



**“PRIEDAINES”,  
BEBRU PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS  
KADASTRA NR. 3246 002 0129**



2025. GADA 22. AUGUSTS

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

2025. gada 22. augusts  
Reģ. Nr. 25- 258

Nekustamā īpašuma  
**“Priedaines”, Bebru pagastā, Aizkraukles novadā**  
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3246 002 0129, kas atrodas “Priedaines”, Bebru pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Bebru pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000071156, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 32460020129)- 0,0568 ha platībā, dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 32460020094001)- 89,9 m<sup>2</sup> platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu, atklātas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3246 002 0129, kas atrodas “Priedaines”, Bebru pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 20. augustā noteiktā  
**tirgus vērtība, ir EUR 1 100** (viens tūkstotis viens simts eiro).

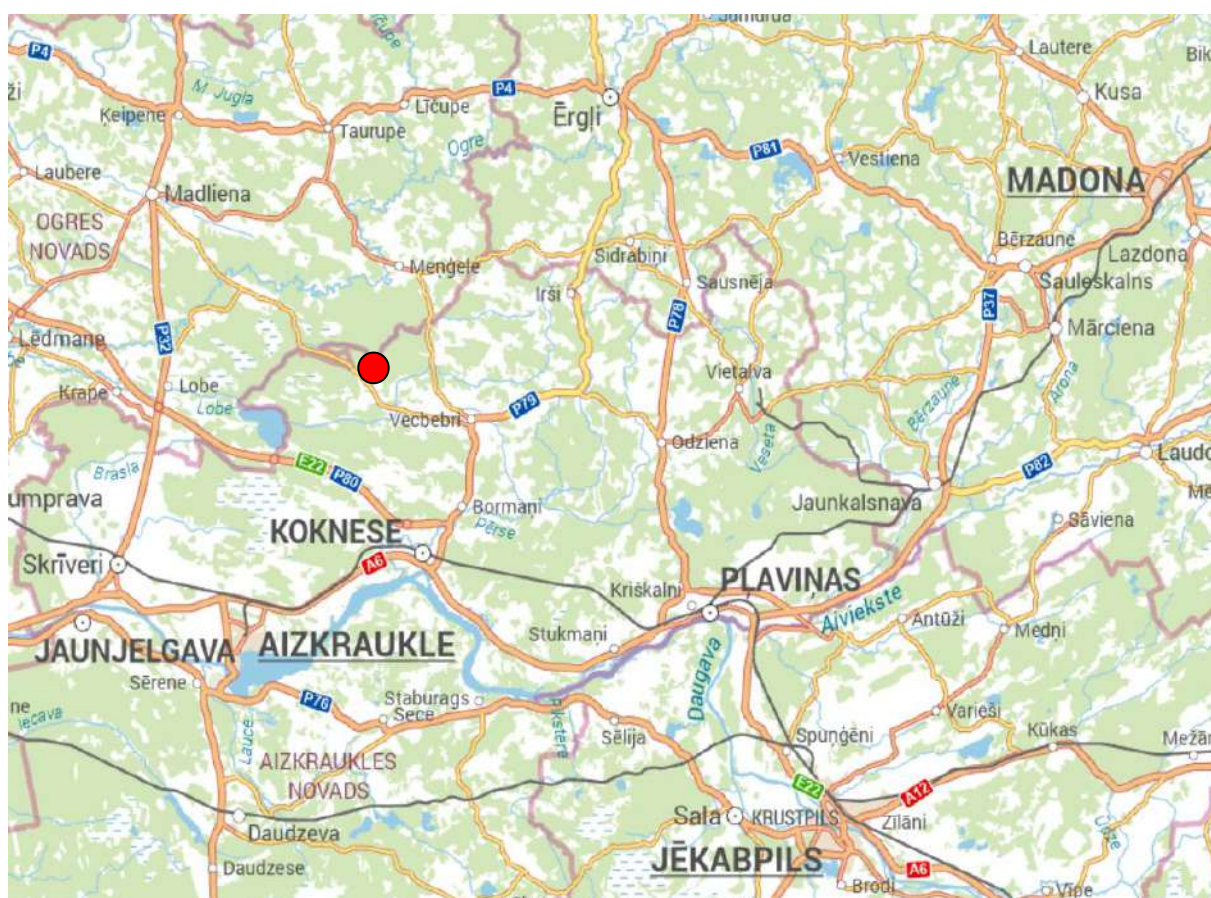
Ivars Šapkins  
Nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

## 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>6</b>  |
| Vērtēšanas objekts: .....                             | 6         |
| Vērtēšanas mērķis .....                               | 6         |
| Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....             | 6         |
| Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi.....                 | 6         |
| Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija .....          | 6         |
| <b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>           | <b>6</b>  |
| Atrašanās vieta, novietojums.....                     | 6         |
| Zemes raksturojums .....                              | 7         |
| Apbūves raksturojums.....                             | 8         |
| <b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS .....</b> | <b>9</b>  |
| Tirgus vērtības definīcija.....                       | 9         |
| Vērtēšanas pieejas .....                              | 9         |
| <b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>            | <b>10</b> |
| <b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....</b>   | <b>10</b> |
| Labākā un efektīvākā izmantošana .....                | 10        |
| Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....               | 11        |
| Īpašie pieņēmumi .....                                | 11        |
| <b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>                         | <b>11</b> |
| Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita .....     | 11        |
| <b>SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU .....</b>                    | <b>14</b> |
| <b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>                | <b>14</b> |
| <b>PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>       | <b>15</b> |
| <b>PIELIKUMI.....</b>                                 | <b>16</b> |

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vērtējamais objekts                                     | <b>Dzīvojamā māja ar palīgbūvi un zemes gabalu</b>                                                                                                                                                                                         |
| Īpašuma adrese                                          | “Priedaines”, Bebru pagasts, Aizkraukles novads                                                                                                                                                                                            |
| Vērtēšanas mērķis                                       | Noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu, atklātas izsoles vajadzībām                                                                                                                     |
| Vērtēšanas apstākļi                                     | Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate                                                                                                                                                                                     |
| Kadastra numurs                                         | 3246 002 0129                                                                                                                                                                                                                              |
| Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.                            | 100000071156                                                                                                                                                                                                                               |
| Īpašumtiesības uz zemi un apbūvi                        | Aizkraukles novada pašvaldība,<br>reģistrācijas numurs 90000054572                                                                                                                                                                         |
| Īpašuma sastāvs                                         | Platība                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>zemes vienība</b><br>(kadastra apz. 32460020129)     | <b>0,0568 ha</b>                                                                                                                                                                                                                           |
| Apbūve                                                  |                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>dzīvojamā māja</b><br>(kadastra apz. 32460020094001) | <b>89,9 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                  |
| Esošais izmantošanas veids                              | Dzīvojamā māja ar zemi, nav apdzīvojama.                                                                                                                                                                                                   |
| Labākais izmantošanas veids                             | Saimnieciskai darbībai piemērota būve, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma pārbūvē un remontā                                                                                                                                                |
| Apgrūtinājumi                                           | Zemesgrāmatas nodalījumā III. daļas 1. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi un ierobežojumi:<br>1.2. Atzīme - ceļa servitūts 0,007 ha.<br><br>VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma |
| <b>Tirgus vērtība</b>                                   | <b>EUR 1 100</b>                                                                                                                                                                                                                           |
| Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums              | 2025.gada 20. augusts                                                                                                                                                                                                                      |
| Īpašie pieņēmumi                                        |                                                                                                                                                                                                                                            |



“Priedaines”, Bebru pagasts, Aizkraukles novads

**VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI**

dzīvojamā māja



dzīvojamā māja



dzīvojamā māja



dzīvojamā māja



dzīvojamā māja



piebraucamais ceļš



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa

## **SLĒDZIENS**

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3246 002 0129, kas atrodas "Priedaines", Bebru pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Bebru pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000071156.

### **Vērtēšanas objekts**

- zemes vienība 0,0568 ha platībā (kadastra apzīmējums 32460020129)
- dzīvojamā māja 89,9 m<sup>2</sup> (kadastra apzīmējums 32460020094001),

kā arī ar zemes gabalu nesaraunami 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 tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu, atklātas izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

### **Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības**

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Bebru pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000071156 uz Aizkraukles novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

Zemesgrāmatas nodaļumā III. daļas 1. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi un ierobežojumi:

1.2. Atzīme - ceļa servitūts 0,007 ha.

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

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

- Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- Būvju tehniskās inventarizācijas lieta.
- Bebru pagasta teritorijas plānojums.

## **VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS**

### **Atrašanās vieta, novietojums**

Bebru pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā vidienē. Robežojas ar sava novada Iršu, Kokneses, Vietalvas un Klintaines pagastiem un Ogres novada Krapes, Madlienas un Meņģeles pagastiem.

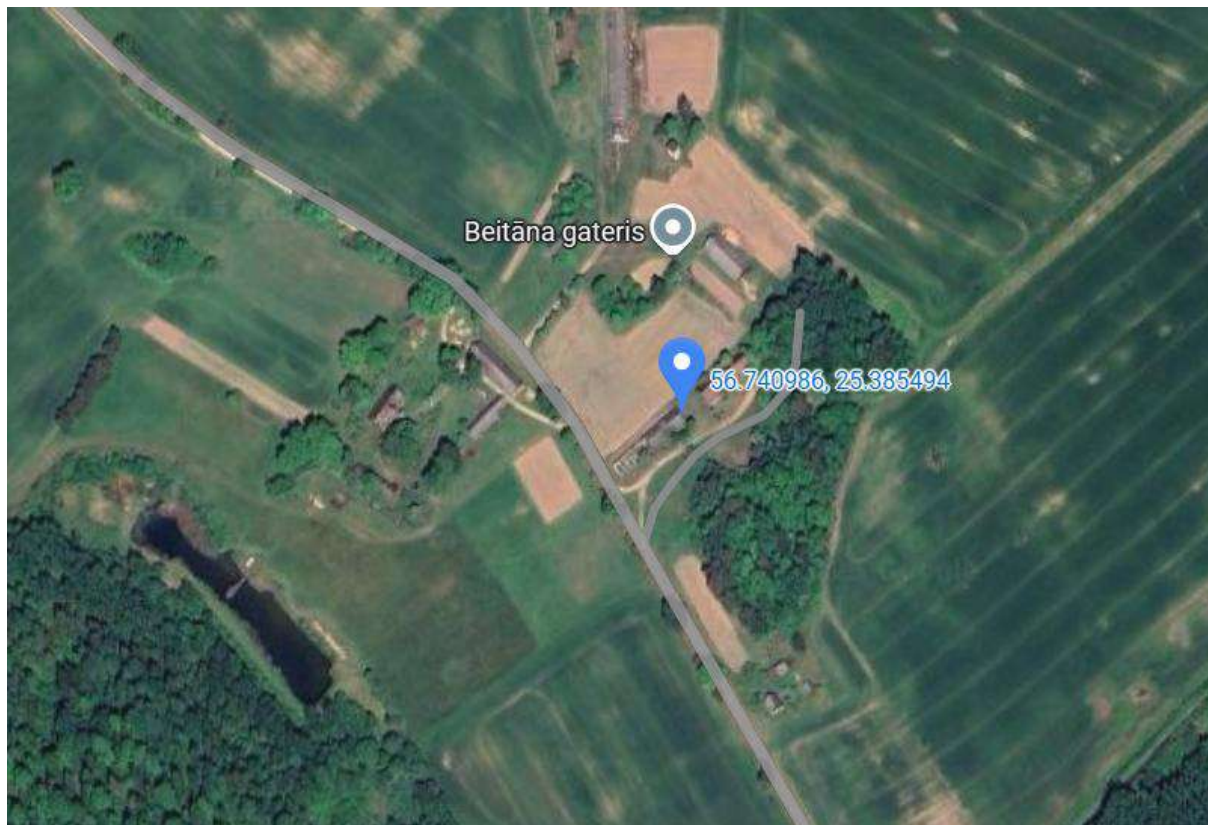
Lielākās apdzīvotās vietas: Vecbebri (pagasta centrs), Blankas, Brencēni, Gaidupes, Jaunbebri, Ozoli, Tupiešēni, Vēži, Zutēni.

Pagastu šķērso valsts autoceļš P79 Koknese-Vecbebru-Ērgļi, vietējās nozīmes ceļi Vecbebri-Ozoli-Vērene, Vecbebri-Menģele, Vecbebri-Irši.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta rietumu daļā, autoceļa Vecbebri-Ozoli-Vērene un apdzīvotas vietas Ozoli tuvumā. Līdz Vecbebrim ~ 6 km, līdz Koknesei ~ 18 km.

Vērtēšanas objekts novietots Kļānu darbnīcu teritorijā. Apkārtni veido bijušo darbnīcu, noliktavu būves un drupas, Beitānu gateris.

Piebraukšana pie zemes gabala pa servitūta piebraucamo ceļu ar zemes segumu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir apmierinoša.



#### Zemes vienību raksturojums

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kadastra apzīmējums | 32460020129 |
| Zemesgabala platība | 0,0568 ha   |
| Forma/ izvietojums  |             |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apraksts            | Trapecai līdzīgas formas, ar vienu malu robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, ar otru malu robežojas ar bijušo darbnīcu apbūvi, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības zemes platībām.                                                                                                                                                                                                                       |
| Reljefs             | Līdzens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sastāvs             | Sastāvs pēc VZD datiem: zem ēkām- 0,0498 ha; zem ceļiem- 0,007 ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Labiekārtojums      | Zeme ir aizaugusi, netiek apsaimniekota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Apbūve              | Dzīvojamā māja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Apgrūtinājumi       | 1. ceļa servitūta teritorija 0.0070 ha.<br>2. Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0038 ha.<br>3. Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0038 ha.<br>4. Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0038 ha. |
| Izmantošanas mērķis | Lietošanas mērķis, saskaņā ar Bebru pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu<br>                                                                                                                                                                                                                                                 |

### **Dzīvojamā māja** (kadastra apzīmējums 32460020094001)

*Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.*

Ēka celta 1980. gadā, kā vienas ģimenes dzīvojamā māja, uz apsekošanas dienu netiek apdzīvota. Ēkas plānojums: dzīvojamā māja ir bloķēta ar blakus esošo bijušo darbnīcas ēku.

Mājā ir divas dzīvojamās istabas, virtuve, pieliekamais, gaitenis un tualete.

Dzīvojamā māja ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, redzami jumta seguma, jumta konstrukciju un pārseguma bojājumi, pamatu deformācija, ārsienās plaisas, iekštelpas izdemolētas.

Ēkas kopējā platība 89,9 m<sup>2</sup>, dzīvojamā platība- 51,3 m<sup>2</sup>.

*Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis.*

| Elements         | Elementa apraksts                | Tehniskais stāvoklis |
|------------------|----------------------------------|----------------------|
| Pamati           | Dzelzsbetona konstrukciju        | neapmierinošs        |
| Ārsienas, apdare | Silikātķieģeļu mūra konstrukciju | neapmierinošs        |
| Pārsegumi        | Koka konstrukciju                | neapmierinošs        |
| Jumts            | Azbestcements loksnes            | neapmierinošs        |
| Logi             | Koka konstrukcijas               | neapmierinošs        |
| Durvis           | Koka konstrukcijas               | neapmierinošs        |

## **VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS**

**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 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 (mainījusies 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

Lauku viensētu un ciematu dzīvojamo māju pieprasījums reģionā ir pēdējo divu gadu laikā ir pieaudzis. Reģionā pārsvarā tiek piedāvātas 20.gadsimta sākumā un vidū būvētas dzīvojamās mājas ar palīgēkām, kurām nepieciešams remonts. Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās no 3 000 – 20 000 EUR. Šāda tipa īpašumi tiek iegādāti, kā vienas ģimenes dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecību, un kā atpūtas, brīvdienu mājas, kurās varētu pavadīt atvaļinājumu vai brīvdienas.

Novadā un reģionā nedzīvojamās apbūves objektu- ražošanas, darbnīcu, noliktavu, administratīvo ēku piedāvājums/pieprasījums ir līdzsvarots. Pārsvarā tiek piedāvāti XIX un XX gs. būvētas nedzīvojamās un daudzdzīvokļu ēkas, kas ir apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī. Šādām ēkām ir nepieciešami lieli kapitālieguldījumu remontā un pārbūvē, lai pielāgotu to izmantošanu mūsdienu prasībām.

Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem, atkarībā no platības, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikācijām, izmantošanas veida un iespējām ir robežās no 1000- 2000 EUR, vai 10 – 100 eur/m<sup>2</sup>.

## 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  | Dzīvojamā māja ar zemi, nav apdzīvojama.                                                    |
| Labākais izmantošanas veids | Saimnieciskai darbībai piemērota būve, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma pārbūvē un remontā |

### Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Pozitīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elektrības pieslēgums;</li> </ul> | <i>Negatīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• apbūves tehniskais stāvoklis;</li> <li>• novietojums ražošanas teritorijā;</li> <li>• zemes gabala platība;</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem neminētiem nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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

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

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šāda tipa nekustamo īpašumu iznomāšana tirgū ir maz pieprasīta par adekvātu maksu

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā nav pielietojama, jo vērtēšanas objekts ir pakļauts gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

### Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies trīs pārdotus līdzīgus īpašumus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības- atsavināšana īrniekam, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtotības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Par aprēķina vienību vērtētājs ir ņēmis nekustamo īpašumu pārdošanas cenu.

## Salīdzinošie objekti

| Objekts Nr.1                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kareļi, Zaņas pagasts, Saldus nov.                                                |                                                                                    |                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| Pārdošanas laiks                                                                  | 11.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |  |
| Pārdošanas cena, EUR                                                              | 1 550                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |  |
| Zemes gabala platība, m2                                                          | 403                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |  |
| Ēkas platība, m²                                                                  | 188,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |  |
| Īss objekta raksturojums                                                          | 2-stāvu koka/ķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, celta 1960. gadā, netiek ekspluatēta, pamesta. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis neapmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas ciemata nomalē, autoceļa malā. Novietojums un piebraukšana vidēji apmierinošs. |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |  |

| Objekts Nr.2                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Saules iela, Riebiņi, Riebiņu pagasts, Preiļu nov.                                 |                                                                                    |                                                                                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| Pārdošanas laiks                                                                   | 07.2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |  |
| Pārdošanas cena, EUR                                                               | 1 771                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |  |
| Zemes gabala platība, m2                                                           | 1 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |  |
| Ēkas kopējā platība, m²                                                            | 166,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |  |
| Īss objekta raksturojums                                                           | 2-stāvu koka bijušā sakaru un pasta ēka, celta 1934. gadā, netiek ekspluatēta. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas ciemata centra rajonā, blakus parkam. Novietojums un piebraukšana laba. |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |  |

