



**“PIE ATTĪRĪŠANAS IEKĀRTĀM”,
DAUDZESES PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NR. 3250 004 0394**



2025. GADA 25. MARTS

SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911, biroja adrese: Katoļu iela 6, Jēkabpils, LV-5201
tālr. 29287969, e-pasts: liniko@inbox.lv

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

2025. gada 25. marts
Reģ. Nr. 25- 147

Nekustamā īpašuma
“Pie attīrīšanas iekārtām”, Daudzeses pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3250 004 0394, kas atrodas “Pie attīrīšanas iekārtām”, Daudzeses pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Daudzeses pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000942400, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 32500040490)- 5,7675 ha platībā.

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

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3250 004 0394, kas atrodas “Pie attīrīšanas iekārtām”, Daudzeses pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 19. martā noteiktā
tirgus vērtība ir EUR 22 200 (divdesmit divi tūkstoši divi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

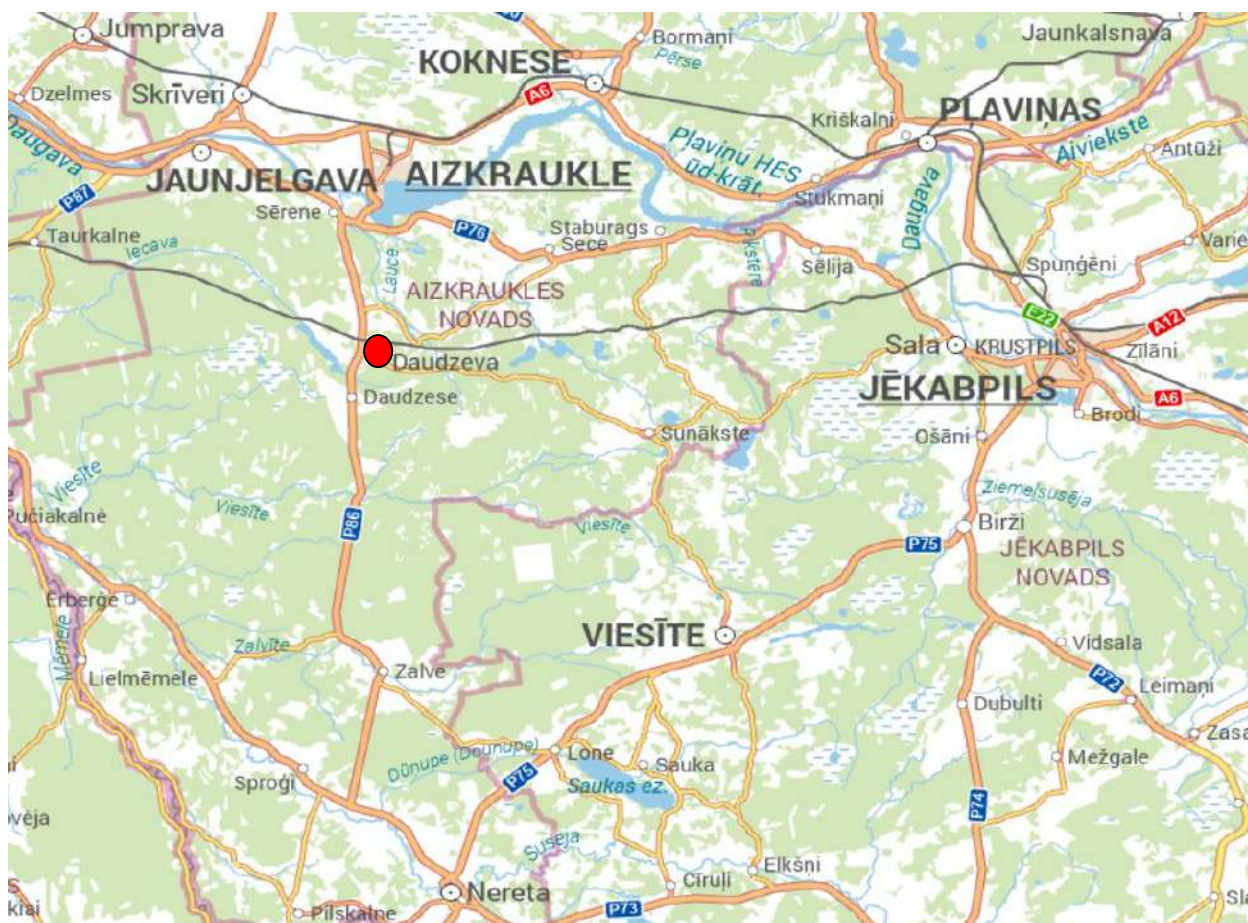
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts	6
Vērtēšanas mērķis.....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	6
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	8
Tirgus vērtības definīcija.....	8
Vērtēšanas pieejas	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	10
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	10
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	10
Īpašie pieņēmumi.....	11
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	11
Zemes vērtības aprēķins	11
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU.....	14
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
PIELIKUMI	16

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“Pie attīrīšanas iekārtām”, Daudzeses pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3250 004 0394
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000942400
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32500040490)	5,7675 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā un krūmāju zeme, netiek apsaimniekota. Daudzevas ciemata teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- publiskās apbūves teritorijas (P).
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemes gabals piemērots ražošanas, sabiedrisko un komercobjektu būvniecībai.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0346 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0197 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0359 ha.
Tirgus vērtība	EUR 22 200 (divdesmit divi tūkstoši divi simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 19. marts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Pie attīrīšanas iekārtām”, Daudzeses pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- krūmāju zeme



zemes gabals- krūmāju zeme



zemes gabals- krūmāju zeme



zemes gabals- krūmāju zeme ar koku audzi



zemes gabals- krūmāju zeme ar koku audzi



zemes gabals- krūmāju zeme ar koku audzi

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3250 004 0394, kas atrodas “Pie attīrīšanas iekārtām”, Daudzeses pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Daudzeses pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000942400.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 5,7675 ha platībā(kadastra apzīmējums 32500040490), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām. Vērtējums paredzēts iesniegšanai Aizkraukles novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Daudzeses pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000942400 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0346 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0197 ha.
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0359 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļējuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.

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

Atrašanās vieta, novietojums

Daudzeses pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām Sēlijas ziemeļos. Robežojas ar sava novada Zalves un Mazzalves, Sērenes un Seces pagastiem, Jēkabpils novada Viesītes pagastu un Bauskas novada Valles pagastu.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Daudzeva (pagasta centrs), Daudzese, Lāči.

Pagastu šķērso autoceļš P86 Aizkraukle-Sērene-Zalve-Nereta, vietējie ceļi Daudzeva-Sece, daudzeva-Sunākste.

Daudzeses pagastam cauri iet dzelzceļa līnija Jelgava-Krustpils un atrodas dzelzceļa stacija Daudzeva.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta centrālajā daļā, Daudzeses ciemata nomalē, starp autoceļu P86, dzelzceļu un ciemata piebraucamo ceļu. Apkārti veido ciemata attīrīšanas iekārtas, rūpnieciskās apbūves teritorija, lauksaimniecības un meža zemes platības.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no ciemata ceļa un pa servitūta piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes vienības ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32500040490
Zemesgabala platība	5,7675 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Neregulāras izstieptas formas, dienvidos ar vienu malu robežojas ar ciemata piebraucamo ceļu, rietumos robežojas ar autoceļa aizsargjoslu, ziemeļos ar dzelzceļa aizsargjoslu, austrumos ar ciemata rūpnieciskās apbūves teritoriju un meža platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 2,9342 ha, pļavas; krūmāji- 2,4492 ha; zem ūdeņiem- 0,3057 ha; zem ceļiem- 0,0784 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības zemes platību veido pļava, uz apsekošanas brīdi netiek apsaimniekota. Daļu platības veido krūmāju zeme, kas daļēji dabīgi apmežojusies.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0346 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0197 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0359 ha.

identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2025. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3500- 6000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvārā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 10 ha zemes īpašumi. Vērtētājs ir konstatējis, ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 4000- 5000 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvārā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4500- 6000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes viengabalainība.

Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 30–50 % mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

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	Lauksaimniecībā izmantojamā un krūmāju zeme, netiek apsaimniekota. Daudzevas ciemata teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- publiskās apbūves teritorijas (P).
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemes gabals piemērots ražošanas, sabiedrisko un komercobjektu būvniecībai.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā;
- piekļūšanas iespējas;
- zeme ir meliorēta;

Negatīvie:

- zemes konfigurācija;
- lauksaimniecības zeme netiek apsaimniekota;

Īpašie pieņēmumi

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

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

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

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

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

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

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

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Neretas pagasts, Aizkraukles nov.
	
Pārdevuma laiks	12.2024.
Pārdevuma cena, EUR	38 000
Zemes gabala platība, ha	9,90
Objekta raksturojums	Daļēji aizaugusi lauksaimniecības zeme. Sastāvs: liz~ 5 ha tiek apsaimniekota kā pļavas; krūmāji- 4,8 ha. Konfigurācija- leņķveida formas, robežojas ar autoceļu Vecumnieki-Subate, piebraukšana ir laba. Novietojums pagastā ir labs.

Objekts Nr.2	Klīntaines pagasts, Aizkraukles nov.
	
Pārdevuma laiks	07.2024.
Pārdevuma cena, EUR	22 524
Zemes gabala platība, ha	6,00
Objekta raksturojums	Daļēji aizaugusi lauksaimniecības zeme. Sastāvs: liz~ 2,16 ha tiek apsaimniekota kā tīrums; krūmāji- 3,54 ha; zem ūdeņiem- 0,3 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, robežojas ar meliorācijas grāvi, piebraukšana pa servitūta ceļu ir apmierinoša. Novietojums pagastā ir apmierinošs.

Objekts Nr.3	Elkšņu pagasts, Jēkabpils nov.
	
Pārdevuma laiks	02.2024.
Pārdevuma cena, EUR	13 900
Zemes gabala platība, ha	4,58
Objekta raksturojums	Daļēji aizaugusi lauksaimniecības zeme. Sastāvs: liz- 2,44 ha tiek apsaimniekota kā pļavas; krūmāji- 1,67 ha; zem ūdeņiem- 0,47 ha. Konfigurācija- taisnstūrim līdzīgas formas, robežojas ar Susējas upīti un autoceļu Vecumnieki-Subate, piebraukšana ir laba. Novietojums pagastā ir labs.

	Neretas pagasts, Aizkraukles nov.	Klītaines pagasts, Aizkraukles nov.	Elkšņu pagasts, Jēkabpils nov.	Daudzeses pagasts, "Pie attīrīšanas iekārtām"
Pārdošanas cena, EUR	38 000	22 524	13 900	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	38 000	22 524	13 900	

Zemes gabala platība, ha	9,90	6,00	4,58	5,77
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ha	5,00	2,16	2,44	2,93
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	3 838	3 754	3 035	3 845

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/novadā/pagastā	5%	10%	10%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, pieklūšana	-3%	0%	-3%	
Zemes gabala platība	5%	0%	0%	
Zemes gabala sastāvs, LIZ īpatsvars, auglība, iekoptība	-15%	-10%	-5%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-5%	-5%	-5%	
Zemes gabala izmantošana, apbūves iespējas	10%	10%	10%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	3%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, degratētās teritorijas	0%	0%	0%	
Mežaudzes vērtība	5%	5%	5%	
Kopējā korekcija, %	2%	10%	15%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	3915	4129	3490	3845

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	22 180
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	22 200

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3250 004 0394, kas atrodas “Pie attīrīšanas iekārtām”, Daudzeses pagastā, Aizkraukles novadā 2025. gada 19. martā noteiktā

tīrgus vērtība ir EUR 22 200 (divdesmit divi tūkstoši divi simti 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 atzīmēti citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA

Daudzeses pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000942400

Kadastra numurs: 3250 004 0394

Nosaukums: Pie attīrīšanas iekārtām

Adrese: Daudzeses pag., Aizkraukles nov.

Adrese: Daudzēses pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32500040490). Žurn. Nr. 300008268724, lēmums 27.02.2025, tiesnese Glorija Sorokina		5.7675 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 7.februāra Aizkraukles novada pašvaldības uzziņa Nr.4.7/IZZ/25/69. Žurn. Nr. 300008268724, lēmums 27.02.2025, tiesnese Glorija Sorokina		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
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
32500040394	Pie attīrīšanas iekārtām	5.7675 ha	100000942400	-	Daudzeses pagasts, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32500040490	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.7675
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4296	16.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	17695	16.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.7675
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.9342
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	2.9342
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:	2.4492
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.3057
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.3057
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0784

Pārējās zemes platība:

0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	5.7675	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0346	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0197	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0359	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32500040490

Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizkraukles rajona Daudzeses pagasta padomes 2008.gada 17.septembra lēmumu (prot.Nr.9 p.3.) "Par lauku apvidus zemes piekriību Daudzeses pagasta pašvaldībai un lauku apvidus zemes nodošanu zemes reformas pabeigšanai" un Aizkraukles novada domes 2023.gada 19.oktobra lēmumu Nr.718 (prot.Nr.13., 59.p.) "Par pašvaldības nekustamā īpašuma "Pie attīrīšanas iekārtām" zemes vienības sadalīšanu Daudzeses pagastā, Aizkraukles novadā".

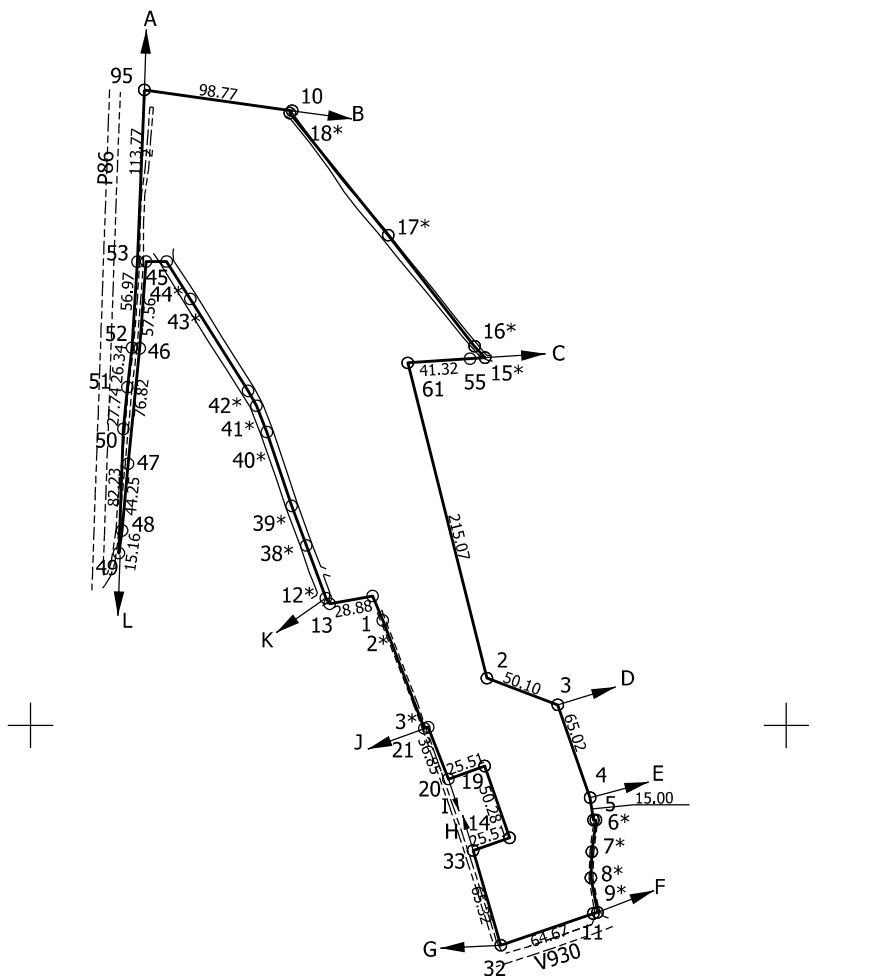
Robežas noteiktas: 2024.gada 27.novembrī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 5.7675 ha



x=263500
y=575500



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 32500040331 -
- no B līdz C: 32500040443
- no C līdz D: 32500040106 -
- no D līdz E: 32500040033 -
- no E līdz F: 32500040419
- no F līdz G: 32500040466
- no G līdz H: 32500040489
- no H līdz I: 32500040032
- no I līdz J: 32500040489
- no J līdz K: 32500040258 -
- no K līdz L: 32500040097
- no L līdz A: 32500040402

Zemes vienības platība: 5.7675 ha

Zemes robežu plāns

32500040490

Plāna mērogs 1: 5000

2. lapa no 2

Mērnieks Ineta Malceniece
Sertifikāta Nr. CB0012

Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32500040490

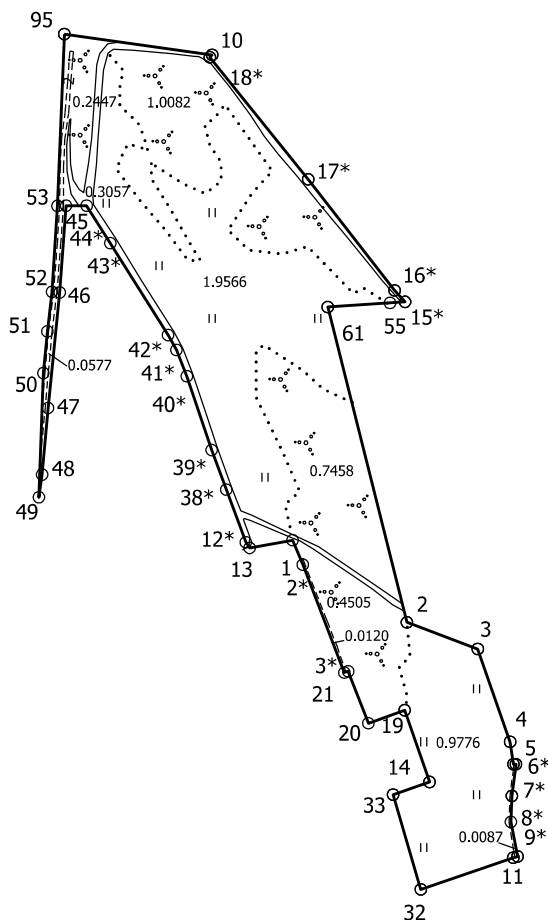
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023. gada 27.novembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 5.7675 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
5.7675	2.9342	-	-	2.9342	-	-	2.4492	-	0.3057	0.3057	-	-	0.0784	-

$x=263500$
 $y=575500$



Situācijas plāns	32500040490	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Ineta Malceniece Sertifikāta Nr. CB0012		Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"	

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32500040490

Apgrūtinājumu saraksts:

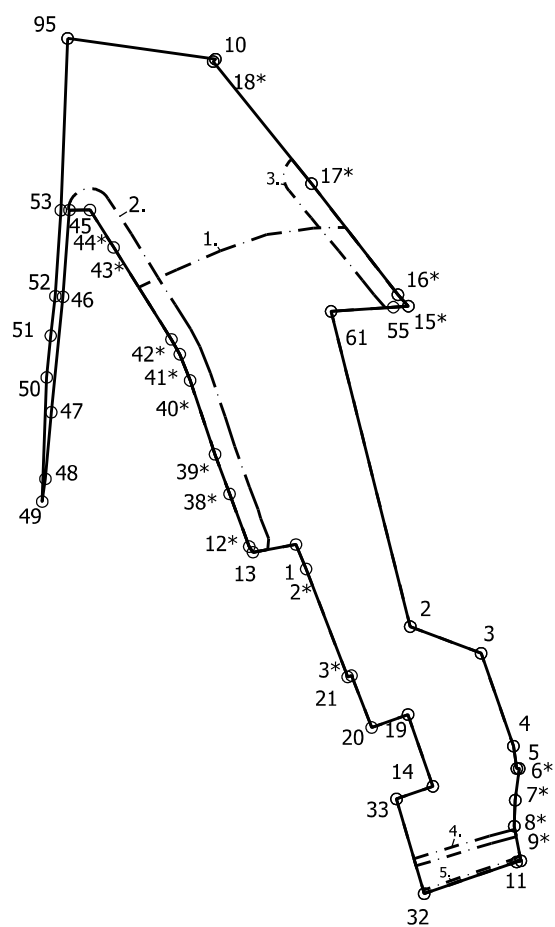
1.	7316060600 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap atklātu notekūdeņu attīrīšanas filtrācijas lauku - 3.8188 ha
2.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.3865 ha
3.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.1560 ha
4.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0347 ha
5.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0136 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023. gada 27.novembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 5.7675 ha

x=263500
y=575500



Apgrūtinājumu plāns

32500040490

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Ineta Malceniece
Sertifikāta Nr. CB0012

Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors