



**“VĪGANTES SKOLA”,
STABURAGA PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA APZĪMĒJUMS 32840030083**



2025. GADA 17. FEBRUĀRIS

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 17. februāris
Reģ. Nr. 25- 89

Daļas no nekustamā īpašuma
“Vīgantes skola”, Staburaga pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3284 003 0081, kas atrodas “Vīgantes skola”, Staburaga pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000353819, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes vienība (kadastra apzīmējums 32840030083)- 1,4 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.

Daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3284 003 0081, kas atrodas “Vīgantes skola”, Staburaga pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 12. februārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti eiro), ja vērtēšanas objekts ir reģistrēts zemesgrāmatas atsevišķā nodaļā.

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

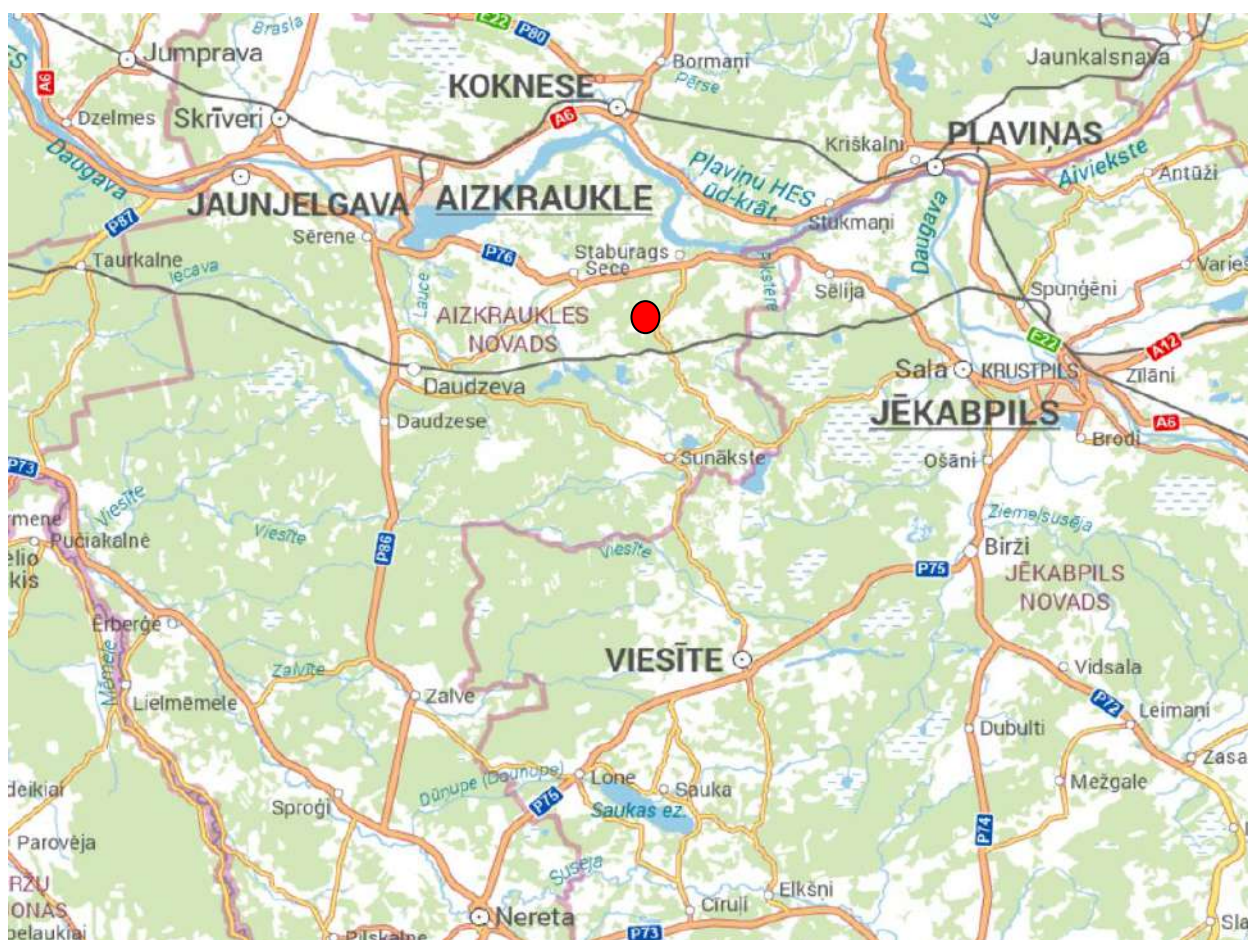
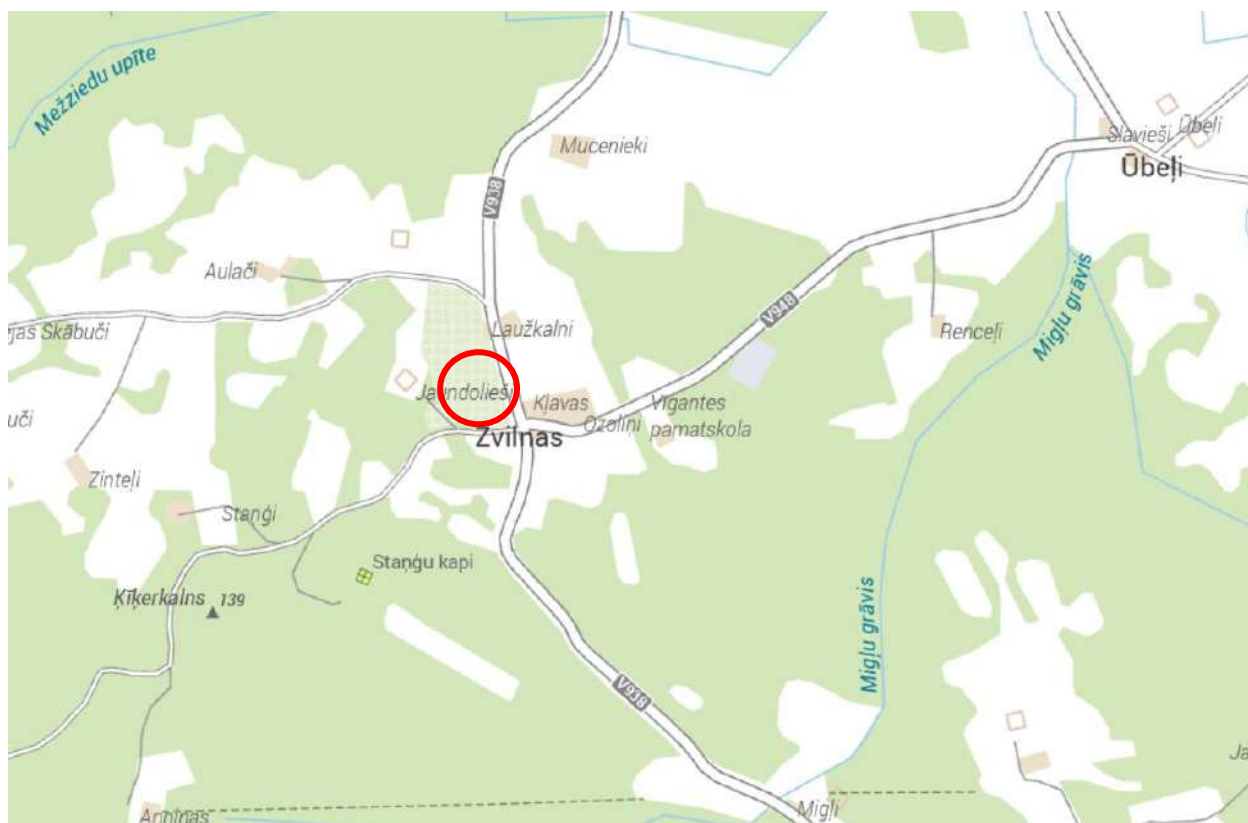
SATURS

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Daļa no nekustamā īpašuma- zemes vienība
Īpašuma adrese	“Vīgantes skola”, Staburaga pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3284 003 0081
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000353819
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32840030083)	1,4 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- ābeļdārzs.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļuma III. daļas 1. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi: 1.1. Atzīme - zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 32840030083 aizsargjosla gar autoceļu V22 948 0,3 ha. VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Tirgus vērtība	EUR 3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 12. februāris
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir reģistrēts zemesgrāmatas atsevišķā nodaļumā

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Vīgantes skola”, Staburaga pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals- ābeļdārzs



zemes gabals- ābeļdārzs



zemes gabals- ābeļdārzs



zemes gabals- ābeļdārzs

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts daļai* no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3284 003 0081, kas atrodas “Vīgantes skola”, Staburaga pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000353819.

**- viss nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 3284 003 0081, kas atrodas “Vīgantes skola”, Staburaga pagastā, Aizkraukles novadā sastāv no divām zemes vienībām un apbūves ar kopējo platību 2,8 ha.*

Pēc pasūtītāja pieprasījuma vērtējums tiek sniegts vienai zemes vienībai (kadastra apzīmējums 32840030083).

Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamās zemes vienības īpašumtiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā atsevišķā nodaļā.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 1,4 ha platībā (kadastra apzīmējums 32840030083),

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 Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000353819 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļuma III. daļas 1. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi:

1.1. Atzīme - zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 32840030083 aizsargjosla gar autoceļu V22 948 0,3 ha.

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Staburaga pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā austrumos Daugavas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Klintaines, Sunākstes un Seces pagastiem un Jēkabpils novada Sēlpils pagastu. Pagasta centrs atrodas Staburagā.

Upes: Daugava, Pikstere, Stalānupīte.

Apdzīvotās vietas: Robežkrogs, Staburags, Muktiņi, Zvilnas, Ūbeļi.

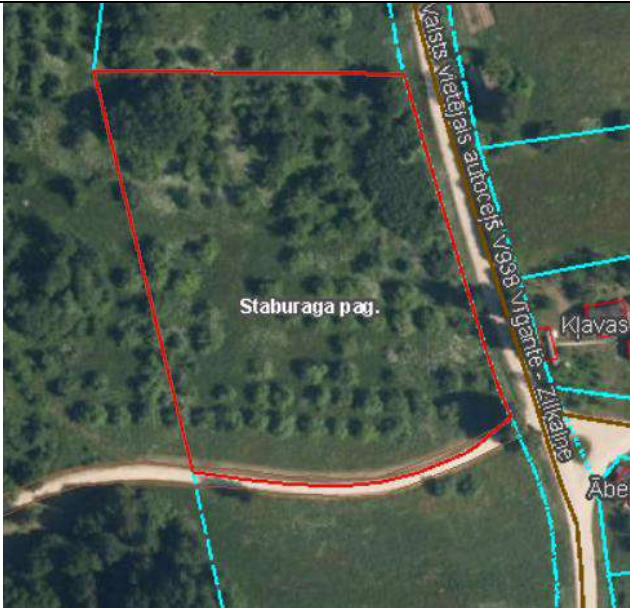
Pagastu šķērso autoceļi (P76) Aizkraukle-Jēkabpils, vietējie ceļi Vīgante-Zilkalne; Staburags-Sece. Staburaga pagastam cauri iet dzelzceļa līnija Jelgava-Krustpils.

Zvilnas ir apdzīvota vieta Staburaga pagastā. Izvietojusies pagasta dienvidrietumos pie Ķīķerkalna autoceļu V938 un V948 krustojumā, 5,5 km no pagasta centra Staburaga, 27 km no novada centra Aizkraukles un 113 km no Rīgas. Ciemā atradusies Vīgantes pamatskola.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta centrālajā daļā, apdzīvotā vietā Zvilnas un vietējās nozīmes ceļa Vīgante-Zilkalne malā. Apkārtni veido viensētas, ciemata apbūve, skola, lauksaimniecības un meža zemes platības.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa P76 pa vietējās nozīmes ceļiem. Kopumā piekļūšana pie zemes vienības ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32840030083
Zemesgabala platība	1,4 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Daļēji regulāras formas, ar vienu malu robežojas ar vietējās nozīmes ceļu Vīgante-Zilkalne, ar otru malu robežojas ar piebraucamo ceļu, ar divām malām robežojas ar ābeļdārza zemes platību.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 1,4 ha, pļavas. Sastāvs pēc zemes robežu plāna eksplikācijas: augļu dārzs- 1,4 ha.
Labiekārtojums	Zemes platību veido vecs ābeļdārzs, netiek apsaimniekots.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	-
LIZ kvalitātes novērtējums	-
Augšņu tipi	Pv- velēnu podzolētā

www.geolatvija.lv dati: meliorācija	augšņu tips	LAD karte
		
topogrāfija 		

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

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

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no

aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

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- 5000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvārā tiek

pieāvāti 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 3500- 4000 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvarā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4000- 5000 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 zeme- ābeļdārzs.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- piekļūšanas iespējas;
- zemes konfigurācija;

Negatīvie:

- zemes esošais izmantošanas veids.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas 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;
- vērtēšanas objekts ir reģistrēts zemesgrāmatas atsevišķā nodaļā;
- 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 kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Daudzeses pag., Aizkraukles nov.			
				
Pārdevuma laiks	09.2024.			
Pārdevuma cena, EUR	10 000			
Zemes gabala platība, ha	3,03			
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- 2,42 ha pļavas, netiek apsaimniekota; meži- 0,37 ha jaunaudzes; krūmāji- 0,2 ha; zem ceļiem- 0,04 ha. Konfigurācija- neregulāras lauztas formas, robežojas ar vietējās nozīmes ceļu, piebraukšana ir vidēji laba. Atrodas dzelzceļa tuvumā, novietojums pagastā ir apmierinošs.			

Objekts Nr.2	Iršu pag., Aizkraukles nov.		
			
Pārdevuma laiks	04.2024.		
Pārdevuma cena, EUR	2 000		
Zemes gabala platība, ha	0,6205		
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- 0,5707 ha ganības, daļēji tiek apsaimniekota, daļa platības aizaugusi ar krūmājiem un koku audzi; zem ceļiem- 0,05 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, piebraukšana ir vidēji laba. Atrodas Iršu ciemata nomalē, novietojums pagastā ir vidēji labs.		

Objekts Nr.3	Atašienes pag., Jēkabpils nov.		
			
Pārdevuma laiks	03.2024.		
Pārdevuma cena, EUR	2 700		
Zemes gabala platība, ha	1,30		
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- 0,67 ha ganības, tiek apsaimniekota; krūmāji- 0,61 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir vidēji laba. Atrodas autoceļa Madona-Preiļi tuvumā, novietojums pagastā ir apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.		

	Daudzeses pag., Aizkraukles nov.	Iršu pag., Aizkraukles nov.	Krustpils pag., Jēkabpils nov.	Vērtēšanas objekts- zemes vienība kadastra apz. 32840030083
Pārdošanas cena, EUR	10 000	2 000	2 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos 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	10 000	2 000	2 000	

Zemes gabala platība, ha	3,03	0,62	0,85	1,40
Lauksaimniecībā izmantojamās un piemājas zemes platība, ha	2,42	0,57	0,00	1,40
Meža, krūmāju un pārējās zemes platība, ha	0,61	0,05	0,85	0,00
lauksaimniecības zemes īpatsvars, %	80	92	0	100
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3 300	3 223	2 353	2 618

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	-10%	-10%	-10%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	5%	
Zemes gabala platība	10%	-5%	-3%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, LIZ platība	-5%	3%	10%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	0%	
Zemes gabala sastāvs, neizmantojamā zeme	-10%	-5%	10%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	-5%	-3%	0%	
Mežaudzes vērtība	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-20%	-20%	12%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2640	2579	2635	2618

Vērtēšanas objekta aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	3 700
--	--------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3284 003 0081, kas atrodas “Vīgantes skola”, Staburaga pagastā, Aizkraukles novadā 2025. gada 15. janvārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti eiro), ja vērtēšanas objekts ir reģistrēts zemesgrāmatas atsevišķā nodaļījumā.

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.

PIELIKUMI



Zemesgrāmatu apliecība

Aizkraukles zemesgrāmatu nodaļa

Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 1000 0035 3819

Kadastra numurs: 3284 003 0081

Nosaukums: Vīgantes skola

"Vīgantes skola", Staburaga pag., Aizkraukles raj.

I.daļa 1.iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Kopīpašuma dom.daļa	Platība, lielums
1.1.	Divi zemes gabali. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.		2,8 ha
1.2.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3284 003 0081.		1,4 ha
1.3.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3284 003 0083.		1,4 ha
1.4.	Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 3284 003 0081 001).		
1.5.	Nedzīvojamās ēkas palīgēka (kadastra apzīmējums 3284 003 0081 002).		
1.6.	Nedzīvojamās ēkas palīgēka (kadastra apzīmējums 3284 003 0081 005).		
Žurnāls Nr. 300002047808 (03.05.2007), lēmuma datums: 11.05.2007, tiesnesis Iveta Silicka			
II.daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Domājamā daļa	Summa, par kādu iegūts īpašums(Ls)
1.1.	Īpašnieks: Staburaga pagasta padome, nodokļu maksātāja kods 90000043808.	1	
1.2.	Pamats: 2007. gada 9. marta uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. 1.-11./56A, 2007. gada 9. marta Staburaga pagasta padomes izziņa Nr. 1.-11./56.		
Žurnāls Nr. 300002047808 (03.05.2007), lēmuma datums: 11.05.2007, tiesnesis Iveta Silicka			
III.daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 3284 003 0081: aizsargjosla gar autoceļu V 22 948.		0,2 ha
1.2.	Atzīme - zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 3284 003 0083: aizsargjosla gar autoceļu V 22 948.		0,3 ha
1.3.	Pamats: 2007. gada 9. marta uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. 1.-11./56A.		
Žurnāls Nr. 300002047808 (03.05.2007), lēmuma datums: 11.05.2007, tiesnesis Iveta Silicka			

Kancelejas nodeva Ls 18,00 samaksāta

Žurnāla Nr. 300002047808, datums 03.05.2007., lēmuma datums: 11.05.2007.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis:



Iveta Silicka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32840030083	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.4000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32840030081	Vigantes skola	3.88 ha	100000353819	-	Staburaga pagasts, Aizkraukles novads

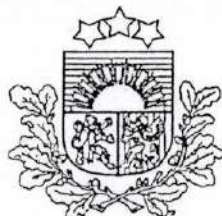
Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.4000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.4000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	1.4000
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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	1.4000	ha

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



LATVIJAS REPUBLIKA
AIZKRAUKLES rajona
STABURAGA pagasta

nekustamā īpašuma VĪGANTES SKOLA

Kadastra N° 3284 003 0081
1.zemes vienības kadastra Nr. 3284 003 0081
2.zemes vienības kadastra Nr. 3284 003 0083

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Staburaga pagasta padomes 26.03.2004. sēdes protokola Nr.3-1.#-3..

Robežu plāns sastādīts pēc 2004. gadā izpildītiem robežu ierādīšanas materiāliem M 1:10000

Zemes kopplatība ir 2.8 ha

VALSTS ZEMES DIENESTS
Vidusdaugavas reģionālā nodaļa

Kadastra pārvaldes Aizkraukles
rajona biroja vadītāja

G. Baiba

Z. Niedre

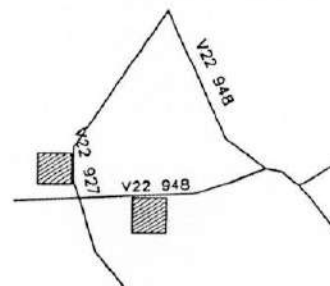
01.10.2004

EKSPLIKĀCIJA

Zemes gabalu Nr.	Kopplatība ha	Zemes lietošanas veidi													
		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Taiskaitā								T. sk.	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorētā lauks. izmantoj. zeme
			Aromzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiņības	Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ādeņiem					
1.	1.4	1.1	0.6	0.2	-	0.3	-	-	-	-	-	0.3	-	-	-
2.	1.4	1.4	-	1.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kopā	2.8	2.5	0.6	1.6	-	0.3	-	-	-	-	-	0.3	-	-	-

Veicot kadastrālo uzmērīšanu, platības tiks precizētas.

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LETOŠANAS TIESTBU APGRŪTINĀJUMI

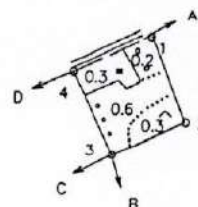
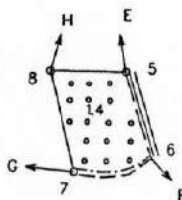
1.zemes vienība

1.020305 - aizsargjosla gar autoceļu V22 948 0.2 ha

2.zemes vienība

1.020305 - aizsargjosla gar autoceļu V22 927 0.3 ha

2.zemes vienība
3284 003 0083



1.zemes vienība
3284 003 0081

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

1.zemes vienība

No A līdz A zemes īpašums LAUŽKALNI

B - C zemes īpašums OZOLIŅI

C - D zemes īpašums KĻAVAS

D - A valsts autoceļš V22 948

2.zemes vienība

E - F valsts autoceļš V22 927

F - G Staburaga pagasta pašvaldība

G - H zemes īpašums JAUNDOLIEŠI

H - E zemes īpašums LAUŽKALNI

MĒROGS 1: 10000

Kadastra Nr.	3284	003	0081
-----------------	------	-----	------

VZD Vidusdaugavas reģionālā nodaļa Pasūtījumu izpildes pārvalde Mēriniecības un topogrāfijas daļa			
Pārbaudīja	J.Daugulis		17.09.2004.
Plānu izgatavoja	L. Daugule		17.09.2004.



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