| Objekts Nr.3                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Istalsna, Isnaudas pagasts, Ludzas nov.                                             |                                                                                      |                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| Pārdošanas laiks                                                                    | 05.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |  |
| Pārdošanas cena, EUR                                                                | 1 540                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |  |
| Zemes gabala platība, m2                                                            | 260                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |  |
| Ēku kopējā platība, m²                                                              | 160                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |  |
| Īss objekta raksturojums                                                            | 2-stāvu ķieģeļu konstrukciju nedzīvojamā ēka, bijušā sakaru ēka, netiek ekspluatēta, celtas 1975. gadā. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas ciemata nomalē, autoceļa malā. Novietojums un piebraukšana vidēji laba. |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |  |

|                | Objekts Nr.1                                | Objekts Nr.2                                                   | Objekts Nr.3                                     | Vērtēšanas objekts                                 |
|----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                | Kareļi,<br>Zaņes<br>pagasts,<br>Saldus nov. | Saules iela,<br>Riebiņi,<br>Riebiņu<br>pagasts,<br>Preiļu nov. | Istalsna,<br>Isnaudas<br>pagasts,<br>Ludzas nov. | "Priedaines"<br>Bebru pag.,<br>Aizkraukles<br>nov. |
| Darījuma laiks | 11.2023.                                    | 07.2022.                                                       | 05.2024.                                         |                                                    |

|                                                                                      |       |       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR                                                     | 1 550 | 1 771 | 1 540 |
| A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus                  | 0%    | 0%    | 0%    |
| B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī | 0%    | 0%    | 0%    |
| Kopējā korekcija, %                                                                  | 0%    | 0%    | 0%    |
| Koriģētā pārdošanas cena, EUR                                                        | 1 550 | 1 771 | 1 540 |

|                                           |            |             |            |             |
|-------------------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| <b>Zemes gabala platība, ha</b>           | <b>403</b> | <b>1000</b> | <b>260</b> | <b>568</b>  |
| <b>Ēkas kopējā platība, m<sup>2</sup></b> | <b>189</b> | <b>166</b>  | <b>160</b> | <b>89,9</b> |

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

|                                                         |              |              |              |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. Novietojums novadā/reģionā/pagastā                   | -10%         | -15%         | -10%         |              |
| 2. Piebraukšanas iespējas, lielo autoceļu tuvums        | -5%          | -5%          | -5%          |              |
| 3. Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte |              | -10%         | -10%         |              |
| 4. Ēkas lielums                                         | -10%         | -8%          | -8%          |              |
| 5. Ēkas konstruktīvais, arhitektoniskais risinājums     |              | 5%           |              |              |
| 6. Ēkas plānojums, izmantošanas veids                   |              |              |              |              |
| 7. Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids         |              |              |              |              |
| 8. Zemes platība, īpašumtiesības                        |              | -5%          | 3%           |              |
| 9. Zemes gabala izmantošana, labiekārtojums, iekoptība  |              |              |              |              |
| 10. Palīgēkas, papildus telpas, to tehniskais stāvoklis |              |              |              |              |
| 11. Citi faktori                                        |              |              |              |              |
| <b>Kopējā korekcija, %</b>                              | <b>-25%</b>  | <b>-38%</b>  | <b>-30%</b>  |              |
| <b>Koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>                    | <b>1 163</b> | <b>1 098</b> | <b>1 078</b> | <b>1 113</b> |
| <b>Aprēķinātā tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>         |              |              |              | <b>1 100</b> |

### SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3246 002 0129, kas atrodas “Priedaines”, Bebru pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 20. augustā noteiktā **tirgus vērtība ir EUR 1 100** (viens tūkstotis viens simts eiro).

### NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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

## 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.

# **P I E L I K U M I**

**ZEMGALES RAJONA TIESA****Bebru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000071156****Kadastra numurs: 3246 002 0129****Nosaukums: Priedaines****Adrese: "Priedaines", Bebru pag., Aizkraukles nov.**

| I. daļa 1. iedaļa     |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ieraksta Nr.          | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas                                                                                                                                                               | Daļa             | Platība, lielums |
| 1.1.                  | Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3246 002 0129.                                                                                                                                                       |                  | 0.0568 ha        |
| 1.2.                  | Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 3246 002 0094 001).<br>Žurn. Nr. 300000269582, lēmums 14.06.2002, tiesnese Inga Zālīte                                                                               |                  |                  |
| I. daļa 2. iedaļa     |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| Ieraksta Nr.          | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi                                                                                                              | Daļa             | Platība, lielums |
| Nav ierakstu          |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| II. daļa 1. iedaļa    |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| Ieraksta Nr.          | Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats                                                                                                                        | Daļa             | Summa            |
| 1.1.                  | Īpašnieks: Bebru pagasta padome, nodokļu maksātāja kods 90000043850.                                                                                                                                     | 1                |                  |
| 1.2.                  | Pamats: 2002. gada 13. maija uzziņa par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu Nr.212-1-8.4.6, 2002. gada 7. marta izziņa Nr.113-1-8.1.<br>Žurn. Nr. 300000269582, lēmums 14.06.2002, tiesnese Inga Zālīte |                  |                  |
| 2.1.                  | Persona: Bebru pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000043850. Īpašuma tiesība izbeigusies.                                                                                                          | 0                |                  |
| 2.2.                  | Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.                                                                                                                              | 1                |                  |
| 2.3.                  | Pamats: 2022.gada 20.septembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.<br>Žurn. Nr. 300005720877, lēmums 26.10.2022, tiesnese Līga Ieleja |                  |                  |
| 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 |                  |
| 1.1.                  | Atzīme - 0,4 kv elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 20m aizsargjosla                                                                                                                                       | 0.024 ha         |                  |
|                       | Dzēsts<br>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005720877)                                                                                                                                    |                  |                  |
| 1.2.                  | Atzīme - ceļa servitūts                                                                                                                                                                                  | 0.007 ha         |                  |
| 1.3.                  | Pamats: 2002. gada 13. maija uzziņa par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu Nr.212-1-8.4.6.<br>Žurn. Nr. 300000269582, lēmums 14.06.2002, tiesnese Inga Zālīte                                          |                  |                  |
| III. daļa 2. iedaļa   |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| Ieraksta Nr.          | Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi                                                                                                                                       | Platība, lielums |                  |
| 1.1.                  | Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000269582, 12.06.2002). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.<br>Žurn. Nr. 300005720877, lēmums 26.10.2022, tiesnese Līga Ieleja       |                  |                  |
| IV. daļa 1.,2. iedaļa |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| Ieraksta Nr.          | Ķīlas tiesība un tās pamats                                                                                                                                                                              | Summa            |                  |
| Nav ierakstu          |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| IV. daļa 3. iedaļa    |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| Ieraksta Nr.          | Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi                                                                                                                                                        | Summa            |                  |
| Nav ierakstu          |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| IV. daļa 4.,5. iedaļa |                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| Ieraksta Nr.          | Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji                                                                                                                                                                          | Summa            |                  |
| 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         |
|-----------------|------------|-----------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 32460020129     | Priedaines | 0.0568 ha | 100000071156                  | -                                  | Bebru pagasts, Aizkraukles novads |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 3693          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                                                              |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 2773          | 01.02.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)                                                                                     |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 3693          | 01.01.2025                  | 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 | 2773          | 01.02.2025                  | 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 domājamās daļas | Adrese                                              |
|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 32460020129         | 1/1                                           | "Priedaines", Bebru pag., Aizkraukles nov., LV-5135 |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 0.0568              |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha                  |
| Statuss:                                       | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    | 0                   |

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese                                              |
|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 32460020094001      | 1/1                                           | "Priedaines", Bebru pag., Aizkraukles nov., LV-5135 |

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Platība:                                           | 0.0568 |
| Platības mērvienība:                               | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:        | 0.0000 |
| t.sk. Aramzemes platība:                           | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība:                         | 0.0000 |
| t.sk. Ļāvu 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:      | 0.0498 |
| Zemes zem ceļiem platība:    | 0.0070 |
| Pārējās zemes platība:       | 0.0000 |

#### Lietošanas mērķi

| Mērķis                            | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|-----------------------------------|------|---------|---------------------|
| Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | 0.0568  | ha                  |

#### Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                                                      | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| 2   | 12.03.2002           | 7315030100 | ceļa servitūta teritorija                                                                                     | 0.0070  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317030100 | Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam              | 0.0038  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0038  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam    | 0.0038  | ha    |

#### Būves

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese                                              |
|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 32460020094001      | 1/1                                           | "Priedaines", Bebru pag., Aizkraukles nov., LV-5135 |

|                                            |                                                                                       |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 89.8                                                                                  |
| Nosaukums:                                 | Dzīvojamā māja                                                                        |
| Galvenais lietošanas veids:                | 1110 - Viena dzīvokļa mājas                                                           |
| Būves tips:                                | 11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām |
| Uzbūvēšanas gads:                          | 1980                                                                                  |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):        | -                                                                                     |
| Ēkas apsekošanas datums:                   | 18.03.2002                                                                            |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 89.8 |
| Lietderīgā platība (kv.m.):               | 89.8 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):          | 89.8 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 89.8 |
| Dzīvojamā platība (kv.m.):                | 51.3 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 38.5 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):         | 0    |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):        | 0    |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 0    |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0    |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0    |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0    |

#### Būves kadastrālā uzmērišana

|                                 |                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Telpu grupu skaits:             | 1                                      |
| Virszemes stāvu skaits:         | 1                                      |
| Pazemes stāvu skaits:           | 0                                      |
| Nolietojums:                    | V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī |
| Nolietojuma noteikšanas datums: | -                                      |

**Telpu grupas**

| Kadastra apzīmējums                              | Adrese                                            |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 32460020094001001                                | -                                                 |
| Nosaukums:                                       | Dzīvojamā māja                                    |
| Lietošanas veids:                                | 1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1                                                 |
| Telpu skaits:                                    | 8                                                 |
| Ēkas apsekošanas datums:                         | 18.03.2002                                        |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                                 |

**Telpas**

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums    | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|--------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Telpa        | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 32.8            | -                                  |
| 2                         | Pieliekamais | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 13.0            | -                                  |
| 3                         | Telpa        | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 18.5            | -                                  |
| 4                         | Virtuve      | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 12.8            | -                                  |
| 5                         | Palīgtelpa   | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 9.1             | -                                  |
| 6                         | Tualete      | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 1.0             | -                                  |
| 7                         | Palīgtelpa   | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 0.9             | -                                  |
| 8                         | Palīgtelpa   | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 1.7             | -                                  |

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

| Nosaukums                       | Materiāls                                     | Konstatācijas gads |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| Pamati                          | Dzelzsbetona, betona bloki                    | 1980               |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks | 1980               |
| Pārsegumi                       | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu          | 1980               |
| Jumta segums                    | Azbestcimenta loksnes                         | 1980               |

**Reģistrētie labiekārtojumi**

| Labiekārtojuma veids                                                | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Apkure. Vietējā. Krāsns                                             |                     |                                               |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē |                     |                                               |
| Elektroapgāde                                                       |                     |                                               |
| Kurināmais. Cietais                                                 |                     |                                               |

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

VALSTS ZEMES DIENESTA  
AIZKRAUKLES RAJONA NODAĻA

200 2.g. □ 22.□ 05  
Inventarizācijas Nr. 9165-5  
Inventarizācijas grāmatas Nr. 4



**LATVIJAS REPUBLIKA**

AIZKRAUKLES rajona

Bebru pagasta

**Zemes gabala**

~PRIEDAINES ~

Zemes kadastra Nr -

3246 002 0129

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Robežas noteiktas atbilstoši:

Bebru pagasta TDP 1992.gada 27.februāra 20.sasaukuma 12.sesijas lēmumam, VZD Vidusdaugavas reģionālās nodaļas 2002.gada 5.marta lēmumam Nr. 1-3/80

Robežu plāns sastādīts pēc 12.03.2002.g.veiktajiem robežu uzmērīšanas materiāliem M 1:500

Zemes kopplatība ir **0.0568ha /568m2/**

VALSTS ZEMES DIENESTS

VIDUSDAUGAVAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

Aizkraukles raj.  
Kad.biroja vad.

G.Baiba

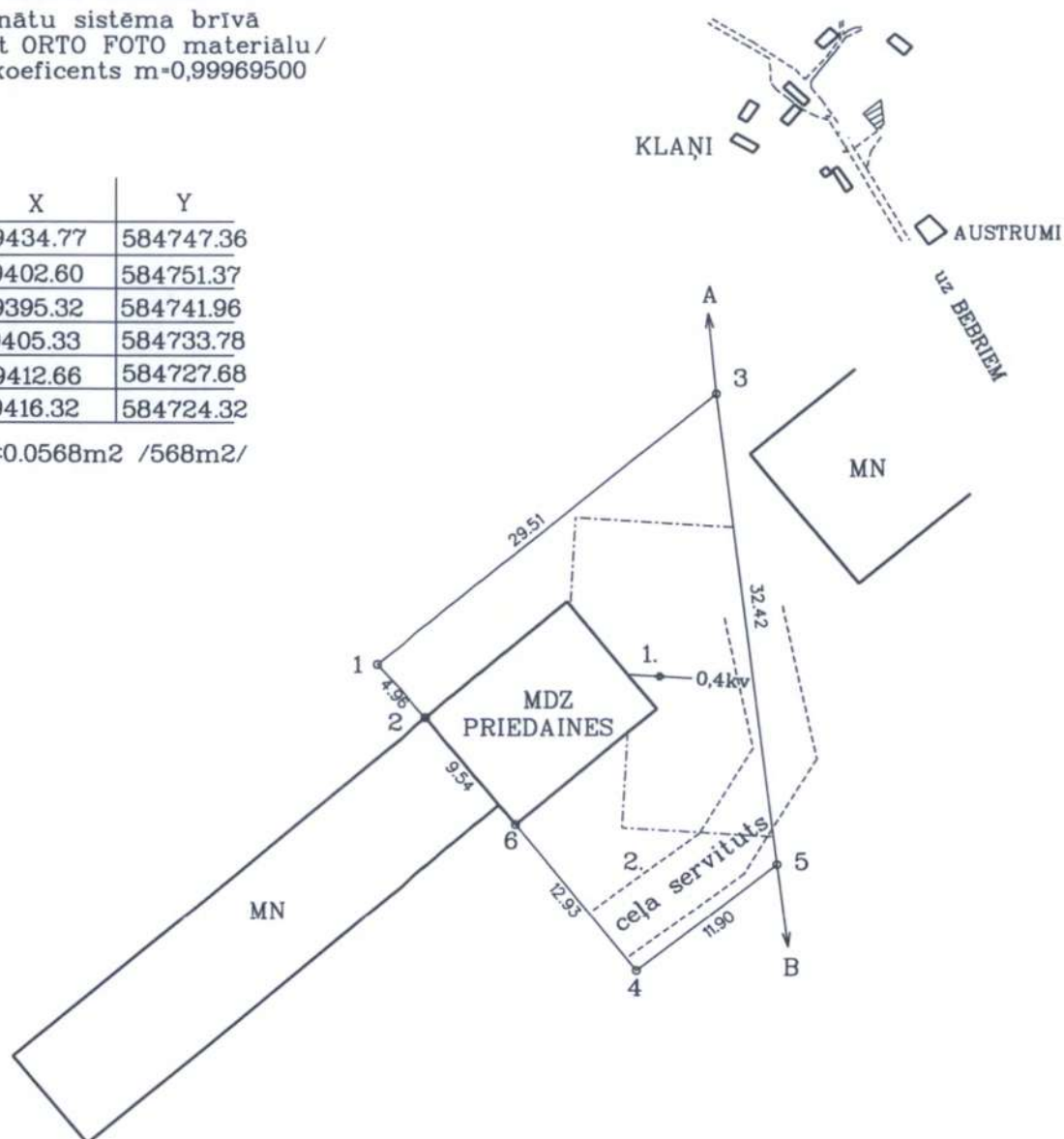
06. 05. 2002

Robežpunktu koordinātas:  
koordinātu sistēma brīvā  
/izmantojot ORTO FOTO materiālu/  
mēroga koeficients  $m=0,99969500$

| Nr. | X         | Y         |
|-----|-----------|-----------|
| 3   | 289434.77 | 584747.36 |
| 5   | 289402.60 | 584751.37 |
| 4   | 289395.32 | 584741.96 |
| 6   | 289405.33 | 584733.78 |
| 2   | 289412.66 | 584727.68 |
| 1   | 289416.32 | 584724.32 |

Patība: 0.0568m<sup>2</sup> /568m<sup>2</sup>/

Zemes gabala  
izvietojuma shēma



Robežojošās zemes:

No A līdz B s - bas Klāņi zeme  
B - A Bebru pagasta pašvaldības zeme

Aprobežojumi:

1. 0,4kv elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 20m aizsargjosla: 0.0240 ha  
2. ceļa servitūts: 0.0070 ha

Nr. zemes ierīcības projektā 13-171

MĒROGS 1 : 500

VZD Vidusdaugavas reģionālā nodaļa  
pasūtījumu izpildes pārvalde  
mērniecības un topogrāfijas daļa

|             |             |               |
|-------------|-------------|---------------|
| Vadītāja v. | J. Daugulis | 04.05.2002.g. |
| Uzmērītāja  | H. Duburs   | 12.03.2002.g. |

ikadastra Nr. 3246 002 0129

1

LR VZD VIDUSDAUGAVAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 32460020094001-01

Lapu skaits: 8



**BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS**

**32460020094001**



**Dzīvojamā māja**

(Būves nosaukums)

**ADRESE:** Aizkraukles rajons  
Bebru pagasts  
Priedaines  
Pasta indekss 5135

**Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji:** Baiba Ūbele

**Izpildes datums:** 20/03/2002

**Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs:** Aivars Jaudzems

**Pārbaudes datums:** 20/03/2002

*[Faint text: Zīmogu  
nodrošināt  
apstiprināt]*

*[Signature]*  
**21.03.2002**

## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 32460020094001-01
2. Būves nosaukums: Dzīvojamā māja
3. Būves kadastra apzīmējums: 32460020094001
4. Būves adrese: Aizkraukles rajons, Bebru pagasts, Priedaines, Pasta indekss 5135
5. Pēdējās apsekošanas datums: 18/03/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Bebru pagasta pašvaldība
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 18/03/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Baiba Ūbele
9. Izpildes datums: 20/03/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Aivars Jaudzems
11. Pārbaudes datums: 20/03/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
  - Personīgais iesniegums
  - Nr. 422      18/03/2002    Bebru pagasts
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Rasma Kristapsone

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves tips: 11100305 1 stāva mūra mājas bez pagraba
4. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
5. Būves stāvu skaits:
  - 5.1. Virszemes: 1
  - 5.2. Pazemes: 0
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1980
7. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 

|                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 8. 2. Būves ār sienas | Ķieģeļu mūris         | redzamas deformācijas |
| 8. 3. Būves pārsegumi | Koks                  | redzamas deformācijas |
| 8. 4. Būves jumts     | Azbestcements/loksnes | redzamas deformācijas |
| 8. 1. Būves pamati    | Dzelzsbetons/betons   | redzamas deformācijas |
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 35
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 118.4
11. Būvtilpums (kub.m.): 355
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 89.8
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 89.8
  - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 89.8
  - 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
14. Telpu grupu skaits būvē: 1
15. Dzīvokļu skaits būvē: 1
16. Labiekārtojums:
 

|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| 16. 3. Vietējā krāsns apkure |  |   |
| 16. 4. Elektroapgāde         |  |   |
| 16. 9. Tualetes telpa        |  | 1 |
17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

## BŪVES EKSPLIKĀCIJA

**Būves kopējā platība (kv.m.)** 89.8

**Būves lietderīgā platība (kv.m.):** 89.8

**Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):** 89.8

**Dzīvokļu platība (kv.m.):** 89.8

**Dzīvojamā platība (kv.m.):** 51.3

**Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.)** 38.5

**Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.)** 0

**Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)** 0

**Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.)** 0

**Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.)** 0

**Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.)** 0

**Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.)** 0

**Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.)** 0

**Telpu grupas numurs:** 001

**Telpu grupas adreses numurs:**

**Telpu grupas izmantošanas veids:** 1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa

**Telpu grupas platību eksplikācija:**

**Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.):** 89.8

**Dzīvokļa platība (kv.m.):** 89.8

**Dzīvojamā platība (kv.m.):** 51.3

**Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.):** 38.5

**Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.):** 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

| Stāvs | Telpas numurs | Telpas nosaukums | Telpas veids        | Telpas platība (kv.m.) | Telpas augstums (m) | Patvaļīgās būvniecības pazīme |
|-------|---------------|------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1     | 1             | Telpa            | Dzīvojamā telpa     | 32.8                   | 2.8                 |                               |
| 1     | 2             | Pieliekamais     | Dzīvokļa palīgtelpa | 13                     | 2.8                 |                               |
| 1     | 3             | Telpa            | Dzīvojamā telpa     | 18.5                   | 2.8                 |                               |
| 1     | 4             | Virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 12.8                   | 2.8                 |                               |
| 1     | 5             | Palīgtelpa       | Dzīvokļa palīgtelpa | 9.1                    | 2.8                 |                               |
| 1     | 6             | Tualete          | Dzīvokļa palīgtelpa | 1                      | 2.8                 |                               |
| 1     | 7             | Palīgtelpa       | Dzīvokļa palīgtelpa | .9                     | 2.8                 |                               |
| 1     | 8             | Palīgtelpa       | Dzīvokļa palīgtelpa | 1.7                    | 2.8                 |                               |

**INFORMĀCIJA PAR 1 STĀVU UN TĀ EKSPLIKĀCIJA**  
(PĒC PASŪTĪTĀJA PAPILDUS PIEPRASĪJUMA)

**Telpu grupu skaits stāvā:** 1

**Dzīvokļu skaits stāvā:** 1

**Stāva kopējā platība (kv.m.):** 89.8

**Stāva lietderīgā platība (kv.m.):** 89.8

**Dzīvokļu kopējā platība stāvā (kv.m.):** 89.8

**Dzīvokļu platība stāvā (kv.m.):** 89.8

**Dzīvojamā platība stāvā (kv.m.):** 51.3

**Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):** 38.5

**Dzīvokļu ārtelpu platība stāvā (kv.m.):**

**Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.):**

**Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.):**

**Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.):**

**Koplietošanas palīgtelpu platība stāvā (kv.m.):**

**Koplietošanas iekštelpu platība stāvā (kv.m.):**

**Koplietošanas ārtelpu platība stāvā (kv.m.):**

**Telpu grupas numurs:** 001

**Telpu grupas adreses numurs:**

**Telpu grupas izmantošanas veids:** 1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa

**Telpu grupas platību eksplikācija stāvā:**

**Dzīvokļa kopējā platība stāvā (kv.m.):** 89.8

**Dzīvokļa platība stāvā (kv.m.):** 89.8

**Dzīvojamā platība stāvā (kv.m.):** 51.3

**Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.):** 38.5

**Dzīvokļa ārtelpu platība stāvā (kv.m.):** 0

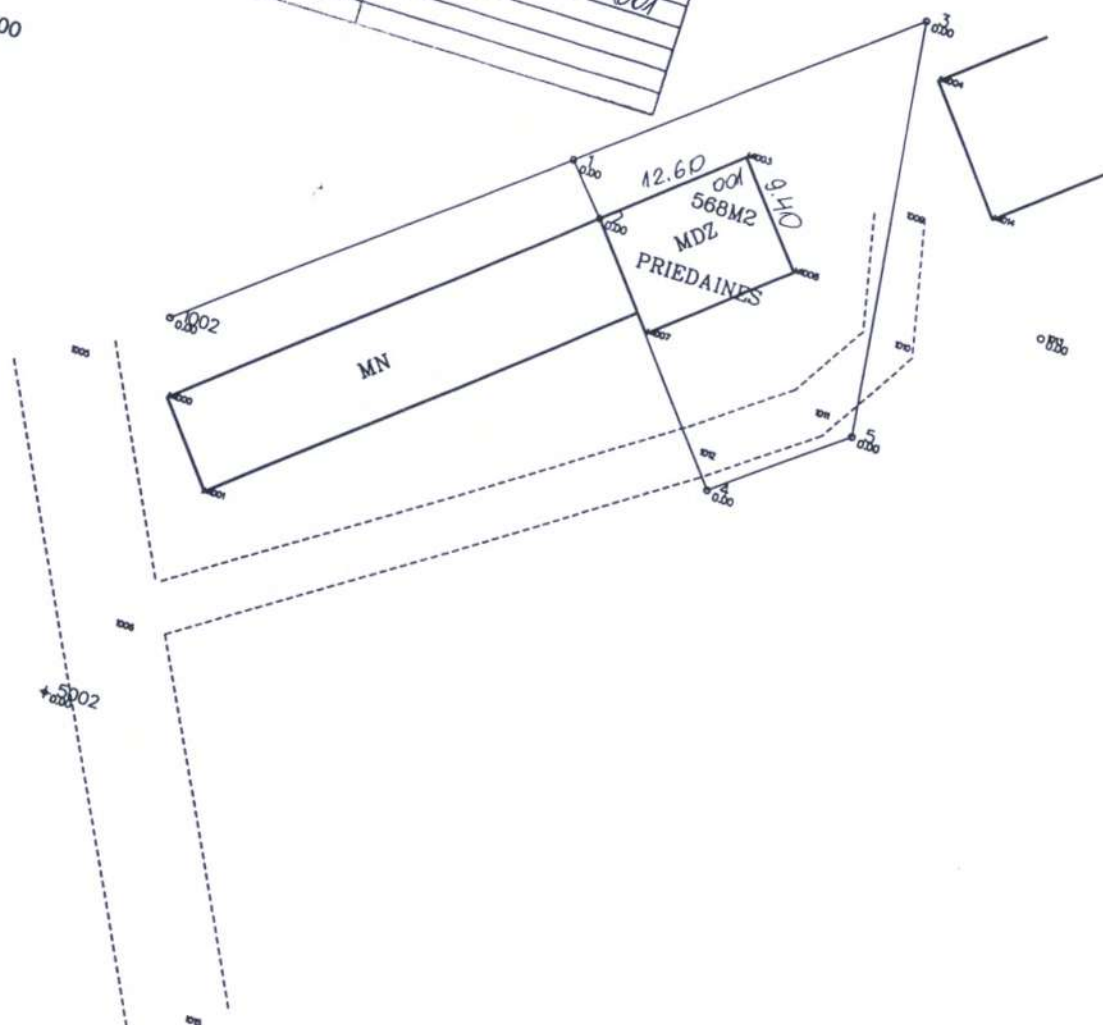
**Telpu grupas telpu eksplikācija stāvā:**

| Telpas numurs | Telpas nosaukums | Telpas veids        | Telpas platība (kv.m.) | Telpas augstums (m) | Patvaļīgās būvniecības pazīme |
|---------------|------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1             | Telpa            | Dzīvojamā telpa     | 32.8                   | 2.8                 |                               |
| 2             | Pieliekamais     | Dzīvokļa palīgtelpa | 13                     | 2.8                 |                               |
| 3             | Telpa            | Dzīvojamā telpa     | 18.5                   | 2.8                 |                               |
| 4             | Virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 12.8                   | 2.8                 |                               |
| 5             | Palīgtelpa       | Dzīvokļa palīgtelpa | 9.1                    | 2.8                 |                               |
| 6             | Tualete          | Dzīvokļa palīgtelpa | 1                      | 2.8                 |                               |
| 7             | Palīgtelpa       | Dzīvokļa palīgtelpa | .9                     | 2.8                 |                               |
| 8             | Palīgtelpa       | Dzīvokļa palīgtelpa | 1.7                    | 2.8                 |                               |

## BŪVES NOVIETNES SHĒMA

| Pārejas tabula |                           |
|----------------|---------------------------|
| Liters         | Būves kadastra apzīmējums |
| 1              | 3246 001 0094 001         |
|                |                           |
|                |                           |
|                |                           |
|                |                           |
|                |                           |

5000



Būves kadastra apzīmējums

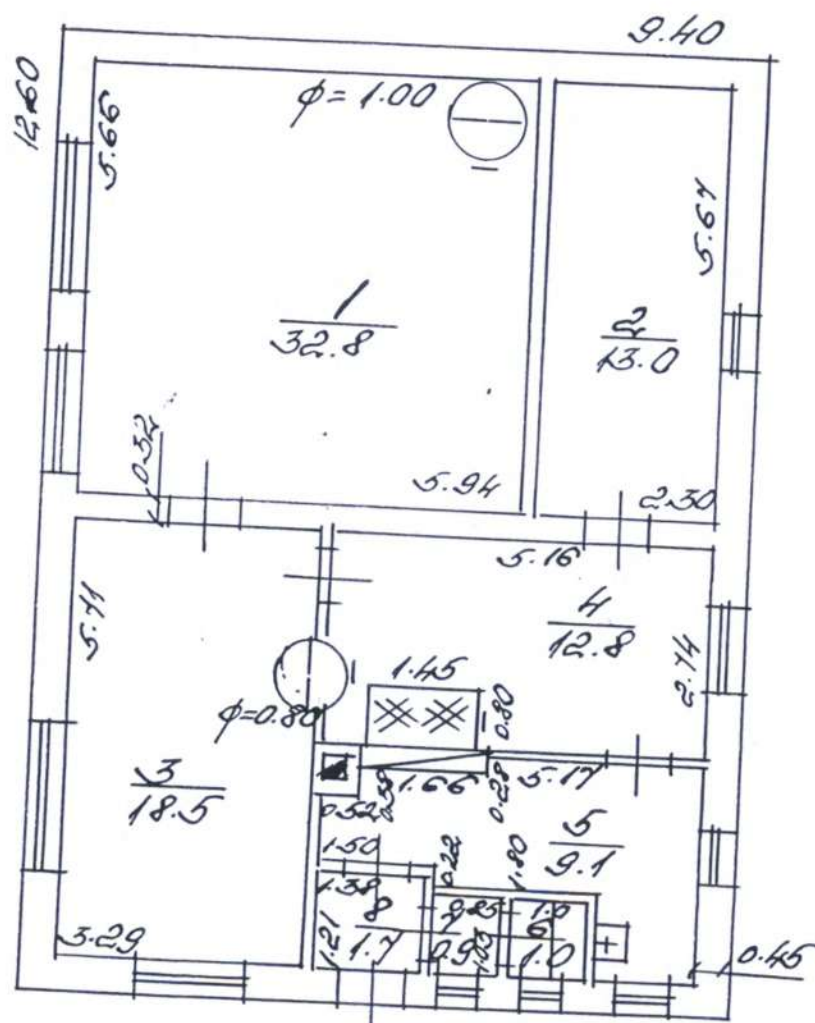
3246

002

0094

001

# BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums

3246

002

0094

001



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*

Dainis Tunsts  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors