

**BIRZES IELA 10, AIZKRAUKLES PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3244 005 0010**



2026. GADA 11. JŪLIJS

2026. gada 11. jūlijs
Reģ. Nr. 26- 146

Nekustamā īpašuma
Birzes ielā 10, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3244 005 0010, kas atrodas Birzes ielā 10, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000957322, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32440050298)- 0,52 ha platībā.

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

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3244 005 0010, kas atrodas Birzes ielā 10, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 8. jūlijā noteiktā
tirgus vērtība ir EUR 2 000 (divi tūkstoši 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

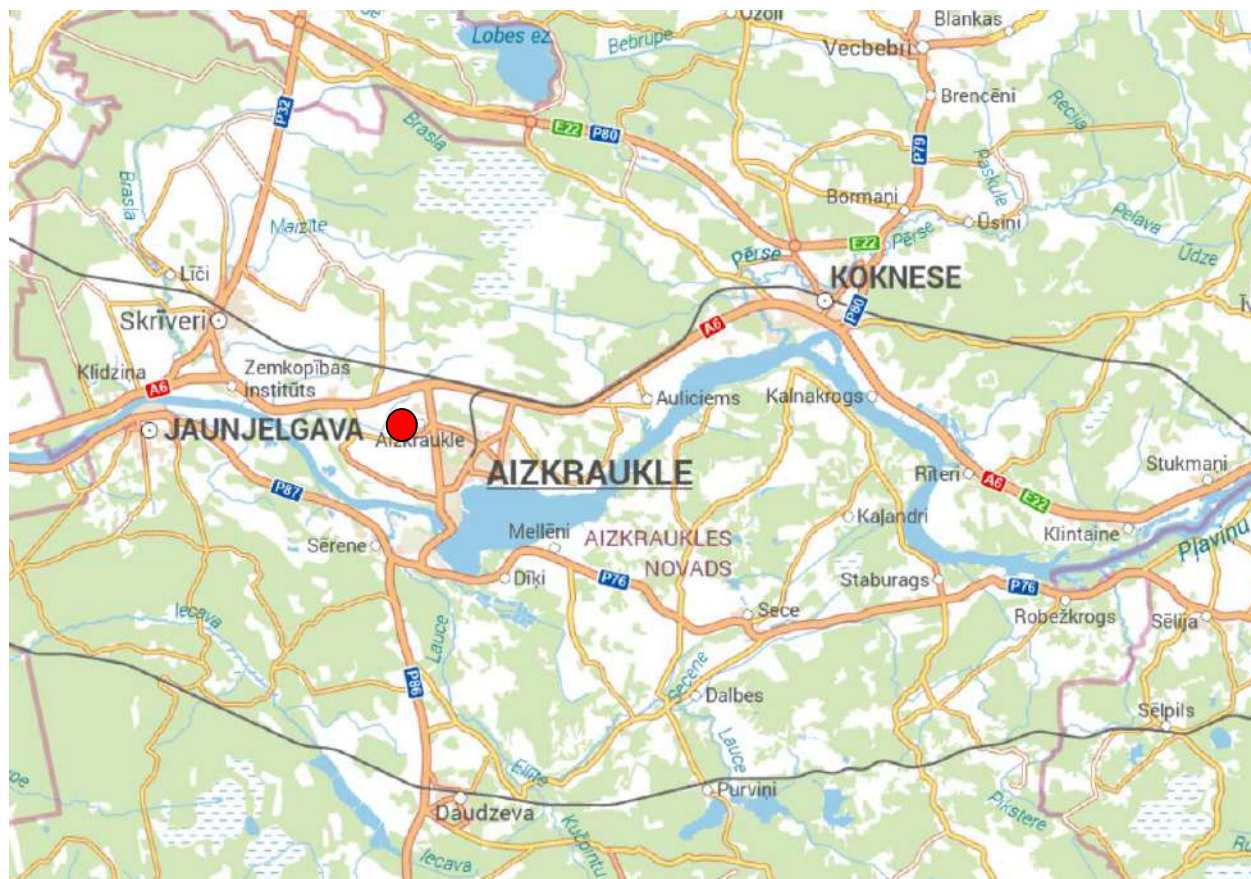
SATURS

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes īpašums
Īpašuma adrese	Birzes iela 10, Aizkraukles pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3244 005 0010
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000957322
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība nodokļu maksātāja kods 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32440050298)	0,52 ha
Esošais izmantošanas veids	Krūmāju zeme, netiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Tirgus vērtība	EUR 2 000
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 8. jūlijs
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Birzes iela 10, Aizkraukles pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

servitūta piebraucamais ceļš



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3244 005 0010, kas atrodas Birzes ielā 10, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000957322.

Vērtēšanas objekts:

- zemes vienība 0,52 ha platībā (kadastra apzīmējums 32440050298), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000957322 uz Aizkraukles novada pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90000024205, vārda.

Vērtēšanas apgrūtinājumi

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka.
- VZD Kadastra pārлūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.

V Ē R T Ē Š A N A S O B J E K T A R A K S T U R O J U M S

Atrašanās vieta, novietojums

Aizkraukles pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Aizkraukles pilsētu un Skrīveru, Kokneses un Sērenes pagastiem, kā arī Ogres novada Krapes pagastu. Pagasta centrs atrodas Aizkraukles ciemā, kas atrodas tieši blakus Aizkraukles pilsētai.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Aizkraukles ciems (pagasta centrs), Aizkraukles muiža, Aizkraukles stacija, Aizpuri, Papardes.

Aizkraukle ir apdzīvota vieta Aizkraukles novada Aizkraukles pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies Aizkraukles pilsētas ziemeļrietumu pierobežā, dienvidos no autoceļa A6.

Izveidojusies pēckara gados, apbūve pārsvarā sastāv no individuālās apbūves, kā arī daudzstāvu dzīvojamajām ēkām. Aizkrauklē atrodas pagasta pārvalde, sākumskola, kultūras nams, bibliotēka.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta rietumu daļā, starp ciemata piebraucamo ceļu, servitūta piebraucamo ceļu. Līdz Aizkraukles ciematam ~0,3 km. Apkārtni veido dzīvojamā apbūve, lauksaimniecības zemes platības.

Piebraukšana pie zemes gabala no ciemata piebraucamā ceļa pa servitūta piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana ir apmierinoša.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32440050298
Zemesgabala platība	0,52 ha
	
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, dienvidos viena mala robežojas ar servitūta ceļu, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības zemes platībām un piemājas saimniecības zemi
Reljefs	Līdzens
Sastāvs pēc VZD datiem	krūmāji- 0,51 ha, pļava; zem ceļiem- 0,01 ha.
Labiekārtojums	Zemes platību veido krūmāju zeme, kas daļēji apaugusi ar koku jaunaudzi, netiek apsaimniekota.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	-

Lietošanas mērķis	
LAD karte	
LIZ kvalitātes novērtējums	-

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

Tirgus pieeja

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

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

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, 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

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā būtiski nav pieauguša. 2026. gadā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvarā 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- 500 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	Krūmāju zeme, netiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā;
- zemes konfigurācija;

Negatīvie:

- piebraukšanas apstākļi;
- zemes sastāvs nav viendabīgs;
- zeme netiek apsaimniekota.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējiesabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot patieso īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.

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

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

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

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

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Klīntaines pagasts, Aizkraukles novads
Pārdevuma laiks	01.2026.
Pārdevuma cena, EUR	3 530
Zemes gabala platība, ha	0.39
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves- lauksaimniecības zeme tiek izmantota kā piemājas saimniecības zeme, daļēji apaugusi ar kokiem un krūmājiem. Sastāvs: līz- 0,3 ha; zem ūdeņiem- 0,06 ha; pārējā zeme- 0,03 ha. Konfigurācija- neregulāras laužas formas, piekļūšana ir apgrūtināta. Atrodas apdzīvotā vietā Alkšņi, 1 km no pagasta centra Stukmaņi, novietojums pagastā ir vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.
	

Objekts Nr.2	Sērenes pagasts, Aizkraukles novads
Pārdevuma laiks	11.2025.
Pārdevuma cena, EUR	5 000
Zemes gabala platība, ha	1.0900
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves- lauksaimniecības zeme tiek apsaimniekota. Sastāvs: liz- 1,07 ha; zem ceļiem- 0,02 ha. Konfigurācija- taisnstūra formas, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba. Atrodas apdzīvotā vietā Dīķi, novietojums pagastā ir vidēji labs.
	

Objekts Nr.3	Zalves pagasts, Aizkraukles novads
Pārdevuma laiks	1.2026
Pārdevuma cena, EUR	6 716
Zemes gabala platība, ha	1.32
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves- lauksaimniecības zeme tiek izmantota kā piemājas saimniecības zeme, daļēji apaugusi ar kokiem un krūmājiem. Sastāvs: liz- 1,28 ha; zem ceļiem-0,04 ha. Konfigurācija- leņķveida regulāras formas, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, piebraukšana ir vidēji laba. Atrodas 1 km no Zalves ciemata, novietojums pagastā ir vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.
	

	Klīntaines pagasts, Aizkraukles novads	Sērenes pagasts, Aizkraukles novads	Zalves pagasts, Aizkraukles novads	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	3 530	5 000	6 716	
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	3 530	5 000	6 716	

Zemes gabala platība, ha	0.39	1.09	1.32	0.52
Lauksaimniecībā izmantojamās un piemājas zemes platība, ha	0.30	1.07	1.28	0.51
Meža, krūmāju un pārējās zemes platība, ha	0.09	0.02	0.04	0.01
lauksaimniecības zemes īpatsvars, %	77	98	97	98
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	9 051	4 587	5 088	3 792

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums novadā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	-5%	-4%	
Zemes gabala platība	-3%	5%	6%	
LIZ platība, iekoptība, kvalitāte	-15%	-15%	-10%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	0%	
Zemes gabala sastāvs	-15%	-15%	-15%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums, drupas	0%	-10%	0%	
Mežaudzes vērtība- koku apaugums	-15%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-48%	-40%	-23%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	4707	2752	3918	3792

Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	2 000
--	--------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3244 005 0010, kas atrodas Birzes ielā 10, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā”, 2026. gada 8. jūlijā noteiktā **tirgus vērtība ir EUR 2 000** (divi 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 Gerulats

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

P I E L I K U M I

ZEMGALES RAJONA TIESA
Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000957036
Kadastra numurs: 3244 005 0010
Nosaukums: Birzes iela 10
Adrese: Aizkraukles pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32440050298). <i>Žurn. Nr. 300008602059, lēmums 19.06.2026, tiesnese Glorija Sorokina</i>		5200 m²
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: 2026.gada 26.maija Aizkraukles novada pašvaldības uzziņa Nr.4.7/IZZ/26/203. <i>Žurn. Nr. 300008602059, lēmums 19.06.2026, tiesnese Glorija Sorokina</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32440050010	Birzes iela 10	0.52 ha	100000957036	-	Aizkraukles pagasts, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32440050298	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5200
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:	0.5100
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0100
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.5200	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32440050298

Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizkraukles novada domes 2026. gada 22. janvāra lēmumu Nr.2026/57 (protokols Nr.2., 55.p.) "Par Aizkraukles novada pašvaldības nekustamā īpašuma "Birzes iela 10" Aizkraukles pagasts, Aizkraukles novads, atsavināšanas uzsākšanu"

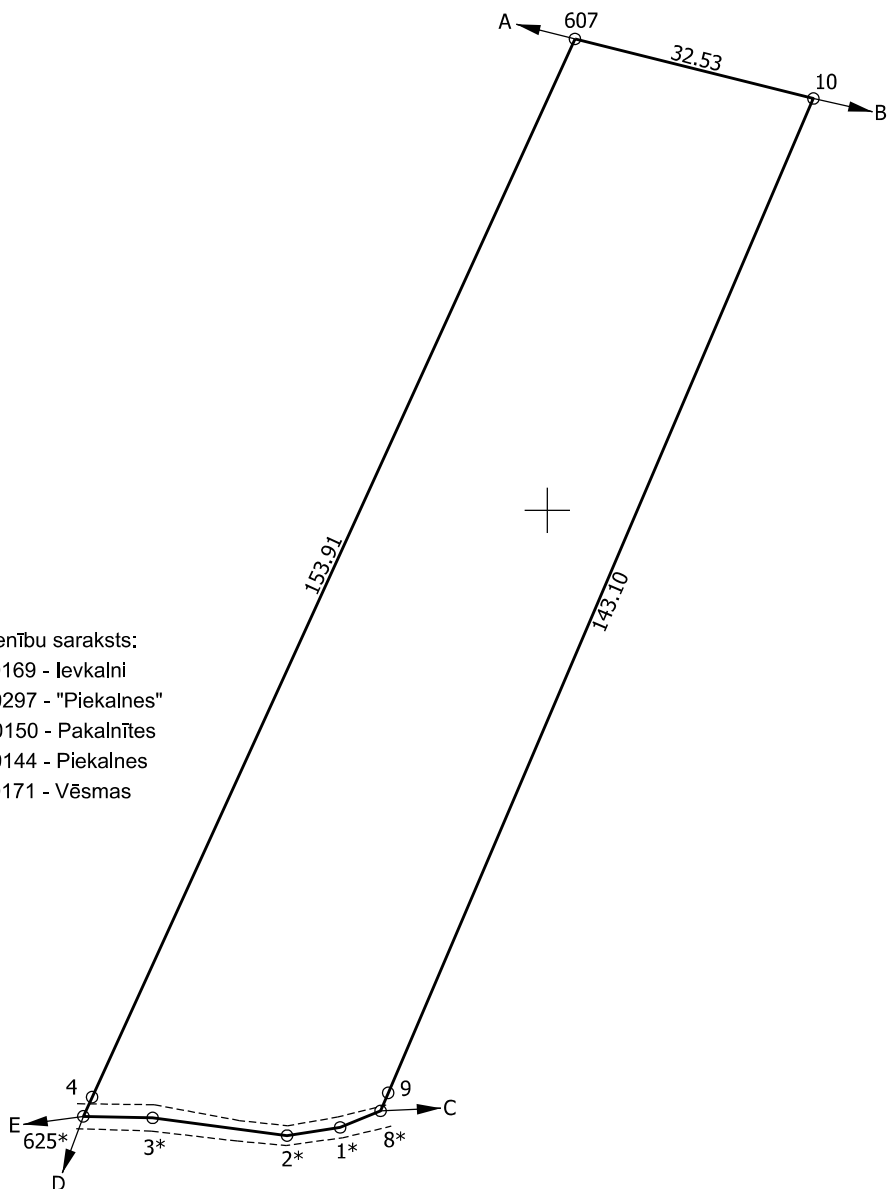
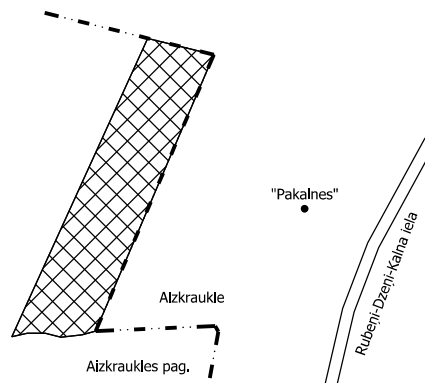
Robežas noteiktas: 2026. gada 17. aprīlī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.52 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999668

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 32440050169 - Ievkalni
no B līdz C: 32440050297 - "Piekalnes"
no C līdz D: 32440050150 - Pakalnītes
no D līdz E: 32440050144 - Piekalnes
no E līdz A: 32440050171 - Vēsmas

x=275200
y=574400

Zemes vienības platība: 0.52 ha

Zemes robežu plāns

32440050298

Plāna mērogs 1: 1000

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

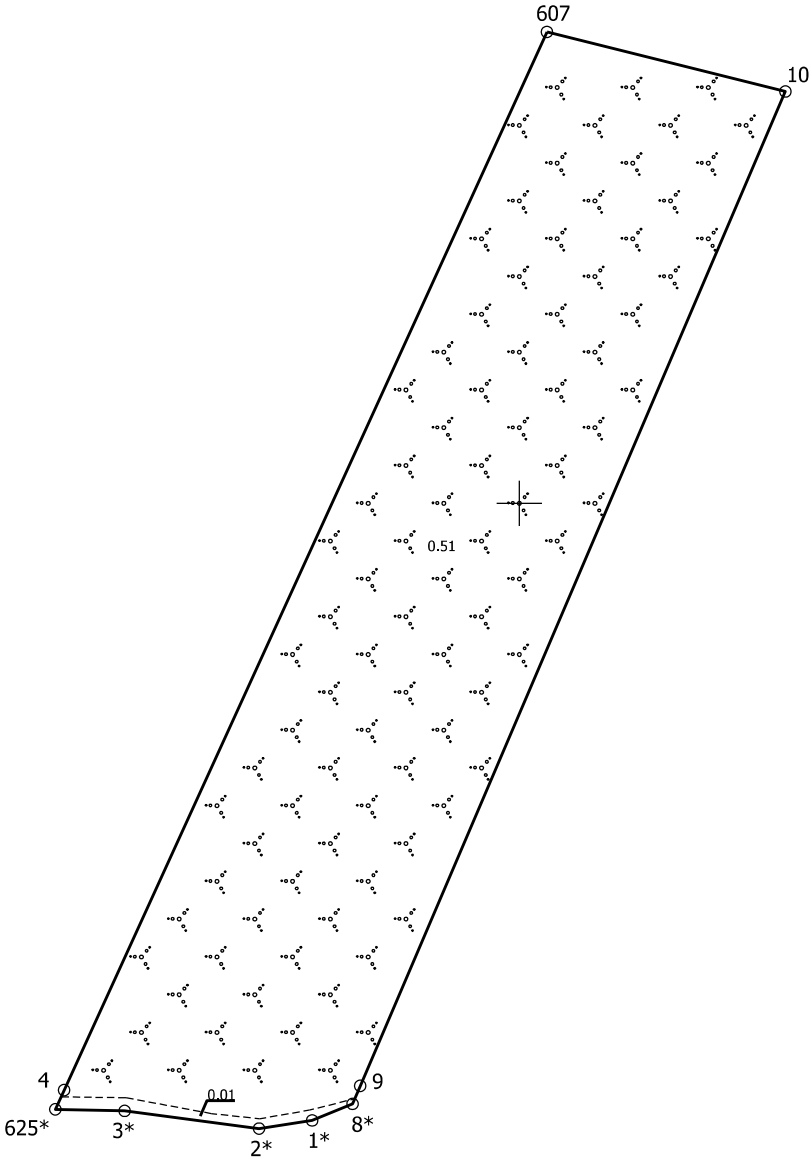
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32440050298

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026. gada 17. aprīlī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.52 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			
0.52	-	-	-	-	-	-	0.51	-	-	-	-	-	0.01	-



x=275200
y=574400



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Lapkins

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

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors