

**DĀRZA IELA 5, AIZKRAUKLE,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3201 001 0241**



2026. GADA 9. MARTS

2026. gada 9. marts
Reģ. Nr. 26- 39

Nekustamā īpašuma
Dārza ielā 5, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 001 0214, kas atrodas Dārza ielā 5, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.214, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32010010214)- 631 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas..

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 001 0214, kas atrodas Dārza ielā 5, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, 2026. gada 4. martā noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti eiro).

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911

IVARS ŠAPKINS - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

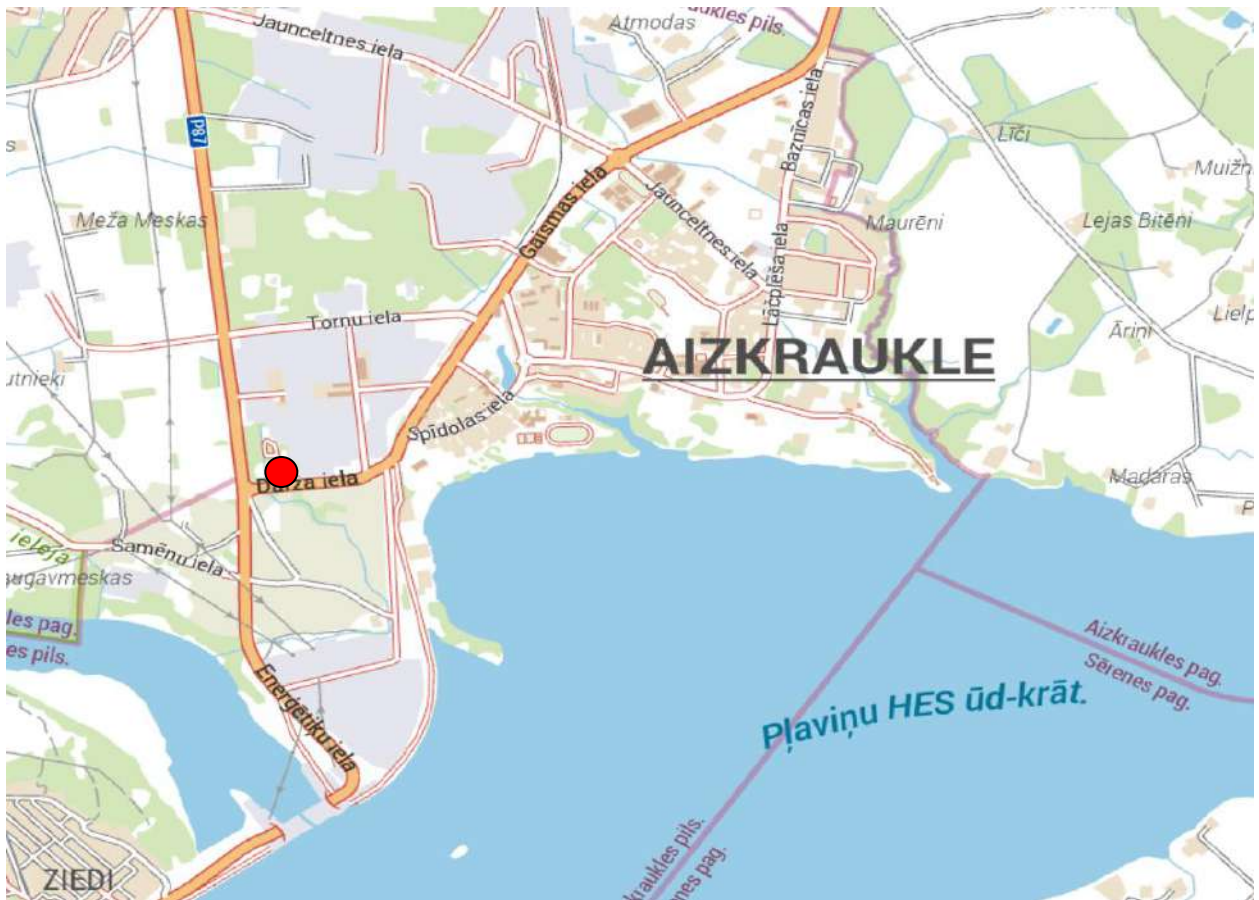
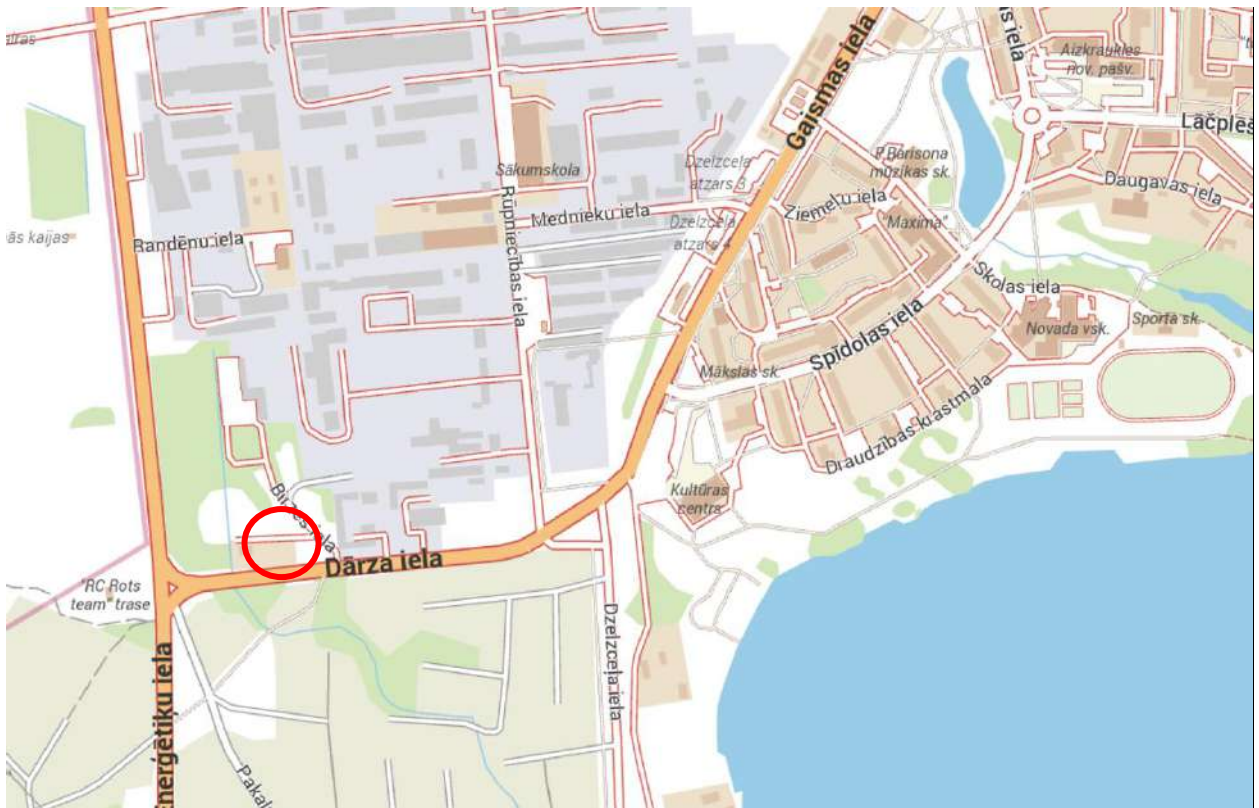
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	5
Vērtēšanas objekts.....	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	5
Apgrūtinājumi.....	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums.....	6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
Tirgus vērtības definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas.....	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	10
Īpašie pieņēmumi.....	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita.....	10
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.....	10
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU.....	12
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	14
PIELIKUMI.....	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	Dārza iela 5, Aizkraukle, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3201 001 0214
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	214
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32010010214)	631 m²
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma. Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- mazstāvu apbūves teritorijas (DzM).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūves veikšanai.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārлūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Tirgus vērtība	EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti eiro).
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 4. marts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/>

Dārza iela 5, Aizkraukle, Aizkraukles novads.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



zemes gabals, skats no Dārza ielas



zemes gabals, skats no Dārza ielas



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals



piebraucamais ceļš

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3201 001 0214, kas atrodas Dārza ielā 5, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.214.

Vērtēšanas objekts

zemes gabals 631 m² platībā (kadastra apzīmējums 32010010214), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.214 uz Aizkraukles novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārļūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatu nodaļējuma izdruka.
- VZD Kadastra pārļūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.
- Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojums.

V Ē R T Ē Š A N A S O B J E K T A R A K S T U R O J U M S



Atrašanās vieta, novietojums

Aizkraukle ir pilsēta Vidzemes dienvidu daļā, Aizkraukles novada administratīvais centrs. Aizkrauklei cauri tek Daugava un tai blakus atrodas Pļaviņu HES ūdenskrātuve. Iedzīvotāju skaits ~ 6 800.

Objekts atrodas Aizkraukles pilsētas rietumu daļā, kvartālā starp apvedceļu Enerģētiķu ielu, Dārza, Randēnu un Tehnoloģiju ielām. Vērtēšanas objekts novietots starp Dārza ielu un piebraucamo ceļu. Apkārtni veido dzīvojamā māja, ugunsdzēsēju depo, rūpnieciskās apbūves teritorija, meža parka teritorija. Zemes novietojums Aizkraukle pilsētā uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšana no Tehnoloģiju ielas pa piebraucamo ceļu ir apmierinoša.

Dārza iela 5, Aizkraukle, Aizkraukles novads.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32010010214				
Zemesgabala platība	631 m ²				
					
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, dienvidos ar malu ~ 22m robežojas ar Dārza ielas aizsargjoslu, ziemeļos ar malu ~22m robežojas ar piebraucamo ceļu, rietumos ar malu ~30m robežojas ar dzīvojamās apbūves zemi, austrumos ar malu ~27 m robežojas ar dabas un apstādījumu zemi.				
Reljefs	Līdzens				
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: zem ēkām- 0,0631 ha.				
Labiekārtojums	Zemes gabals netiek izmantots, nav labiekārtots. Daļa zemes platības ir apaugusi ar koku audzi				
Apbūve	-				
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0103	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0064	ha



VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus 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.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visu riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu

īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Aizkraukles pilsētā un tuvumā esošajās teritorijās galvenais apbūvei paredzēto zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz pilsētas centram, ielu un piebraucamo ceļu esamība un centralizēt inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai.

Aizkraukles pilsētā pēdējo divu gadu laikā ir notikuši 13 darījumi ar dzīvojamās apbūves zemes gabaliem. Šobrīd inflācijas ietekmē piedāvājuma/pārdošanas cenām ir tendence pieaugt 5-10% gadā. Dzīvojamai apbūvei piemērotu zemes gabalu cenas pilsētas robežās ir 5-13 eur/m².

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu un starp gabalu, iekš kvartālos novietotu zemes gabalu ar aprūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 2-5 eur/m². Pārsvārā tie ir zemes gabali, kuros ir ierobežota vai nav iespējama apbūve (starp gabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).



Avots: <https://cenubanka.lv>

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma. Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- mazstāvu apbūves teritorijas (DzM).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūves veikšanai.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

<i>Pozitīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> • piebraukšanas iespējas; • izmantošanas un apbūves iespējas; 	<i>Negatīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> • novietojums pilsētas daļā; • zemes gabala apaugums;
--	--

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS**Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita**

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot patieso īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.


Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.


Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Aizkraukles pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Madaru iela, Aizkraukle
	
Pārdevuma laiks	12.2025.
Pārdevuma cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, m2	1 613
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, nav labiekārtots, blakus atrodas pilsētas inženierkomunikācijas. Konfigurācija- izstiepta taisnstūra formas. Atrodas pilsētas nomalē, starp Baznīcas un Gaismas ielām. Piekļūšana pa piebraucamo ceļu ir vidēji laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Objekts Nr.2	Purgaiļu iela, Aizkraukle
	
Pārdevuma laiks	09.2024.
Pārdevuma cena, EUR	13 000
Zemes gabala platība, m2	1 199
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, nav labiekārtots, blakus atrodas pilsētas inženierkomunikācijas. Konfigurācija- taisnstūra formas. Atrodas pilsētas nomalē, starp Baznīcas ielu un pilsētas robežu. Piekļūšana no ielas ir vidēji laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Objekts Nr.3	Lāčplēša iela, Aizkraukle
	
Pārdevuma laiks	08.2024.
Pārdevuma cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, m2	1 527
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, nav labiekārtots, pievilktas pilsētas inženierkomunikācijas- elektrība, ūdens, kanalizācija. Konfigurācija- taisnstūra formas. Atrodas pilsētas nomalē, starp Lāčplēša ielu un pilsētas robežu. Piekļūšana pa piebraucamo ceļu ir vidēji laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Dārza iela 5, Aizkraukle, Aizkraukles novads.

Aprēķins ar Tirgus pieeju

	Madaru iela, Aizkraukle	Purgaiļu iela, Aizkraukle	Lāčplēša iela, Aizkraukle	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Dārza iela 5, Aizkraukle
Pārdošanas cena, EUR	15 000	13 000	15 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	15 000	13 000	15 000	

Zemes gabala platība, m ²	1 613	1 199	1 527	631
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	9.30	10.84	9.82	5.15

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā	-30%	-30%	-30%	
Novietojums kvartālā/ infrastruktūra	-5%	-5%	-5%	
Zemes gabala lielums	10%	6%	9%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	-10%	-10%	-15%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	0%	0%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	-10%	-10%	-10%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-45%	-49%	-51%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	5.12	5.53	4.81	5.15

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR	3 250
Vērtēšanas objekta patiesā vērtība noapaļoti, EUR	3 300

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 001 0214, kas atrodas Dārza ielā 5, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā 2026. gada 4. martā noteiktā

tīrgus vērtība ir EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA**Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 214****Kadastra numurs: 3201 001 0214****Adrese: Dārza iela 5, Aizkraukle, Aizkraukles nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atzīme: zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. Ēkas (būves) saistītas ar zemes gablu 631kv.m. platībā,zemes kadastra Nr.3201-001-0214 Dārza ielā 5,Aizkraukles pilsētā.		631 m ²
	Dzēsts		
2.1.	Nekustamais īpašums sastāv no ēkām (būvēm) : viena- divu stāvu dzīvojamā ēka-kopmītne ar kopējo platību 256,37kv.m.		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.1 (300005294261) Žurn. Nr. 2273, lēmums 09.12.1997, tiesnese Inga Zālīte		
3.1.	Dzīvojamā māja sastāv no sešiem dzīvokļu īpašumiem.		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.1 (300005294261)		
4.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 3201- 001- 0214. Žurn. Nr. 1396, lēmums 18.06.1998, tiesnese Inga Zālīte		631 m ²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	1.daļas 1.iedaļā ierakstīto atzīmi Nr. 1(žurnāla Nr.2273,1997.gada 9.decembris) dzēst. Pamats: 1998. gada 3. jūnija Aizkraukles pilsētas domes uzziņa Nr.01-8/379. Žurn. Nr. 1396, lēmums 18.06.1998, tiesnese Inga Zālīte		
2.1.	Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.2.1 (žurnāla Nr.251097002273, 08.12.1997), Nr.3.1 (žurnāla Nr.251098001396, 17.06.1998). Pamats: 2019.gada 27.decembra Aizkraukles novada pašvaldības būvvalde izziņa Nr.BIS-BV-23.1-2019-1742 (06-19) par būves neesību, 2021.gada 8.februāra Valsts zemes dienesta paziņojums. Žurn. Nr. 300005294261, lēmums 11.02.2021, tiesnese Inese Trēde		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Uz 1978.gada 4.maija akta par objekta nodošanu eksplācijā pamata nostiprinātas īpašuma tiesības uz ēkām (būvēm) Latvijas Lauku sporta biedrības "VĀRPA" AIZKRAUKLES RAJONA PADOMEI,nodokļu maksātāja kods 90000086756. Žurn. Nr. 2273, lēmums 09.12.1997, tiesnese Inga Zālīte	1	
2.1.	Īpašnieks: AIZKRAUKLES PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000074812. Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 3.1, 4.1, 5.1 (251098001396)	1	
3.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
4.1.	Pamats: 1998. gada 21. maija nodošanas-pieņemšanas akts, 1998. gada 9. jūnija Aizkraukles pilsētas domes izziņa Nr.10/5-2-17, 1998. gada 3. jūnija Aizkraukles pilsētas domes uzziņa Nr.01-8/379.		
5.1.	Īpašnieks LLSP"VĀRPA"AIZKRAUKLES RAJONA PADOME, nodokļu maksātāja kods 90000086756. Īpašuma tiesības izbeigušās. Žurn. Nr. 1396, lēmums 18.06.1998, tiesnese Inga Zālīte	0	
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	Nav ierakstu		

III. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
---------------------	--	-------------------------

Nav ierakstu

III. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
---------------------	---	-------------------------

Nav ierakstu



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32010010214	Dārza iela 5	0.0631 ha	214	-	Aizkraukle, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2210	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2019	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2210	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2019	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
32010010214	1/1	Dārza iela 5, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0631
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0631
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0631
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.0631	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0103	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0064	ha

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS REPUBLIKA
AIZKRAUKLES rajona
AIZKRAUKLES pilsētas
zemes gabala DĀRZU ielā 5
Zemes kadastra N^o 001-0214

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Aizkraukles pilsētas zemes komisijas 21.10.96. lēmumam nr. 2, prot. Nr. 55

Robežu plāns sastādīts pēc VZD Aizkraukles rajona Mērniecības biroja 25.10.96. izpildītiem robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 500 un pēc pilsētas domes 19.03.98. lēmuma Nr. 48, prot. Nr. 3 * 4.

Zemes kopplatība ir 631 m²

Zemes īpašums reģistrēts

zemes grāmatu nodaļas

zemes grāmatā

.gada

Nodalījuma (folijas) N^o

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:

VALSTS ZEMES DIENESTS

Aizkraukles rajona nodaļa

Nod.priekšnieks

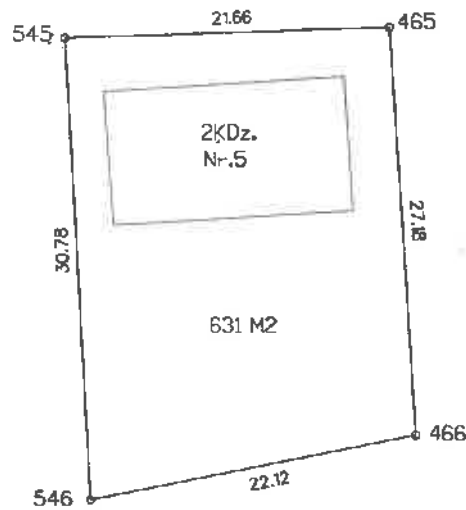
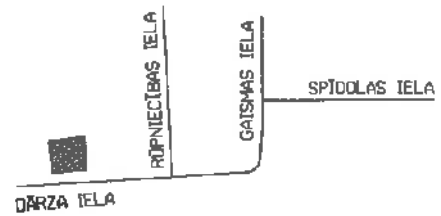
Z. Niedre

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
VIETĒJĀ KOORDINĀTU SISTĒMĀ

Nr.	X	Y
465	13469.79	-13108.35
466	13442.65	-13106.78
546	13438.34	-13128.48
545	13469.09	-13130.00

PLATBĀ : 631 m²

Zemes gabala
izvietojums kvartālā



DĀRZA IELA

Nr. zemes ierīcības projekta

Valsts zemes dienesta Uzskaites

Nr.

199 . gada

Reģistrācija

MĒROGS 1 : 500

VZD Aizkraukles rajona nodaļa
Mērniecības birojs

Vadītāja	V. Niedre	<i>[Signature]</i>	23.06.98.
Uzņēmēja	J. Daugulis	<i>[Signature]</i>	25.10.98.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors