



**“KRAUKLĪŠI”,
SKRĪVERU PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NR. 3282 004 0153**



2025. GADA 24. JANVĀRIS

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

2025. gada 24. janvāris
Reģ. Nr. 25- 26

Nekustamā īpašuma
“Krauklīši”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3282 004 0153, kas atrodas “Krauklīši”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000931965, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 32820040119)- 2,37 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. 3282 004 0153, kas atrodas “Krauklīši”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 15. janvārī noteiktā
tirgus vērtība ir EUR 11 500 (vienpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).

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

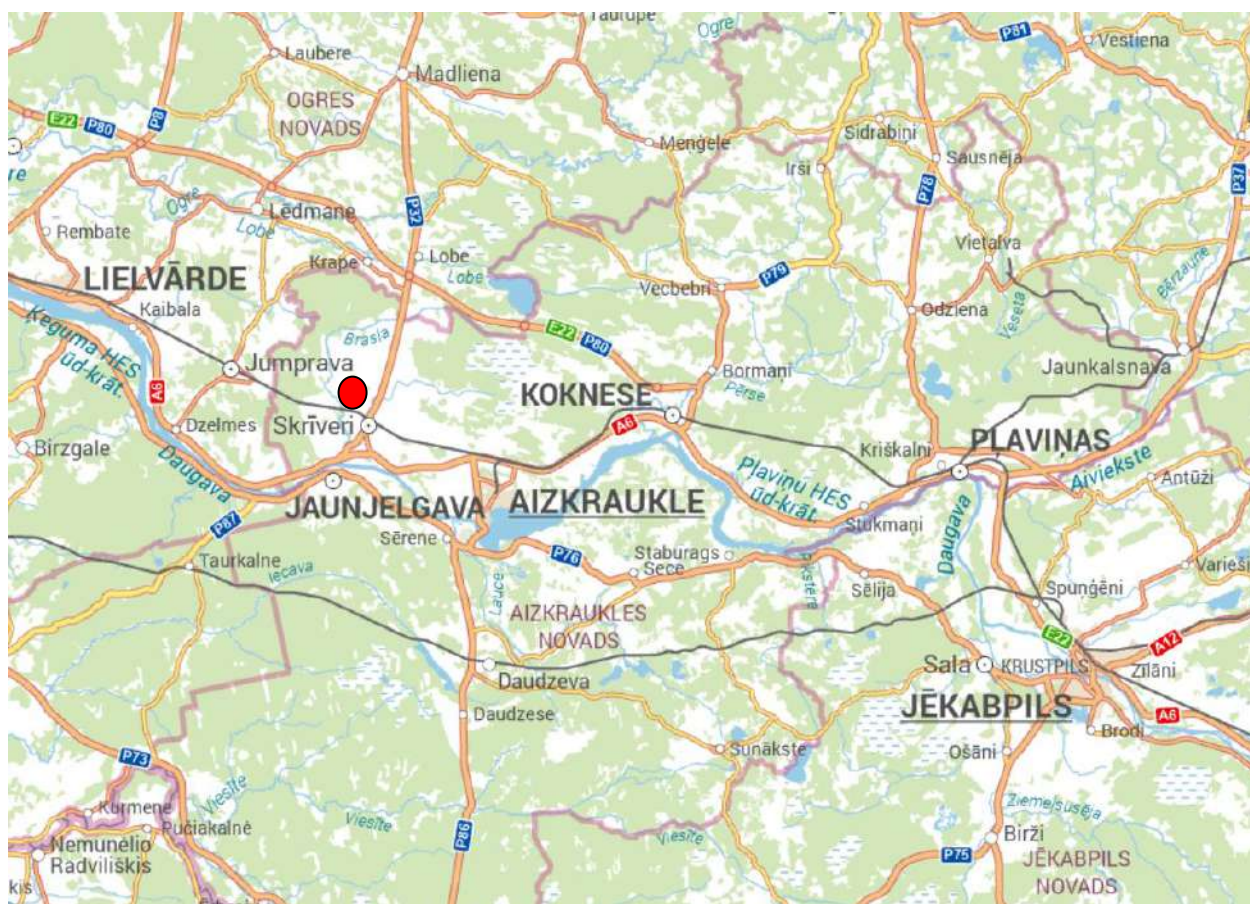
SATURS

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	7
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	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“Krauklīši”, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3282 004 0153
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000931965
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32820040119)	2,37 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārлūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0,28 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,24 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0 ha.
Tirgus vērtība	EUR 11 500 (vienpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 15. janvāris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Krauklīši”, Skrīveru 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

