

**“PIE KLAUCĀNIEM”, ZALVES PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3296 006 0295**



2026. GADA 27. APRĪLIS

2026. gada 27. aprīlis
Reģ. Nr. 26- 75

Nekustamā īpašuma
“Pie Klaucāniem”, Zalves pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3296 006 0295, kas atrodas “Pie Klaucāniem”, Zalves pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Zalves pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000942890, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 32960060295)- 5,21 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām. Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3296 006 0295, kas atrodas “Pie Klaucāniem”, Zalves pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 24. aprīlī noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 15 000 (piecpadsmit tūkstoši 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

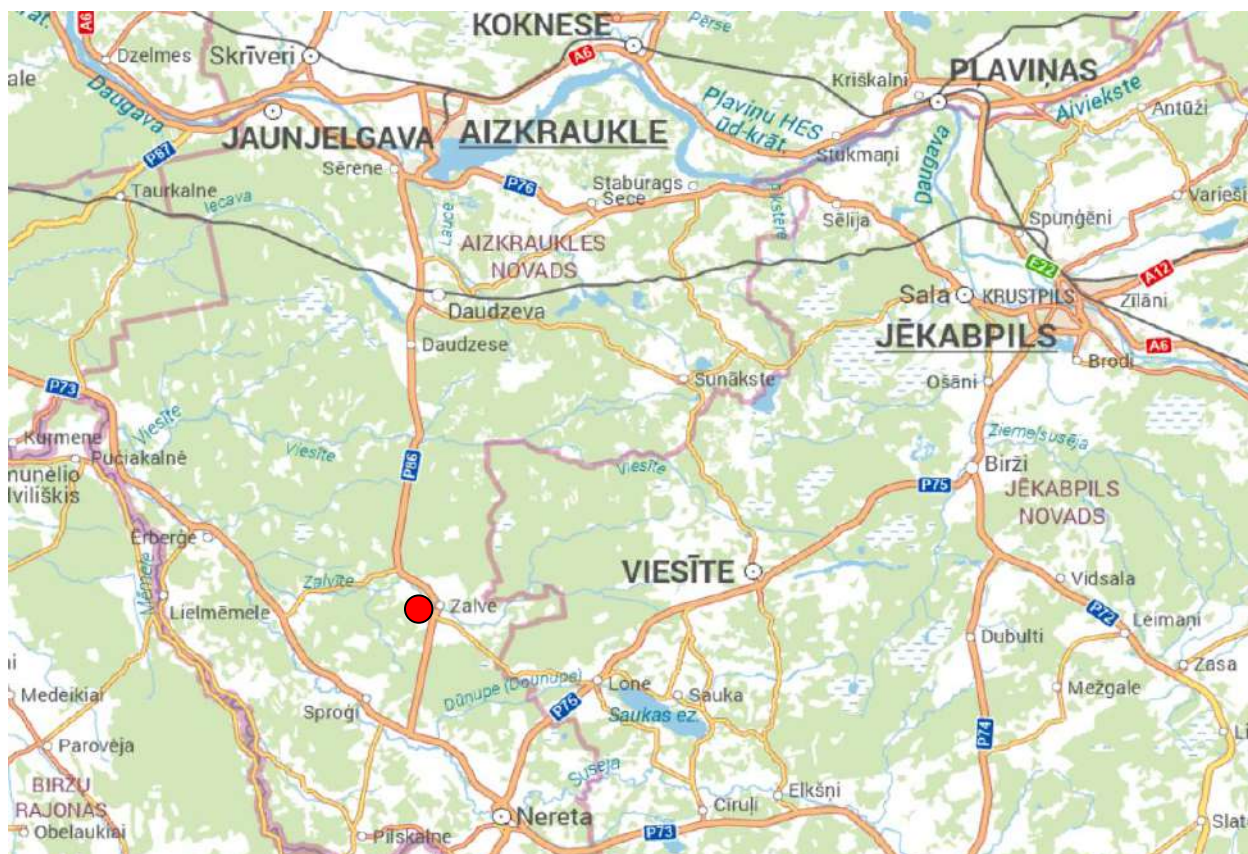
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts	6
Vērtēšanas mērķis.....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	6
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	8
Tirgus vērtības definīcija.....	8
Vērtēšanas pieejas	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	10
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	10
Īpašie pieņēmumi.....	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita.....	11
Zemes vērtības aprēķins	11
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU	14
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
PIELIKUMI	16

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes īpašums
Īpašuma adrese	“Pie Klaucāniem”, Zalves pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3296 006 0295
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000942890
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32960060295)	5,21 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme, netiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Tirgus vērtība	EUR 15 000 (piecpadsmit tūkstoši eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 24. aprīlis
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Pie Klaučāniem”, Zalves pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības un krūmāju zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- piekrastes zeme



zemes gabals ar drupām un apaugumu



zemes gabals ar drupām



zemes gabals

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3296 006 0295, kas atrodas “Pie Klaucāniem”, Zalves pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Zalves pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000942890.

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 5,21 ha platībā (kadastra apzīmējums 32960060295), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Zalves pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000942890 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļējuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Zalves pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļos. Robežojas ar sava novada Neretas, Pilskalnes, Mazzalves un Daudzeses pagastiem un Jēkabpils novada Viesītes un Saukas pagastiem.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Cīruļkalns, Kalnamuiža, Pētermuiža, Salas, Sierotava, Smaltāni, Sproģi, Suseja, Vērtūži, Zalve (pagasta centrs).

Zalves pagastā lielākā iedzīvotāju daļa koncentrējusies divos ciemos Zalvē un Sproģos, kas vēsturiski bija divu atsevišķu kolhozu centri. Pagastā atrodas vairākas mazas apdzīvotas vietas, kuras veido vairāku māju grupas ar nelielu iedzīvotāju skaitu.

Daļa pagasta iedzīvotāju dzīvo viensētās, kas izvietotas galvenokārt abpus autoceļu P73 un P86, un pagasta vidusdaļā abpus Zalvītes krastiem. Šīs viensētas veido reģionam raksturīgo kultūrvidi un ainavu.

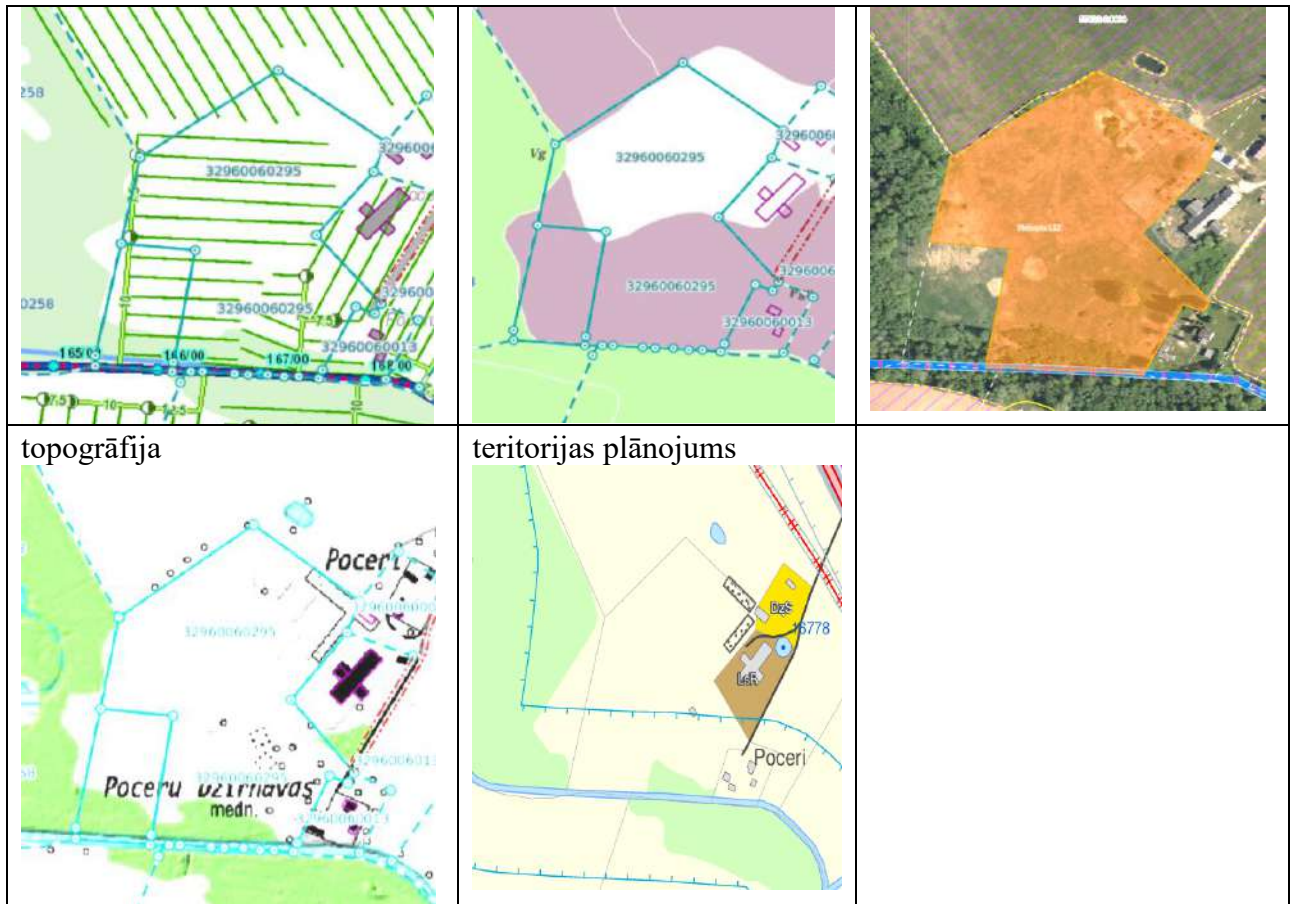
Pagasta teritoriju šķērso autoceļi P73 Vecumnieki-Nereta-Subate, P86 Aizkraukle-Nereta, vietējās nozīmes ceļš Vērtūži-Zalve-Lone.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta centrālajā daļā starp autoceļu P86 Zalvītes upīti un Zalves ciematu. Līdz Zalves ciematam ~1 km. Apkārtņi veido fermas būves, lauksaimniecības un meža zemes, viensētu apbūve.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa P86 pa servitūta piebraucamo ceļu. Piekļūšana ir zemes gabala ir apmierinoša.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums		32960060295	
Zemesgabala platība		5,21 ha	
		32960060295 Adrese: - Platība: 5,21 ha Subjekts: Pašvaldība Statuss: Nekustamais īpašums 	
Apraksts		Neregulāras formas, austrumos robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu un esošo apbūvi, dienvidos robežojas ar Zalvītes upīti, ziemeļos un rietumos robežojas ar lauksaimniecības un meža zemes platībām	
Reljefs		Līdzens	
Sastāvs		Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 4,58 ha, pļavas; krūmāji- 0,4 ha; zem ūdeņiem- 0,09 ha; zem ēkām- 0,13 ha; zem ceļiem- 0,1 ha.	
Labiekārtojums		Daļu zemes platības veido meliorēta lauksaimniecības zeme- pļava, netiek apsaimniekota. Daļu zemes platības gar upi veido krūmāji, netiek apsaimniekota. Daļa zemes platības atrodas zem apbūves drupām.	
Apbūve		Drupas	
Apgrūtinājumi		-	
LIZ kvalitātes novērtējums		25 balles	
Augšņu tipi		Vg- velēnu glejotā	
www.lvmgeo.lv dati:			
meliorācija		augšnes tips	LAD karte



VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

Tirgus pieeja

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

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

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

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā būtiski nav pieaugušā vai samazinājušās. 2026. gadā 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 pārsvarā 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- 5000 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvarā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4500- 6000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes viengabalainība.

Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 30–50 % mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme, netiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā;
- robežojas ar upīti;

Negatīvie:

- zemes konfigurācija;
- zemes platība netiek apsaimniekota;
- uz zemes atrodas bijušās apbūves drupas;
- daļa zemes platības ir aizaugušas.

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.

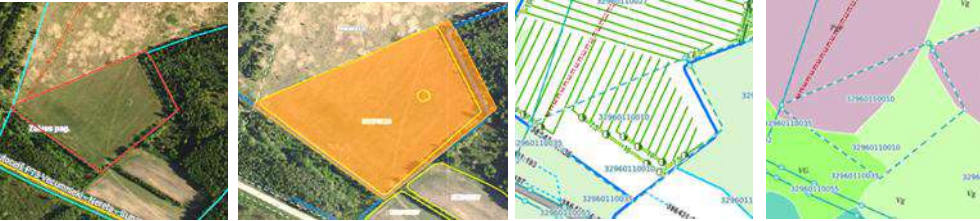
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Zalves pagasts, Aizkraukles nov.
Kadastra apzīmējums	32660110119
	
Pārdevuma laiks	03.2025.
Pārdevuma cena, EUR	16 096
Zemes gabala platība, ha	4.44
LIZ platība, ha	4.03
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 43 balles; krūmāji- 0,22 ha; zem ūdeņiem- 0,19 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras forma, reljefs līdzens. Piekļūšana pa piebraucamo ceļu ir apmierinoša. Novietojums pagastā vidvēji labs.

Objekts Nr.2	Zalves pagasts, Aizkraukles nov.
Kadastra apzīmējums	32660080003
	
Pārdevuma laiks	11.2025.
Pārdevuma cena, EUR	23 470
Zemes gabala platība, ha	6.70
LIZ platība, ha	5.10
Objekta raksturojums	Daļēji aizaugusi lauksaimniecības zeme- meliorētas pļavas, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 35 balles; meži -1,0 ha pārsvarā izcirtums; zem ūdeņiem- 0,6 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras lauztas formas, reljefs līdzens. Piekļūšana no autoceļa Vecumnieki-Subate ir laba. Novietojums pagastā labs.

Objekts Nr.3	Zalves pagasts, Aizkraukles nov.
Kadastra apzīmējums	32960110010
	
Pārdevuma laiks	08.2024.
Pārdevuma cena, EUR	20 000
Zemes gabala platība, ha	5.00
LIZ platība, ha	4.80
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte-35 balles; zem ūdeņiem- 0,2 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens. Atrodas autoceļa Vecumnieki-Subate tuvumā. Piekļūšana pa servitūta piebraucamo ceļu ir apmierinoša. Novietojums pagastā vidēji labs.

	Mazzalves pagasts, Aizkraukles nov.	Mazzalves pagasts, Aizkraukles nov.	Zalves pagasts, Aizkraukles nov.	Zalves pagasts, "Pie Klaucāniem"- z.v. kadastra apz. 32960060295
Pārdošanas cena, EUR	16 096	23 470	20 000	
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	16 096	23 470	20 000	

Kopējā zemes platība, ha	4.44	6.70	5.00	5.21
Lauksaimniecības zemes platība, ha	4.03	5.10	4.80	4.58
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0.41	1.60	0.20	0.63
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	91	76	96	88
LIZ kvalitāte ballēs	43	35	35	25
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	3 625	3 503	4 000	2 908
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	3 994	4 602	4 167	3 308

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	5%	5%	5%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	-3%	0%	
Lauksaimniecības zemes platība, īpatsvars	0%	0%	0%	
Zemes gabala sastāvs	0%	5%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	-3%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana	-20%	-15%	-20%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, neizmantojamās platības	-5%	-5%	-10%	
Papildus zemes platības/ meža zemes, mežaudzes vērtība	0%	-5%	0%	
Kopējā korekcija, %	-20%	-18%	-28%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	2900	2872	2880	2884

LIZ un pārējās zemes tirgus vērtība, EUR	15 000
---	---------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3296 006 0295, kas atrodas “Pie Klaucāniem”, Zalles pagastā, Aizkraukles novadā 2026. gada 24. aprīlī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 15 000 (piecpadsmit tūkstoši 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:

- Novērtētāji 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 novērtētāji 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 novērtētāju 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 atklājamās 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. Novērtētāji ir pārbaudījuši 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 balstīsies nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju 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

Zalves pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000942890

Kadastra numurs: 3296 006 0295

Nosaukums: Pie Klaucāniem

Adrese: Zalves pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32960060295). Žurn. Nr. 300008278321, lēmums 12.03.2025, tiesnese Ligita Ertmane		5.21 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	I	
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2025.gada 28.februāra uzziņa Nr. 4.7/ZZ/25/99. Žurn. Nr. 300008278321, lēmums 12.03.2025, tiesnese Ligita Ertmane		
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
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	Nav ierakstu		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32960060295	Pie Klaucāniem	5.21 ha	100000942890	-	Zalves pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2633	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9150	16.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2633	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	9150	16.01.2025	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
32960060295	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.2100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.2100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	4.5800
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Ļāvu platība:	4.5800
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:	0.4000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0900
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0900
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1300
Zemes zem ceļiem platība:	0.0100
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	5.2100	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32960060295

Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizkraukles novada domes 2024.gada 21.marta sēdes protokola Nr.3., 80.p. lēmumu Nr.215 "Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 32960060295 Zāles pagastā, Aizkraukles novadā, piekritības maiņu"

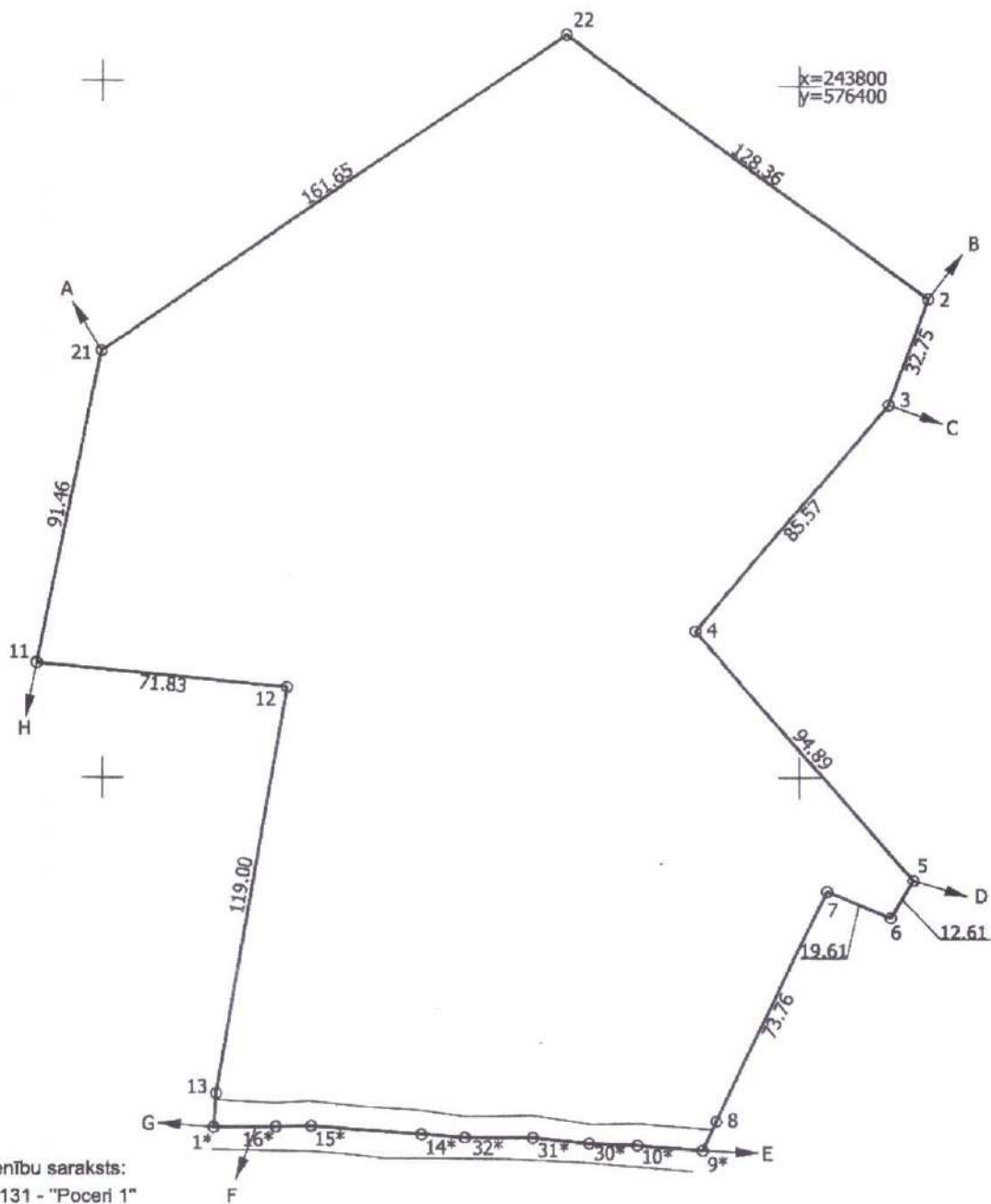
Robežas noteiktas: 2024.gada 21.novembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 5.21 ha

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999671



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 32960060131 - "Poceri 1"
no B līdz C: 32960060008 - "Poceri"
no C līdz D: 32960060131 - "Poceri 1"
no D līdz E: 32960060013 - "Poceri dzimavas"
no E līdz F: 32960060173 - Iegrīvas
no F līdz G: 32960060034 - Vanagi
no G līdz H: 32960060227 - Klaučāni
no H līdz A: 32960060258 - Krūmiņi

Zemes vienības platība: 5.21 ha

Zemes robežu plāns	32960060295	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Ineta Malceniece Sertifikāta Nr. CB0012		Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"	

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

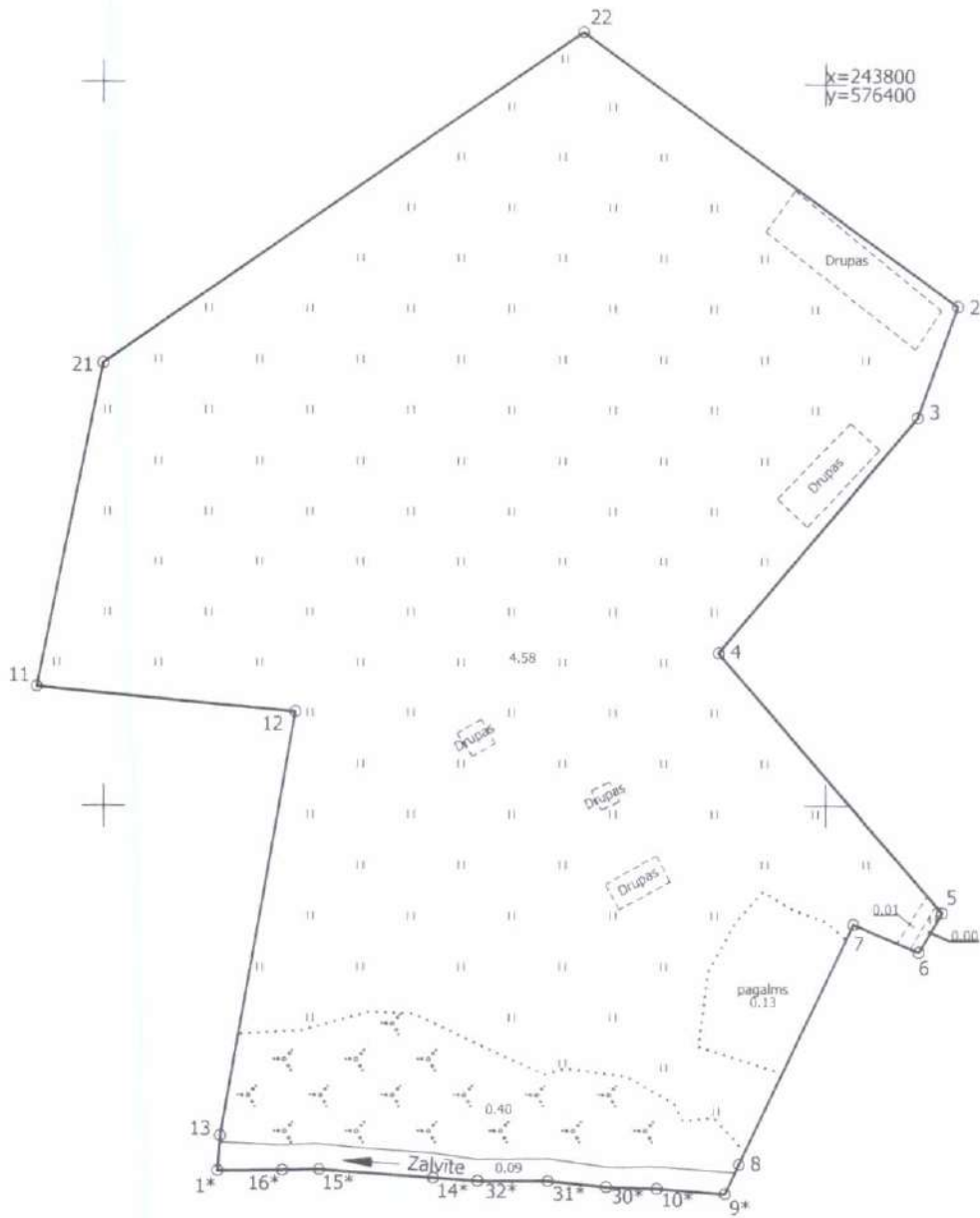
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32960060295

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 21.novembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 5.21 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
5.21	4.58	-	-	4.58	-	-	0.40	-	0.09	0.09	-	0.13	0.01	-



Situācijas plāns	32960060295	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Ineta Malceniece Sertifikāta Nr. CB0012		Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"	

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32960060295

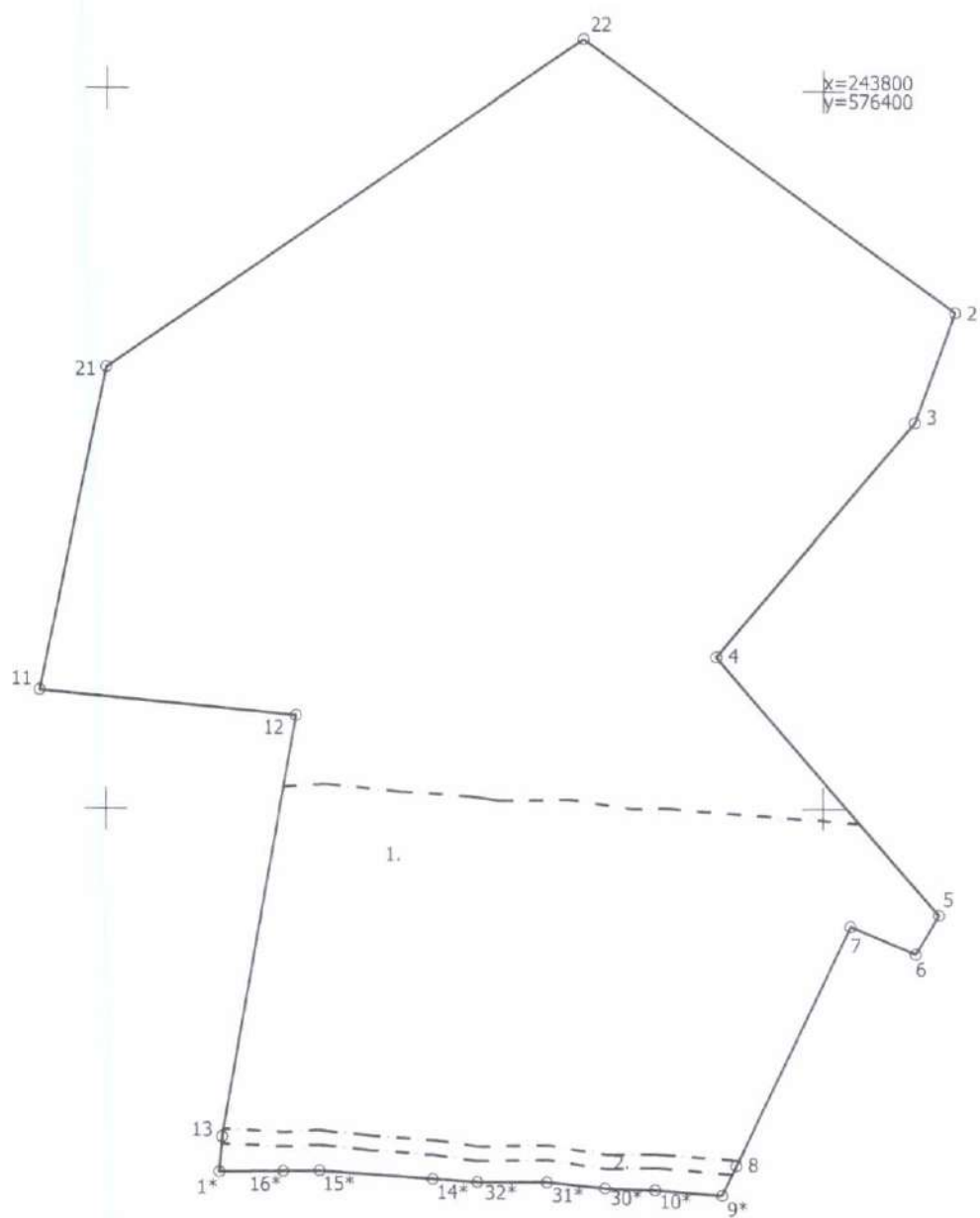
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020102 - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 1.61 ha
2.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.06 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 21.novembrī.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 5.21 ha



Apgrūtinājumu plāns

32960060295

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnies Ineta Malceniece
Sertifikāta Nr. CB0012

Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



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