

**MEŽA IELA 7, SKRĪVERI,
SKRĪVERU PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3282 008 0320**



2026. GADA 22. JANVĀRIS

2026. gada 22. janvāris
Reģ. Nr. 26- 13

Nekustamā īpašuma
Meža ielā 7, Skrīveros, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3282 008 0320, kas atrodas Meža ielā 7, Skrīveros, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000951891, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32820080320)- 2311 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību 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 008 0320, kas atrodas Meža ielā 7, Skrīveros, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 21. janvārī noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 6 900 (seši tūkstoši deviņi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911
IVARS ŠAPKINS - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131
Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

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 objekta apgrūtinājumi	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums	6
Zemes atļautā izmantošana.....	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
Vērtību definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	10
Patieso vērtību ietekmējoši faktori	10
Īpašie pieņēmumi.....	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	11
Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	11
SLĒDZIENS PAR PATIESO VĒRTĪBU	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals												
Īpašuma adrese	Meža iela 7, Skrīveri, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads.												
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām												
Kadastra numurs	3282 008 0320												
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000951891												
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812												
Īpašuma sastāvs	Platība												
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32820080320)	2311 m²												
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals dzīvojamās apbūves teritorijā. Skrīveru ciemata teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- savrupmāju dzīvojamā teritorijas (DzS).												
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās apbūves veikšanai.												
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētie apgrūtonājumi: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">III. daļa 1. iedaļa</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">Ieraksta Nr.</th> <th style="text-align: left;">Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</th> <th style="text-align: left;">Platība, lielums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.1.</td> <td>Atzīme - ceļa servitūta teritorija.</td> <td>0.0147 ha</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td colspan="2">Pamats: 2008.gada 20.marta zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns (apvienotais). Žurn. Nr. 300008476276, lēmums 07.01.2026, tiesnesis Dainis Plaudis</td> </tr> </tbody> </table> <p>VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.</p>	III. daļa 1. iedaļa			Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	1.1.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0.0147 ha	1.2.	Pamats: 2008.gada 20.marta zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns (apvienotais). Žurn. Nr. 300008476276, lēmums 07.01.2026, tiesnesis Dainis Plaudis	
III. daļa 1. iedaļa													
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums											
1.1.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0.0147 ha											
1.2.	Pamats: 2008.gada 20.marta zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns (apvienotais). Žurn. Nr. 300008476276, lēmums 07.01.2026, tiesnesis Dainis Plaudis												
Tirgus vērtība	EUR 6 900 (seši tūkstoši deviņi simti eiro)												
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 21. janvāris												
Īpašie pieņēmumi													

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Meža iela 7, Skrīveri, Skrīveru pagasts, Jēkabpils novads.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



piebraucamais ceļš

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3282 008 0320, kas atrodas Meža ielā 7, Skrīveros, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000951891.

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 2311 m² platībā (kadastra apzīmējums 32820080320), 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

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību 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.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000951891 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļījumā reģistrētie apgrūtinājumi:

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.		0.0147 ha
1.2. Pamats: 2008.gada 20.marta zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns (apvienotais). <i>Žurn. Nr. 300008476276, lēmums 07.01.2026, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļējuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārļūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.
- Skrīveru ciemataa teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS



Atrašanās vieta, novietojums

Skrīveri ir apdzīvota vieta Aizkraukles novadā, Daugavas pietekas Maizītes krastā pie Rīgas-Krustpils dzelzceļa. Skrīveru pagasta centrs. Skrīveros atrodas pagasta pārvalde, Andreja Upīša Skrīveru vidusskola, mūzikas un mākslas skola, bērnudārzs «Sprīdītis», pasts, katoļu baznīca, kultūras nams, bibliotēka, Andreja Upīša memoriālais muzejs. Dienvidos no Skrīveriem pie autoceļa A6 atrodas Skrīveru dendroloģiskais parks, Skrīveru Zemkopības zinātniskais institūts un Aizkraukles pilskalns. Iedzīvotāju skaits~ 2400.



Vērtēšanas objekts novietots Skrīveris ciemata nomalē rietumu daļā dzīvojamo māju rajonā, kvartālā starp Meža, Reiholda un Tilta ielām. Zemes gabals novietots Meža ielas malā. Apkārtni veido privāto dzīvojamo māju apbūve, neapbūvētās un lauksaimniecības zemes platības.

Piebraukšana pie zemes gabala no Meža ielas, piekļūšana pie zemes gabala ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32820080320
Zemes gabala platība	2311 m ²
	
Apraksts	Daļēji regulāras rombveida formas zemes gabals, dienvidos ar malu~ 48m robežojas ar Meža ielu; ar pārējām ar malām robežojas ar neapbūvētām zemes platībām, t.sk., lauksaimniecības zemi. No Meža ielas dienvidu austrumu virzienā zemes gabalu šķērso servitūta ceļš
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,2161 ha, aramzeme, pļavas; zem ceļiem- 0,0147 ha; pārējā zeme- 0,003 ha.
Labiekārtojums	Bez labiekārtojuma, apaudzis ar atsevišķiem krūmājiem un kokiem
Apbūve	

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	20.03.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0147	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0141	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0141	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0141	ha

Topogrāfija	
Lietošanas mērķis	

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas. /LVS 401-2013/

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 izmaksas. 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, nmoderns 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

Aizkraukles novada mazpilsētās un ciematos pieprasījums pēc apbūves zemes ir neliels. Pēdējo gadu tendence ir pieprasījuma pieaugums pēc apbūves zemes ciematos ar labi attīstītu infrastruktūru, inženierkomunikāciju pieejamību un satiksmi ar novada centru.

Skrīveru ciematā dzīvojamās apbūves zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir robežās 2 - 8 eur/m². 2024.-2025. gadam Skrīveru ciematā ir notikuši 15 darījumi ar dzīvojamās apbūves zemes gabaliem.

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 1- 3 eur/m². Pārsvārā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

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	Zemes gabals dzīvojamās apbūves teritorijā. Skrīveru ciemata teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- savrupmāju dzīvojamā teritorijas (DzS).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās apbūves veikšanai.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- piebraukšanas iespējas;
- zemes gabala platība;

Negatīvie:

- novietojums ciematā;
- zemes gabala konfigurācija;
- zemes gabalu šķērso servitūta ceļš.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības 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 īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.


Vērtētājam, balstoties uz patieso 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 patieso 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 izvēlējušies trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma īpašos apstākļus, 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	Reinholda 7 iela, Skrīveri
	
Pārdevuma laiks	08.2025.
Pārdevuma cena, EUR	7 000
Zemes gabala platība, m ²	2 232
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma. Konfigurācija- neregulāras formas. Atrodas ciemata nomalē dzīvojamo māju rajonā, starp Reinholda, meža ielām un ciemata robežu. Piekļūšana ir laba. Novietojums ciematā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Objekts Nr.2	Ziedu iela 18, Skrīveri
	
Pārdevuma laiks	12.2024.
Pārdevuma cena, EUR	6 500
Zemes gabala platība, m ²	2 583
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma. Konfigurācija- taisnstūra formas. Atrodas ciemata dzīvojamo māju rajonā, starp Sila un Ziedu ielām. Pieklūšana ir laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Objekts Nr.3	Reinholda iela 6, Skrīveri
	
Pārdevuma laiks	09.2025.
Pārdevuma cena, EUR	9 500
Zemes gabala platība, m ²	1 879
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma. Konfigurācija- taisnstūra formas. Atrodas ciemata nomalē dzīvojamo māju rajonā, starp Reinholda un Meža ielām. Pieklūšana ir laba. Novietojums ciematā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

	Reinholda 7 iela, Skrīveri	Ziedu iela 18, Skrīveri	Reinholda iela 6, Skrīveri	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Meža iela 7, Skrīveri
Pārdošanas cena, EUR	7 000	6 500	9 500	
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	7 000	6 500	9 500	

Zemes gabala platība, m ²	2 232	2 583	1 879	2 311
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	3.14	2.52	5.06	3.00

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums novadā	0%	0%	0%	
Novietojums ciematā/ kvartālā/ infrastruktūra	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	2%	-10%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	-10%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	-3%	-3%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-5%	-5%	-5%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-5%	-6%	-28%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	2.98	2.37	3.64	3.00

Vērtēšanas objekta tīgas vērtība, EUR	6 930
Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	6 900

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3282 008 0320, kas atrodas Meža ielā 7, Skrīveros, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 21. janvārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 6 900 (seši tūkstoši deviņi 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. 100000951891****Kadastra numurs: 3282 008 0320****Adrese: Meža iela 7, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32820080320). <i>Žurn. Nr. 300008476276, lēmums 07.01.2026, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		2311 m ²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
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: Aizkraukles novada pašvaldības 2025.gada 9.decembra uzziņa Nr. 4.7/ZZZ/25/398. <i>Žurn. Nr. 300008476276, lēmums 07.01.2026, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.		0.0147 ha
1.2.	Pamats: 2008.gada 20.marta zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns (apvienotais). <i>Žurn. Nr. 300008476276, lēmums 07.01.2026, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32820080320	Meža iela 7	0.2311 ha	100000951891	-	Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2351	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4788	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2351	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4788	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32820080320	1/1	Meža iela 7, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov., LV-5125

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2311
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2311
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2161
t.sk. Aramzemes platība:	0.2078
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0083
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:	0.0147
Pārējās zemes platība:	0.0003

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2311	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	20.03.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0147	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0141	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0141	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0141	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3282 008 0320

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Aizkraukles rajona Skrīveru pagasta padomes 1995.gada 4. jūlija sēdes protokola pielikumu Nr.5.5. "Par zemes piešķiršanu lietošanā", Aizkraukles rajona Skrīveru pagasta padomes 2006.gada. 21. decembra lēmumu Nr. 12.5.2. "Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu", Aizkraukles rajona, Skrīveru pagasta padomes 2007.gada 23.janvāra nomas līgumu Nr. 1-29.1/2 Latvijas Republikas valsts zemes dienesta Vidusdaugavas reģionālās nodaļas 2007. gada. 22. oktobra lēmumu Nr. 10-3.A/60 "Par zemes Meža iela 7 kad. Nr. 32820080320. iekļaušanu Lauku zemes izpirkšanas reģistrā"

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	050301 ceļa servitūta teritorija 0.0147 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz Skrīveru pagasta teritorijas plānojumu 2006.-2018. gadam.)
----	--

Robežas un apvidus situācija uzmērīta 2008.gada 18. martā
Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008. gada 20. martā
Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība 0.2311ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "ZEMGALES MĒRNIKS" reģ.Nr.43603010773,
Jelgava, Pumpura iela 7-105, LV 3004
Mērnīeks Gundars Gulbis un mērnīeka palīgs Māris Feldmanis(SIA "ZEMGALES MĒRNIKS", licence Nr.050
derīga līdz 09.12.2009.)



SIA "ZEMGALES MĒRNIKS" valdes loceklis		Gundars Gulbis	20.03.2008.
SIA "ZEMGALES MĒRNIKS" mērnīeks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana"		Gundars Gulbis	20.03.2008.
		Māris Feldmanis	20.03.2008.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Jānis Voitkevičs	20.03.2008.

