

**“KIRŠKALNI”, AIVIEKSTES PAGASTS,  
AIZKRAUKLES NOVADS  
KADASTRA NUMURS 3242 009 0136**



2026. GADA 16. MARTS

2026. gada 16. marts  
Reģ. Nr. 26- 43

Nekustamā īpašuma  
**“Ķirškalni”, Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā**  
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3242 009 0136, kas atrodas “Ķirškalni”, Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000005453889, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32420090135)- 3,4345 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām.

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Aizkraukles novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3242 009 0136, kas atrodas “Ķirškalni”, Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 12. martā noteiktā **tirgus vērtība ir EUR 14 200** (četrpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



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

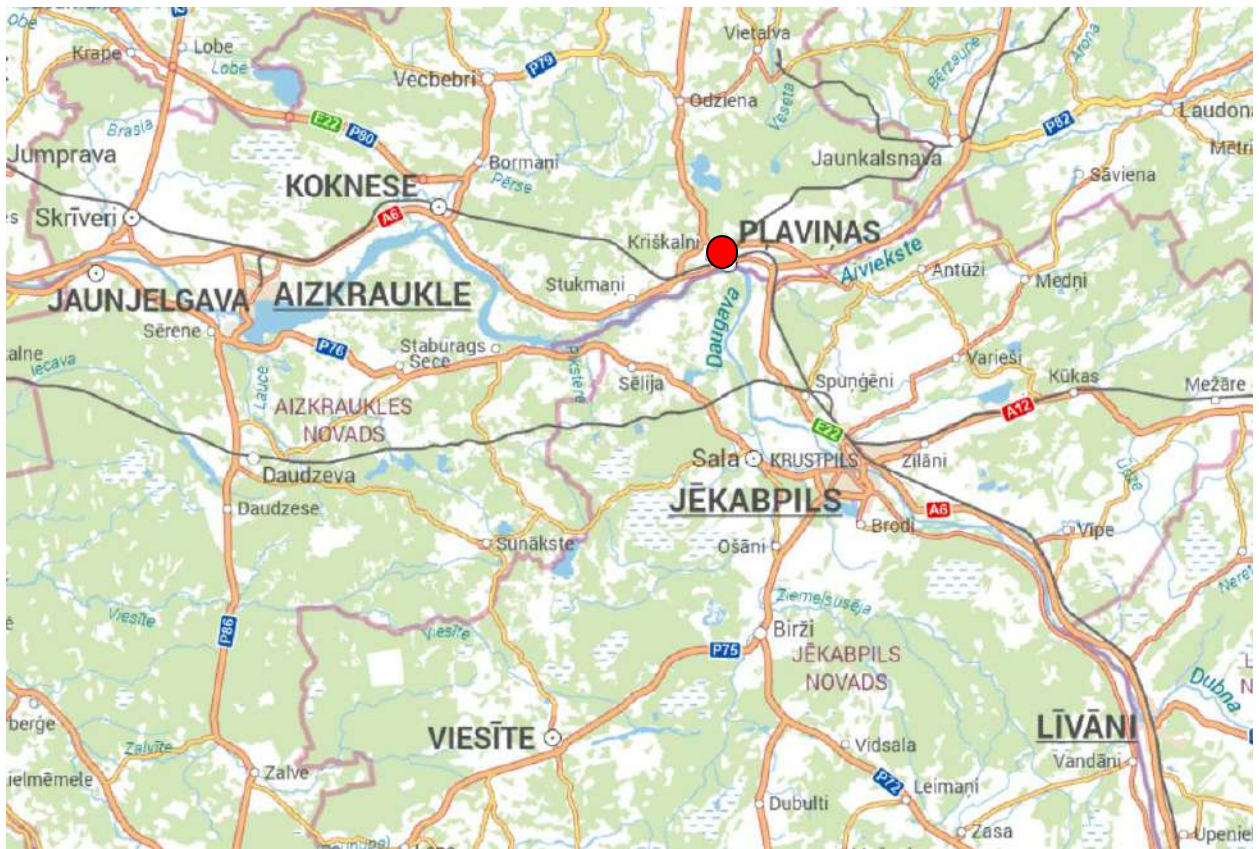
## SATURS

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

### GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Zemes īpašums</b>
Īpašuma adrese	“Ķirškalni”, Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3242 009 0136
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	1000005453889
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība nodokļu maksātāja kods 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>zemes vienība</b> (kadastra apzīmējums 32420090135)	<b>3,4345 ha</b>
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme, tiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 14 200</b>
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 12. marts
Īpašie pieņēmumi	

### VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Krīškalni”, Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads

**VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI**

skats no piebraucamā ceļa



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme ar apaugumu

## SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3242 009 0136, kas atrodas “Ķirškalni”, Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000005453889.

### **Vērtēšanas objekts:**

- zemes vienība 3,4345 ha platībā (kadastra apzīmējums 32420090135), 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 vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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 Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000005453889 uz Aizkraukles novada pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90000024205, vārda.

### **Vērtēšanas apgrūtinājumi**

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

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Interneta vietnes [www.lvmgeo.lv](http://www.lvmgeo.lv) informācija.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta, novietojums

Aiviekstes pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā austrumos, Aiviekstes un Daugavas labajā krastā. Robežojas ar sava novada Pļaviņu pilsētu un Klintaines, un Vietalvas pagastiem, Madonas novada Kalsnavas pagastu un ar Aiviekstes upi.

Upes: Aiviekste, Akmensstrauts, Jaunā Veseta, Kaļķupīte, Maiļupīte, Melnupe, Odze, Pelava, Riekstiņa, Skanstupīte, Veseta, Vesetas kanāls, Vēžupīte.


Ūdenstilpes: Apaļais ezers, Baltenītis, Dāmenezers, Krievciema dzirnavezers, Līdacis, Līkais ezers, Neļaubītis, Odzes ezers, Skaidrais ezers, Spīšanas ezers, Spridzēnu ūdenskrātuve, Tulmenītis.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Kriškalni (pagasta centrs), Ķūģi, Krievciems, Īvāni, Aizpurves, Āpēni, Ezerkrasti, Juči, Maiļupsala, Mālkalni, Mežezers, Ozolsala.

Vērtējamais objekts atrodas Aiviekstes pagasta dienvidu daļā, starp autoceļu A6 un apdzīvotu vietu Kriškalni, Pļaviņu pilsētas tuvumā.

Apkārtņi veido dzīvojamā apbūve, lauksaimniecības zemes platības. Vērtēšanas objekta novietojums pagastā ir vidēji labs. Piebraukšana pa ciemata Ķiršu ielu ar grants segumu. Piekļūšana ir vidēji laba. Piekļuve no autoceļa A6 nav iespējama.

### Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32420090135
Zemesgabala platība	3,4345 ha
Forma, izvietojums	
Apraksts	Leņķveida formas, dienvidos robežojas ar Ķiršu ielu, ziemeļos robežojas ar autoceļa A6 aizsargjoslu, pārējās malas robežojas ar piemājas saimniecības un lauksaimniecības zemes platībām. Zemes gabalu no austrumiem uz rietumiem šķērso augstspriegumu elektrisko tīklu līnija
Reljefs	Līdzens

Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 3,45345 ha, pļavas.
Labiekārtojums	Lielāko zemes platības daļu veido lauksaimniecības zeme, tiek apsaimniekota ar nelielu krūmāju un koku apaugumu.
Apbūve	-

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.2937	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5966	ha
-	01.02.2025	7312050102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.5966	ha
-	01.02.2025	7312030301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.7451	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0173	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5966	ha

Augšņu tips	Vgt- trūdainā velēnu glejotā; Pgv- velēnu podzolētā virspusēji glejotā
-------------	--

LIZ kvalitātes novērtējums	38
----------------------------	----

[www.lvmgeo.lv](http://www.lvmgeo.lv) dati

meliorācija



augšņu tips



LAD bloku karte



topogrāfija



## 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 piespiešanas. /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 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 būtiski nav pieaugušas. 2026. 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, pārsvārā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4500- 6000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktoros – 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	Lauksaimniecības zeme, tiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

### **Tirgus vērtību ietekmējoši faktori**

#### *Pozitīvie:*

- novietojums pagastā;
- piebraukšanas apstākļi;
- lauksaimniecības zeme tiek apsaimniekota;

#### *Negatīvie:*

- zemes konfigurācija;
- neliels apaugums ar krūmājiem;

### **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;
- 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.

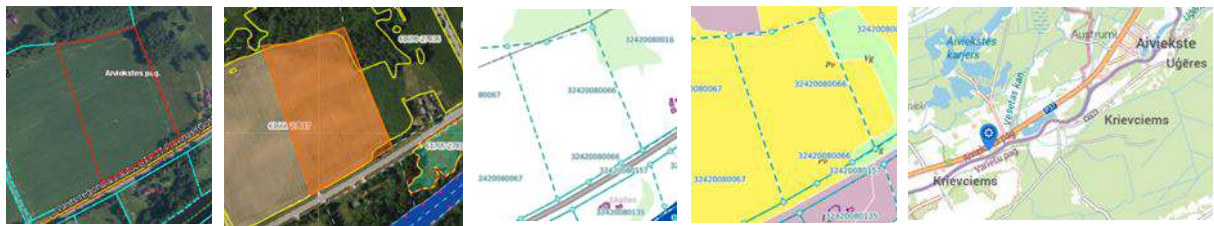
Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.


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 izvēlējies trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

**Salīdzinošie objekti**

<b>Objekts Nr.1</b>	<b>Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.</b>
Kadastra apzīmējums	32420080066
	
Pārdevuma laiks	01.2025.
Pārdevuma cena, EUR	23 000
Zemes gabala platība, ha	5.00
LIZ platība, ha	4.90
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, nav meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles; meži- 0,1 ha. Konfigurācija- taisnstūra forma, reljefs līdzens. Atrodas autoceļa Pļaviņas-Madona mala, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā labs.

<b>Objekts Nr.2</b>	<b>Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.</b>
Kadastra apzīmējums	32420070166
	
Pārdevuma laiks	05.2025.
Pārdevuma cena, EUR	30 000
Zemes gabala platība, ha	6.00
LIZ platība, ha	6.00
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 40 balles. Konfigurācija- neregulāras formas, reljefs līdzens. Atrodas apdzīvotā vietā Ķūģi, piekļūšana pa piebraucamo ceļu ir vidēji laba. Novietojums pagastā ir vidēji labs.

<b>Objekts Nr.3</b>	<b>Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.</b>
Kadastra apzīmējums	32420080143
	
Pārdevuma laiks	01.2025.
Pārdevuma cena, EUR	18 000
Zemes gabala platība, ha	3.90
LIZ platība, ha	3.80
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 38 balles; pārējā zeme- 0,1 ha. Konfigurācija-taisnstūra formas, reljefs līdzens. Atrodas autoceļa P 37 malā, apdzīvotas vietas Krievciems tuvumā, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā labs.

	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles nov.	Aiviekstes pagasts, "Ķirškalni"
Pārdošanas cena, EUR	23 000	30 000	18 000	
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	23 000	30 000	18 000	

Kopējā zemes platība, ha	5.00	6.00	3.90	3.43
Lauksaimniecības zemes platība, ha	4.90	6.00	3.80	3.43
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0.10	0.00	0.10	0.00
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	98	100	97	100
LIZ kvalitāte ballēs	45	40	38	38
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 600	5 000	4 615	4 134
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 694	5 000	4 737	4 134

## Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, pieklūšana	-3%	-3%	-3%	
Lauksaimniecības zemes platība, īpatsvars	-3%	-5%	0%	
Zemes gabala sastāvs	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana	-5%	-5%	-5%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	3%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, neizmantojamās platības	0%	0%	0%	
Papildus zemes platības/ meža zemes, mežaudzes vērtība	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-14%</b>	<b>-16%</b>	<b>-8%</b>	
<b>Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha</b>	<b>3956</b>	<b>4200</b>	<b>4246</b>	<b>4134</b>

<b>Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>14 200</b>
---	---------------

## SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3242 009 0136, kas atrodas “Ķirškalni”, Aiviekstes pagastā, Aizkraukles novadā”, 2026. gada 12. martā noteiktā

**tirgus vērtība ir EUR 14 200** (četrpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksā 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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## 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****Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000543889****Kadastra numurs: 3242 009 0136****Nosaukums: Ķirškalni****Adrese: Aiviekstes pag., Aizkraukles nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32420090135). <i>Žurn. Nr. 300003840291, lēmums 20.04.2015, tiesnese Evita Sietniece</i>		3.4345 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Pļaviņu novada dome, reģistrācijas kods 90000043649.	1	
1.2.	Pamats: 2015.gada 26.februāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.1-3-5/15/34. <i>Žurn. Nr. 300003840291, lēmums 20.04.2015, tiesnese Evita Sietniece</i>		
2.1.	Persona: Pļaviņu novada dome, reģistrācijas numurs 90000043649. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
2.3.	Pamats: 2022.gada 19.septembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005714390, lēmums 18.10.2022, tiesnese Līga Ieleja</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
1.1.	Noteikts aizliegums piecus gadus nekustamu īpašumu atsavināt, ieķīlāt vai nodibināt uz to personālservitūtu, ja citos likumos nav noteikts citādi. Pamats : LR likums "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmā daļa.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003899831) <i>Žurn. Nr. 300003840291, lēmums 20.04.2015, tiesnese Evita Sietniece</i>		
2.1.	Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003840291, 15.04.2015) dzēsts.		
2.2.	Ieraksts izdarīts , labojot acīmredzamu kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. <i>Žurn. Nr. 300003899831, lēmums 14.07.2015, tiesnese Evita Sietniece</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
1.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005714390)	0.7161 ha	
1.2.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005714390)	0.127 ha	
1.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005714390)	0.1011 ha	

<b>III. daļa 1. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas aprūstina nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.4.	Atzīme - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005714390)	0.0433 ha
1.5.	Pamats: 2015.gada 26.februāra uzziņa par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu Nr.1-3-5/15/34.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005714390) <i>Žurn. Nr. 300003840291, lēmums 20.04.2015, tiesnese Evita Sietniece</i>	
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 (žurnāls Nr.300003840291, 15.04.2015). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005714390, lēmums 18.10.2022, tiesnese Līga Ieleja</i>	
<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>	
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>	
<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>	<b>Summa</b>
	<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
32420090136	Ķirškalni	3.4345 ha	100000543889	-	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2071	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6319	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2071	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	6319	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32420090135	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.4345
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	38

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.4345
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.4345
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	3.4345
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
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.4345	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.2937	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5966	ha
-	01.02.2025	7312050102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.5966	ha
-	01.02.2025	7312030301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.7451	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0173	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5966	ha

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



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