

**“ZEMTURI”, ODZIENA, VIETALVAS PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3292 011 0171**



2026. GADA 20. JŪLIJS

2026. gada 20. jūlijs

Reģ. Nr. 26- 156

Nekustamā īpašuma

“Zemturi”, Odzienā, Vietalvas pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3292 011 0171, kas atrodas “Zemturi”, Odzienā, Vietalvas pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Vietalvas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000954326, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32920110171)- 0,0782 ha platībā, dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32920110171001)- 238,3 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Vērtēšanas standarta prasībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3292 011 0171, kas atrodas “Zemturi”, Odzienā, Vietalvas pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 15. jūlijā noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 4 500 (četri tūkstoši pieci simti eiro).

Ivars Gerulats

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 GERULATS - 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

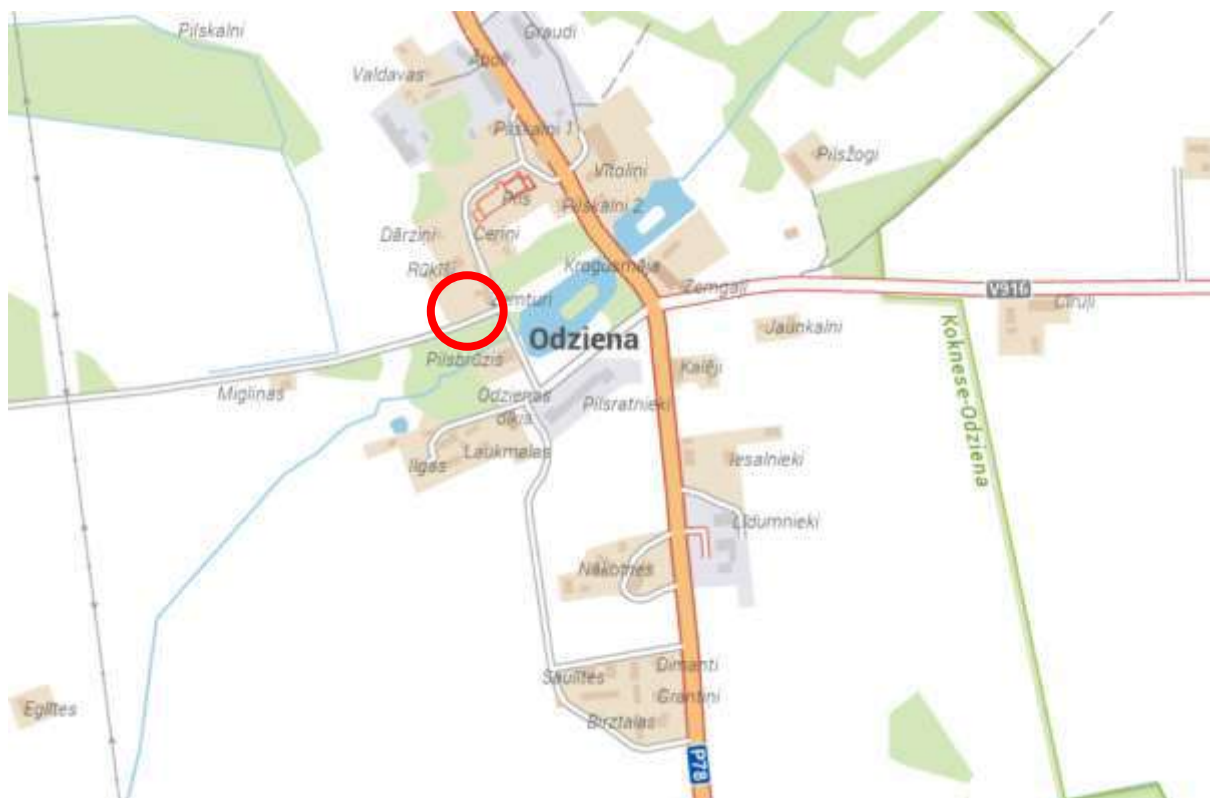
SATURS

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.....	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
Atrašanās vieta, novietojums.....	7
Zemes raksturojums.....	8
Apbūves raksturojums	9
VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	10
Tirgus vērtības definīcija	10
Vērtēšanas pieejas.....	10
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	11
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	11
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	11
Īpašie pieņēmumi.....	11
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	12
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	15
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	16
PIELIKUMI.....	17

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvojamā māja ar zemes gabalu												
Īpašuma adrese	“Zemturi”, Odziena, Vietalvas pagasts, Aizkraukles novads												
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu, atklātas izsoles vajadzībām												
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate												
Kadastra numurs	3292 011 0171												
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000954326												
Īpašumtiesības uz zemi un apbūvi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572												
Īpašuma sastāvs	Platība												
zemes vienība (kadastra apz. 32920110171)	0,0782 ha												
Apbūve													
dzīvojamā māja (kadastra apz. 32920110171001)	238,2 m²												
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar nedzīvojamām telpām sliktā tehniskā stāvoklī, netiek izmantota												
Labākais izmantošanas veids	Komerציāajā vai saimnieciskajā darbībā izmantojamā ēka, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma												
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētie apgrūtinājumi: <table><tr><th colspan="3">III. daļa 1. iedaļa</th></tr><tr><th>Ieraksta Nr.</th><th>Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu</th><th>Platība, lielums</th></tr><tr><td>1.1.</td><td>Atzīme - aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija.</td><td>0,0782 ha</td></tr><tr><td>1.2.</td><td>Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 13.janvāra uzzīpa Nr. 4.71ZZ/26/11 par nekustamo īpašumu.</td><td></td></tr></table> VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma	III. daļa 1. iedaļa			Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	1.1.	Atzīme - aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija.	0,0782 ha	1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 13.janvāra uzzīpa Nr. 4.71ZZ/26/11 par nekustamo īpašumu.	
III. daļa 1. iedaļa													
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums											
1.1.	Atzīme - aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija.	0,0782 ha											
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 13.janvāra uzzīpa Nr. 4.71ZZ/26/11 par nekustamo īpašumu.												
Tirgus vērtība	EUR 4 500												
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 15. jūlijs												
Īpašie pieņēmumi													

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Zemturi”, Odziena, Vietalvas pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats no piebraucamā ceļa



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Centrālā ieeja ēkā



ārsienas bojājums



jumta seguma bojājumi



iekštelpa



iekštelpa



gaitenis/kāpnes



bēniņi

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3292 011 0171, kas atrodas “Zemturi”, Odzienā, Vietalvas pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Vietalvas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000954326.

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 0,0782 ha platībā (kadastra apzīmējums 32920110171)
- dzīvojamā māja 238,2 m² (kadastra apzīmējums 32920110171001),

arī ar zemes gabalu nesaraunami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu, atklātas izsoles 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 Vietalvas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000954326 uz Aizkraukles novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētie apgrūtinājumi:

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija.	0.0782 ha
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 13.janvāra uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/11 par nekustamo īpašumu.	

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- Būvju tehniskās inventarizācijas lieta.
- Odziena ciemata teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Vietalvas pagasts ir viena no Aizkraukles novada (agrāk Pļaviņu novada) administratīvajām teritorijām tā ziemeļos. Robežojas ar sava novada Aiviekstes, Klintaines, Bebru un Iršu pagastiem un Madonas novada Sausnējas, Vestienas, Bērzaunes un Kalsnavas pagastiem.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Vietalva (pagasta centrs), Odziena, Alūnēni, Benckalni, Bites, Jaunāmuiža, Kaivēni.

Pagastu šķērso 1. šķiras asfaltēts autoceļš Pļaviņas- Ērgļi (P78), 2. šķiras autoceļi Koknese – Odziena – Vietalva – Indrāni (V916), Vietalva – Sausnēja – Irši (V917), Alūnēni – Bites – Salānieši (V923), Alūnēni – Irši (V942), Pļaviņas – Jaunāmuiža (V944).

Odziena ir ciems Aizkraukles novada Vietalvas pagastā pie autoceļa P78. Izvietojies pagasta rietumu daļā 6 km no pagasta centra Vietalvas, 37 km no novada centra Aizkraukles un 100 km no Rīgas. Iedzīvotāju skaits ~ 50.

Vērtējamais objekts atrodas ciema centrālajā daļā. Apkārtējo apbūvi un infrastruktūru veido Odziena pils, bijušās muižas dzirnavas, dzīvojamā apbūve. Novietojums ciematā ir vidēji labs.

Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	32920110171
Zemesgabala platība	0,0782 ha
	
Apraksts	Taisnstūra formas, viena mala robežojas ar ciemata piebraucamo ceļu, otra mala robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, pārējās mala robežojas ar blakus esošās apbūves zemi
Reljefs	Līdzens
Sastāvs pēc VZD datiem	zem ēkām- 0,0722 ha ganības; zem ceļiem 0,0060 ha.
Labiekārtojums	Zemes gabals nav labiekārtots. Pagalma teritorija būtiski nav labiekārtota, aizaugusi
Apbūve	Dzīvojamā māja

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313060600	aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija	0.0782	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.0782	ha

Izmantošanas mērķis



Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32920110171001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Ēka celta 1914. gadā, kā 2-stāvu ēka ar pagrabu Odzienes muižas vajadzībām. Pēdējos gados ēka tika izmantota kā divu dzīvokļu māja ar pasta telpām.

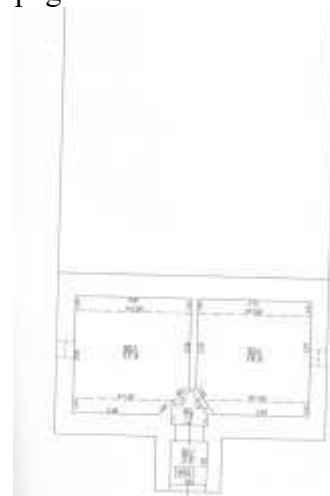
Uz vērtēšanas dienu ēka netiek apdzīvota un izmantota.

Ēkai ir divas ieejas ceļa un sānu pusē, pagalma pusē ir ieeja uz pagrabu.

1.stāvs

2. stāvs

pagrabs



Ēkas apdare un tajā atrodos iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī, iekštelpu apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ēkas pamatiem un ārsienām redzamas plaisas, jumta segumam un pārseguma konstrukcijām ir redzami bojājumi.

Ēkas kopējā platība 238,2 m², lietderīgā platība (bez pagraba un ārtelpas)- 195,7 m², pagrabs- 37,1 m².

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	akmens mūra	slikts
Ārsienas	akmens mūra	slikts
Jumts	azbestcimenta loksnes	slikts
Pārsegumi	koka sijas	slikts
Logu ailes	koka konstrukcijas	slikts
Durvis	koka konstrukcijas	slikts
Iekšējās apdares materiāli		
Grīdas	dēļu/betona	
Sienas	apmetums/krāsotas	
Griesti	apmetums/balsināti	
Inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	vietējā nosēdaka	
Apkures sistēma	krāsnis, tehniskais stāvoklis nav zināms	

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 kompetēti, 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.

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 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 3 000 – 20 000 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 20 000- 50 000 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 nojauicama. Šādu īpašumu pārdošanas cena ir atkarīga no zemes gabala lieluma un izmantošanas iespējām.

Sabiedrisko apbūves objektu pieprasījums reģionos ir mazaktīvs. Sakarā ar ekonomisko stāvokli valstī un iedzīvotāju skaita samazināšanos lauku apdzīvotās vietās, ar vien vairāk tiek slēgtas lauku mazās skolas un bērnudārzi.

Bieži vien īpašumi daudzus gadus tiek uzturēti, bez reālas darbības. Vietējām pašvaldībām nav vajadzības un iespēju tās izmantot savām vajadzībā, bet tukšu ēku uzturēšana prasa apsaimniekošanas resursus un līdzekļus. Ar vien biežāk bijušo mācību iestāžu ēkas tiek izliktas pārdošanai tirgū. Pieprasījums pēc šādiem īpašumiem tirgū ir mazaktīvs.

Bijušo administratīvo, skolas un bērnu dārza ēku pielāgošana citam izmantošanas veidam prasa papildus līdzekļu ieguldījumu. Pārdošanas iespējas atkarīgas no atrašanās vietas reģionā un novadā, apkārtnējās infrastruktūras, satiksmes ceļu tīkla, atrašanās vietas ainaviskuma, ūdenskrātuves tuvuma, ēkas arhitektoniskā risinājuma.

Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem reģionā ir robežās 5 000 – 30 000 EUR. Pārsvārā darījumi ar šāda tipa ēkām pēdējos gados ir notikuši cenu robežās no 10 000- 20 000 EUR.

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	Dzīvojamā māja ar nedzīvojamām telpām sliktā tehniskā stāvoklī, netiek izmantota
Labākais izmantošanas veids	Komerciālajā vai saimnieciskajā darbībā izmantojamā ēka, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie: • novietojums pagastā/ciematā;	Negatīvie: • apbūves tehniskais stāvoklis; • zemes gabala platība; • nodrošinājums ar inženierkomunikācijām; • pieprasījums tirgū;
--	--

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, tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji 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 iespējama, bez ēkas pārbūves un konkrēta lietošanas veido noteikšanas.

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.

Vērtības aprēķins ar 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 īpašumus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši salīdzinošo objektu pārdošanas cenas.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Galgauska, Galgauskas pagasts, Gulbenes novads		
			
Pārdošanas laiks	08.2024.		
Pārdošanas cena, EUR	6 000		
Zemes gabala platība, ha	0.20		
Ēkas platība bez pagraba, m²	207.2		
Īss objekta raksturojums	2-stāvu koka konstrukciju daudzdzīvokļu ēka ar pagrabu, celta 1920. gadā, netiek apdzīvota. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas: elektrība, ūdensapgāde- aka, sausā tualete, apkure- krāšņu/plīts. Zemes gabals nav labiekārtots robežojas ar autoceļu. Atrodas apdzīvotā vietā Galgauska, līdz Gulbenei 15 km. Novietojums novadā un pagastā ir apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.		

Objekts Nr.2	Līdzēni, Rencēnu pagasts, Valmieras novads
  	
Pārdošanas laiks	04.2024.
Pārdošanas cena, EUR	5300
Zemes gabala platība, ha	0.5566
Ēkas platība, m ²	349.7
Īss objekta raksturojums	2-stāvu akmens/ķieģeļu konstrukciju daudzdzīvokļu māja, celta 1900. gadā, netiek apdzīvota. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas: elektrība, ūdensapgāde- aka, āra tualete, apkure- krāšņu/plīts. Koka palīgbūves. Zemes gabals nav labiekārtots . Atrodas Līdzēnu ciematā, līdz Valmierai 16 km. Novietojums novadā un pagastā ir apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.

Objekts Nr.3	Ozolkalns, Mētrienas pagasts, Madonas novads
  	
Pārdošanas laiks	05.2025.
Pārdošanas cena, EUR	6000
Zemes gabala platība, ha	0.38
Ēkas platība bez pagraba, m ²	129.4
Īss objekta raksturojums	2-stāvu koka konstrukciju daudzdzīvokļu ēka ar pagrabu, celta 1920. gadā, netiek apdzīvota. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas: elektrība, ūdensapgāde- aka ar sūkni, sausā tualete, apkure- krāšņu/plīts. Divas koka palīgbūves. Zemes gabals daļēji labiekārtots , robežojas ar piebraucamo ceļu. Atrodas apdzīvotā vietā Ozolkalns, līdz Madonai 24 km. Novietojums novadā un pagastā ir apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.

	Galgauska, Galgauskas pagasts, Gulbenes novads	Lizdēni, Rencēnu pagasts, Valmieras novads	Ozolkalns, Mētrienas pagasts, Madonas novads	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas/piedāvājuma laiks	04.2024.	04.2024.	05.2025.	
Pārdošana/piedāvājuma cena, EUR	6 000	5 300	6 000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	5%	5%	0%	
Kopējā korekcija, %	5%	5%	0%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	6 300	5 565	6 000	

Zemes gabala platība, ha	0.200	0.557	0.380	0.0782
Pamatēkas platība bez pagraba un ārtelpas, m ²	207	350	129	195.7
Ēkas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, eur/m ²	30	16	46	
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	6 300	5 565	6 000	

Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā, novadā, infrastruktūras attīstība, piebraucamie ceļi				
Ainaviskums, parks, ūdenskrātuves tuvums				
Ēkas/telpu kopējais tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju tehniskais stāvoklis	-20%	-10%	-20%	
Ēkas lielums, platības		-5%	10%	
Ēkas arhitektūra, konstruktīvais risinājums				
Ēkas plānojuma atbilstība labākajam izmantošanas veidam			-5%	
Zemes gabala konfigurācija un labiekārtojums				
Zemes platība	-3%	-5%	-4%	
Palīgtelpas, palīgēkas		-3%	-6%	
Citi faktori				
Kopējā korekcija, %	-23%	-23%	-25%	
Īpašuma korigētā pārdošanas cena, EUR	4 851	4 285	4 500	4 545

Apbūves ar piesaistītu zemes gabalu tirgus vērtība noapaļoti, EUR	4 500
--	--------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3292 011 0171, kas atrodas “Zemturi”, Odzienā Vietalvas pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 15. jūlijā noteiktā **tirgus vērtība ir EUR 4 500** (četri tūkstoši pieci simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Ivars Gerulats*

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

*Personai ir notikusi uzvārda maiņa no Šapkins uz Gerulats. Līdz datu aktualizēšanai vērtējuma pielikumā pievienotajā sertifikātā ir norādīts iepriekšējais uzvārds.

PIENĒMUMI 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**Vietalvas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000954326****Kadastra numurs: 3292 011 0171****Adrese: "Zemturi", Odziena, Vietalvas pag., Aizkraukles nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32920110171).		782 m ²
1.2.	Būve (kadastra apzīmējums 32920110171001). <i>Žurn. Nr. 300008529396, lēmums 17.03.2026, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 13.janvāra uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/11 par nekustamo īpašumu, 2026.gada 4.februāra papildinājums Nr. 3.4/N/26/349 pie 13.01.2026. uzziņas Nr. 4.7/IZZ/26/11. <i>Žurn. Nr. 300008529396, lēmums 17.03.2026, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija.		0.0782 ha
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 13.janvāra uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/11 par nekustamo īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300008529396, lēmums 17.03.2026, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32920110171	Zemturi	0.0782 ha	100000954326	-	Vietalvas pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7864	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9204	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	7864	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7864	19.03.2026	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	9204	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	7864	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32920110171	1/1	"Zemturi", Odziena, Vietalvas pag., Aizkraukles nov., LV-5109

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0782
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32920110171001	1/1	"Zemturi", Odziena, Vietalvas pag., Aizkraukles nov., LV-5109

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0782
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
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:	0.0722
Zemes zem ceļiem platība:	0.0060
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.0782	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313060600	aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija	0.0782	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.0782	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32920110171001	1/1	"Zemturi", Odziena, Vietalvas pag., Aizkraukles nov., LV-5109

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	238.3
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1914
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.10.2017

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	238.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	175.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	98.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	98.6
Dzīvojamā platība (kv.m.):	49.4

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	49.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	77.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	77.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	62.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	57
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	5.5

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	6
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	31.10.2017

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32920110171001001	"Zemturi" - 1, Odziena, Vietalvas pag., Aizkraukles nov., LV-5109
32920110171001002	"Zemturi" - 2, Odziena, Vietalvas pag., Aizkraukles nov., LV-5109
32920110171001003	"Zemturi" - 3, Odziena, Vietalvas pag., Aizkraukles nov., LV-5109
32920110171001004	"Zemturi" - 4, Odziena, Vietalvas pag., Aizkraukles nov., LV-5109
32920110171001901	-
32920110171001902	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1999
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1999
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velnes	1999
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1999
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1999

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		Apvidū ir konstatēts
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	17.10.2017
---------	------------

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3292 011 0171

Adrese: "Zemturi", Odziena, Vietalvas pagasts, Pļaviņu novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Pļaviņu novada domes 2013.gada 28.novembra lēmumu Nr.22, 55.§ "Par Pļaviņu novada domei piekritošo zemi ar apzīmējumu kadastrā 3292 011 0171 "Zemturi", Odzienā, Vietalvas pagasts, Pļaviņu novads"

Robežas uzmērītas 2018.gada 3.jūlijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0782 ha

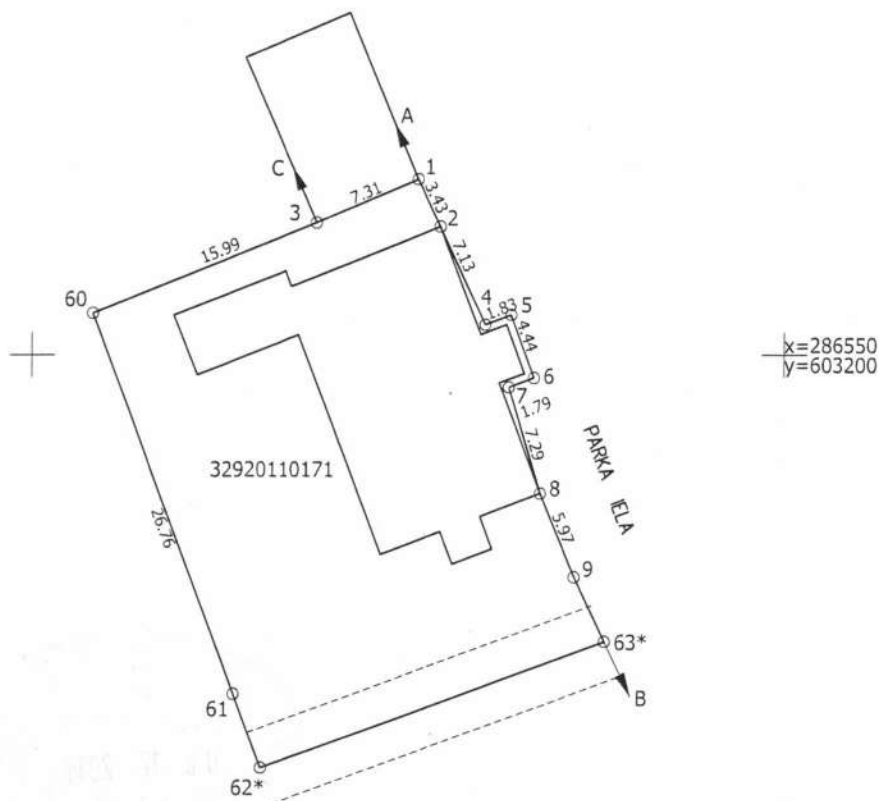


Emīlija Žukova

SIA "Aizkraukles mēnieks" valdes locekle		Daiga Ozoliņa	30.11.20
Ierosinātais ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Pļaviņu novada domes priekšsēdētājs Aigars Lukss	30.11.20

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999730

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 32920110222 - Parka iela
no B līdz C: 32920110176 - Zemturi-1
no C līdz A: 32920110100 - Valdavas

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0782 ha

Mērnieks Aigars Savčenko (sert.Nr. BB 264, derīgs no 29.12.2010.
līdz 28.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Aigars
Savčenko

30.11.2018.

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....32920110171001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:....."Zemturi", Odziena, Vietalvas pag., Pļaviņu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.10.2017

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienesta
Zemgales reģionālās nodaļas
Klientu apkalpošanas un informācijas
centra klientu apkalpošanas konsultante
(vārds, uzvārds) **A. Vilne**



(paraksts)

Datums: 2017. gada 2. novembrī

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....32920110171001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....32920110171

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....32920110171001

10.1.1. Adrese:....."Zemturi", Odziena, Vietalvas pag., Pļaviņu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1121 - Divu dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....238.3

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....257.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....1203 - Laukakmens

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....6

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....33

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.10.2017

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

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

32920110171

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....32920110171001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11210101	Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 32920110171001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Laukakmens
Ārsienas un karkasi	Laukakmens
Pārsegumi	Koka sijas, Māla ķieģeļi
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Azbestcements loksnes

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 32920110171001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	257.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	238.3 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1066 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....32920110171001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....238.3

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....175.8

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....98.6

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....98.6

Izdrukas ID: 390002049523	Izdrukas datums: 31.10.2017	2 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	49.4
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	49.2
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	77.2
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	77.2
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	62.5
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	57
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	5.5
16. Telpu grupas pamatdati	
16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32920110171001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Biroja telpu grupa
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	16.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.10.2017
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	32920110171001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	32920110171
16.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32920110171001002
16.2.1. Adrese:.....	Nav
16.2.2. Nosaukums:.....	Biroja telpu grupa
16.2.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.2.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.2.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	4
16.2.6. Kopējā platība (m²):.....	61
16.2.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.10.2017
16.2.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.2.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	32920110171001
16.2.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	32920110171
16.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32920110171001003
16.3.1. Adrese:.....	Nav
16.3.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.3.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.3.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.3.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	8
16.3.6. Kopējā platība (m²):.....	72.8
16.3.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.10.2017
16.3.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.3.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	32920110171001
16.3.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	32920110171
16.4. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32920110171001004
16.4.1. Adrese:.....	Nav
16.4.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.4.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu

grupa	
16.4.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:	2
16.4.5. Telpu skaits telpu grupā:	1
16.4.6. Kopējā platība (m²):	25.8
16.4.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.10.2017
16.4.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:	Nav
16.4.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:	32920110171001
16.4.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:	32920110171
16.5. Telpu grupas kadastra apzīmējums:	32920110171001901
16.5.1. Adrese:	Nav
16.5.2. Nosaukums:	Koplietošanas telpas
16.5.3. Lietošanas veida kods un apraksts:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
16.5.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:	1, 2
16.5.5. Telpu skaits telpu grupā:	5
16.5.6. Kopējā platība (m²):	23.8
16.5.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.10.2017
16.5.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:	Nav
16.5.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:	32920110171001
16.5.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:	32920110171
16.6. Telpu grupas kadastra apzīmējums:	32920110171001902
16.6.1. Adrese:	Nav
16.6.2. Nosaukums:	Koplietošanas telpas
16.6.3. Lietošanas veida kods un apraksts:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
16.6.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:	-1
16.6.5. Telpu skaits telpu grupā:	4
16.6.6. Kopējā platība (m²):	38.7
16.6.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.10.2017
16.6.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:	Nav
16.6.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:	32920110171001
16.6.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:	32920110171

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 32920110171001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	12.5
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.88	2.88	2.88	3.7

17.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 32920110171001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.88	2.88	2.88	31.7
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.93	2.93	2.93	14.1
3	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.87	2.87	2.87	8.3
4	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	2.85	2.85	6.9

17.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 32920110171001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	6
2	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.98	2.98	2.98	1.8
3	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.83	2.83	2.83	9.9
4	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.87	2.87	2.87	4.1
5	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.86	2.82	2.89	12.4
6	Iekštelpa	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.81	2.81	2.81	23.6
7	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	8.9
8	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	6.1

17.4. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....32920110171001004

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.21	2.21	2.21	25.8

17.5. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....32920110171001901

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	2.89	2.89	2.89	7
2	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	2.16	1.6	2.72	1.1
3	Ārtelpa	7 - Koplietošanas ārtelpa	1	2.77	2.77	2.77	5.5
4	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	2	2.19	2.19	2.19	1.7
5	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	2	2.18	2.18	2.18	8.5

17.6. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....32920110171001902

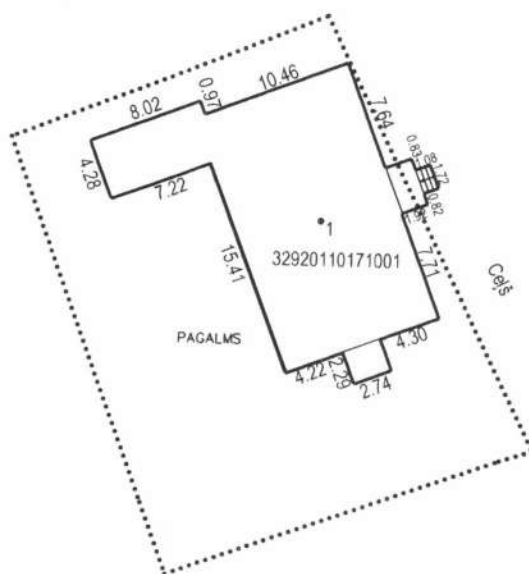
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	2.54	2.54	2.54	2.8
2	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	2.09	2.09	2.09	1.6
3	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	1.79	1.22	2.36	17.4
4	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	1.83	1.24	2.41	16.9

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu.....32920110171001 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Apvidū ir konstatēts	
Apkure. Vietējā. Plīts	Apvidū ir konstatēts	
Attīrīšanas iekārtas. Mehāniskās	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Akas	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Individuālā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:17.10.2017

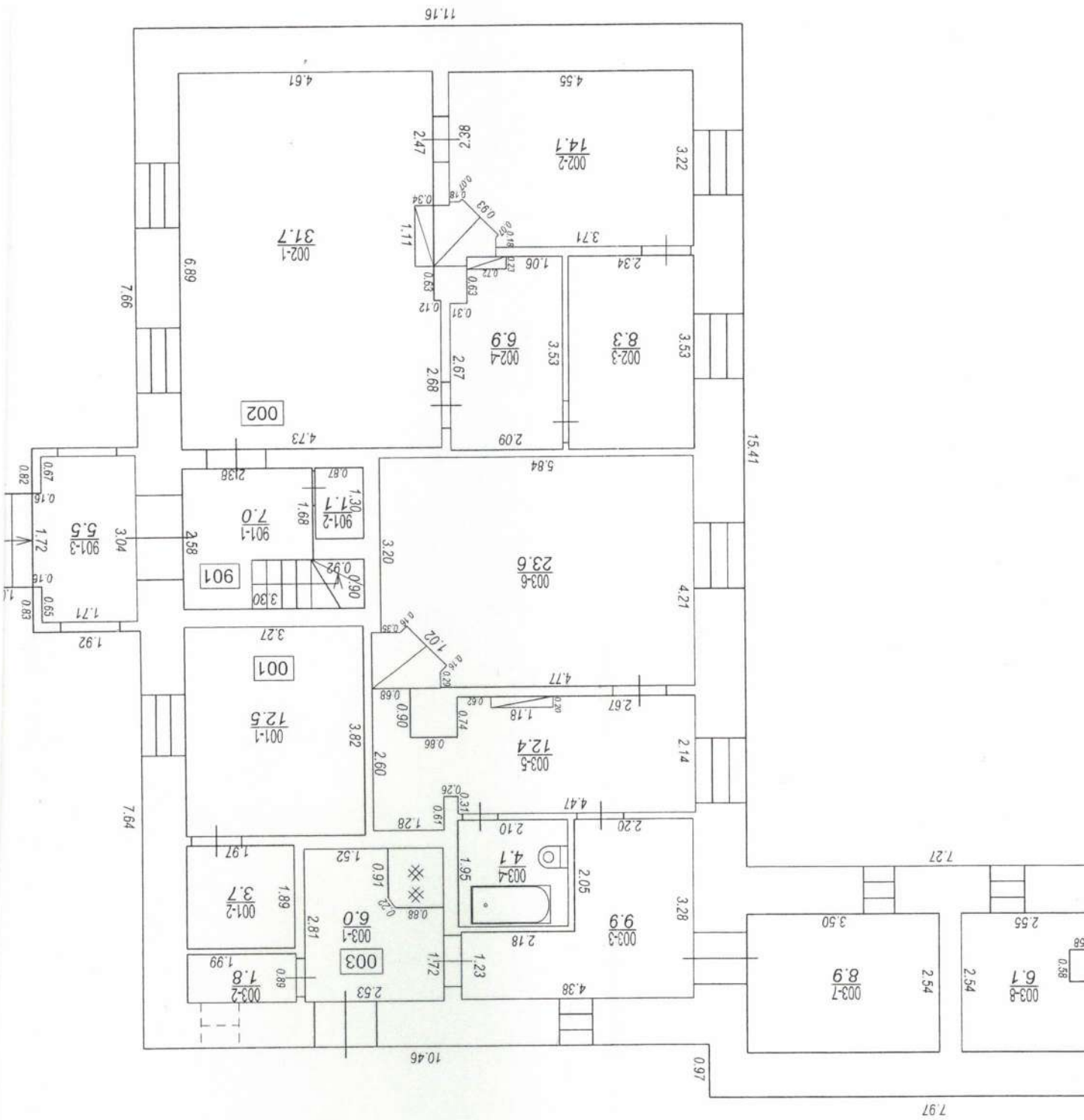


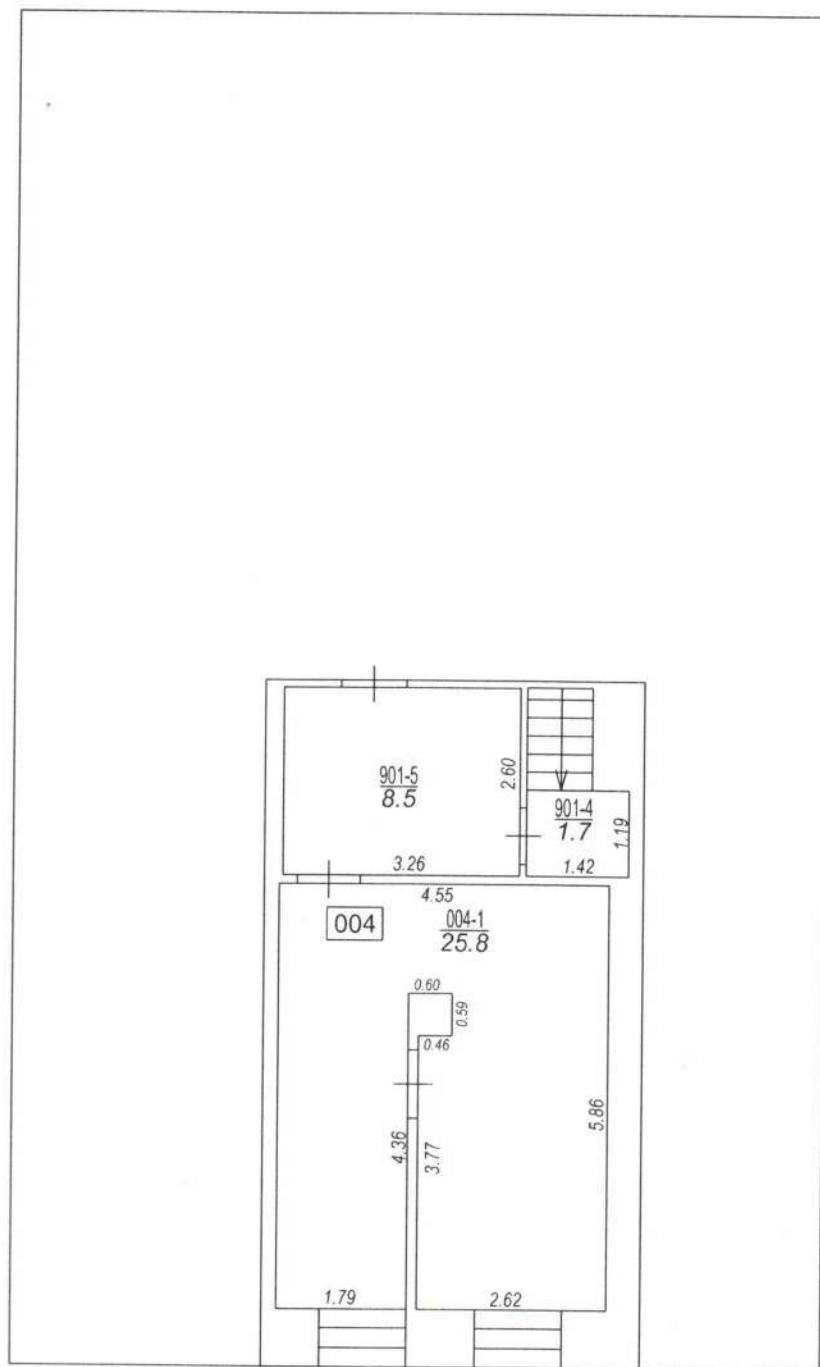
Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	286547.42	603175.43

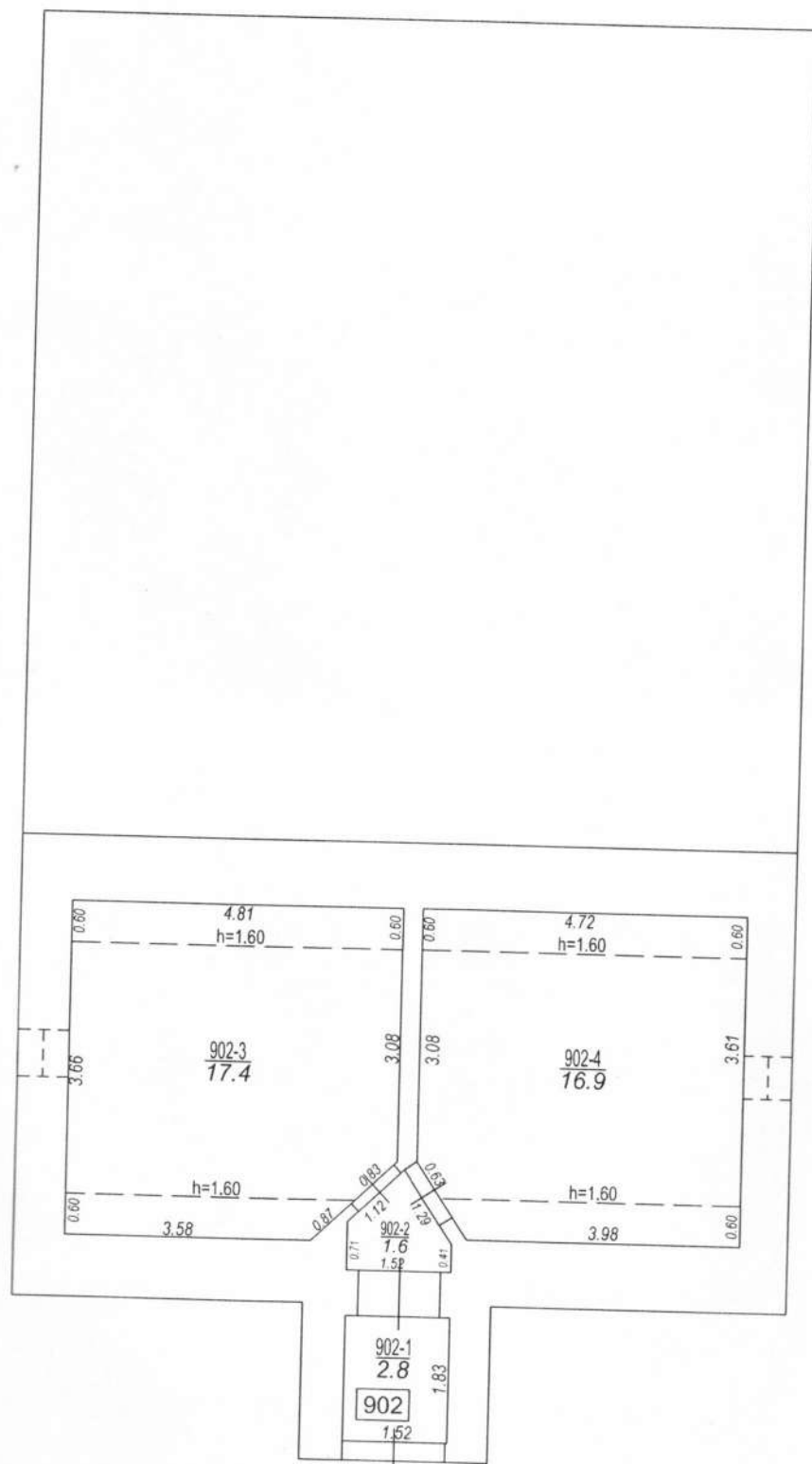
APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
32920110171	1 : 500	6





STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
32920110171001	2	1 : 100	8



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
32920110171001	-1	1 : 100	9

32920110171001_20171017_EF_1



32920110171001_20171017_EF_2



32920110171001_20171017_EF_3





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Šapkins

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