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3282 004 0153, kas atrodas “Kraukliši”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000931965.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 2,37 ha platībā(kadastra apzīmējums 32820040119),
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 Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000931965 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0,28 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,24 ha.
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0 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.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Skrīveru pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām, Vidzemes dienvidos, Daugavas labajā krastā. Robežojās ar Aizkraukles novada Jaunjelgavas pilsētu, Aizkraukles un Jaunjelgavas pagastiem, kā arī Ogres novada Jumpravas, Krapes un Lēdmanes pagastiem.

Gar pagasta dienvidu malu plūst Daugava, pie kuras baseina pieder visas novada ūdensteces: Ķīsums, Dīvaja, Brasla, Maizīte, Pulksteņupīte, Lubīte.

Pagasta lielākās ūdenstilpes ir Līču ūdenskrātuve un Kalnmuižas ezers.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Skrīveri (pagasta centrs), Klidziņa, Līči, Zemkopības institūts, Ziedugravas.

Pagastu šķērso autoceļi (A6) Rīga- Daugavpils- Krāslava- Baltkrievijas robeža, P32 Skrīveri-Madliena-Augšlīgatne, vietējie ceļi Skrīveri-Viesturi, Skrīveri-Līči-Kaņepēni.

Skrīveru pagastam cauri iet dzelzceļa līnija Rīga-Krustpils un atrodas dzelzceļa stacija Skrīveri. Vērtēšanas objekts novietots pagasta centrālajā daļā, Skrīveru ciemata tiešā tuvumā un vietējās nozīmes ceļa malā. Apkārti veido viensētas, ciemata dzīvojamā apbūve, lauksaimniecības un meža zemes platības. Līdz Skrīveriem ~ 0,5 km.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa P32 pa vietējās nozīmes ceļiem. Kopumā piekļūšana pie zemes vienības ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32820040119
Zemesgabala platība	2,37 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Daļēji regulāras formas, ar vienu malu robežojas ar piebraucamo ceļu, ar divām malām robežojas ar meža platībām, ar pārējām malām robežojas lauksaimniecības un piemājas zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 2,23 ha, pļavas; zem ūdeņiem- 0,14 ha.
Labiekārtojums	Zemes platību veido pļava, uz apsekošanas brīdi tiek apsaimniekota.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā

	izmantojamās zemēs 0,28 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,24 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0 ha.
LIZ kvalitātes novērtējums	42 balles
Augšņu tipi	Vg- velēnu glejotā; Pgv- velēnu podzolētā virspusēji glejotā
www.geolatvija.lv dati: meliorācija augšņu tips LAD karte	
	

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 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- 500 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: 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 zeme, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā;
- piekļūšanas iespējas;
- zemes konfigurācija;
- lauksaimniecības zeme tiek 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.

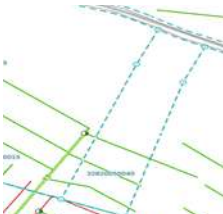
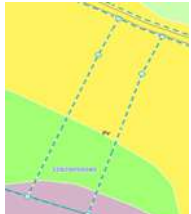
Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

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 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	Skrīveru pagasts, Aizkraukles nov.
	
Pārdevuma laiks	06.2024.
Pārdevuma cena, EUR	24 000
Zemes gabala platība, ha	4,79
LIZ platība, ha	4,74
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme, daļā platības apaugusi ar krūmājiem- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles; zem ceļiem- 0,05 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba. Novietojums pagastā vidēji labs.

