“MEŽAGULBJI 1”, SKRĪVERU PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS KADASTRA NUMURS 3282 002 0032



2026. GADA 23. SEPTEMBRIS

LINIKO

2026. gada 23. septembris
Reģ. Nr. 26- 211

Nekustamā īpašuma
"Mežagulbji 1", Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3282 002 0032, kas atrodas "Mežagulbji 1", Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000959452, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32820020032)- 3,4 ha platībā.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3282 002 0032, kas atrodas "Mežagulbji 1", Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 22. septembrī noteiktā
tirgus vērtība ir **EUR 17 400** (septiņpadsmit tūkstoši četri simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

LINIKO
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

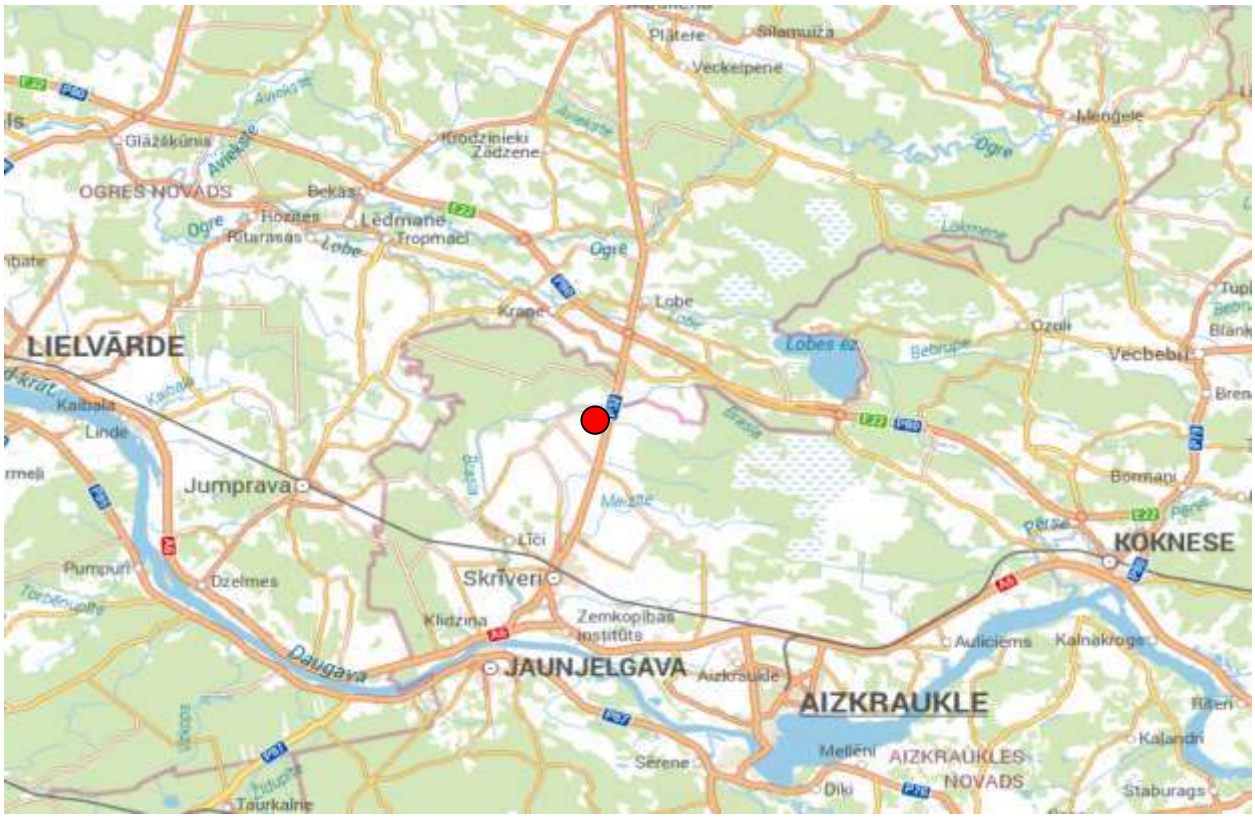
GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija 5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **6**
Atrašanās vieta, novietojums 6
Zemes gabala raksturojums 6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA **8**
Tirgus vērtības definīcija 8
Vērtēšanas pieejas 8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS **9**
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS **10**
Labākā un efektīvākā izmantošana 10
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori 10
Īpašie pieņēmumi 10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS **11**
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita 11
Zemes vērtības aprēķins 11
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU **14**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **14**
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI **15**
PIELIKUMI **16**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**Zemes īpašums**
Īpašuma adrese	"Mežagulbji 1", Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3282 002 0032
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000959452
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32820020032)	**3,4 ha**
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, netiek apsaimniekota. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Skrīveru pagasta teritorijas plaņojumu- Lauku teritorija (L).
Labākais izmantošanas veids	Atbilst labākajam
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturoju. Minētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē vērtējamā Objekta izmantošanu un noteikto vērtību. Citi īpašuma apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.
Tirgus vērtība	**EUR 17 400** (septiņpadsmit tūkstoši četri simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 22. septembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS





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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



piebraucamais ceļš



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3282 002 0032, kas atrodas "Mežagulbji 1", Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000959452.

Vērtēšanas objekts
- zemes vienība 3,4 ha platībā (kadastra apzīmējums 32820020032),

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

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

Vērtēšanas mērķis
Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.
Vērtējums paredzēts iesniegšanai Aizkraukles novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.
Vērtējums sagatavots saskaņā ar Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības
Īpašuma tiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000959452 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi
Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi.

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturoju. Minētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē vērtējamā Objekta izmantošanu un noteikto vērtību.

Citi īpašuma apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija
- Zemes grāmatas nodalījuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.
- Skrīveru pagasta teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Skrīveru pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām, Vidzemes dienvidos, Daugavas labajā krastā. Robežojās ar Aizkraukles novada Jaunjelgavas pilsētu, Aizkraukles un Jaunjelgavas pagastiem, kā arī Ogres novada Jumpravas, Krapes un Lēdmanes pagastiem.

Gar pagasta dienvidu malu plūst Daugava, pie kuras baseina pieder visas novada ūdensteces: Ķīsums, Dīvaja, Brasla, Maizīte, Pulksteņupīte, Lubīte.

Pagasta lielākās ūdenstilpes ir Līču ūdenskrātuve un Kalnmuižas ezers.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Skrīveri (pagasta centrs), Klidziņa, Līči, Zemkopības institūts, Ziedugravas.

Pagastu šķērso autoceļi (A6) Rīga- Daugavpils- Krāslava- Baltkrievijas robeža, P32 Skrīveri-Madliena-Augšlīgatne, vietējie ceļi Skrīveri-Viesturi, Skrīveri-Līči-Kaņepēni.

Skrīveru pagastam cauri iet dzelzceļa līnija Rīga-Krustpils un atrodas dzelzceļa stacija Skrīveri.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta centrālajā daļā, starp autoceļu P32 Skrīveri- Lobe un pašvaldības piebraucamo ceļu. Apkārtni veido viensētas, lauksaimniecības zemes platības. Līdz Skrīveriem ~ 4 km.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa P32 pa iebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes vienības ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32820020032
Zemesgabala platība	3,4 ha
	
Apraksts	Daļēji regulāras formas, austrumos robežojas ar P32 autoceļu, ziemeļos robežojas ar meliorācijas grāvi, rietumos un dienvidos robežojas ar lauksaimniecības un piemājas saimniecības zemēm
Reljefs	Līdzens
Sastāvs pēc VZD datiem:	lauksaimniecības zeme- 3,2 ha, aramzeme; zem ūdeņiem- 0,1 ha; zem ceļiem- 0,1 ha
Labiekārtojums	Zemes platību veido tīrums, kas netiek apsaimniekots
Apgrūtinājumi	

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2417	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2417	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0511	ha

Apbūve	-
Informācija no Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju interneta vietnē OZOLS, zemes gabalā neatrodas aizsargājamas sugas vai biotopu laukumi.
Informācija no zemes dzīļu informācijas sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Zemes dzīļu informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienības tuvumā neatrodas prognozēto resursu laukums vai derīgo izrakteņu laukumi.
Informācija no piesārņoto un potencionāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Piesārņoto un potencionāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas mājaslapā, zemes vienībā vai tās tuvumā neatrodas piesārņotas un potencionāli piesārņotas vietas.
Plūdu riski	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Plūdu riska informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienība neatrodas applūstošā teritorijā
LIZ kvalitātes novērtējums	45 balles
Augšņu tipi	Pgv- velēnu podzolētā virspusēji glejotā; Vg- velēnu glejotā

www.lvmgeo.lv dati:

meliorācija	augsnes tips	LAD karte
		
topogrāfija	lietošanas mērķis	





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 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

Pēc straujā cenu kāpuma 2023.–2024. gadā LIZ tirgus Aizkraukles novada apkaimē 2025. gadā pārgāja stabilizācijā ar nelielu korekciju, un 2026. gada dati valstī liecina par zemāku aktivitāti un cenām, kas ir tuvu 2025. gada līmenim. Turpmāko dinamiku ietekmēs augstākas finansēšanas izmaksas un saimniecību ražošanas izmaksu spiediens, no otras puses to līdzsvaro salīdzinoši laba 2026. gada raža un ilgtermiņa pieprasījums pēc zemes.

Valsts līmenī CSP dati rāda LIZ vidējo pirkšanas cenu 4 868 EUR/ha 2025. gadā (+4,2 %, provizoriski), aramzemei 5 153 EUR/ha (+6,8 %). Latio pēc zemesgrāmatas datiem (darījumi ≥ 3 ha, LIZ īpatsvars ≥ 80 %) 2025. gadā vidējā LIZ cena bija 5 618 EUR/ha, Vidzemē 4 088 EUR/ha (152 darījumi). Pēc kvalitātes: 30–39 balles 4 554, 40–49 balles 5 556 un 50–59 balles 7 325 EUR/ha. 2026. gada 1. ceturksnī valsts vidējā cena bija 5 323 EUR/ha, par ~4 % zemāka nekā gadu iepriekš (5 550), Vidzemē 4 525 EUR/ha (22 darījumi).

Vidējās darījumu cenas pēc kvalitātes grupām Sēlijas teritoriju kopā (EUR/ha, darījumi iekavās):

Grupa (balles)	2023	2024	2025	2025 pret 2024
III (20–30)	3 126 (18)	3 638 (11)	3 543 (14)	−2,6 %
IV (31–40)	3 890 (65)	4 008 (78)	4 000 (59)	−0,2 %
V (41–50)	4 312 (36)	4 719 (55)	4 384 (43)	−7,1 %

Avots: VZD atvērto datu kopa "Vidējās darījumu cenas ar LIZ – Sēlijā"; izmaiņas aprēķinātas no publicētajiem datiem.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3500- 7000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva.
Skrīveru pagastā vidējā pārdošanas cenas robeža ir 4000- 5500 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.
Augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Vērtību ietekmējoši faktori: 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.
Aizkraukles novada mazpilsētās un ciematos pieprasījums pēc apbūves zemes ir neliels. Pēdējo gadu tendence ir pieprasījuma pieaugums pēc apbūves zemes ciematos ar labi attīstītu infrastruktūru, inženierkomunikāciju pieejamību un satiksmi ar novada centru.
Apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 0,5 - 3,0 eur/m^2.
Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,2- 2,0 eur/m^2. Pārsvarā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

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	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, netiek apsaimniekota. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Skrīveru pagasta teritorijas plaņojumu- Lauku teritorija (L).
Labākais izmantošanas veids	Atbilst labākajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori
Pozitīvie:
- novietojums pagastā;
- piekļūšanas iespējas;
- zeme ir meliorēta.

Negatīvie:
- zemes konfigurācija;
- zeme netiek apsaimniekota.

Īpašie pieņēmumi

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

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

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

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

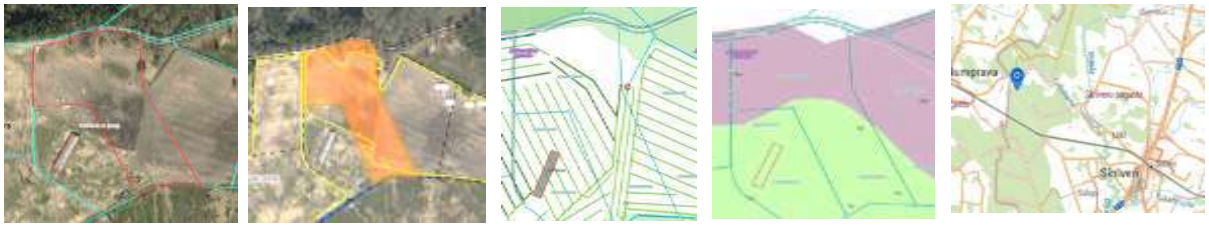
Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies 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	**Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads**
Kadastra apzīmējums	32820020156
	
Pārdevuma laiks	02.2026.
Pārdevuma cena, EUR	50 170
Zemes gabala platība, ha	9.76
LIZ platība, ha	9.63
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 50 balles; zem ūdeņiem- 0,13 ha. Konfigurācija- trapecei līdzīgas forma, reljefs līdzens. Atrodas pašvaldības piebraucamā ceļa malā, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā labs.

Objekts Nr.2	**Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads**
Kadastra apzīmējums	32820030056
	
Pārdevuma laiks	01.2026.
Pārdevuma cena, EUR	17 500
Zemes gabala platība, ha	3.51
LIZ platība, ha	3.29
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 30 balles; krūmāji- 0,16 ha; zem ūdeņiem- 0,02 ha; zem ceļiem- 0,04 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens. Atrodas pašvaldības piebraucamā ceļa malā, piekļūšana ir vidēji laba. Novietojums pagastā apmierinošs.

Objekts Nr.3	**Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads**
Kadastra apzīmējums	32820050041
	
Pārdevuma laiks	12.2025.
Pārdevuma cena, EUR	12 760
Zemes gabala platība, ha	2.20
LIZ platība, ha	2.20
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 50 balles. Konfigurācija-taisnstūra formas, reljefs līdzens. Atrodas pašvaldības piebraucamā ceļa malā, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā labs.

	Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads	Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads	Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads	**Skrīveru pagasts, "Mežagulbji 1"**
Pārdošanas cena, EUR	50 170	17 500	12 760	
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	50 170	17 500	12 760	

Kopējā zemes platība, ha	9.76	3.51	2.20	3.40
Lauksaimniecības zemes platība, ha	9.63	3.29	2.20	3.20
Pārējās zemes platības	0.13	0.22	0.00	0.20
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	99	94	100	94
LIZ kvalitāte ballēs	50	30	50	45
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	5 140	4 986	5 800	5 117
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	5 210	5 319	5 800	5 436

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	2%	0%	
Zemes gabala platība, īpatsvars	3%	0%	-1%	
Zemes gabala sastāvs	0%	0%	-2%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-3%	-2%	-3%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana	-3%	2%	-3%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, neizmantojamās platības	0%	0%	0%	
Papildus zemes platības/ meža zemes, mežaudzes vērtība	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	***-3%***	***2%***	***-9%***	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	***4986***	***5085***	***5278***	***5117***

LIZ un pārējās zemes tirgus vērtība, EUR	**17 400**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3282 002 0032, kas atrodas "Mežagulbji 1", Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā 2026. gada 22. septembrī noteiktā

tirgus vērtība ir **EUR 17 400** (septiņpadsmit tūkstoši četri 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.

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

P I E L I K U M I

Informāciju pieprasīja Anita Žuka 16.09.2026 12:28:49

ZEMGALES RAJONA TIESA
Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000959452
Kadastra numurs: 3282 002 0032
Nosaukums: Mežagulbji 1
Adrese: Skrīveru pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32820020032). *Žurn. Nr. 300008669295, lēmums 16.09.2026, tiesnesis Dainis Plaudis*		3.4 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi**	**Daļa**	**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats**	**Daļa**	**Summa**
1.1.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 8.septembra uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/332 par zemes gabalu. *Žurn. Nr. 300008669295, lēmums 16.09.2026, tiesnesis Dainis Plaudis*		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem**		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Ķīlas tiesība un tās pamats**		**Summa**
	Nav ierakstu		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi**		**Summa**
	Nav ierakstu		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji**		**Summa**
	Nav ierakstu		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32820020032	Mežagulbji 1	3.4 ha	-	-	Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32820020032	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.4000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.4000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.2000
t.sk. Aramzemes platība:	3.2000
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:	3.2000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.4000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2417	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2417	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0511	ha

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REĢISTRĒTS 19.05.2001. G.Baiba VALSTS KADASTRA REĢISTRS

LATVIJAS REPUBLIKA
AIZKRAUKLES rajona
S K R Ī V E R U pagasta
saimniecības **MEŽAGULBJI 1**
Zemes kadastra N 0 - 3282002 0032

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Skrīveru pagasta zemes komisijas 1996.gada 17.oktobra lēmumam nr 88 protokols nr 19.

Robežu plāns sastādīts pēc Valsts Zemes Dienesta Aizkraukles nodaļas Mērniecības biroja 1999.gada 5.jūnijā izpildītiem robežu ierādīšanas materiāliem mēroga 1:10000

Zemes kopplatība ir **3.4** ha

Zemes īpašums reģistrēts

zemes grāmatu nodaļas zemes grāmatā

.gada NETIEK AIZPILDĪTS

Nodalījuma (folijas) N 0

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:

VALSTS ZEMES DIENESTS

Aizkraukles rajona nodaļa

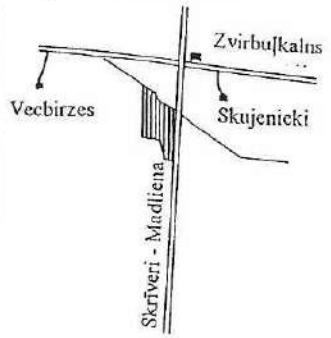
LR VALSTS ZEMES DIENESTA VIDUSDAUGAVAS REĢIONĀLĀ NODAĻA DOKUMENTIEM

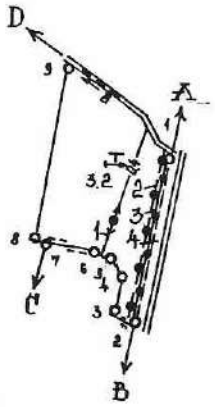
Nod.priekšnieks	Z. Niedre	31.08.99.	

EKSPLIKĀCIJA

Zemes gabalu Nr.	Kopplatība ha	TAI SKAITĀ								No tās izm zemēm	
		Zem ēkām un pagalmiem	Tīrumi un atmatas	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības	Meži	Krūmāji	Pārējās zemes	Nosusinātas	Ar stacionārām laistīšanas iekārtām
	3.4	—	3.2	—	—	—	—	—	0.2	3.2	—

ZEMES GABALA IZVIETOJUMS





APROBEŽOJUMI

1 - 0.4 kv elektrisko tīklu gaisa vadu līnijas 20m aizsargjosla - 0.17km; 0.3ha;
2 - Gaisavadu sakaru līnijas 5m aizsargjosla 0.22km; 0.1ha
3 – Apakšzemes kabeļu sakaru līnijas 5m aizsargjosla 0.22km; 0.1ha
4 – Autoceļa Skrīveri - Madliena 46.5m aizsargjosla 0.22km; 1.0ha

Piezīme: veicot kadastrālo uzmērīšanu platības tiks precizētas.

ROBEŽU APRAKSTS

No **A** līdz **B** LAD Aizkraukles rajona nodaļas zeme
B - C saimniecības Mežagulbji 2 zeme
C - D kopīpašuma s-bas Mežagulbji zeme
D - E saimniecības Mežagulbji 2 zeme
E - A saimniecības Skujenieki zeme

Kontūru fotokartes Nr 1671
Nr zemes ierīcības projektā 4 – 40

VZD Aizkraukles rajona nodaļa
Mērniecības birojs

vadītājs V. Niedre		30.09.99
robežas ierādīja J.Krūmiņš		05.06.1999.

LATAK
EN ISO/IEC 17024
S3-290

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559