

**“VECIE SPRUĻI”, KOKNESES PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3260 003 0138**



2026. GADA 12. MAIJS

2026. gada 12. maijs
Reģ. Nr. 26- 97

Nekustamā īpašuma
“Vecie Spruļi”, Kokneses pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3260 003 0241, kas atrodas “Vecie Spruļi”, Kokneses pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Kokneses pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000585343, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 32600030138)- 1,02 ha platībā, dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32600030138001)- 81,6 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms nomnieka veiktajiem uzlabojumiem) atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2026. gada 7. maijā, atsavināšanas vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3260 003 0241, kas atrodas “Vecie Spruļi”, Kokneses pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 7. maijā noteiktā **tirgus vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir EUR 18 200** (astoņpadsmit 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

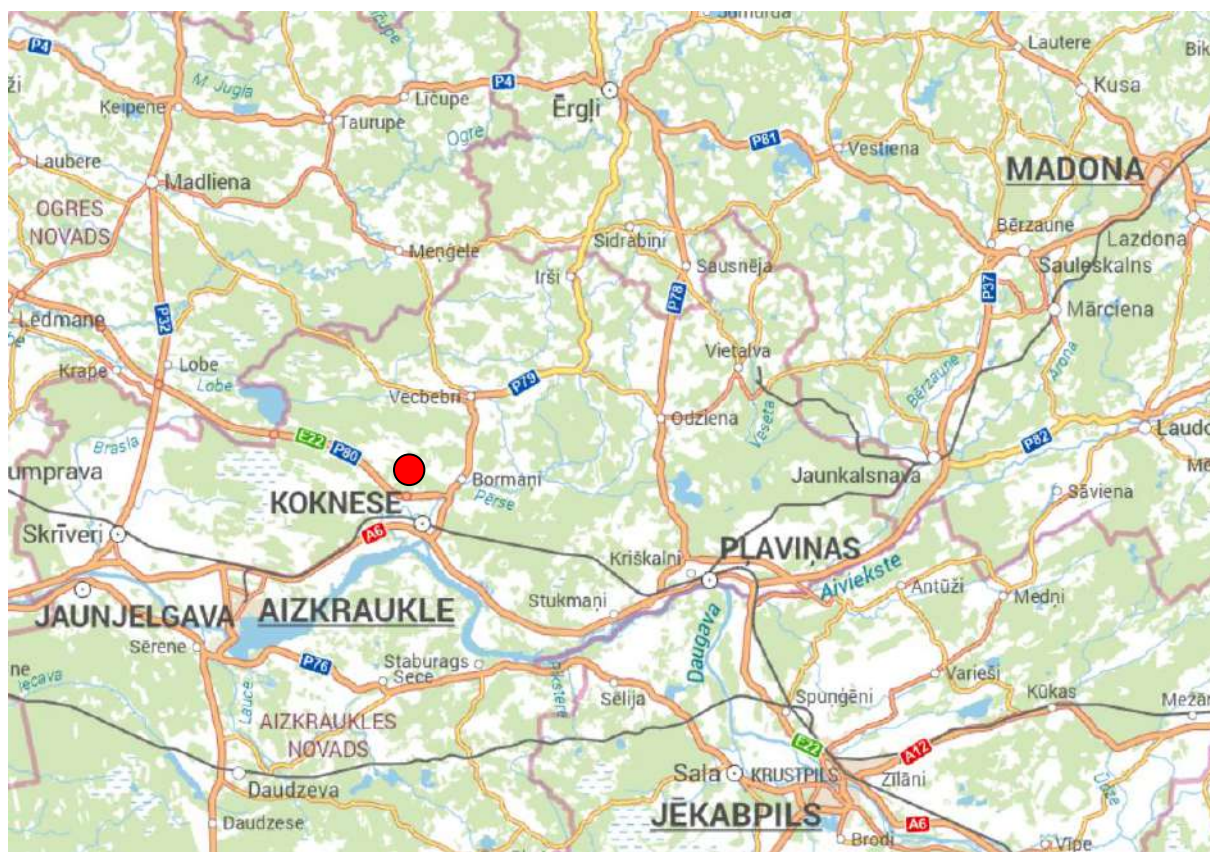
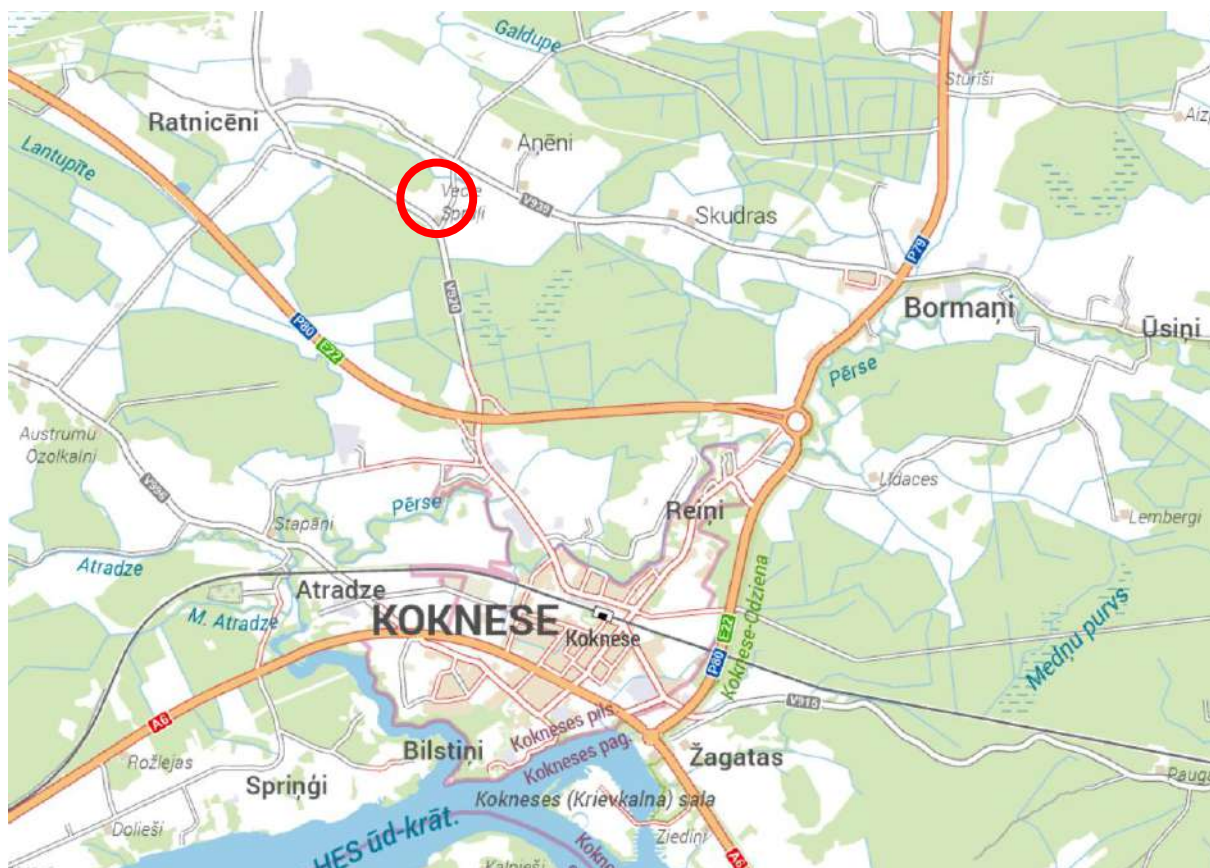
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	7
Vērtēšanas objekts:	7
Vērtēšanas mērķis.....	7
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	7
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	7
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	8
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	8
Atrašanās vieta, novietojums.....	8
Zemes raksturojums.....	9
Apbūves raksturojums	10
VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	11
Tirgus vērtības definīcija	11
Vērtēšanas pieejas.....	11
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	12
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	12
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	13
Īpašie pieņēmumi.....	13
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	13
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	17
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	18
PIELIKUMI.....	19

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Administratīvā ēka ar zemes gabalu
Īpašuma adrese	“Vecie Spruļi”, Kokneses pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms nomnieka veiktajiem uzlabojumiem), atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2026. gada 7. maijā, atsavināšanas vajadzībām
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate
Kadastra numurs	3260 003 0241
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000585343
Īpašumtiesības uz zemi un apbūvi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apz. 32600030138)	2,02 ha
Apbūve	
administratīvā ēka (kadastra apz. 32600030138001)	81,6 m²
Esošais izmantošanas veids	Administratīvā ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar piemājas un lauksaimniecības zemi, tiek ekspluatēta kā mednieku māja
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma ēkas remontā. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma
Tirgus vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī	EUR 18 200
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026.gada 7. maijs
Īpašie pieņēmumi	Būves tehniskais stāvoklis pirms nomnieka veiktajiem remontiem un uzlabojumiem atbilst pieņemtajam.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Vecie Spruļi”, Kokneses pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



administratīvā ēka



administratīvā ēka



administratīvā ēka



administratīvā ēka



dzīvojamās māja



piemājas zeme ar apbūvi



dzīvojamās mājas ārsienas bojājumi



dzīvojamās mājas ārsienas bojājumi



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



zemes gabals- piemājas zeme ar neregistrēto būvi



zemes gabals- piemājas zeme ar neregistrēto būvi



zemes gabals- lauksaimniecības zeme

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3260 003 0241, kas atrodas “Vecie Spruļi”, Kokneses pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Kokneses pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000585343.

Vērtējums veikts balstoties uz Nomnieka pārstāvja sniegto mutisko informāciju par apbūves tehnisko stāvokli kāds tas bija pirms remontdarbu veikšanas administratīvajā ēkā, kā arī uz LR VZD Būvju tehniskās inventarizācijas lietā (izdota 11.12.2018) fiksēto stāvokli, pieejamo informāciju par platībām, plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Detalizētāks apraksts sniegts pie apbūves raksturojuma.

Vērtēšanas objekts*

- zemes vienība 2,02 ha platībā (kadastra apzīmējums 32600030138)
 - administratīvā ēka 81,6 m² (kadastra apzīmējums 32600030138001),
- kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

**- apsekojot vērtēšanas objektu vērtētājs konstatēja, ka uz zemes vienības atrodas administratīvā ēka un četras palīgbūves. Zemesgrāmatā ir reģistrēta tikai administratīvā ēka.*

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētas četras palīgbūves (kadastra apzīmējums 32600030138002; 003; 004; 005) kā pirmsreģistrētas apvidū esošas būves.

Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka par minētajām palīgbūvēm nav strīda.

Palīgbūves ir sliktā tehniskā stāvoklī un tās nav iekļaujamās vērtēšanas objekta sastāvā.

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 pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms nomnieka veiktajiem uzlabojumiem) atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2026. gada 7. maijā, atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Kokneses pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000585343 uz Aizkraukles novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.

- Būves tehniskās inventarizācijas lieta.
- Zemes, situācijas plāni;
- Kokneses pagasta teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Kokneses pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Kokneses pilsētu, Bebru, Klintaines un Aizkraukles pagastu, kā arī pa Daugavu ar Seces pagastu un Ogres novada Krapes pagastu. Pagasta centrs atrodas, ārpus pagasta teritorijas- Koknesē.

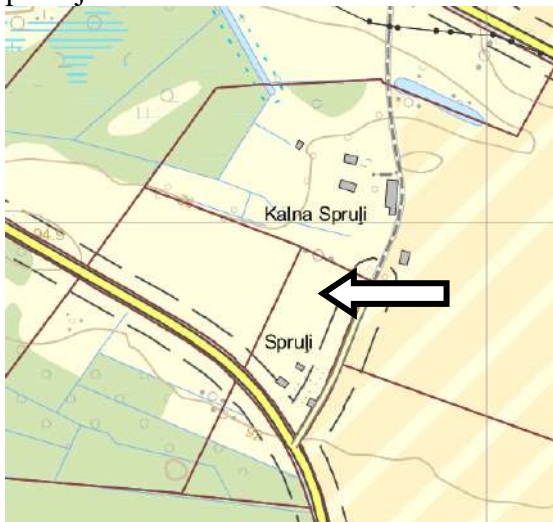
Lielākās apdzīvotās vietas: Atradze, Auliciems, Bilstiņi, Birznieki, Bormaņi, Kalnakrogs, Kaplava, Lipši, Ratnicēni, Reiņi, Sprinģi, Upeslīči, Urgas, Ūsiņi, Viskāļi.

Vērtējamais objekts atrodas pagasta ziemeļu daļā, starp apvedceļu Koknese-Tīnūži, vietējo ceļu Bormaņi-Ratnicēni, divu piebraucamo ceļu krustojuma malā.

Līdz Kokneses pilsētai ~5 km. Apkārti veido viensētas un lauksaimniecības zeme. Novietojums pagastā ir vidēji labs. Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no apvedceļu Koknese-Tīnūži pa vietējās nozīmes ceļu ar grants segumu.

Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	32600030138
Zemesgabala platība	2,02 ha
Forma/ izvietojums	 32600030138 Adrese: "Vecie Spruļi", Kokneses pag., Aizkraukles nov., LV-5113 Platība: 2,02 ha Subjekts: Pašvaldība Statuss: Nekustamais īpašums
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, dienvidos un austrumos robežojas ar vietējās nozīmes un piebraucamo ceļu, rietumos un ziemeļos robežojas ar piemāju saimniecību un lauksaimniecības zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 1,6 ha; pļavas; zem ūdeņiem- 0,42 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības zemi veido iekopts tīrums, tiek apsaimniekota. Pēc LAD kartes datiem apstrādājamā platība 1,52 ha.
Apbūve	Administratīvā ēka

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0330	ha
Izmantošanas mērķis		Lietošanas mērķis, saskaņā ar Kokneses pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu			
					
Augšņu tips		Pv- velēnu podzolētā			
LIZ kvalitātes novērtējums		39			
www.lvmgeo.lv dati					
meliorācija		augšņu tips		LAD bloku karte	
					
topogrāfija					
					

Administratīvā ēka pieņemtā tehniskā stāvoklī (kadastra apzīmējums 32600030138001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Precīzs ēkas celšanas gads nav zināms, aptuveni XX gs. 50-70. gados. Ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads norādīts 2001. Uz apsekošanas dienu ēka tiek izmantota mednieku kolektīva vajadzībām.

Vērtējums veikts balstoties uz ēkas/telpu apskati.

Administratīvā ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, pēdējos 50-60. gadu laikā nav veikti būtiski ieguldījumi ēkas remontā. Ēkas ārsienās redzamas plaisas un bojājumi, jumta konstrukcijas un segums ir nolietojies.

Ēkas kopējā platība 81,6 m².

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis, pirms remonta darbu veikšanas

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens /betona konstrukciju	neapmierinošs
Ārsienas, apdare	Koka/skaidbetona konstrukciju	neapmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukciju	neapmierinošs
Jumts	Azbestcimenta loksnes	neapmierinošs
Logi	Koka konstrukcijas	neapmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas	neapmierinošs
Inženierkomunikācijas		
Elektroapgāde- pieslēgums centralizētiem tīkliem		
Apkure- krāsns/plīts		
Ūdensapgāde- aka		

VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

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 piespiešanas /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.

Īpaša vērtība ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū. Īpaša vērtība var rasties gadījumos, kad aktīvam piemīt tādas iezīmes, kas konkrētam pircējam to padara pievilcīgāku nekā citiem pircējiem tirgū. Šīs īpašības var izpausties kā minētā aktīva fiziskas, ģeogrāfiskas, ekonomiskas vai juridiskas īpatnības.

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Patiesā vērtība ietilpst vērtību kategorijā, ko raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un

risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Tā atšķiras no tirgus vērtības, kas paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

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 (mainījusies 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

Lauku viensētu un ciematu dzīvojamo māju pieprasījums reģionā ir pēdējo divu gadu laikā ir pieaudzis. Reģionā pārsvarā tiek piedāvātas 20.gadsimta sākumā un vidū būvētas dzīvojamās mājas ar palīgēkām, kurām nepieciešams remonts. Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās no 5 000 – 30 000 EUR. Šāda tipa īpašumi tiek iegādāti, kā vienas ģimenes dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecību, un kā atpūtas, brīvdienu mājas, kurās varētu pavadīt atvaļinājumu vai brīvdienas. Dzīvojamās mājas, kas celtas 60.-90.gados, vai kurām ir veikts remonts un labiekārtošana, pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās no 30 000- 80 000 EUR. Daudzos gadījumos lauku dzīvojamās apbūves cena ir atkarīga no īpašumam piederošās zemes platības lieluma, zemes izmantošanas iespējām un labiekārtojuma. Bieži vien apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, daļēji sabrukusi un ir nojaucama. Šādu īpašumu pārdošanas cena ir atkarīga no zemes gabala lieluma un izmantošanas iespējām.

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	Administratīvā ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar piemājas un lauksaimniecības zemi, tiek ekspluatēta kā mednieku māja
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma ēkas remontā. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

<i>Pozitīvie:</i> • novietojums pagastā; • piebraukšanas iespējas; • lauksaimniecības zeme tiek apsaimniekota;	<i>Negatīvie:</i> • apbūves tehniskais stāvoklis;
---	--

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem neminētiem nomas/īres 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

Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

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

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šāda tipa nekustamo īpašumu iznomāšana tirgū ir maz pieprasīta par adekvātu maksu

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā nav pielietojama, jo vērtēšanas objekts ir pakļauts gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

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 īpašumus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības- atsavināšana īrniekam, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtotības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Par aprēķina vienību vērtētājs ir ņēmis nekustamo īpašumu pārdošanas cenu.

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	<i>Lejas Auliņi, Kokneses pagasts, Aizkraukles novads</i>
Pārdošanas laiks	06.2025.
Pārdošanas cena, EUR	24 000
Zemes gabala platība, ha	2.4
Ēkas platība, m²	139.0
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka konstrukciju dzīvojamā māja celta 1940. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts, ieklāts jauns jumta segums. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads; ūdensapgāde- aka; kanalizācija- sausā tualete. Četras koka/mūra palīgēkas. Zemes sastāvs: liz- 0,96 ha.; meži- 1,14 ha; zem ēkām- 0,2 ha; zem ceļiem- 0,04 ha. Atrodas ~ 3 km no Aizkraukles pilsētas. Novietojums novadā labs, piebraukšana pa vietējās nozīmes ceļu ir vidēji laba.
	

Objekts Nr.2	Bānīši, Sunākstes pagasts, Aizkraukles novads
Pārdošanas laiks	10.2025.
Pārdošanas cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, ha	1.95
Ēkas kopējā platība, m ²	87.1
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja celta 1934. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads; ūdensapgāde- aka ar sūkni; kanalizācija- vienējā nosēdaka. Trīs kok/betona palīgēkas. Zemes gabala sastāvs: liz- 0,31 ha; meži- 1,01 ha. Atrodas 3 km no Sunākstes un ~ 27 km no Aizkraukles. Novietojums novadā vidējs, piebraukšana pa vietējās nozīmes autoceļu Sunākste-Daudzeva ir vidēji laba.



Objekts Nr.3	Gāršinieki, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads
Pārdošanas laiks	09.2024.
Pārdošanas cena, EUR	17 566
Zemes gabala platība, ha	0.5368
Ēku kopējā platība, m ²	65.2
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja celta 1936. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads; ūdensapgāde- aka; kanalizācija- vienējā nosēdaka. Trīs koka palīgēkas. Zemes gabala sastāvs: liz- 0,28 ha; krūmāji- 0,03 ha; zem ēkām- 0,2 ha. Atrodas 5 km no Skrīveriem, autoceļa Skrīveri-Lobe malā. Novietojums novadā labs, piebraukšana asfalta seguma ceļu ir laba



	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
	Lejas Auliņi, Kokneses pagasts, Aizkraukles novads	Bānīši, Sunākstes pagasts, Aizkraukles novads	Gāršinieki, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads	"Vecie Spruļi", Kokneses pag., Aizkraukles nov.
Darījuma laiks	06.2025.	10.2025.	09.2024.	

Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	24 000	15 000	17 566
A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus- atsavināts īrniekam no pašvaldības	0%	0%	0%
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	24 000	15 000	17 566

<i>Zemes gabala platība, ha</i>	<i>2.36</i>	<i>1.95</i>	<i>0.5368</i>	<i>2.02</i>
<i>Ēkas kopējā platība, m²</i>	<i>139.0</i>	<i>87.1</i>	<i>65.2</i>	<i>81.6</i>

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

1. Novietojums novadā/reģionā/pagastā	-10%	15%	-10%	
2. Piebraukšanas iespējas, lielo autoceļu tuvums		5%		
3. Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte	-15%	-10%	-10%	
4. Ēkas lielums	-5%		3%	
5. Ēkas konstruktīvais, arhitektoniskais risinājums				
6. Ēkas plānojums, izmantošanas veids				
7. Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids		-5%		
8. Zemes platība, īpašumtiesības			10%	
9. Zemes gabala izmantošana, labiekārtojums, iekoptība	15%	15%	15%	
10. Palīgēkas, papildus telpas, to tehniskais stāvoklis	-5%	-5%	-5%	
11. Citi faktori				
Kopējā korekcija, %	-20%	15%	3%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	19 200	17 250	18 093	18 181
Apbūves ar zemes gabala tirgus vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī noapaļoti, EUR				18 200

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3260 003 0241, kas atrodas “Vecie Spruļi”, Kokneses pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 7. maijā noteiktā **tirgus vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir EUR 18 200** (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

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

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētajam 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**Kokneses pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000585343****Kadastra numurs: 3260 003 0241****Nosaukums: Vecie Spruļi****Adrese: "Vecie Spruļi", Kokneses pag., Aizkraukles nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32600030138).		2.02 ha
1.2.	Būve (kadastra apzīmējums 32600030138001). Žurn. Nr. 300004762378, lēmums 14.01.2019, tiesnese Ligita Ertmane		
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: Kokneses novada dome, reģistrācijas kods 90000043494.	1	
1.2.	Pamats: Kokneses novada domes 2018.gada 17.decembra uzziņa Nr.2.1-2/18/653-N. Žurn. Nr. 300004762378, lēmums 14.01.2019, tiesnese Ligita Ertmane		
2.1.	Persona: Kokneses novada dome, reģistrācijas numurs 90000043494. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
2.3.	Pamats: 2022.gada 20.septembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005703332, lēmums 04.10.2022, tiesnese Ligita Birkhāne		
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 apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005703332)	0.7 ha	
1.2.	Pamats: 2018.gada 11.oktobra apgrūtinājumu plāns. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005703332) Žurn. Nr. 300004762378, lēmums 14.01.2019, tiesnese Ligita Ertmane		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr. 1.2 (žurnāls Nr.300004762378, 08.01.2019). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005703332, lēmums 04.10.2022, tiesnese Ligita Birkhāne		
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 nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32600030241	Vecie Spruļi	2.02 ha	100000585343	-	Kokneses pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4880	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	10768	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4880	23.12.2025	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	10768	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
32600030138	1/1	"Vecie Spruļi", Kokneses pag., Aizkraukles nov., LV-5113