Objekts Nr.2		Skrīveru pagasts, Aizkraukles nov.	
    			
Pārdevuma laiks	03.2024.		
Pārdevuma cena, EUR	30 000		
Zemes gabala platība, ha	5,90		
LIZ platība, ha	5,70		
Objekta raksturojums	Divas zemes vienības- lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles; zem ceļiem- 0,2 ha. Konfigurācija- izstiepta taisnstūra formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba. Novietojums pagastā vidēji labs.		

Objekts Nr.3		Skrīveru pagasts, Aizkraukles nov.	
			
Pārdevuma laiks	08.2023.		
Pārdevuma cena, EUR	3 000		
Zemes gabala platība, ha	0,61		
LIZ platība, ha	0,61		
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles. Zemes gabalā iespējams veikt dzīvojamās mājas būvniecību. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba. Atrodas Skrīveru ciemata nomalē. Novietojums pagastā labs.		

	Skrīveru pagasts, Aizkraukles nov.	Skrīveru pagasts, Aizkraukles nov.	Skrīveru pagasts, Aizkraukles nov.	Skrīveru pagasts, "Kraukliši"
Pārdošanas cena, EUR	24 000	30 000	3 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	5%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	5%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	24 000	30 000	3 150	

Kopējā zemes platība, ha	4,79	5,90	0,61	2,37
Lauksaimniecības zemes platība, ha	4,74	5,70	0,61	2,23
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0,05	0,20	0,00	0,14
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	99	97	100	94
LIZ kvalitāte ballēs	50	45; 50	20	42
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	5 010	5 085	5 164	4 865
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	5 063	5 263	5 164	5 171

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	-5%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	0%	
Lauksaimniecības zemes platība, īpatsvars	-4%	-5%	3%	
Zemes gabala sastāvs	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	3%	0%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana, attīstības iespējas	0%	0%	-5%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	0%	0%	0%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-4%	-2%	-7%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	4810	4983	4802	4865

Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	11 500
--	---------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3282 004 0153, kas atrodas “Krauklīši”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā 2025. gada 15. janvārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 11 500 (vienpadsmit tūkstoši pieci 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 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

ZEMGALES RAJONA TIESA
Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000931965
Kadastra numurs: 3282 004 0153
Nosaukums: Krauklīši
Adrese: Skrīveru pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32820040119). Žurn. Nr. 300008077235, lēmums 12.12.2024, tiesnese Glorija Sorokina		2.37 ha
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: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 26.novembra Aizkraukles novada pašvaldības uzziņa Nr.4.7/IZZ/24/368. Žurn. Nr. 300008077235, lēmums 12.12.2024, 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
32820040153	Kraukliši	2.37 ha	100000931965	-	Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32820040119	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.3700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	42

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.3700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.2300
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	2.2300
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:	0.1400
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1400
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
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.3700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	20.02.2014	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2800	ha
2	20.02.2014	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2400	ha
3	20.02.2014	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0000	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 3282 004 0119

Plāns izgatavots instrumentāli uzmērot 2001. gada 23. janvārī zemes vienībai ar ierādīšanas metodi apvidū noteiktās robežas.

Robežas uzmērītas 2014. gada 10. februārī.

Plāna mērogs 1 : 2 000.

Zemes vienības platība 2.37 ha.



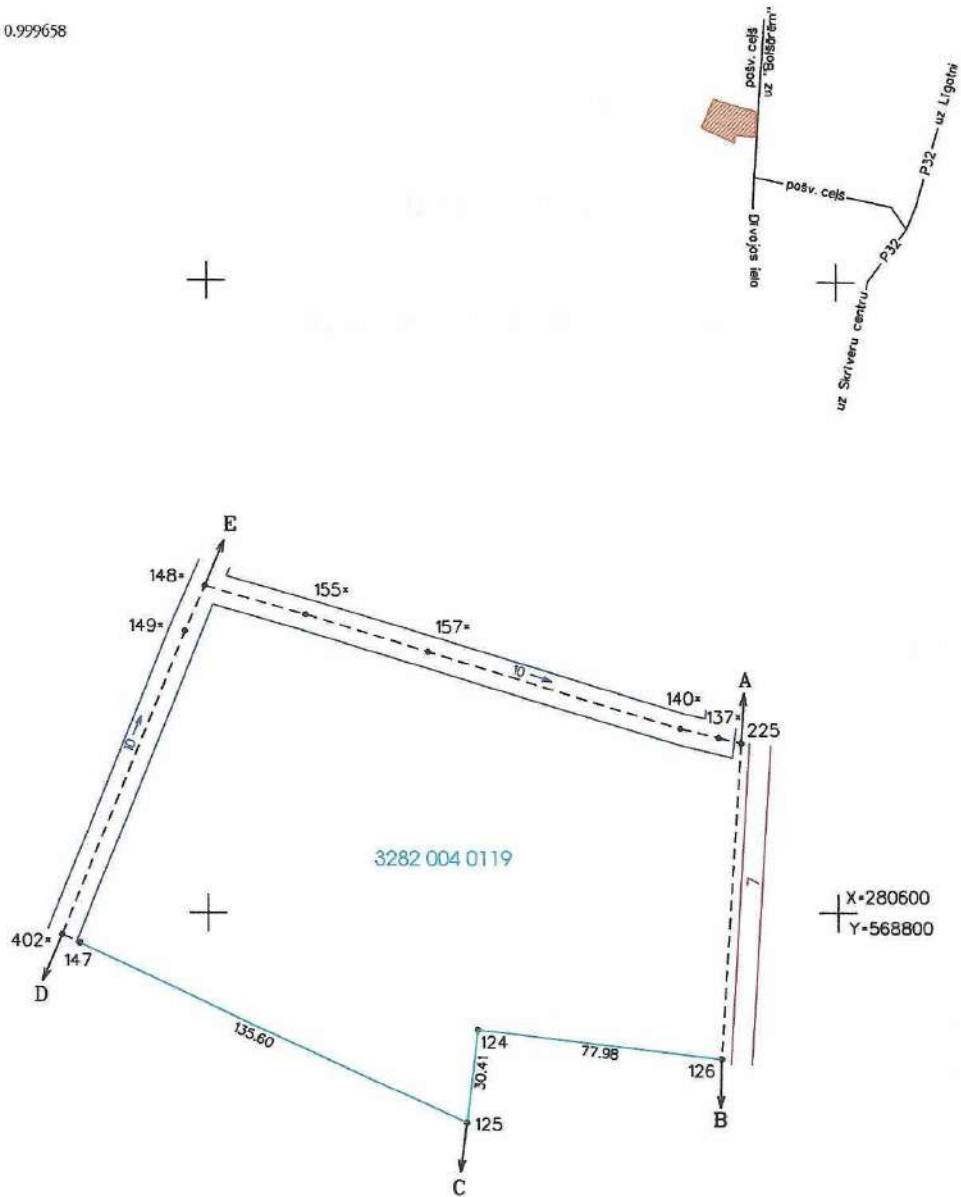
IK „Sertificēts mērnīeks A.Bērziņš“ vadnājs		Aukseis Bērziņš	20.02.2014.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		pilnvarotā persona Anita Krusta	20.02.2014.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92TM

Mēroga koeficients 0.999658

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojāšo zemes vienību saraksts :

No A līdz B : 3282 004 0106 - "Dīvajās iela-Mucenieki"

No B līdz C : 3282 004 0030 - "Oglenieki"

No C līdz D : 3282 004 0002 - "Oglenieki"

No D līdz E : 3282 004 0096 - "Oglenieki"

No E līdz A : 3282 004 0078 - "Robeži"

Plāna mērogs 1 : 2 000

Zemes vienības platība 2,37 ha

Mērnies Auseklis Bērziņš (sert. Nr.AB000000059, derīgs no 22.12.2010. līdz 21.12.2015.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

[Signature]

Auseklis Bērziņš

20.02.2014.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Lapkins

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

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors