

**“MULDIŅAS”, AIZKRAUKLES PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3244 002 0153**



2026. GADA 11. JŪLIJS

2026. gada 11. jūlijs
Reģ. Nr. 26- 148

Nekustamā īpašuma
“Muldiņas”, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3244 002 0153, kas atrodas “Muldiņas”, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000957063, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32440020153)- 442 m² 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 002 0153, kas atrodas “Muldiņas”, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 8. jūlijā noteiktā **tirgus vērtība ir EUR 1 000** (viens tūkstotis 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

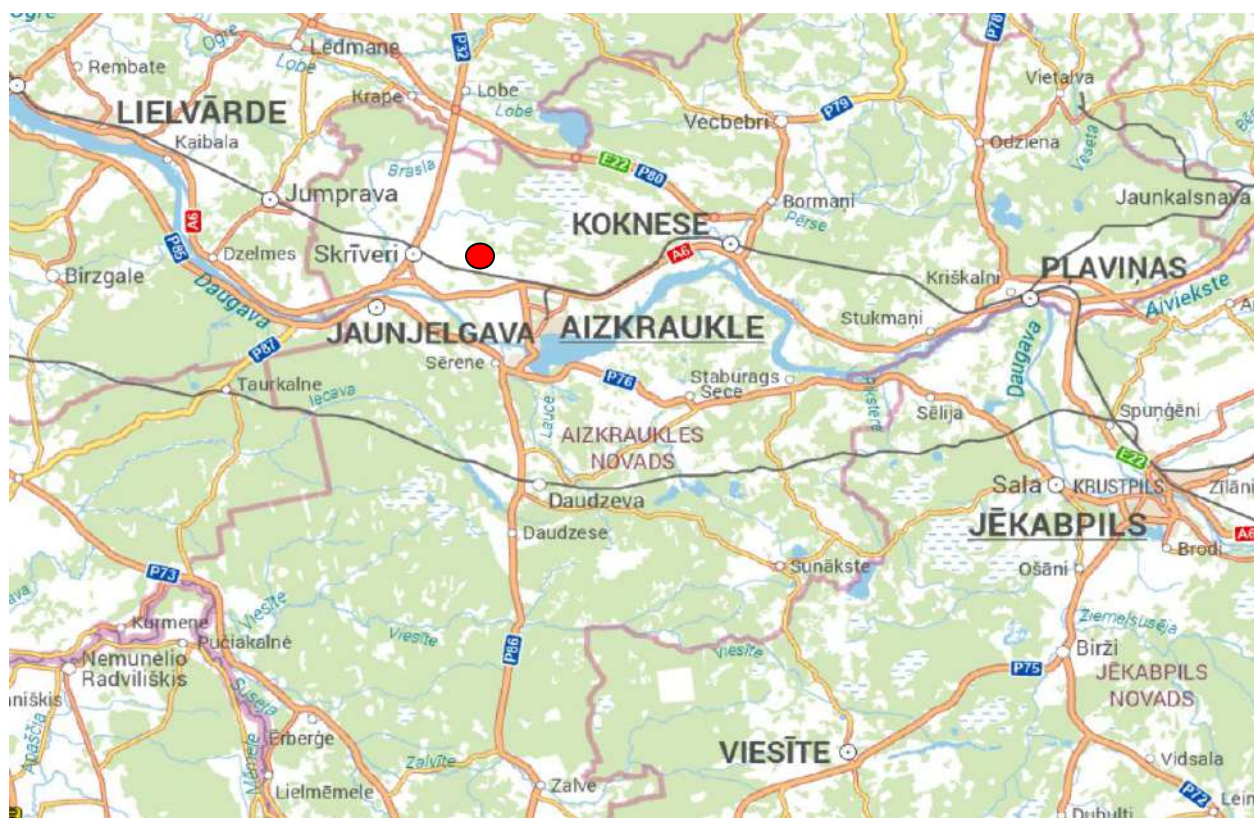
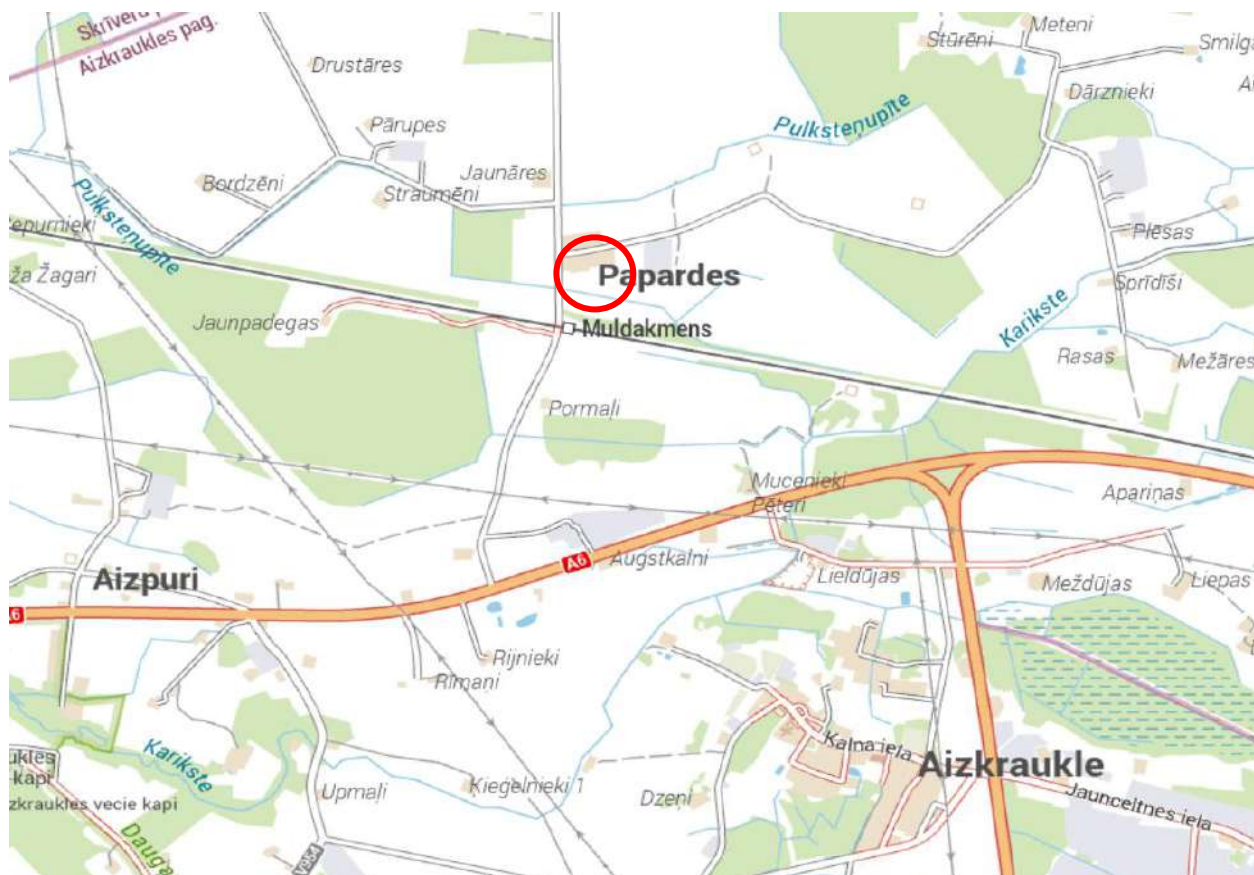
SATURS