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.0200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	39

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32600030138001	1/1	"Vecie Spruļi", Kokneses pag., Aizkraukles nov., LV-5113
32600030138002	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	palīgēka (dzīvojamā ēka)
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

32600030138003

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):

-

Nosaukums:

šķūnis, palīgēka

Galvenais lietošanas veids:

0 - Nav noteikts

Būves tips:

-

Uzbūvēšanas gads:

-

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

Pirmsreģistrēta būve

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

32600030138004

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):

-

Nosaukums:

šķūnis, palīgēka

Galvenais lietošanas veids:

0 - Nav noteikts

Būves tips:

-

Uzbūvēšanas gads:

-

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

Pirmsreģistrēta būve

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

32600030138005

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):

-

Nosaukums:

šķūnis, palīgēka

Galvenais lietošanas veids:

0 - Nav noteikts

Būves tips:

-

Uzbūvēšanas gads:

-

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

Pirmsreģistrēta būve

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:

2.0200

Platības mērvienība:

ha

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:

1.6000

t.sk. Aramzemes platība:

0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:

0.0000

t.sk. Pļavu platība:

1.6000

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:

0.4200

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	2.0200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0330	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3260 003 0138

Adrese: "Vecie Spruļi", Kokneses pagasts, Kokneses novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Kokneses pagasta padomes 2008. gada 24. septembra sēdes protokola izrakstu Nr.9, 6.1.3. "Par zemes īpašumu piekritību pašvaldībai".

Robežas uzmērītas: 2018.gada 11. oktobrī

Plāna mērogs 1 : 2 000

Zemes vienības platība 2.02 ha



SIA "Aizkraukles mērnīeks" valdes locekle		Daiga Ozoliņa	11.10.2018.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Kokneses novada domes priekšsēdētājs Dainis Vingris	11.10.2018.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

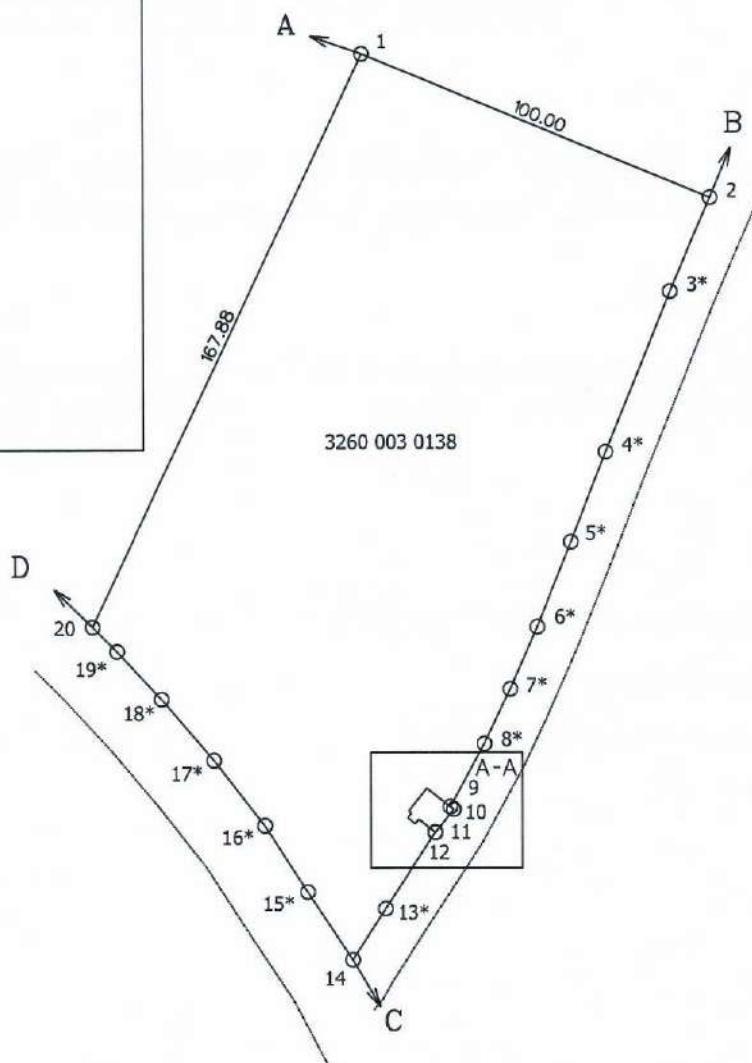
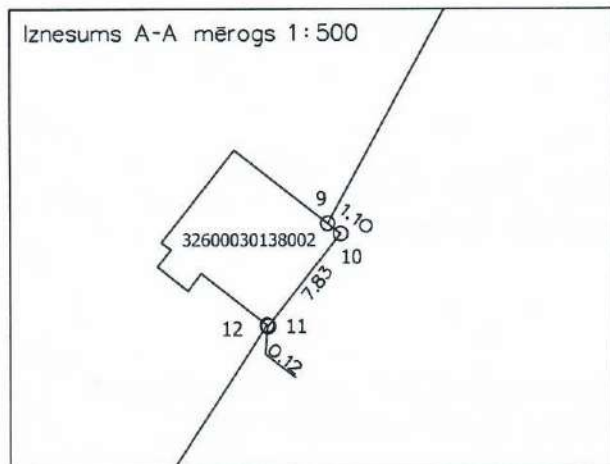
Mēroga koeficients 0.999692

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA ŠHEMA



X=283000
Y=586600

Iznesums A-A mērogs 1:500



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz.: 3260 003 0009 - Kalna Spruži
- no B līdz C z.v.kad.apz.: 3260 003 0168 - Spruži-Birznieki-Pauliņi
- no C līdz D z.v.kad.apz.: 3260 003 0152 - V920
- no D līdz A z.v.kad.apz.: 3260 003 0005 - Spruži

Plāna mērogs 1:2 000
Zemes vienības platība : 2.02 ha

Grunšteins

Gatis Grunšteins 11.10.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3260 003 0138

Adrese: "Vecie Spruļi", Kokneses pagasts, Kokneses novads

Situācijas elementi uzmērīti : 2018.gada 11. oktobrī

Plāna mērogs 1 : 2 000

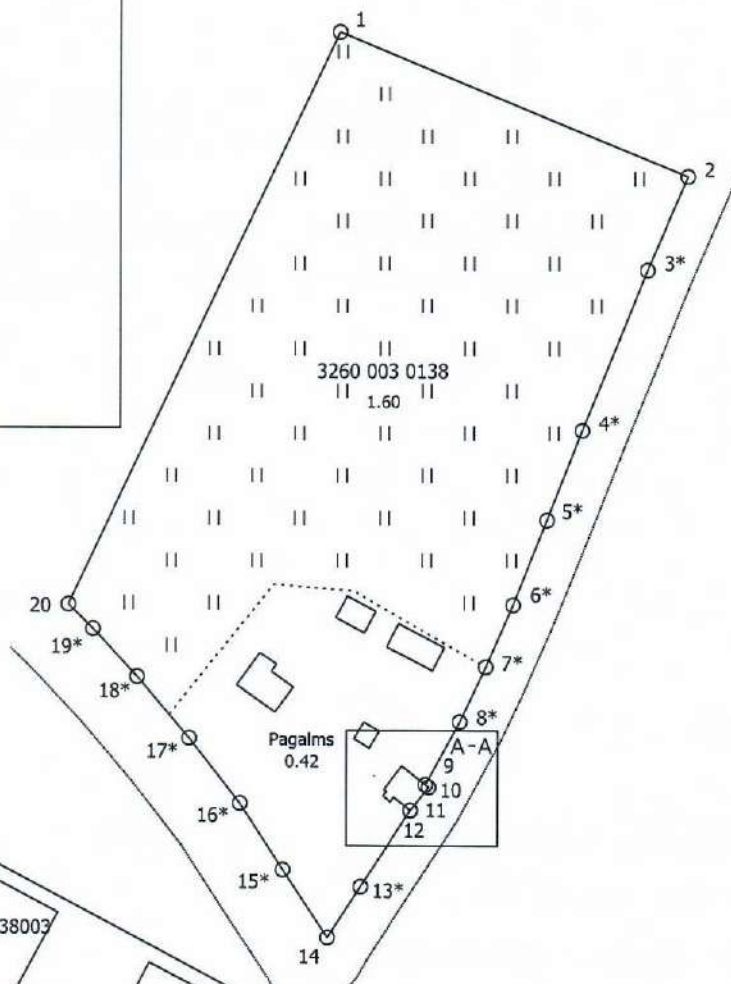
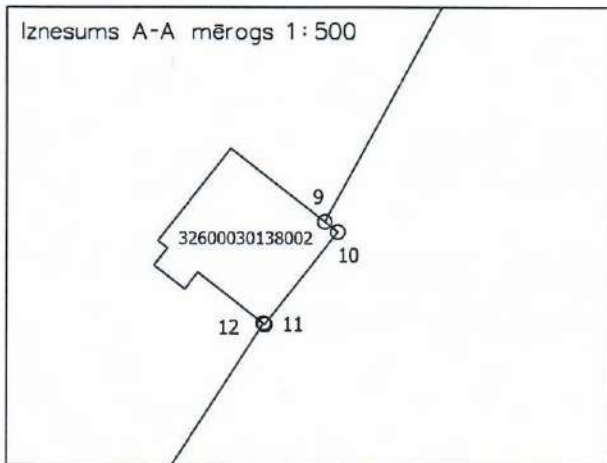
Zemes vienības platība 2.02 ha



SIA "Aizkraukles mērnīeks" valdes locekle		Daiga Ozoliņa	11.10.2018.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Kokneses novada domes priekšsēdētājs Dainis Vingris	11.10.2018.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimn. izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ							Ūdens objektu zeme	T.sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Gaiības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
2.02	1.60	—	—	1.60	—	—	—	—	—	—	—	0.42	—	—

X=283000
Y=586600



Ēku un būvju iznesums
Mērogs 1:500

32600030138003

32600030138004

32600030138001

32600030138005

32600030138002

Plāna mērogs 1:2 000

Grunšteins

Gatis Grunšteins

11.10.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3260 003 0138

Adrese: "Vecie Spruļi", Kokneses pagasts, Kokneses novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.70 ha
----	--

Apgrūtinājumu plāns izgatavots : 2018.gada 11. oktobrī

Plāna mērogs 1 : 2 000

Zemes vienības platība 2.02 ha

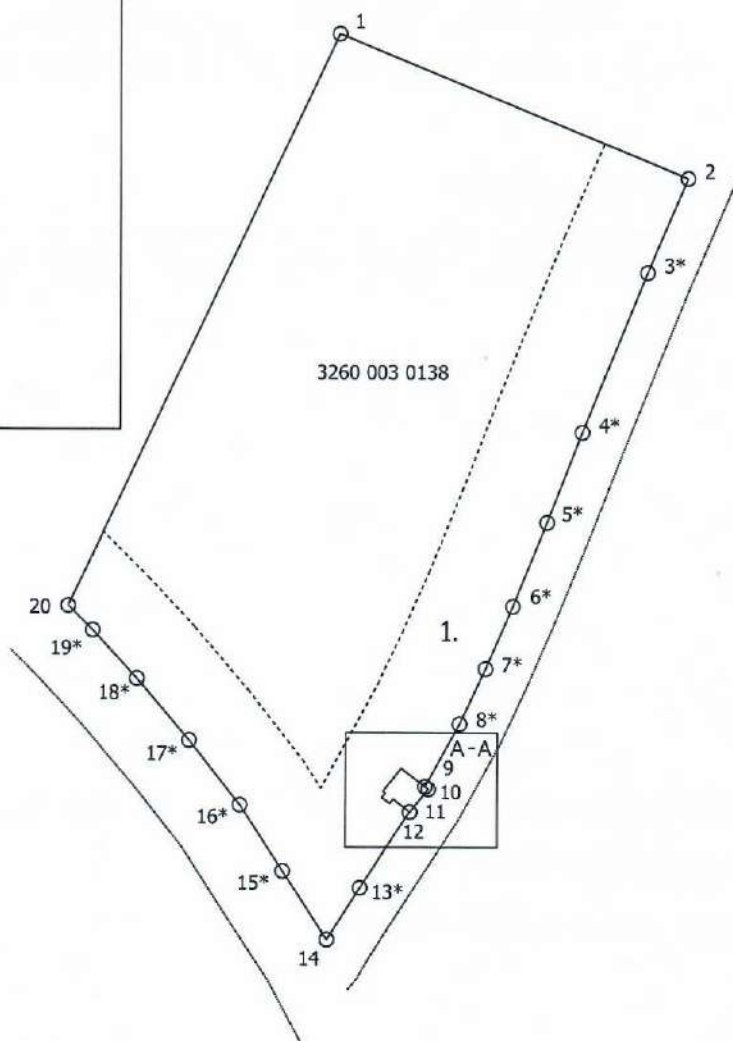
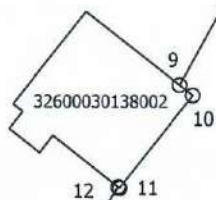


Saskaņoja: Kokneses novada domes priekšsēdētājs	paraksts	Dainis Vingris	11.10.2018.
SIA "Aizkraukles mērnīeks" valdes locekle		Daiga Ozoliņa	11.10.2018.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Kokneses novada domes priekšsēdētājs Dainis Vingris	11.10.2018.



x=283000
y=586600

Iznesums A-A mērogs 1:500



Plāna mērogs 1:2 000

Grunšteins

Gatis Grunšteins

11.10.2018.

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....32600030138001
Nosaukums:.....Administratīvā ēka
Adrese:....."Vecie Spruļi", Kokneses pag., Kokneses nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.12.2018

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienests
Rīgas reģionālās nodaļas
Klientu apkalpošanas un informācijas centrs
Klientu apkalpošanas daļas
Klientu apkalpošanas konsultante

A. Vilne

(vārds, uzvārds)



(paraksts)

Datums: 2018 gada 11. decembris

Izdrukas ID: 390002258880	Izdrukas datums: 11.12.2018	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....32600030138001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....32600030138001

10.1.1. Adrese:....."Vecie Spruļi", Kokneses pag., Kokneses nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Administratīvā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1220 - Biroju ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....81.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....112.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2001

10.1.11. Nolietojums (%):.....31

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....11.12.2018

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.12.2018

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

32600030138

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....32600030138001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12200101	Biroju ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 32600030138001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida), Monolītais betons (lentveida)	Laukakmens, Monolītais betons	Nav	2001	34
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcija (biezumā vairāk par 15 cm), Monolītā skaidbetona mūris	Koka karkasa konstrukcijas, Skaidbetons	Nav	2001	37
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	2001	37
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	2001	40
Jumts (segums)	Betona kārniņi, Profilētā tērauda loksnes	Betona kārniņi, Profilētā tērauda loksnes	Nav	2001	7

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 32600030138001 apjoma rādītāji:

Izdrukas ID: 390002258880	Izdrukas datums: 11.12.2018	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	112.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	81.6 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	5.2 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	314 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	32600030138001
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	81.6
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	81.6
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	81.6
14.1.1.1.2.1.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	81.6
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32600030138001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Administratīvā ēka
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	81.6
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	03.12.2018
16.1.8. Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	32600030138001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	32600030138

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32600030138001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.46	2.73	11.6	Nav
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.56	2.56	2.56	9	Nav
3	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.56	2.56	2.56	16.6	Nav
4	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.56	2.56	2.56	16.9	Nav
5	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.56	2.56	2.56	27.5	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	32600030138001
---------------------------------------	----------------

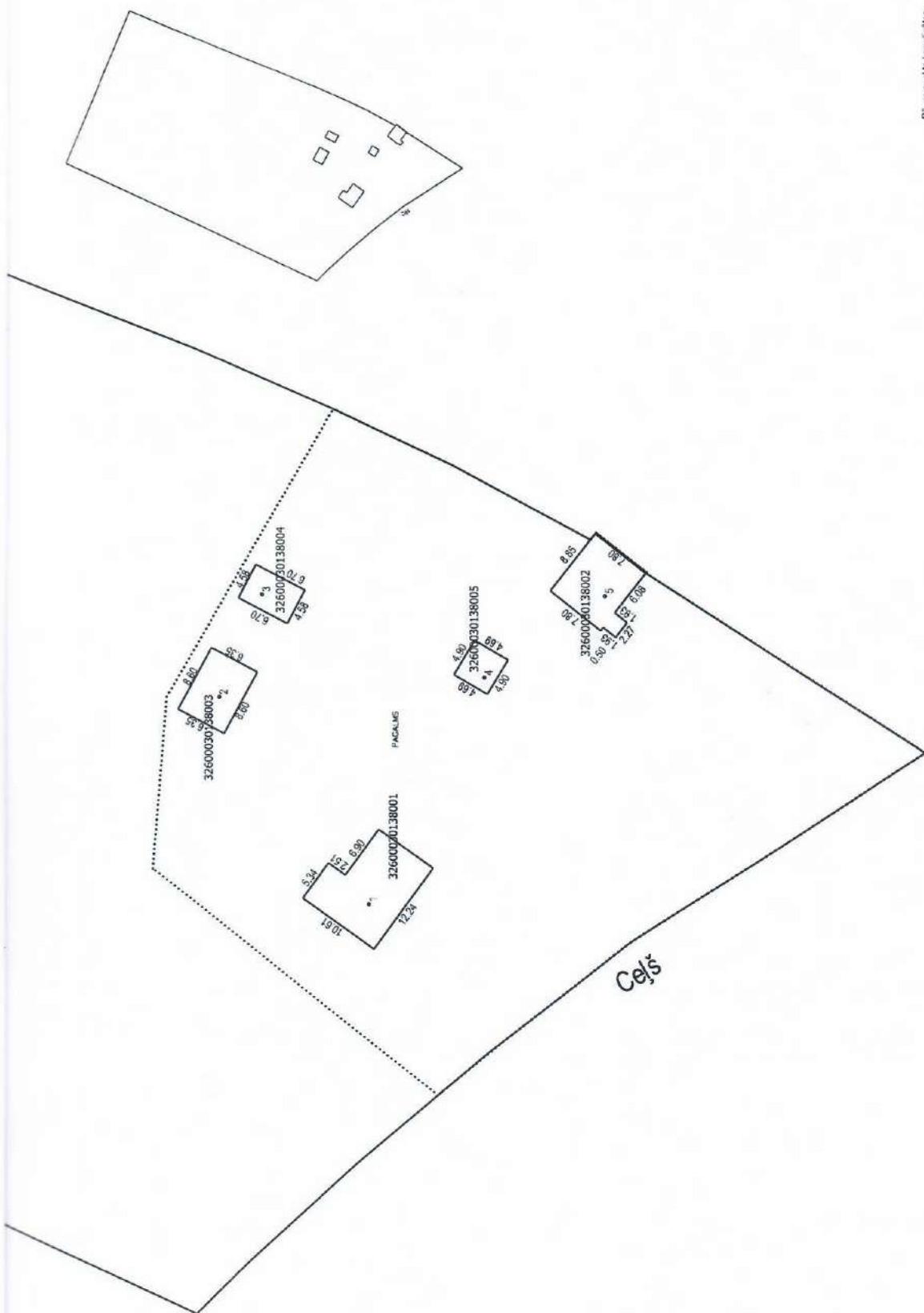
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure, Vietējā Krāsns	Apvidū ir konstatēts	
Apkure, Vietējā Plīns	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde, Vietējā Akas	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde, Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Gāzes apgāde, Vietējā, Balonu	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais, Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana, Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	03.12.2018
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002258880	Izdrukas datums: 11.12.2018	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

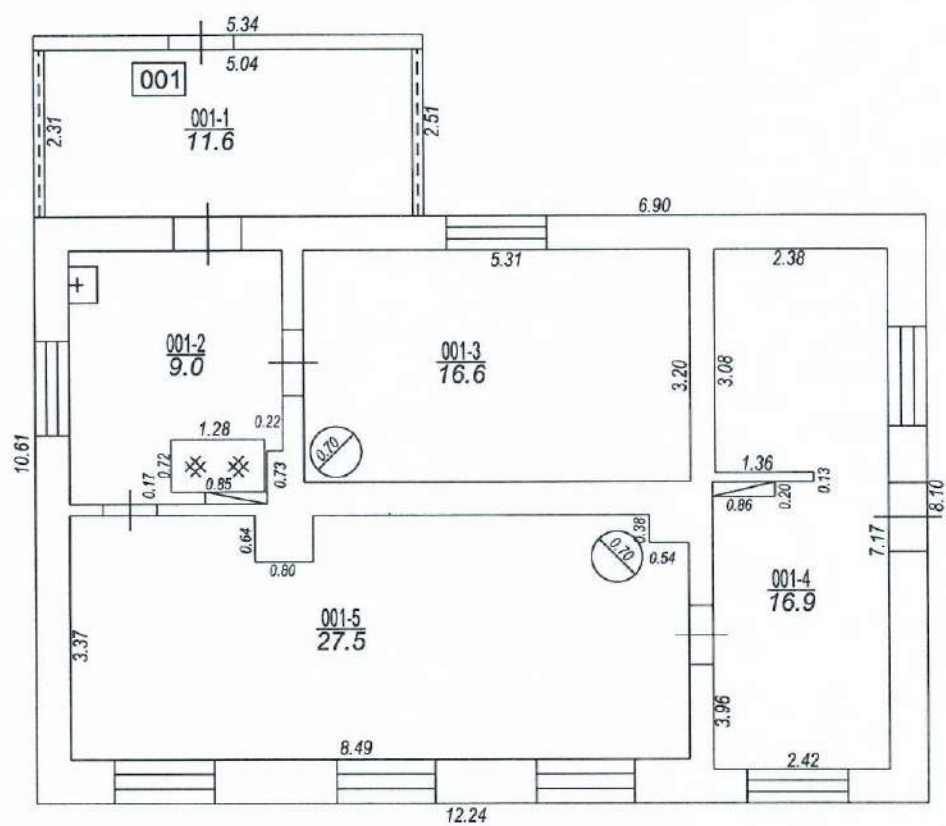
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Būvniecības punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	282794.29	586733.98
2	282812.42	586759.25
3	282807.24	586771.79
4	282780.32	586761.72
5	282765.70	586771.68

APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
32600030138	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
32600030138001	1	1 : 100	5

32600030138001_20181203_EF_1



32600030138001_20181203_EF_2



32600030138001_20181203_EF_3



32600030138001_20181203_EF_4





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors