

2026.gada 24.februāris

Atzinums par 1/2 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā, "Mežmales"**

**Nosaukums: Mežmales**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 116.iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītājai  
Anželai Vaitovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3284 001 0038, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā, "Mežmales"**, ir reģistrēts Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000483218 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Viss nekustamais īpašums **Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā, "Mežmales"** sastāv no 2 (divām) zemes vienībām ar kopējo platību 6,9 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0086 001 un kopējo platību 99,7 m<sup>2</sup> un šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0086 003 un kopējo platību 90,9 m<sup>2</sup>.

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā, "Mežmales"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0086 001 un kopējo platību 99,7 m<sup>2</sup> un šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0086 003 un kopējo platību 90,9 m<sup>2</sup>.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 116.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Anželai Vaitovskai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka 1/2 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā, "Mežmales"**, 2026.gada 19.februārī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**2 700 (divi tūkstoši septiņi simti) eiro.**

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnīs Zeilis,  
Valdes loceklis

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
  - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0038 001 apraksts
    - 4.3.2 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0038 003 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā, “Mežmales”</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.116 zvērināta tiesu izpildītāja Anžela Vaitovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 19.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – 1/2 domājamā daļa. Īpašuma tiesība nostiprināta uz būvju domājamo daļu. Pamats būvju pievienošanai: 2007.gada 29.janvāra mantojuma paliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanos likumīgā spēkā). Fiziska persona – ½ domājamā daļa. Īpašuma tiesība nostiprināta uz būvju domājamo daļu. Fiziska persona. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi. Pamats: 2022.gada 14.janvāra dāvinājuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz nekustamā īpašuma <b>Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā, “Mežmales”</b> daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no dzīvojamās ēkas ar kopējo platību 99,7 m <sup>2</sup> un šķūņa ēku ar kopējo platību 90,9 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēku.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija (L) un mežu teritorija (M).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēku.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 4.februāra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.116 zvērinātas tiesu izpildītājas Anželas Vaitovskas Pieprasījums Nr.00852/116/2026-NOS. Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000483218 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals nav īpašuma sastāvā. Starp īpašniekiem nav noslēgts īpašuma koplietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000483218 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	-uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0038 atrodas 2(divas) zemesgrāmatā neregistrētas šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0086 002 un kopējo platību 17,1 m <sup>2</sup> un 3284 001 0086 004 un kopējo platību 22,8 m <sup>2</sup> , ēku drupas, kas netiek aprakstītas un atzinumā netiek ņemtas vērā.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

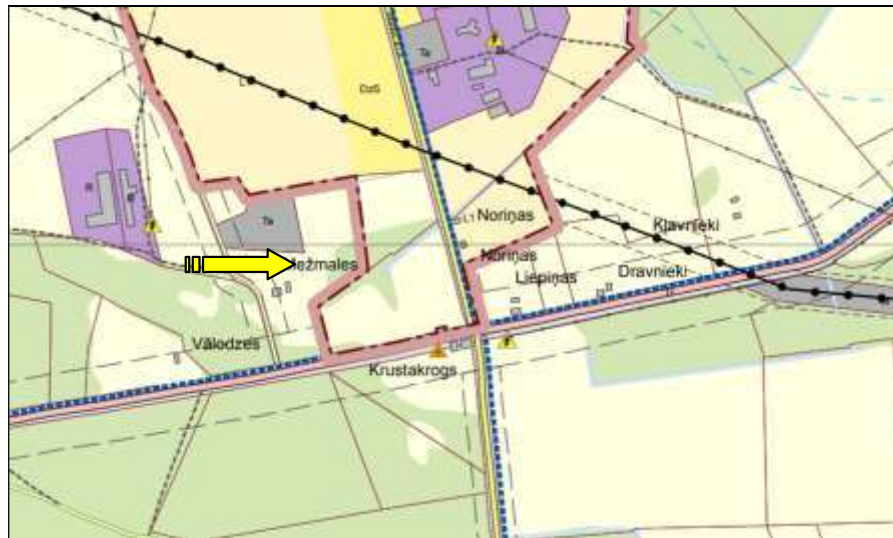
### Novietojums



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana











Informācijas avots: <https://geolattvija.lv/main>



-  LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
-  MEŽU TERITORIJA (M)

### 3.FOTOATTĒLI

	
<p>Piebraucamais ceļš</p>	<p>Piebraucamais ceļš</p>
	
	
	



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novada, Staburaga pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Staburags.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	0,1	1	24	108

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa PT6 Aizkraukle – Jēkabpils aptuveni ir 200 m.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jēkabpils novadā, Staburaga pagastā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamais ēku (būvju) īpašums saistīts ar zemes gabalu, kadastra apzīmējumu 3284 001 0038 ar platību 3,2ha. Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000483218 III.daļas 1.iedaļā reģistrēti apgrūtinājumi ar zemes gabala īpašniekam nepiederošām ēkām vai būvēm.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P76 Aizkraukle - Jēkabpils, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 100 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai, lauksaimniecībai, mežsaimniecībai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, dabīga pļava, aramzeme un augļu koku stādījumi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X

Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0038 001 apraksts

Ēka celta 1940.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri pēc VZD datiem:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	115,9
Tilpums, m <sup>3</sup>	313,0
Fiziskais stāvoklis	V3 (apm.)
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	99,7
1.stāvs, m <sup>2</sup>	99,7

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	53,6
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	46,1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).**

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.**

Inženierkomunikāciju raksturojums:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.**

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Krāsns apkure
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

#### 4.3.2 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3284 001 0038 003 apraksts

Ēka celta 1930.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	92,8
Tilpums, m <sup>3</sup>	213
Fiziskais stāvoklis	V4 (neapm.)
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	90,09
1.stāvs, m <sup>2</sup>	90,09

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Keramzīta bloki	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka dēļu	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	Daļēji apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.**

Inženierkomunikāciju raksturojums:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.**