

**GULBJU IELA 1372, AIZKRAUKLE,  
AIZKRAUKLES NOVADS  
KADASTRA NUMURS 3201 004 0129**



2026. GADA 8. JŪNIJS

2026. gada 8. jūnijs  
Reģ. Nr. 26- 129

Nekustamā īpašuma  
**Gulbju ielā 1372, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā**  
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 004 0129, kas atrodas Gulbju ielā 1372, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000955653, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32010040129)- 0,0881 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 004 0129, kas atrodas Gulbju ielā 1372, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, 2026. gada 5. jūnijā noteiktā  
**tirgus vērtība, ir EUR 4 000** (četri tūkstoši 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

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>                         | <b>2</b>  |
| <b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....</b>              | <b>3</b>  |
| <b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>               | <b>4</b>  |
| <b>SLĒDZIENS.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| Vērtēšanas objekts .....                                | 5         |
| Vērtēšanas mērķis.....                                  | 5         |
| Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....               | 5         |
| Apgrūtinājumi.....                                      | 5         |
| Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....             | 5         |
| <b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>            | <b>6</b>  |
| Atrašanās vieta, novietojums.....                       | 6         |
| Zemes gabala raksturojums .....                         | 6         |
| <b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA .....</b> | <b>7</b>  |
| Tirgus vērtības definīcija.....                         | 7         |
| Vērtēšanas pieejas .....                                | 7         |
| <b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>              | <b>8</b>  |
| <b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....</b>     | <b>9</b>  |
| Labākā un efektīvākā izmantošana.....                   | 9         |
| Tirgus vērtību ietekmējoši faktori .....                | 9         |
| Īpašie pieņēmumi.....                                   | 9         |
| <b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                          | <b>10</b> |
| Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita .....       | 10        |
| Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.....         | 10        |
| <b>SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU.....</b>                       | <b>12</b> |
| <b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>                  | <b>13</b> |
| <b>PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>          | <b>14</b> |
| <b>PIELIKUMI .....</b>                                  | <b>15</b> |

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

|                                                           |                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vērtējamais objekts                                       | <b>Zemes gabals</b>                                                                                                                                                                              |
| Īpašuma adrese                                            | Gulbju iela 1372, Aizkraukle, Aizkraukles novads                                                                                                                                                 |
| Vērtēšanas mērķis                                         | Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām                                                                                                                                          |
| Kadastra numurs                                           | 3201 004 0129                                                                                                                                                                                    |
| Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.                              | 100000955653                                                                                                                                                                                     |
| Īpašuma tiesības uz zemi                                  | Aizkraukles novada pašvaldība,<br>reģistrācijas numurs 90000074812                                                                                                                               |
| Īpašuma sastāvs                                           | Platība                                                                                                                                                                                          |
| <b>zemes vienība</b><br>(kadastra apzīmējums 32010040129) | <b>0,0881 ha</b>                                                                                                                                                                                 |
| Esošais izmantošanas veids                                | Zemes gabals vasarnīcu apbūves teritorijā.<br>Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) un Applūstošā teritorija |
| Labākais izmantošanas veids                               | Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim.<br>Zemes gabals piemērots atpūtas vietas izveidei vai pievienošana blakus esošajam zemes īpašumam       |
| Apgrūtinājumi                                             | VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.                                                                                                |
| <b>Tirgus vērtība</b>                                     | <b>EUR 4 000</b> (četri tūkstoši eiro).                                                                                                                                                          |
| Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums                | 2026. gada 5. jūnijs                                                                                                                                                                             |
| Īpašie pieņēmumi                                          |                                                                                                                                                                                                  |

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Gulbju iela 1372, Aizkraukle, Aizkraukles novads.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



piebraucamais ceļš pie zemes gabala



zemes gabals



zemes gabals



diķis



zemes gabals



zemes gabals ar esošo apbūvi

## S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3201 004 0129, kas atrodas Gulbju iela 1372, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000955653.

### **Vērtēšanas objekts\***

zemes gabals 0,0881 ha platībā (kadastra apzīmējums 32010040129),  
kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

*\*- apsekojot vērtēšanas objektu vērtētājs konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas izbūves- pirts un lapene, kas nav reģistrētas Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijā. Vērtētājam nav zināma minēto izbūvju piederība un statuss. Turpmāk vērtējuma tiek pieņemts, ka izbūves nepieder zemes īpašniekam.*

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 nodaļā Nr.100000955653 uz Aizkraukles novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

### **Apgrūtinājumi**

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

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.
- Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojums.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 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.

Vērtēšanas objekts atrodas Aizkraukles pilsētas nomalē starp Daugavas upi, Pļaviņu HES un autoceļiem P76 un P87. Vērtēšanas objekts novietots vasarnīcu apbūves teritorijā Lielziedi, tās austrumu daļā, kvartālā starp Gulbju ielu, bijušā karjera ūdenskrātuvi un pašvaldības mežu. Apkārtni veido vasarnīcu apbūve un meža platība. Novietojums teritorijā uzskatāms kā labs. Piekļūšana no Gulbju ielas pa piebraucamo ceļu ir vidēji laba.

### Zemes gabala raksturojums

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastra apzīmējums                                                                | 32010040129                                                                                                                                                                            |
| Zemesgabala platība                                                                | 0,0881 ha                                                                                                                                                                              |
|  |                                                                                                     |
| Apraksts                                                                           | Neregulāra piecstūra formas, dienvidos robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, rietumos robežojas ar blakus esošo vasarnīcas apbūvi, ziemeļos un rietumos robežojas ar meža platībām. |
| Reljefs                                                                            | Līdzens                                                                                                                                                                                |
| Sastāvs pēc VZD datiem                                                             | zem ūdeņiem- 0,0456 ha;<br>zem ēkām- 0,0456 ha.                                                                                                                                        |
| Labiekārtojums                                                                     | Zemes gabals ir norobežots ar metāla sieta žogu. Zemes gabalā atrodas dīķis, teritorija sakopta.                                                                                       |
| Apbūve                                                                             | Izbūves- pirts, lapane                                                                                                                                                                 |

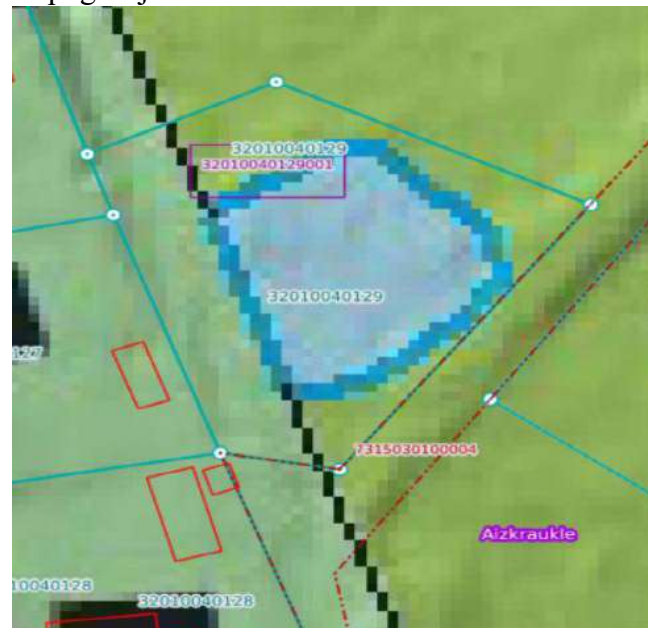
Gulbju iela 1372, Aizkraukle, Aizkraukles novads.

| Apgrūtinājumi |                      |            |                                                                                                               |         |       |
|---------------|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| Nr.           | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                                                      | Platība | Mērv. |
| -             | 01.02.2025           | 7311020400 | aplūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija                                                               | 0.0881  | ha    |
| -             | 01.02.2025           | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam    | 0.0881  | ha    |
| -             | 01.02.2025           | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0881  | ha    |

Teritorijas plānojums



Topogrāfija



## 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības /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 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 pilsētas- Ziedi un Sērenes pagastā- Lielziedi esošajos vasarnīcu teritorijās dzīvojamās apbūves zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir robežās 3 - 15 eur/m<sup>2</sup>. 2023.-2025. gados ir notikuši aptuveni 20 darījumi ar dzīvojamās apbūves zemes gabaliem. Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 1- 3 eur/m<sup>2</sup>. Pārsvarā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, apstādījumi u.c.).

## 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 vasarnīcu apbūves teritorijā.<br>Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) un Applūstošā teritorija |
| Labākais izmantošanas veids | Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim.<br>Zemes gabals piemērots atpūtas vietas izveidei vai pievienošana blakus esošajam zemes īpašumam       |

### Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Pozitīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• novietojums teritorijas daļā;</li> <li>• piebraukšanas iespējas;</li> <li>• zemes gabala labiekārtojums.</li> </ul> | <i>Negatīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ierobežotas apbūves iespējas;</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības 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.

Nemot 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                                                                         | Vītulu iela, Ziedi, Aizkraukle                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pārdevuma laiks                                                                      | 03.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Pārdevuma cena, EUR                                                                  | 2 599                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zemes gabala platība, m2                                                             | 585                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Īss objekta raksturojums                                                             | Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma, elektrības pievads. Konfigurācija- kvadrātam līdzīgas formas. Atrodas dārzskopības Ziedi teritorijā Vītulu ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Atsavināts no pašvaldības. |

| Objekts Nr.2                                                                       | Akāciju iela, Ziedi, Aizkraukle                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Pārdevuma laiks                                                                    | 04.2024.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pārdevuma cena, EUR                                                                | 2 000                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zemes gabala platība, m2                                                           | 594                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Īss objekta raksturojums                                                           | Zemes gabals zem vasarnīcas apbūves. Konfigurācija- kvadrātam līdzīgas formas. Atrodas dārzkopības Ziedi teritorijā Rožu ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Atsavināts no pašvaldības. |

| Objekts Nr.3                                                                       | Ziedu iela, Ziedi, Aizkraukle                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pārdevuma laiks                                                                    | 02.2024.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Pārdevuma cena, EUR                                                                | 1 500                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zemes gabala platība, m2                                                           | 322                                                                                                                                                                                                                                         |
| Īss objekta raksturojums                                                           | Zemes gabals bez apbūves, ir labiekārtots. Konfigurācija- izstiepta taisnstūra formas. Atrodas dārzkopības Ziedi teritorijā Ziedu ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). |

## Aprēķins ar Tirgus pieeju

|                                                                                             | Vītoli iela,<br>Ziedi,<br>Aizkraukle | Akāciju iela,<br>Ziedi,<br>Aizkraukle | Ziedu iela,<br>Ziedi,<br>Aizkraukle | VĒRTĒŠANAS<br>OBJEKTS |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Pārdošanas cena, EUR                                                                        | 2 599                                | 2 000                                 | 1 500                               |                       |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus- atsavināts no pašvaldības | 0%                                   | 0%                                    | 0%                                  |                       |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī           | 20%                                  | 20%                                   | 20%                                 |                       |
| <b>Kopējā korekcija, %</b>                                                                  | <b>20%</b>                           | <b>20%</b>                            | <b>20%</b>                          |                       |
| Koriģētā pārdošanas cena, EUR                                                               | 3 119                                | 2 400                                 | 1 800                               |                       |

|                                                                                             |      |      |      |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------------|
| Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>                                                        | 585  | 594  | 322  | <b>881</b> |
| Zemes gabala kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup> | 5.33 | 4.04 | 5.59 | 4.58       |

*Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:*

|                                                                                    |             |             |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Novietojums novadā/reģionā                                                         | 0%          | 0%          | 0%          |             |
| Novietojums kvartālā/ infrastruktūra                                               | 0%          | 0%          | 0%          |             |
| Zemes gabala lielums                                                               | 5%          | 5%          | 10%         |             |
| Piebraukšanas ērtums, piekļūšana                                                   | 0%          | 0%          | 0%          |             |
| Nodrošinājums ar komunikācijām                                                     | 0%          | 0%          | 0%          |             |
| Zemes gabala labiekārtojums                                                        | 5%          | 5%          | 5%          |             |
| Zemes gabala konfigurācija, reljefs                                                | 0%          | 0%          | 0%          |             |
| Izmantošana, apbūves iespējas                                                      | -20%        | -20%        | -20%        |             |
| Zemes gabala apgrūtinājumi                                                         | 0%          | 0%          | 0%          |             |
| Citi faktori                                                                       | 0%          | 0%          | 0%          |             |
| <b>Kopējā korekcija, %</b>                                                         | <b>-10%</b> | <b>-10%</b> | <b>-5%</b>  |             |
| <b>Zemes gabala kopējās platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b> | <b>4.80</b> | <b>3.64</b> | <b>5.31</b> | <b>4.58</b> |

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR                  | 4 040        |
| <b>Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b> | <b>4 000</b> |

### SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 004 0129, kas atrodas Gulbju iela 1372, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā 2026. gada 5. jūnijā noteiktā

**tirgus vērtība ir EUR 4 000** (četri tūkstoši 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 apmaksa 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

## PIENĒMUMI 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 nodaļums Nr. 100000955653**  
**Kadastra numurs: 3201 004 0129**  
**Adrese: Gulbju iela 1372, Aizkraukle, Aizkraukles nov.**

| I. daļa 1. iedaļa   |                                                                                                                                                                    |      |                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
| Ieraksta Nr.        | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas                                                                                                                         | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1.                | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32010040129).<br><i>Žurn. Nr. 300008567547, lēmums 07.05.2026, tiesnese Glorija Sorokina</i>                                    |      | 881 m²           |
| I. daļa 2. iedaļa   |                                                                                                                                                                    |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi                                                                        | Daļa | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> |                                                                                                                                                                    |      |                  |
| II. daļa 1. iedaļa  |                                                                                                                                                                    |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats                                                                                  | Daļa | Summa            |
| 1.1.                | Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.                                                                                        | 1    |                  |
| 1.2.                | Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 9.aprīļa uzziņa Nr.4.7/IZZ/26/119.<br><i>Žurn. Nr. 300008567547, lēmums 07.05.2026, tiesnese Glorija Sorokina</i> |      |                  |
| II. daļa 2. iedaļa  |                                                                                                                                                                    |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem                                                          |      |                  |
| <i>Nav ierakstu</i> |                                                                                                                                                                    |      |                  |
| III. daļa 1. iedaļa |                                                                                                                                                                    |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu                                                                                                                    |      | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> |                                                                                                                                                                    |      |                  |
| III. daļa 2. iedaļa |                                                                                                                                                                    |      |                  |
| Ieraksta Nr.        | Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi                                                                                                 |      | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> |                                                                                                                                                                    |      |                  |



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība   | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs | Administratīvā teritorija      |
|-----------------|-----------|-----------|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 32010040129     | -         | 0.0881 ha | 100000955653                  | -                                  | Aizkraukle, Aizkraukles novads |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 829           | 27.02.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                                                             |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 1240          | 27.02.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)                                                                                    |
| Prognozētā kadastrālā vērtība             | 829           | 01.06.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam                                             |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 829           | 27.02.2026                  | 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 | 1240          | 27.02.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |
| Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā | 829           | 01.06.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam                                             |

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese                                                  |
|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 32010040129         | 1/1                                           | Gulbju iela 1372, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101 |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 0.0881              |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha                  |
| Statuss:                                       | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    | -                   |

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese                                                  |
|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 32010040129001      | 1/1                                           | Gulbju iela 1372, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101 |

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Platība:             | 0.0881 |
| 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:                                | 0.0456 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem:                            | 0.0456 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:                       | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība:                            | 0.0425 |
| Zemes zem ceļiem platība:                          | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.0000 |

#### Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                                                      | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| -   | 01.02.2025           | 7311020400 | applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija                                                              | 0.0881  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam    | 0.0881  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0881  | ha    |

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32010040129  
adrese: Gulbju iela 1372, Aizkraukle, Aizkraukles nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizkraukles novada domes 2025. gada 24. Jūlija lēmumu Nr.2025/446 (protokols Nr.11.,37.p.)  
"Par nekustamā īpašuma Gulbju iela 1372, Aizkraukle, Aizkraukles novads, atsavināšanas procesa uzsākšanu".

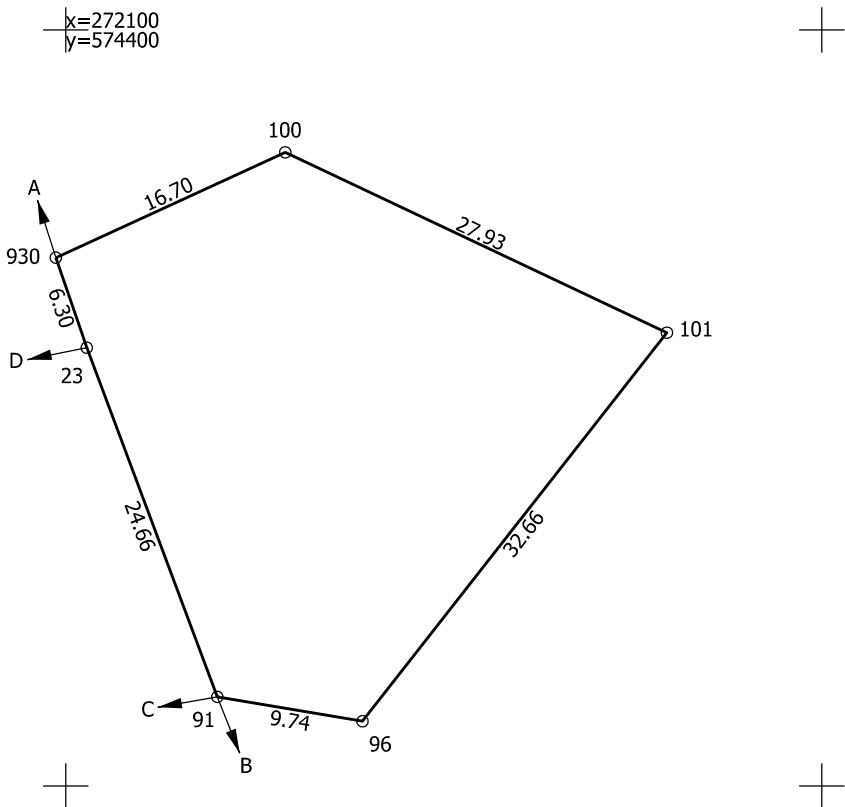
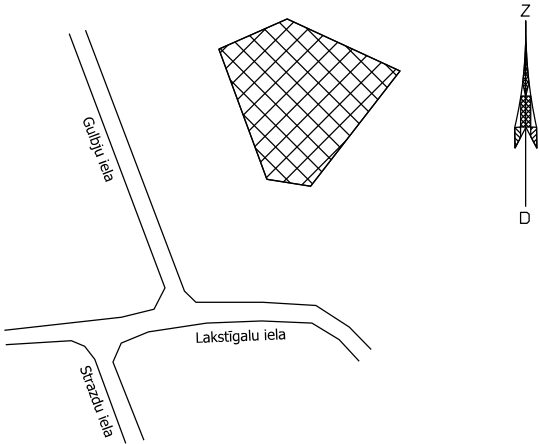
Robežas noteiktas: 2026. gada 27. janvārī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0881 ha

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients 0.999668



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 32010040141 - Daugavas senleja  
no B līdz C: 32010040128 - "Gulbju iela 1370"  
no C līdz D: 32010040127 - "Gulbju iela 1369"  
no D līdz A: 32010040126 - "Gulbju iela 1368"

Zemes vienības platība: 0.0881 ha

|                                                     |             |                                                                                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Zemes robežu plāns                                  | 32010040129 | Plāna mērogs 1: 500                                                                                                                   | 2. lapa no 2 |
| Mērnieks Ineta Malceniece<br>Sertifikāta Nr. CB0012 |             | Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra<br>noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" |              |



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
S3-290

## 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 Tunsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors