Ēkas sērija:    | „lauku projekts”    |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

|            |
|------------|
| Nav zināmi |
|------------|

**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 cīļņu 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 tā daļas novērtēšanas apstākļi:**

|                                  |             |                                 |                                        |
|----------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums:   | 26.08.2026. | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
| Apskates un vērtēšanas apstākļi: |             | Bez ierobežojumiem.             |                                        |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Darba mērķis bija noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 26. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas 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 ½ domājamās daļas no īpašuma:

**piespiedu pārdošanas vērtība, 80% no tirgus vērtības, kas 2026. gada 26. augustā ir  
8 400 EUR (astoņi 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.

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

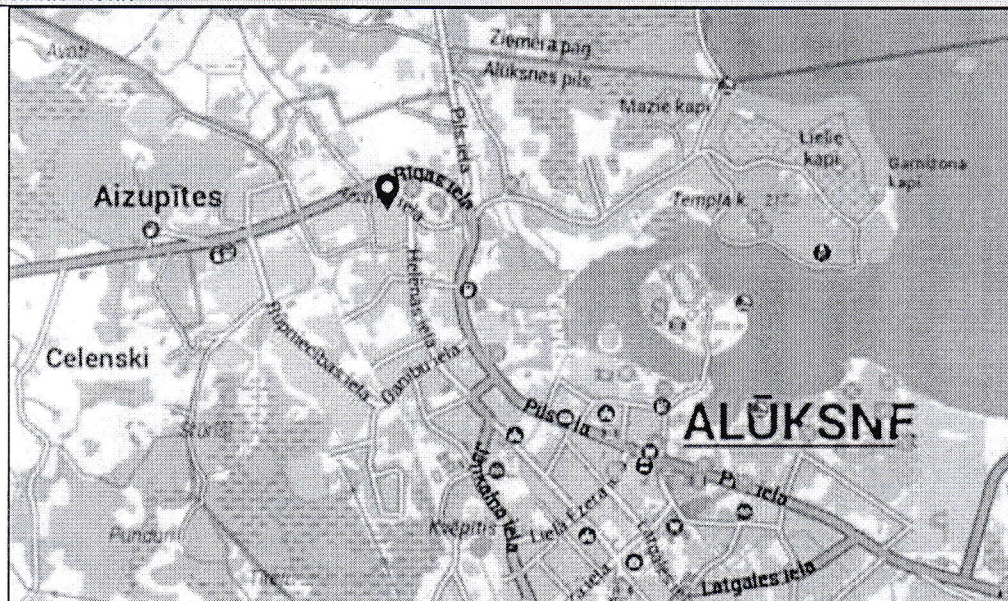
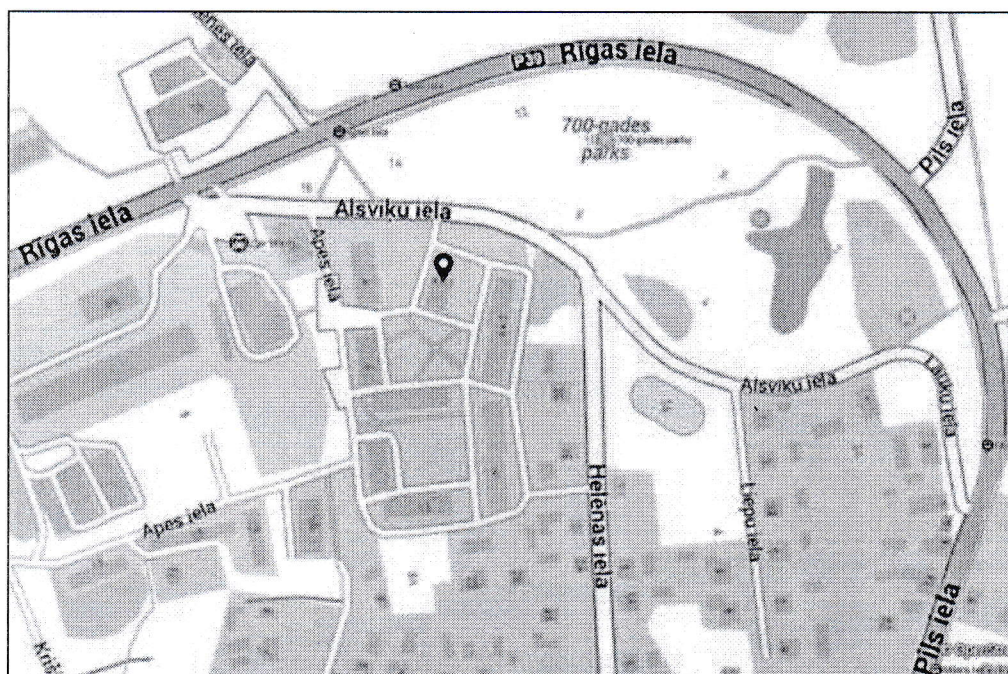
Arvīds Badūns

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

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma –  
dzīvokļa Alūksnes novada Alūksnē, Apes ielā 4 k-1 - 1, novērtējums

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



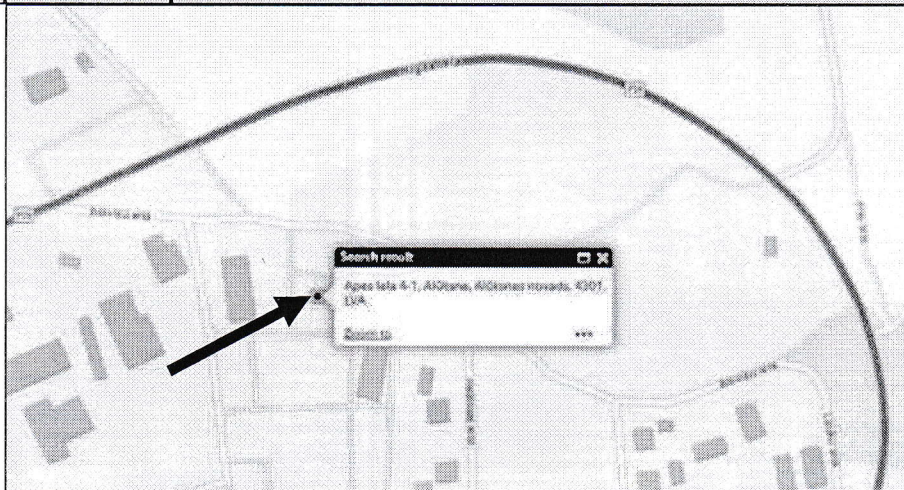
Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Alūksnes pilsētas Apes ielas iekškvartālā. Attālums līdz Alūksnes pilsētas centram ir aptuveni 1,6 km. Apkārto apbūvi pārsvarā veido piecstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, darījuma rakstura apbūve, daži tirdzniecības un pakalpojumu objekti. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs, 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, stāvlaukumā bez cietā seguma. Transporta un gājēju plūsmas gar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kur

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma –  
dzīvokļa Alūksnes novada Alūksnē, Apes ielā 4 k-1 - 1, novērtējums

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 dzīvokļa. Vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes un citi sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Alūksnes pilsētas centrā, kas ir aptuveni 1,6 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

**Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte:**



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/>

**Apzīmējumi:**

- ☒ Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte
  - ☒ PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM
  - ☒ Ūdens līmeņa atzīmes
  - ☒ 1/10 gados (10%) plūdi:
  - ☒ 1/100 gados (1%) plūdi:
- Ūdens dziļums
- 0 - 0.5 m
  - 0.5 - 1 m
  - 1 - 2 m
  - 2 - 3 m
  - > 3 m

**Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem:**

1/10 gados - nav

1/100 gados - nav

**Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis**

| Sērija           | Stāvu skaits | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ērtības |
|------------------|--------------|--------------------------------|---------|
| „lauku” projekts | 4/-1         | 1960.                          | Visas.  |

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

| Elements                   | Materiāls / konstrukcija                                                  | Tehniskais stāvoklis |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| pamati:                    | dzelzsbetons                                                              | apmierinošs          |
| sienas:                    | vieglbetona paneļi, ķieģeļu mūris                                         | apmierinošs          |
| pārsegumi:                 | dzelzsbetona paneļi                                                       | apmierinošs          |
| jums:                      | azbestcimenta loksnes                                                     | apmierinošs          |
| kāpnes:                    | betona, ar metāla margām                                                  | apmierinošs          |
| kāpņu telpas ārdurvis:     | koka                                                                      | apmierinošs          |
| kāpņu telpas raksturojums: | ārdurvis netiek slēgtas, kāpņu telpa kopta, apmierinošā tehniskā stāvoklī |                      |

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma –  
dzīvokļa Alūksnes novada Alūksnē, Apes ielā 4 k-1 - 1, novērtējums

| Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| Istabu skaits                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                     | Stāvs |              |                       | Platība                |                 |                                    |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                     | 1/4   |              |                       | 51,6 m <sup>2</sup>    |                 |                                    |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Dzīvoklis atrodas 1. stāvā, ēkas galā. Telpās tiek nodrošināta pietiekama insulācija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Labiekārtojums:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Saskaņā ar Kadastra datiem, dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālā apkure, aukstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, elektroapgāde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Plānojums:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Telpas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Telpas numurs telpu grupā                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nosaukums      | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Istaba         | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 14.2            | -                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Koridors       | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 4.0             | -                                  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tualetes telpa | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 1.2             | -                                  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vannas telpa   | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.5          | -                     | -                      | 2.9             | -                                  |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Virtuve        | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 6.4             | -                                  |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Istaba         | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 16.8            | -                                  |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lodžija        | Dzīvokļa ārtelpa    | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 6.1             | -                                  |
| Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Telpu apdare: sienas – krāsotas, tapšētas, flīzētas; grīdas – preskartons, linolejs, skaidu plāksnes, flīzes, mīksta segums; griesti – krāsoti, putuplasta loksnes. Iebūvēti PVC logu rāmji ar stikla paketēm, koka ārdurvis. Sanitārtehniskās iekārtas apmierinošā tehniskā stāvoklī, darba kārtībā. Telpās vērojams fiziskais nolietojums. Visās dzīvokļa iekštelpās nepieciešams kosmētiskais remonts. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. |                |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |

### 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 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.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājiem un īpašuma daļas potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma daļas piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma daļas 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 daļas piespiedu pārdošanas vērtība.    |            |
|------------------------------------------------|------------|
| Tirgus vērtība, EUR:                           | 10 542     |
| <b>Galvenie riski:</b>                         |            |
| Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū            | 10%        |
| Īpašuma apskates ierobežojumi                  | 0%         |
| Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība     | 2%         |
| Ierobežotas kredītēšanas iespējas              | 3%         |
| Papildus izmaksu riski                         | 3%         |
| Tirgus apstākļu izmaiņu riski                  | 2%         |
| <b>Izsvērtie riska faktori kopā:</b>           | <b>20%</b> |
| Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR: | 2 108      |
| Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:             | 8 434      |

Attiecīgi dzīvokļa daļas piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 8 400.**

*1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma –  
dzīvokļa Alūksnes novada Alūksnē, Apes ielā 4 k-1 - 1, novērtējums*

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa Alūksnes novada Alūksnē, Apes ielā 4 k-1 - 1, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 26. augustā ir 10 500 EUR (desmit tūkstoši pieci simti eiro);**

**piespiedu pārdošanas vērtība, kas ir līdzvērtīga 80% no tirgus vērtības, 2026. gada 26. augustā ir  
8 400 EUR (astoņi 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**  
(personiskais paraksts\*)