



2026.gada 24.jūlijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Aizkraukles novadā, Aizkrauklē, Rūpniecības ielā 10B
tirgus vērtību

Zemgales apgabaltiesas 100. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Ligitai Gulbei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3201 001 0274, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Aizkrauklē, Rūpniecības ielā 10B**, ir reģistrēts Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.160 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 un kopējo platību 1367 m² un sabiedriskās ēdināšanas uzņēmuma un sākumskolas ēkas ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 001 un kopējo platību 1601,1 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 100. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Ligitai Gulbei**, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma kadastra numuru 3201 001 0274, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Aizkrauklē, Rūpniecības ielā 10B**, 2026.gada 23.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

93 400 (deviņdesmit trīs tūkstoši četri simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Sabiedriskā ēdināšanas uzņēmuma un sākumskolas ēkas apraksts
 - 4.3.1 Telpu grupas (ēdnica) ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 001 001 apraksts
 - 4.3.2 Telpu grupas (sākumskola) ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 001 002 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Aizkraukles novadā, Aizkrauklē, Rūpniecības ielā 10B.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.100 zvērināta tiesu izpildītāja Līgita Gulbe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 23.jūlijs. Īpašumu apsekoja Indra Zadvornova.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Aizkraukles novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000074812; – 6429/10000 domājamās daļas. Pamats: 2003.gada 28.novembra pirkuma līgums. Fiziska persona; – 3571/10000 domājamās daļas. Pamats: 2009.gada 20.jūlija pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 un kopējo platību 1367m ² . Sabiedriskā ēdināšanas uzņēmuma un sākumskolas ēka ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 001 un kopējo platību 1601,1 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības sabiedriskā ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības sabiedriskā ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.160 noraksts. 2001.gada 3.oktobra līgums Nr.345 par kopīpašuma sadali un lietošanas tiesību noteikšanu. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0489 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0032 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

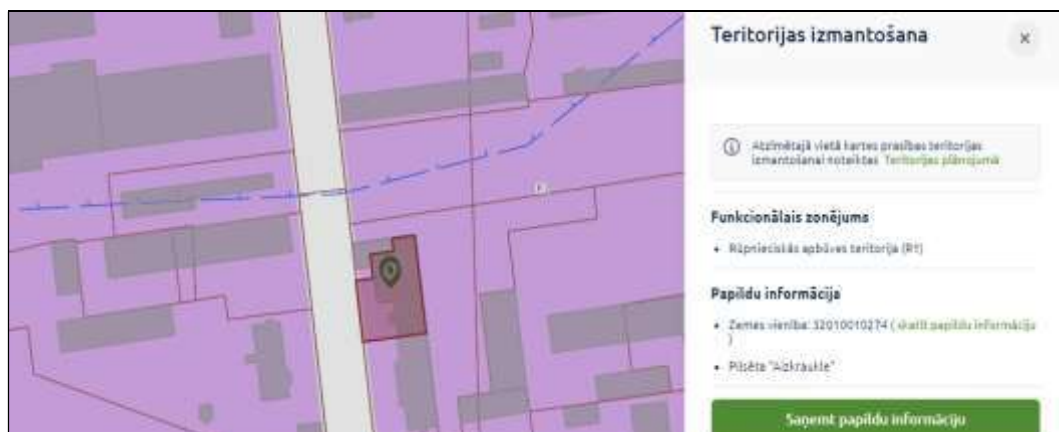
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



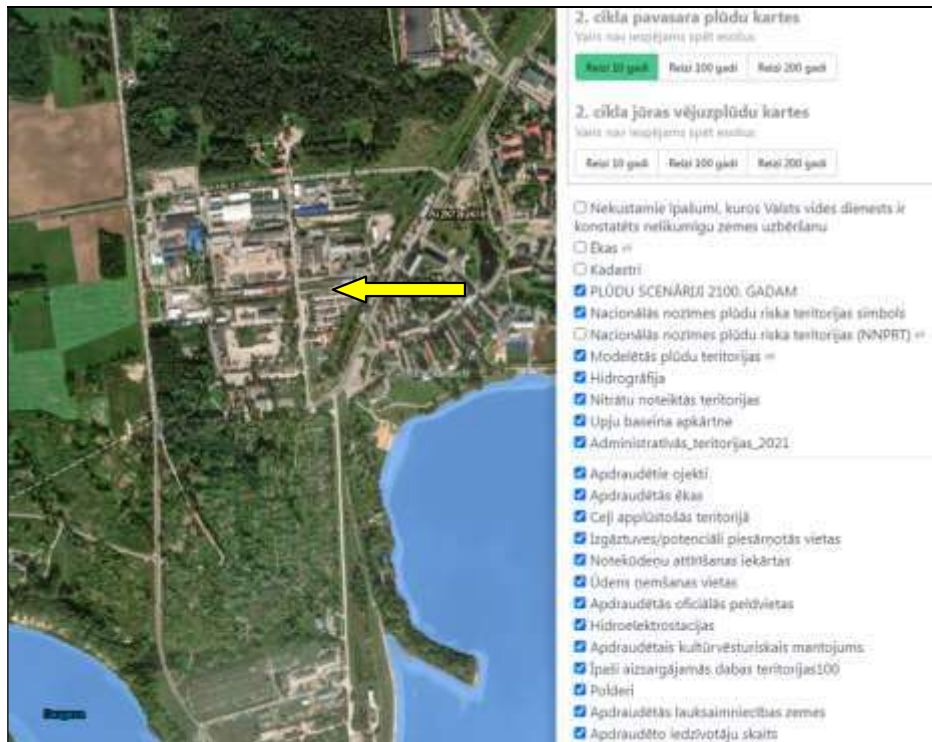
Informācijas avots: www.geolattvija.lv



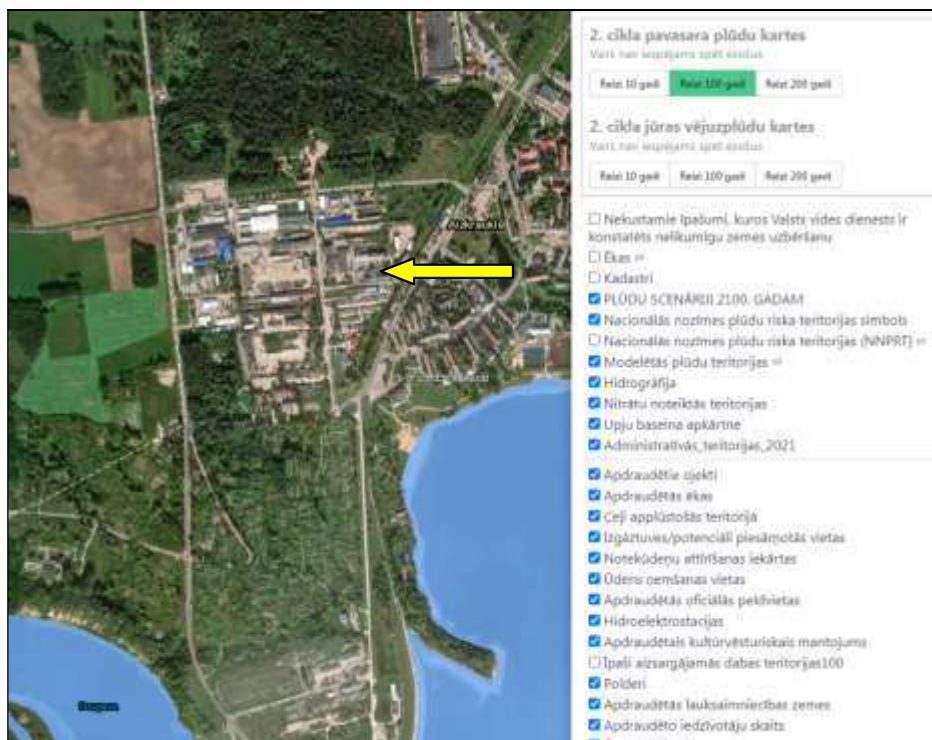
Informācijas avots: aizkraukles_tp_pilsetas_cieme_plan_sit_2014-2026%20(28).pdf

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Rūpniecības iela



Pieklūšana ēkai



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no Rūpniecības ielas puses



Skats uz ēku no pagalma puses



Skats uz ēku no pagalma puses

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novadā, Aizkraukles pilsētā, kvartālā, ko veido Torņu iela, Gaismas iela un Rūpniecības iela. Līdz Aizkraukles pilsētas centram ir aptuveni 500 m. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Gaismas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Aizkraukle" ir aptuveni 4,5 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Aizkraukles pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1367 m² un kadastra apzīmējumu 3201 001 0274.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes vienībai no Gaismas ielas vai Torņu ielas puses pa Rūpniecības ielu, kas būs klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, uz Rūpniecības ielas tiek veikti ielas seguma remontdarbi. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Rūpniecības ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots sabiedriskas ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem pagalmi, ēka, dabīgs zālājs. Zemes gabalā ierīkots ar asfaltbetona segumu ieklāts pagalmi un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Sabiedriskās ēdināšanas uzņēmuma un sākumskolas ēkas ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 001 apraksts

Ēka celta 1982.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika, mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir labs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	972,1
Tilpums, m ³	7569,0
Fiziskais stāvoklis pēc VZD datiem	V1 (loti labs)
Kopējā telpu platība, m ²	1601,1
1.stāvs, m ²	813,6
2.stāvs, m ²	787,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamās iekštelpas, m ²	1601,1
---	--------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzbetons/betons	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu konstrukcijas	Labs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu konstrukcijas	Labs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Labs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Labs
Jumta konstrukcija	Plakana dzelzbetona konstrukcija	Labs
Jumta segums	Ruberoīds	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Labs
Ārdurvis	Koka pildīnu, PVC	Apmierinošs/labs
Iekšējās durvis	Koka pildīnu	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Vājstrāvas tīkli	Kabeļtelevizija, internets	
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.1 Telpu grupas (ēdnīca) ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 001 001 apraksts

Telpu grupas tehniskie parametri:

Kopējā telpu platība, m ²	786,4
1.stāvs, m ²	786,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamās iekštelpas, m ²	786,4
---	-------

4.3.2 Telpu grupas (sākumskola) ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0274 001 002 apraksts

Telpu grupas tehniskie parametri:

Kopējā telpu platība, m ²	814,7
1.stāvs, m ²	27,2
2.stāvs, m ²	787,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamās iekštelpas, m ²	814,7
---	-------