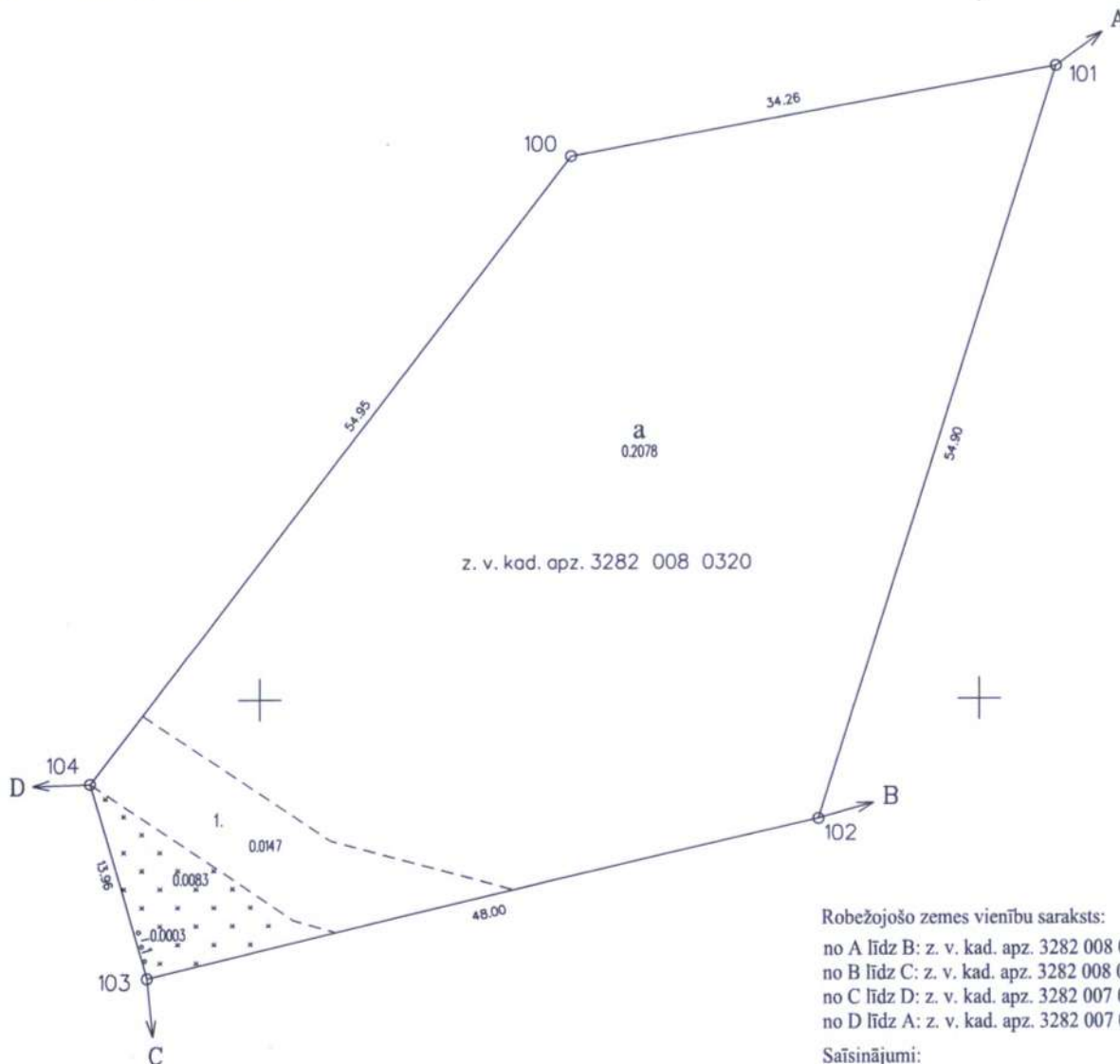
ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk.	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Gaiņības					zem zivju dīķiem			
0.2311	0.2161	0.2078	—	0.0083	—	—	—	—	—	—	0.0147	0.0003	

ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma : LKS-92
Mēroga koeficients 0.999657

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

Nr.	X	Y	D(m)
101	278443.97	568005.31	
102	278391.62	567988.84	
103	278380.78	567942.11	
104	278399.04	567943.65	
100	278437.69	567971.64	



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: z. v. kad. apz. 3282 008 0656
- no B līdz C: z. v. kad. apz. 3282 008 0609
- no C līdz D: z. v. kad. apz. 3282 007 0223
- no D līdz A: z. v. kad. apz. 3282 007 0156

Saīsinājumi:

z.v.kad.apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.2311 ha

Plāna mērogs 1:500

Saskaņoja: Skrīveru pagosta zemes lietu speciāliste		A. Krusta	16.04.2008.
Plānu izgatavoja		M. Feldmanis	20.03.2008.



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 Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors