



2025.gada 21.novembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Aizkraukles novadā, Aizkrauklē, Lāčplēša ielā 14
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 100.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Ligitai Gulbei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3201 003 0101, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Aizkrauklē, Lāčplēša ielā 14**, ir reģistrēts Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3201 003 0101 un kopējo platību 0,815 ha un bāra, bērnu kafejnīcas un veikala jaunbūves ar kadastra apzīmējumu 3201 003 0101 un kopējo platību 1540,6 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 100.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ligitai Gulbei**, izsoles sākuma cenas noteikšanai 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, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Aizkrauklē, Lāčplēša ielā 14**, 2025.gada 18.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

36 900 (trīsdesmit seši tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

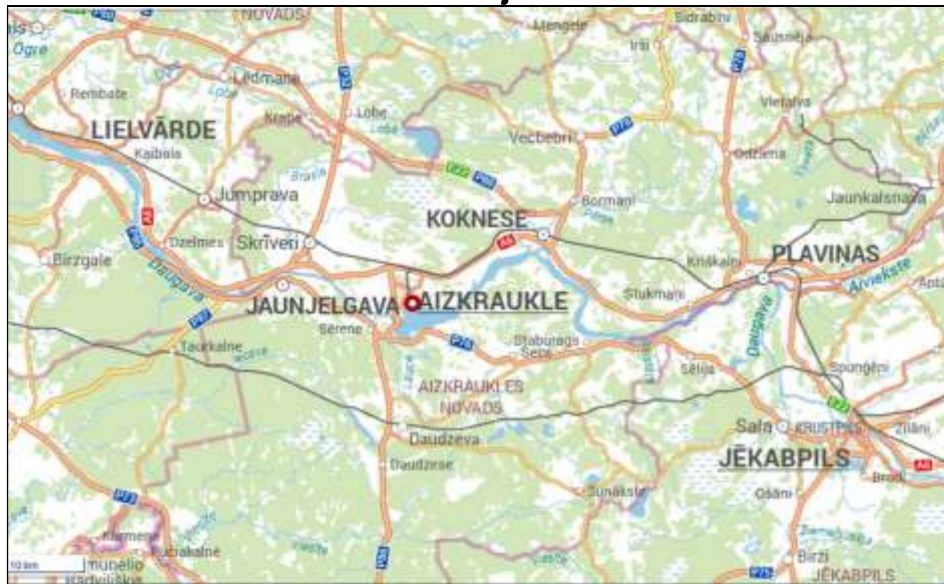
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3201 003 0101 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
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
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 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, Lāčplēša ielā 14.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.100 zvērināta tiesu izpildītāja Līgita Gulbe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 18.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2014.gada 18.jūnija pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra numuru 3201 003 0101 un kopējo platību 0,815 ha. Bāra, kafējnīcas un veikala ēkas jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 3201 003 0101 001 un kopējo platību 1540,6 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija (P).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots publiskai apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1 noraksts. Paskaidrojuma raksts ēkai Nr.BIS-BV-2.1-2020-2437. Būves tehniskās inventarizācijas lietas plāna kopija. Topogrāfiskā plāna kopija. Ēkas jaunbūves nojaukšanas skaidrojošais apraksts. Būvdarbu apjoma saraksts. Aizkraukles novada pašvaldības būvvaldes izziņa par būves neesamību Nr.BIS-BV-23.1-2021-6. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0582ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - uz zemes gabala atrodas uzņēmuma "Vērdiņš" jaunbūve.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	- zemesgrāmatu nodalījumā reģistrētā bāra, kafējnīcas un veikala jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 3201 003 0101 001 ir demontēta (skat.pielikumos), tādēļ netiek aprakstīta un aprēķinos netiek ņemta vērā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

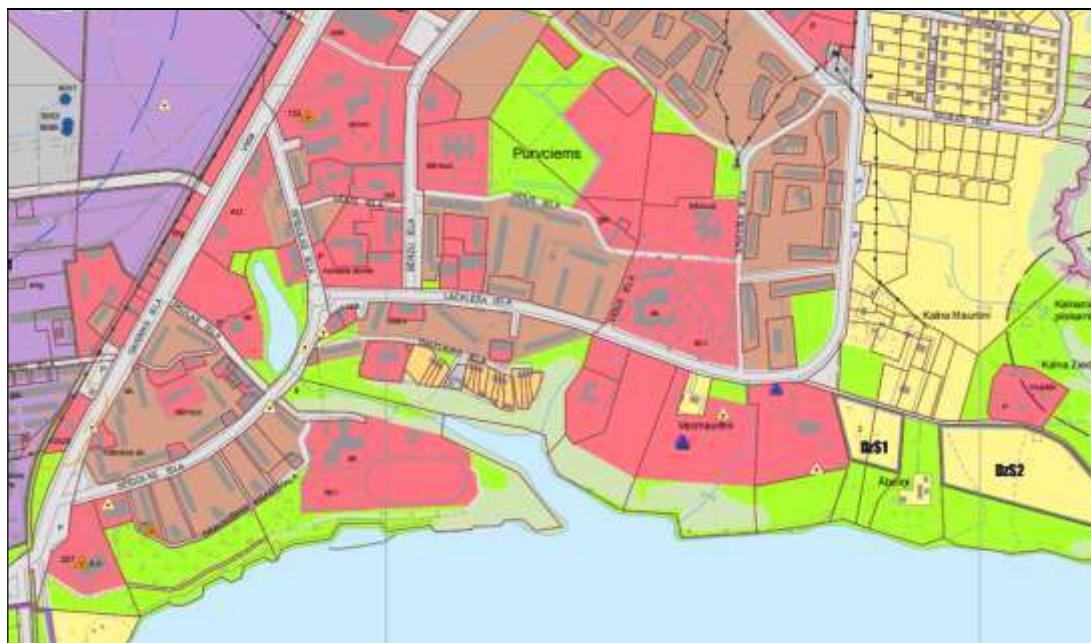
Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/main>



Informācijas avots: aizkraukles_tp_pilsetas_cinema_plan_sit_2014-2026%20(21).pdf

3.FOTOATTĒLI



Piebraukšana no Lāčplēša ielas puses







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novadā, Aizkraukles pilsētā, kvartālā, ko veido Daugavas upe un Lāčplēša iela. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Lāčplēša ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Aizkraukle" ir aptuveni 3 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 novadā, Aizkraukles pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3201 003 0101 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 0,815 ha un kadastra apzīmējumu 3201 003 0101.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Lāčplēša ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 70 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu. Īpašums robežojas ar pašvaldības īpašumiem, vet piebraukšanai pie zemes gabala nav noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, bet nav juridiski sakārtota.

Pie zemes gabala 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 gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots publiskai apbūvei.

4.4. Publiskās apbūves teritorija

63. Galvenā izmantošana:

63.1. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:

63.1.1. biroju ēku apbūve;

63.1.2. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;

63.1.3. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;

63.1.4. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;

63.1.5. veselības aizsardzības iestāžu apbūve;

63.1.6. sociālās aprūpes iestāžu apbūve;

63.1.7. sporta būvju apbūve;

63.1.8. kultūras iestāžu apbūve;

63.1.9. aizsardzības un drošības iestāžu apbūve;

63.1.10. dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve;

63.1.11. reliģisko organizāciju ēku apbūve.

63.2. Publiskā ārtelpa:

63.2.1. labiekārtota publiskā ārtelpa.

14 64. Papildizmantošana:

64.1. Dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:

64.1.1. rindu māju apbūve;

64.1.2. daudzdzīvokļu māju apbūve.

65. Šajā teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves parametri:

65.1. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%.

65.2. Zemes vienības minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 35%, bet pirmsskolas bērnu iestādes zemes vienības brīvajai teritorijai jābūt ne mazākai par šīs iestādes stāvu kopējo platību.

65.3. Maksimālais stāvu skaits visai apbūvei teritorijā – 4 stāvi.

65.4. Maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 20 metri līdz jumta korei.

Informācijas avots: <https://www.aizkraukle.lv/lv/media/18024/download?attachment>

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalmi, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem daļēji ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir slikts.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