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 gaitā izmantotā informācija.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums	6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	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
Zemes vērtības aprēķins	11
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU.....	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals												
Īpašuma adrese	“Muldiņas”, Aizkraukles pagasts, Aizkraukles novads												
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām												
Kadastra numurs	3244 002 0153												
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000957063												
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000074812												
Īpašuma sastāvs	Platība												
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32440020153)	442 m²												
Esošais izmantošanas veids	Piemājas saimniecības zeme ar neregistrētu būvi												
Labākais izmantošanas veids	Esošās apbūves uzturēšanai un apsaimniekošanai, ievienošana blakus esošajam zemes īpašumam												
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 apgrūtinā nekustamu īpašumu</th><th>Platība, lielums</th></tr><tr><td>1.1.</td><td>Atzīme - uz zemes vienības (kadastra apzīmējums 32440020153) atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve.</td><td></td></tr><tr><td>1.2.</td><td>Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 27.maija uzzīņa Nr.4.7/IZZ/26/204.</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 apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	1.1.	Atzīme - uz zemes vienības (kadastra apzīmējums 32440020153) atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve.		1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 27.maija uzzīņa Nr.4.7/IZZ/26/204.	
III. daļa 1. iedaļa													
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums											
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības (kadastra apzīmējums 32440020153) atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve.												
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 27.maija uzzīņa Nr.4.7/IZZ/26/204.												
Tirgus vērtība	EUR 1 000 (viens tūkstotis eiro)												
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 8. jūlijs												
Īpašie pieņēmumi													

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Muldiņas”, Aizkraukles pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

servitūta piebraucamais ceļš



zemes gabals ar esošo būvi



zemes gabals ar esošo būvi



zemes gabals ar esošo būvi



zemes gabals



zemes gabals

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3244 002 0153, kas atrodas “Muldiņas”, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000957063.

Vērtēšanas objekts*

zemes vienība 442 m² platībā (kadastra apzīmējums 32440020153),

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

***- apsekojot nekustamo īpašumu dabā vērtētājs konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas būve-pagrabs, kuras piederība nav zināma un noskaidrota. VZD Kadastra pārlūka informācijā būves statuss- Pirmsreģistrēta apvidū esoša būve.**

Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka minētās būve ir zemes gabala sastāvdaļa.

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 atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām.

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. 100000957063 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļā reģistrētie apgrūtinājumi:

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības (kadastra apzīmējums 32440020153) atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve.	
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 27.maija uzzīņa Nr.4.7/IZZ/26/204.	

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

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.

Papardes ir ciems Aizkraukles novada Aizkraukles pagastā Pulksteņupītes krastā. Ciems izvietojies pagasta vidusdaļā, 9 km no novada centra Aizkraukles un 86 km no Rīgas. Netālu no Papardēm atrodas dzelzceļa līnijas Rīga-Daugavpils pieturas punkts Muldakmens.

Vērtēšanas objekts novietots apdzīvotā vietā Papardes, starp ciemata piebraucamo ceļu, un dzelzceļa līniju. Apkārtni veido dzīvojamā apbūve, lauksaimniecības zemes platības.

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

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32440020153
Zemesgabala platība	442 m ²
  32440020153 Adrese: - Platība: 0.0442 ha Subjekts: Pašvaldība Statuss: Nekustamais īpašums	
Apraksts	taisnstūrim līdzīgas formas, ziemeļos ar vienu malu robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, austrumos un rietumos robežojas ar blakus esošās dzīvojamās apbūves zemi, dienvidos robežojas ar lauksaimniecības zemes platībām.
Reljefs	līdzens
Sastāvs pēc VZD datiem	zem ēkām- 0,0408 ha; zem ceļiem- 0,0034 ha.
Labiekārtojums	zemes gabals bez labiekārtojuma
Apbūve	pagrabs (kadastra apzīmējums 32440020153001)

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0037	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0037	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0021	ha

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 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 situācija 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 ir pieaugušas 5-10% robežās. 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 pārsvārā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 10 ha zemes īpašumi. Vērtētājs ir konstatējis, ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 4000- 500 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvārā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4500- 6000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus 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. Lauksamniecības 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	Piemājas saimniecības zeme ar neregistrētu būvi
Labākais izmantošanas veids	Esošās apbūves uzturēšanai un apsaimniekošanai, ieviešana blakus esošajam zemes īpašumam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā un ciematā;
- piekļūšanas iespējas;

Negatīvie:

- zemes gabala platība;
- uz zemes atrodas neregistrēta būve.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības 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 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	Pasta iela, Nereta, Neretas pagasts
	
Pārdevuma laiks	12.2024.
Pārdevuma cena, EUR	649
Zemes gabala platība, m2	233
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals zem nedzīvojamās būves un piebraucamā ceļa. Konfigurācija- trapecei līdzīgas formas, reljefs- līdzens. Atrodas Pasta ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums pilsētā labs. Lietošanas mērķis- satiksmes infrastruktūras apbūves teritorija.

Objekts Nr.2	Lielvārdes pagasts, Ogres novads
	
Pārdevuma laiks	08.2025.
Pārdevuma cena, EUR	1 500
Zemes gabala platība, m2	445
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, tiek izmantots kā dārzs. Konfigurācija- taisnstūrim līdzīgas formas, reljefs- līdzens. Atrodas Lielvārdes nomalē, apdzīvotā vietā Svētiņi, aiz dzelzceļa. Piekļūšana ir laba. Novietojums vidēji labs. Lietošanas mērķis- lauksaimniecības teritorija.

Objekts Nr.3	Tilta iela, Koknese, Kokneses pagasts
   	
Pārdevuma laiks	12.2025.
Pārdevuma cena, EUR	1 000
Zemes gabala platība, m2	374
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals zem transformatora apakšstacijas. Konfigurācija- trapecei līdzīgas formas, reljefs- līdzens. Atrodas Tilta ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- satiksmes infrastruktūras apbūves teritorija.

	Pasta iela, Nereta, Neretas pagasts	Lielvārdes pagasts, Ogres novads	Tilta iela, Koknese, Kokneses pagasts	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	649	1 500	1 000	
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	649	1 500	1 000	
Zemes gabala platība, m ²	233	445	374	442
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	2.79	3.37	2.67	2.23

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā/ novadā/pagastā	-5%	-10%	-10%	
Novietojums kvartālā/ infrastruktūra	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-4%	0%	-1%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	-5%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	0%	0%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	-20%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Esošā apbūve- pagrabs	-5%	-5%	-5%	
Kopējā korekcija, %	-19%	-35%	-16%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	2.26	2.19	2.24	2.23
Vērtēšanas objekta patiesā vērtība, EUR				990
Vērtēšanas objekta patiesā vērtība noapaļoti, EUR				1 000

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3244 002 0153, kas atrodas “Muldiņas”, Aizkraukles pagastā, Aizkraukles novadā 2026. gada 8. jūlijā noteiktā

tīrgus vērtība ir EUR 1 000 (viens tūkstotis 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

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA

Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000957063

Kadastra numurs: 3244 002 0153

Nosaukums: Muldiņas

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 32440020153). <i>Žurn. Nr. 300008602051, lēmums 19.06.2026, tiesnese Ligita Ertmane</i>		442 m ²
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 27.maija uzzīņa Nr.4.7/IZZ/26/204. <i>Žurn. Nr. 300008602051, lēmums 19.06.2026, tiesnese Ligita Ertmane</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
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības (kadastra apzīmējums 32440020153) atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve.		
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 27.maija uzzīņa Nr.4.7/IZZ/26/204. <i>Žurn. Nr. 300008602051, lēmums 19.06.2026, tiesnese Ligita Ertmane</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<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
32440020153	Muldiņas	0.0442 ha	100000957063	-	Aizkraukles pagasts, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32440020153	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0442
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32440020153001	1/1	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0442
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:	0.0408
Zemes zem ceļiem platība:	0.0034
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.0442	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0037	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0037	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0021	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32440020153

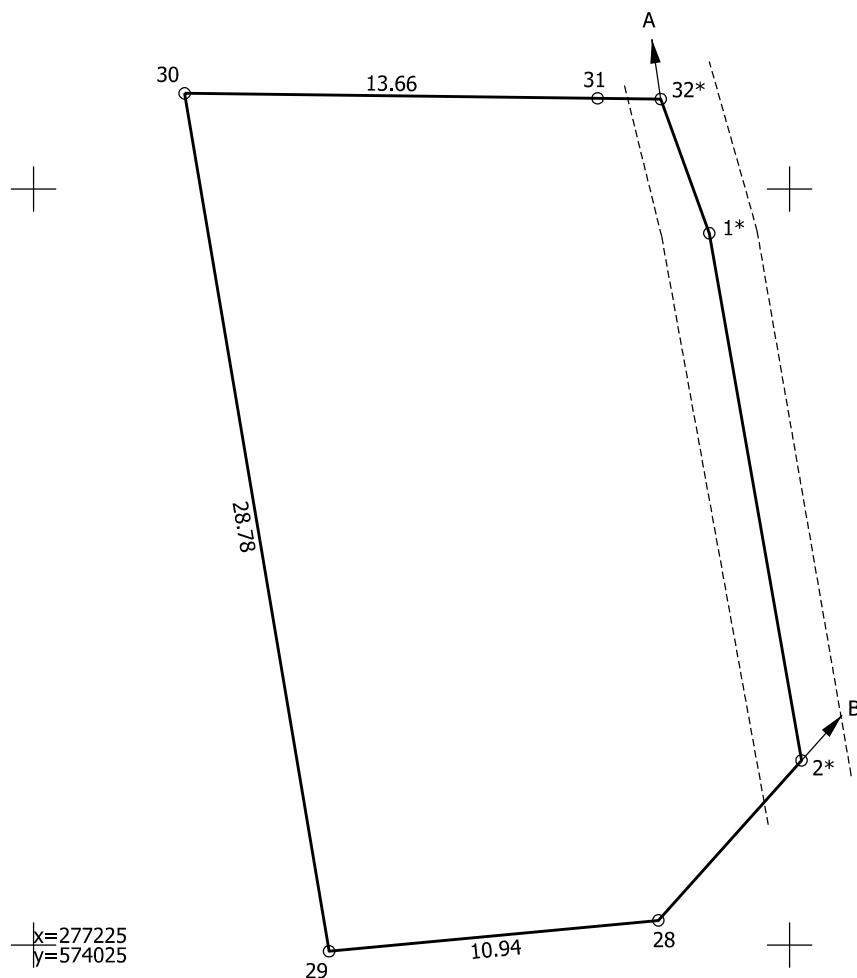
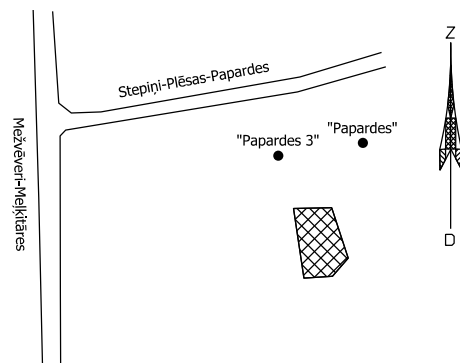
Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizkraukles novada domes 2026. gada 22. janvāra lēmumu Nr.2026/58 (protokols Nr.2.,56.p.) "Par Aizkraukles novada pašvaldības nekustamā īpašuma "Muldiņas" Aizkraukles pagatsā, Aizkraukles novadā, atsavināšanas uzsākšanu".

Robežas noteiktas: 2026. gada 17. aprīlī.

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0.0442 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999667



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 32440020030 - "Papardes"
no B līdz A: 32440020094 - "Papardes 3"

Zemes vienības platība: 0.0442 ha

Zemes robežu plāns	32440020153	Plāna mērogs 1: 250	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

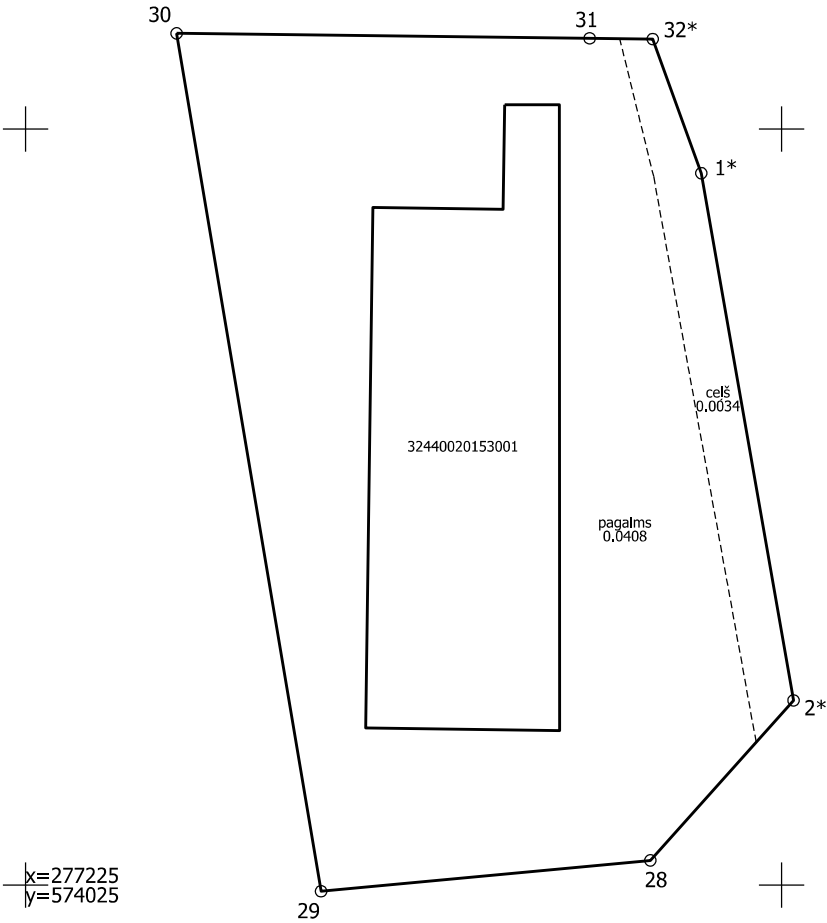
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32440020153

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

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0.0442 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			
0.0442	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0408	0.0034	-



Situācijas plāns	32440020153	Plāna mērogs 1: 250	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
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

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