

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Aizkraukles nov., Staburaga pag., “Staņģi”
kadastra Nr. 3284 003 0016
NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Rigmonta Grīga

Novērtēšanas datums: 2025. gada 1. augusts



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem
pakalpojumiem.*

2025. gada 1. augustā
Nr. RG – NĪ – 32/2025.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Rigmonta Grīga

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes vienības (kadastra apzīmējums 32840030145) ar platību 17.38ha un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 32840030016001) un būves (kadastra apzīmējums 32840030016002), kadastra Nr.3284 003 0016, kas atrodas "Staņģi", Staburaga pag., Aizkraukles nov., novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot salīdzināmo darījumu metodi. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā.

Aprēķinu un analīzes rezultātā vērtētāji ir secinājuši, ka novērtējamā nekustamā īpašuma, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

EUR 52 200 (piecdesmit divi tūkstoši divi simti eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Tirgus vērtība ir 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 piespiedu pārdošanas. (LVS 401:2013, p.3.12.).

Terminu "piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstoši piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION”. Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,

E. Gusarovs

R. Gulbis

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS	6
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	10
4.1. Novērtējamais īpašums	10
4.2. Vērtēšanas mērķis	10
4.3. Vērtēšanas datums	10
4.4. Īpašuma apskate	10
4.5. Izmantotie informācijas avoti.....	10
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS	11
5.1. Atrāšanās vietas raksturojums.....	11
5.2. Zemes apraksts.....	11
5.2.1. Apbūves raksturojums:	13
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	15
6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts.....	16
6.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze.....	17
6.4. Vērtējuma (pielietoto metožu izvēles) pamatojums.....	17
7. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)	18
7.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja	18
7.2. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja	21
7.3. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	23
8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	24

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums sastāvošs no zemes vienības (kadastra apzīmējums 32840030145) ar platību 17.38ha un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 32840030016001) un būves (kadastra apzīmējums 32840030016002), kadastra Nr.3284 003 0016, kas atrodas "Staņģi", Staburaga pag., Aizkraukles nov.																																				
Vērtēšanas un apsekošanas datums	2025. gada 1. augustā.																																				
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Rigmonta Grīga.																																				
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																																				
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 52 200 (piecdesmit divi tūkstoši divi simti eiro).																																				
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu – ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: AINĀRS DĀBOLIŅŠ.																																				
Zemes apraksts	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32840030145) ar platību 17.38ha.																																				
Apbūves apraksts	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32840030016001) ar platību 149.9m². Šķūnis (kadastra apzīmējums 32840030016002) ar platību 181.9m².																																				
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija pat hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Servitūtu ceļi-4,5,6. 2.1. Nostiprināta dzīvokļa tiesība uz nekustamo īpašumu līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: DZIDRA KĻAVINSKA. (Fizisko personu reģistrā ir aktualizētas ziņas par norādītās personas miršanas faktu.) – attiecīgi apgrūtinājums netiek ievērtēts. 3.1. Nostiprināta servitūta tiesība - ceļa servitūts par labu nekustamajam īpašumam "Vigantes mežs", Staburaga pagasts, Jaunjelgavas novads ar kadastra Nr.32840010163 (Staburaga pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000577211), saskaņā ar 17.05.2019. līgumu Nr.5-8.1.1_0025_260_19_95 par reālservitūta nodibināšanu (ceļa servitūta garums - 653.0 m; ceļa servitūta platums-4.5 m; zemes platība, uz kuru nodibināts servitūts -0.30 ha). /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.4000</td><td>ha</td></tr><tr><td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.3000</td><td>ha</td></tr><tr><td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.1000</td><td>ha</td></tr><tr><td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.1000</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.6971</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.6971</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050201</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.1006</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.6971</td><td>ha</td></tr></table> /VZD dati/	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.4000	ha	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.3000	ha	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6971	ha	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6971	ha	7312050201	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.1006	ha	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6971	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																		
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.4000	ha																																		
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.3000	ha																																		
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha																																		
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha																																		
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6971	ha																																		
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6971	ha																																		
7312050201	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.1006	ha																																		
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6971	ha																																		
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres, nomas un patapinājuma līgumiem. Tā kā īpašuma sastāvā ir mežaudze,																																				

tiek piesaistīts meža inventarizācijas veicējs Jānis Neimani (sertifikāts Nr.B-263), lai sniegtu atzinumu par mežaudzes vērtību. Vērtība tiek pieņemta par ticamu un tiek izmantota aprēķinos.

3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Piekļūšana.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



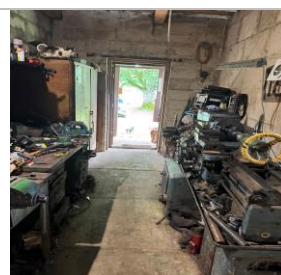
Šķūnis, kas pārbūvēts par dzīvojam māju.



Fasāde.



Fasāde.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Apkures katls.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Nereģistrētas palīgēkas.



Zemes vienība.



Zemes vienība.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums sastāvošs no zemes vienības (kadastra apzīmējums 32840030145) ar platību 17.38ha un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 32840030016001) un būves (kadastra apzīmējums 32840030016002), kadastra Nr.3284 003 0016, kas atrodas "Staņģi", Staburaga pag., Aizkraukles nov.

4.2. Vērtēšanas mērķis

Novērtēšanas uzdevums ir:

- noteikt nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību**, novērtēšanas datumā.

Tirgus vērtība ir 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 piespiedības. (LVS 401:2013, p.3.12.).

Terminu **"piespiedu pārdošana"** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013).

4.3. Vērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2025. gada 1. augusts**,

4.4. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2025. gada 1. augustā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

4.5. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas izdruka.
2. Kadastra dati.
3. Pieprasījums.
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrāšanās vietas raksturojums

Nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā ~5km attālumā no Staburaga, un 4km attālumā no Jēkabpils. Apkārtējo apbūvi apskatāmā zemes gabala tuvumā veido lauku viensētas, lauksaimniecības zemesgabali un meža zemes.

5.2. Zemes apraksts

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32840030145) ar platību 17.38ha.

Zemes gabalam kontūra-neregulārs daudzstūris, reljefs-līdzens.

Labiekārtojums –iekopta piemājas teritorija.

Piebraucamais ceļš – grants seguma (Pašvaldības)

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:28

Zemesgabala sadalījums:

Platība:	17.3800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	10.1200
t.sk. Aramzemes platība:	7.1800
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.3900
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	2.5500
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	4.3200

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.2500
Krūmāju platība:	0.7800
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0900
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0900
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.4900
Zemes zem ceļiem platība:	0.2700
Pārējās zemes platība:	1.3100

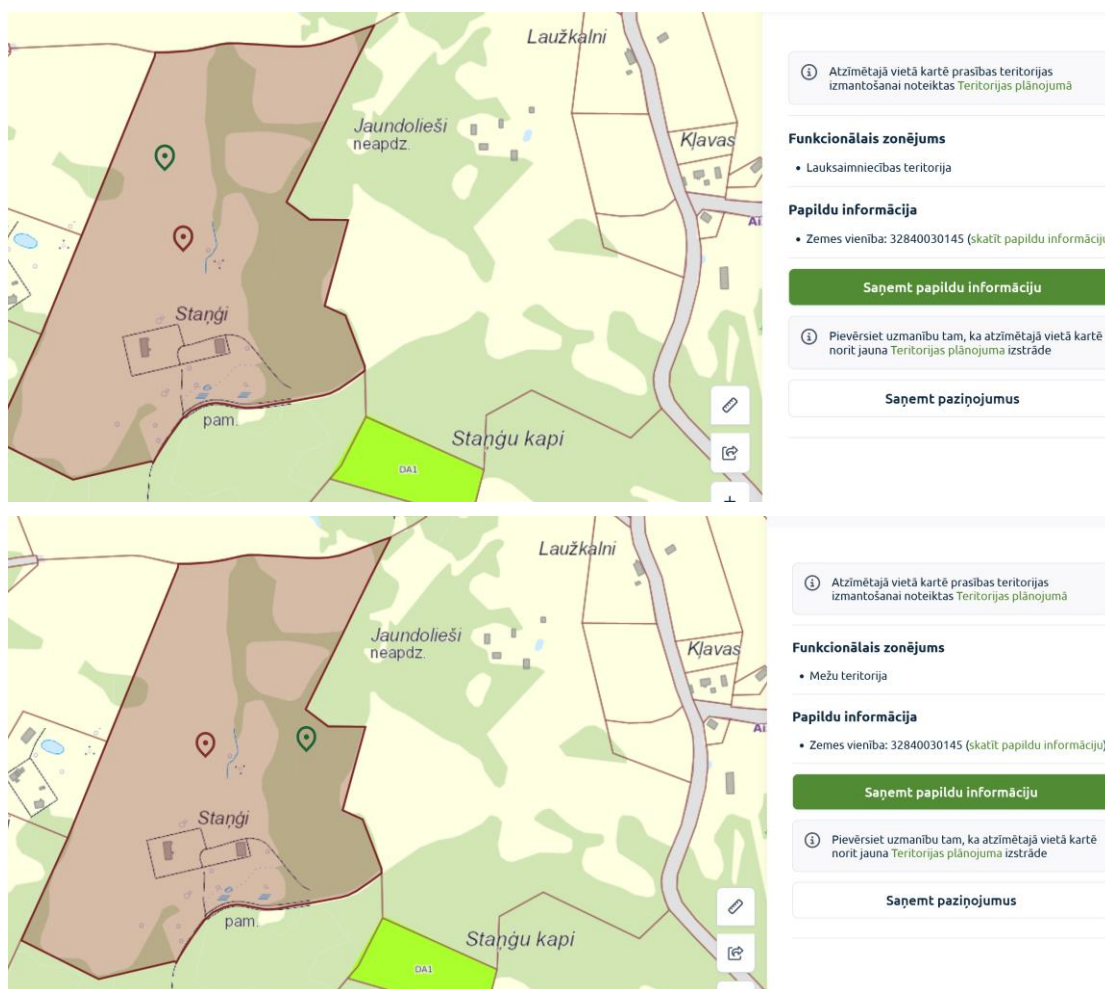
/kadastra dati/

Izvietojuma kartes:





Kadastra dati.



www.geolativija.lv

5.2.1. Apbūves raksturojums:

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32840030016001) ar platību 149.9m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība (VZD dati)	149.9m ²
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	
ūdensapgāde	
kanalizācija	
gāzes apgāde	
apkure	
tehniskais stāvoklis kopumā	Slikts (pieņēmums)

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1935.g. VZD reģistrētais ēkas fiziskais nolietojums – V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī un netiek izmantota.

Plānojums (kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Piešekamars	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	9.0	-
2	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	18.7	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	16.5	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	19.4	-
5	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	6.8	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	10.8	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	31.0	-
8	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	13.0	-
9	Piešūve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	4.9	-
10	Pagrabis	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.0	-	-	19.8	-

Ēkas izvietojums:



Šķūnis (kadastra apzīmējums 32840030016002) ar platību 181.9m ² .	
pamati	Nav zināms
ārsienas	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāli (mainīts)
kopējā platība (VZD dati)	181.9m ²
Pieejamās komunikācijas:	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Vietējā tipa
kanalizācija	Vietējā tipa
gāzes apgāde	
apkure	Centralizēta ar cietā kurināmā apkures katlu
tehniskais stāvoklis kopumā	Apmierinošs/nosacīti apmierinoša

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1920.g. neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka ir apmierinošā/nosacīti apmierinoša tehniskā stāvoklī atkarībā no telpas. Manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkai ir uzstādīts jauns jumta segums un izveidota centralizēta cietā kurināmā apkure. Ēka tiek izmantota kā dzīvojamā māja. Ēkai uzstādīti standarta un pakešu tipa logi. Iekštelpu apdari veido: sienas-tapetes/krāsojums/flīzes; grīdas-linolejs/betona/koka/osb. Daļa telpu ir bez apdares.

Plānojums nav reģistrēts VZD datos.

Ēkas izvietojums:



6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

Apstrādātas lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus cenas pēdējo piecu gadu laikā ir būtiski pieaugušas. Aptuveni divus gadus atpakaļ lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Šobrīd tirgus atkal kļūst aktīvs. Analizējot reģistrētos pārdošanas gadījumus, vērtētāji secina, ka tiek pirkti gan lieli, apstrādājami zemes gabali virs 20 ha, gan mazi zemes gabali līdz 5 ha un to pircēji galvenokārt ir lielsaimniecības, kas nodarbojas ar lopkopību, graudu vai rapša audzēšanu.

Uz vērtēšanas dienu pēc portāla www.ss.lv datiem bij. Aizkraukles rajonā uz pārdošanu tiek piedāvāti ~65 zemesgabali, kur vidēji cenas lauksaimniecības zemesgabaliem, svārstās no 2650Eur/ha līdz pat 1500Eur/ha atkarībā no novietojuma, platības, zemes kvalitātes, meliorācijas, izvietojuma un citiem faktoriem.

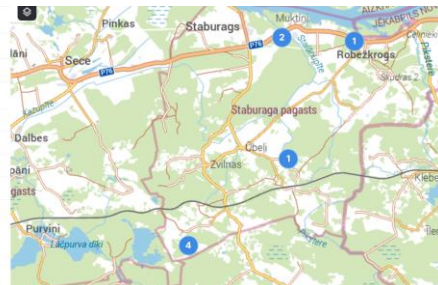
Aizkraukles novadā ar lauksaimniecības zemesgabaliem vai to daļām pēdējā gada laikā ir veikti 294 darījumi:

Zeme	Sīrenes pag., Aizkraukles nov.	D	20/06/2025	58 000	58 000	11 255	0	0,19	0	Lauksaimniecība
Zeme	Dautenes pag., Aizkraukles nov.	D	16/06/2025	1 133	1 133	709	1	0,63	0	Lauksaimniecība
Zeme	Daugpilsietes pag., Aizkraukles nov.	D	17/06/2025	2 990	2 990	19 700	7	6,59	0	Privātmāja
Zeme	Daugpilsietes pag., Aizkraukles nov.	D	17/06/2025	654	654	200	0	0,31	0	Saņķis infestācija
Zeme	Pārkalns, Aizkraukles nov.	D	12/06/2025	7 031	7 031	5 000	1	0,71	0	Privātmāja
Zeme	Rīgas iela 10, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	10/06/2025	7 208	7 208	16 400	2	3,28	0	Saņķis infestācija
Zeme	Sīrenes pag., Aizkraukles nov.	D	10/06/2025	23 935	23 935	43 076	2	1,80	0	Lauksaimniecība
Zeme	Rīgas iela 12, Neretis, Neretis pag., Aizkraukles nov.	D	06/06/2025	6 176	6 176	2 000	0	0,32	0	Cits
Zeme	Dzīvnieku iela 3, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	05/06/2025	4 296	4 296	11 000	3	2,61	0	Komerctelpas
Zeme	Neretis pag., Aizkraukles nov.	D	03/06/2025	5 635	5 635	200	0	0,04	0	Lauksaimniecība
Zeme	Rīgas iela 43, Pārkalns, Aizkraukles nov.	D	30/05/2025	3 160	3 160	2 800	1	0,88	0	Privātmāja
Zeme	Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	30/05/2025	20 000	20 000	8 000	0	0,30	0	Mājs
Zeme	Pārkalns pag., Aizkraukles nov.	D	28/05/2025	258 000	258 000	10 000	0	0,04	0	Lauksaimniecība



Burtņieku pagastā ar lauksaimniecības zemesgabaliem vai to daļām pēdējā gada laikā ir veikti 8 darījumi:

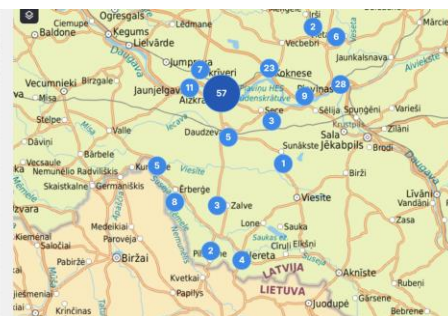
Zeme	Staburaga pag., Aizkraukles nov.	D	12/05/2025	45 000	45 000	16 000	0	0,36	0	Lauksaimniecība
Zeme	Jaurdubas pag., Aizkraukles nov.	D	31/01/2025	8 500	8 500	8 000	1	0,84	0	Lauksaimniecība
Zeme	Staburaga pag., Aizkraukles nov.	D	12/12/2024	112 000	112 000	30 000	0	0,27	0	Lauksaimniecība
Zeme	Staburaga pag., Aizkraukles nov.	D	11/12/2024	135 000	135 000	40 000	0	0,30	0	Lauksaimniecība
Zeme	Staburaga pag., Aizkraukles nov.	D	25/12/2024	658 000	658 000	110 000	0	0,17	0	Lauksaimniecība
Zeme	Staburaga pag., Aizkraukles nov.	D	11/11/2024	128 000	128 000	48 000	0	0,36	0	Lauksaimniecība
Zeme	Staburaga pag., Aizkraukles nov.	D	16/09/2024	58 000	58 000	23 200	0	0,40	0	Lauksaimniecība
Zeme	Staburaga pag., Aizkraukles nov.	D	09/06/2024	4 000	4 000	1 000	0	0,25	0	Lauksaimniecība



Dzīvojamo māju piedāvājums bij. Aizkraukles rajonā sastāda 60, cenas ir robežās no 10000EUR un līdz pat 385000EUR.

Aizkraukles novadā pēdējā gada laikā ir veikti 175 darījumi ar ēkā vai to daļām:

Zeme Būve	Sīrenes pag., Aizkraukles nov.	D	27/06/2025	1635	1	68	17 000	10 000	148	0,59	0	Cits
Zeme Būve	Kakara, Kintānes pag., Aizkraukles nov.	D	25/06/2025	1630	1	53	5 207	3 500	67	0,67	0	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Sīrenes pag., Kintānes pag., Aizkraukles nov.	D	20/06/2025	1685	2	39	97	200	5	2,08	0	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Aruja iela 238, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	16/06/2025	1676	1	48	633	16 000	374	28,44	0	Privātmāja
Zeme Būve	Daugpilsietes pag., Aizkraukles nov.	D	16/06/2025	2023	1	38	3 186	37 000	969	11,61	0	Privātmāja
Zeme Būve	Pārkalns pag., Aizkraukles nov.	D	13/06/2025	1624	1	50	8 852	15 000	301	1,70	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kalpiņu iela 95, Neretis, Neretis pag., Aizkraukles nov.	D	11/06/2025	1667	1	63	1 420	4 000	64	2,82	0	Privātmāja
Zeme Būve	Darbinis, Ērģes pag., Aizkraukles nov.	D	10/06/2025	1686	2	2 296	21 324	30 000	13	1,41	0	Rūpnīca
Zeme Būve	Līpu iela 2188, Jaurdubas pag., Aizkraukles nov.	D	06/06/2025	1662	2	0	1 805	14 000	0	7,78	0	Cits
Zeme Būve	Pārkalns pag., Aizkraukles nov.	D	06/06/2025	1662	2	65	809	16 350	283	30,13	0	Privātmāja
Būve	Rīgas iela 440, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	06/06/2025	1670	1	164	0	300	2	0	0	Garāža
Būve	Rīgas iela 440, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	05/06/2025	1670	1	17	0	50	3	0	0	Garāža



6.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labāka un efektīvāka izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot vērtējamā objekta specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim – šķūnis kas pārbūvēts par dzīvojamo ēku un izvietots lauksaimniecības un mežu teritorijās.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

6.4. Vērtējuma (pielietoto metožu izvēles) pamatojums

Vērtēšanas pieejas

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 ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 jebkuras 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 pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās

kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas 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:

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

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

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, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus salīdzinājumu darījumu pieeja.

7. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)

7.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķins ēkai (kadastra apzīmējums 32840030016002) ar platību 181.9m² un lauksaimniecības zemes gabala daļai 13.06ha:

**Īpašums 2. Aizkraukles nov.,
Iršu pag., Kalnupes.**

Zemesgabala platība-154000m²

Ēkas platība -85.2m²

1939.g. ēka.

V3 – fiziskais nolietojums

Uz zemesgabala novietota 2
palīgēka ar platību 168.9m².

Darījums 03.2025 par

53 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Kalnes, Īrā pag., Aizkraukles nov.

Zeme Būve Privātmāja Kolkomateriāls

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²
31/03/2025	210721	32540030159	85.2	154 000	53 000	622	0
							1/1

Informācija Darījumi Atbild Komēntāri Karte

Darījuma informācija

ID	210721
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	31/03/2025
Reģistrācijas datums	12/05/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Juridiskā persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	32540030159
Kopējā platība	154 000.0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	154 000.0 m² / 15.4 ha
NĒM	101 (154000 m²)
Apgūve	nāv

Pārdošanas zemes koplietošanas sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	95 000.0 m²
Melnā zeme	53 000.0 m²
Klīmāju platība	0 m²
Purnu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	2 000.0 m²
Zeme zem ēkām un pagaišiem	2 000.0 m²
Zeme zem ceļiem	2 000.0 m²
Pārējā zemes platība	0 m²

Būves informācija

Platība	Aptīvētais laukums	Tipums	Skaits	Būves raksturojums	Izmantošanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļa	Būves brīvstāv materiāls	Adrese
85.2 m²	102.0 m²	234 m²	1	V3	1989	32540030159001	Viena dzīvokļa mājas (TIO)	1/1	243 - koka konstrukcijas stāvs 15 cm biezs, koka dēļi	Kalupes, Īrā pag., Aizkraukles nov.

**Īpašums 3. Aizkraukles nov.,
Vietalvas pag., Jaunsniedzes.**

Zemesgabala platība-97300m²

Ēkas platība -115.4m².

1938.g.

45% fiziskais nolietojums

Darījums 08.2024 par

70 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Jauns piedāvājums, Vietas pag., Aizkraukles novs.

Zeme Būve

Pārdošana

Komerciāli

Darījuma informācija

Objekta informācija

Darījuma datums

Datums	ID	Kadastrālais numurs	Būvst., m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Būvst.	Zeme
14/08/2024	1893514	329200020035	115.4	97 300	70 000	607	1	V1	V1

Informācija

Studējumi 1

Darījumi 1

Atbilst 24

Komentāri

Karte

Vietas pag., Aizkraukles novs.

Apstiprināt

Zeme Būve

Lauksaimniecība

Datums	ID	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
24/07/2024	1897565	115	97 300	75 000	652

Sakārti ar dzīvokļiem mājās uz mazāku, atbilstoši savām fiksācijām spējam apkopojam īpašumu, pārdodu savu Lauksaimniecības novada Vietas pagastā, "Jaunviesīdnieš".

Līdz īpašumam var atbraukt pa mēnā seguma ceļu, līdz sabiedriskā transporta pieturai 800m.

Atbūvēti līdz Rīgai – 123 km, līdz Jūrmalai – 44km, līdz Madonai – 32 km, līdz Engelm – 21 km, līdz Gaiziņiem – 29km, līdz Pļaviņām – 24 km, līdz Vietai – 6 km, kur atrodas Ģimeles līdza prakse, apteika, veikals, bērnudrums, bibliotēka.

Tuvākās skolas atrodas Pirmās līdza prakse, apteika, veikals, bērnudrums un Mākslas skolas.

Atbilstoši dzīvokļiem ierīgtas siltumapgādes sistēmas, "Mākslēnu" – 20 km un sporta kompleksa "Jūrmalas" (Auto Trase) – 22 km, atbilstošas braukšanas trase "Mākslēnu" 7 km.

Īpašums sastāv no diviem zemes gabaliem ar kadastra nr. 329200020037, 329200020033 ar kopēju platību 9.73 ha.

Pirmās zemes gabals – 3.23 ha, no kurien lauksaimniecībā izmantojama zeme 2.23 ha (īpašā īpašumā 2.23 ha), auglīgā zeme ar ābeļiem, ķiršiem, cūkņiem, āveniem, jorkšiem, un saku dārzu un 1 ha, piemēģa laukuma uz kurus atrodas dzīvokļu māja, lauksaimniecības būvniecības, māksas būvniecība, med māja, siltumnīca, dzīvokļu lauksaimniecības mājokļu, vārdzēns, dzīvokļu koku – ozoli, oļi, kļāves, gobas, līpa, bērzi, bērzi.

Otrās zemes gabals – 6.5 ha, no šiem medīs 5.4 ha un lauksaimniecībā izmantojama zeme 1 ha, uz kuras saauguši bērzi un egles, tā ka to, ja ir vēlēšanās, var pārkārtīt kā mežu.

Dzīvokļu māja ar 2 pagabumiem, ekspluatācijas uzskaites gads 1938, lauksaimniecības mūra pamati, koka gubjums, kopējā platība 115, 4 m2. Pamata konstrukcijas baltā cietumā, atbilstošam lauksaimniecības mājokļu prasībām, pagabāli netaisn. Iekārtas. Dzīvokļu mājas sastāvā atbilstoši vīzu aprēķināta ar dzīvokļiem istaba 22.8 m2, istaba 22.7 m2, istaba 15.4 m2, priekšzīme 9 m2, duša, tualete, pirts telpa 8.3 m2, pagabals ar priekšzīmi 12.3 m2, zeme pagabals 16.6. Dzīvokļu mājas no jauna uzmūrēta dzīvokļu koka (kas ar māksas kārtni apūlāta 2 istabas, virtuves un jauna uzmūrēta pirts ar mašīn. Māšīn 1120x220 A elektrības pildspoguļi ar viedo skaitļiem, no jauna pārklāta arva elektrifikācija, ierīkoti LMT ar rīdēti. Māšīn 1150 m2, māšīn 1150 m2, kārtnis istaba ar bērnām.

Dzīvokļu mājas 150 m2, kura iekārtas gaisa tīrītājs lauksaimniecības mājokļu baltā cietumā, atbilstošam lauksaimniecības mājokļu prasībām, pagabāli netaisn. Iekārtas.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	50000		53000		70000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	50000		53000		70000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	99,30		85,20		115,40	
Zemes gabala platība, m ²	16,10		15,40		9,73	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	503,52		622,07		606,59	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	-5%	31,10	-10%	-60,66
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	-10%	-62,21	-10%	-60,66
Dzīvojamās mājas lielums	-10%	-50,35	-10%	-62,21	-10%	-60,66
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	-5%	-25,18	-5%	-31,10	5%	30,33
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas statuss	-10%	-50,35	-10%	-62,21	-10%	-8,90
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-25%	-125,88	-40%	-248,83	-35%	-160,55
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	377,64		373,24		446,04	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	398,97					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	181,9					
Vērtējamās zemes gabala platība, ha	13,06					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	72573					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	73000					

7.2. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķins meža zemes daļai bez mežaudzes:

Īpašums 1. Aizkraukles nov.,
Mazsalves pag.

Zemesgabala platība-
27000m².

**Darījums 08.2024 par
6 750EUR.**

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Mazzalves pag., Aizkraukles nov.

Zeme

Maksa

Mežu zeme

Darījuma informācija

Datums

ID

Kadastrā numurs

Plašība, m²

Plašība, ha

Cena

EUR

EUR/m²

EUR/ha

Zemes

09/08/2024

1933462

32660060036

27 000

2.7

6 750

0

2 500

1/1

Domājams daļas

Informācija

Darījumi

Atrēti

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

1933462

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

09/08/2024

Reģistrācijas datums

26/08/2024

Pārdevēja tips

Juridiskā persona

Pircēja tips

Juridiskā persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastrā apzīmējumu saraksts

32660060020

Kopējā platība

27 000,0 m²

Zemes gabala dom. daļas

1/1

Plašība

27 000,0 m² / 2,7 ha

NĒLm

201(27000 m²)

Aptūve

nāv

Zemes vienību kadastrālā vērtību kopsumma

590 EUR

Pārdošanas zemes koplietošanas sadalījums pa zemju veidiem

Luksaaimniecības zeme

0 m²

Mežu zeme

21 000,0 m² Kvalitatīvais novērtējums 44,00 balles

Koņoniju platība

0 m²

Purvus platība

0 m²

Zeme zem ūdeņiem

5 000,0 m²

Zeme zem ēkām un pagalmiem

0 m²

Zeme zem ceļiem

0 m²

Pārējās zemes platība

0 m²

Īpašums 2. Aizkraukles nov.,
Seces pag.

Zemesgabala platība-
30000m².

**Darījums 03.2025 par
7 500EUR.**

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Saces pag., Aizkraukles nov.

Zeme

Meds

Mežu zeme

Zemes informācija

Cena

Domājams dajās

Darījuma informācija

Datums: 19/03/2025

ID: 2091337

Kadastra numurs: 32780100068

Plošība, m²: 30 000

Pārdois, ha: 3,0

EUR: 7 500

EUR/m²: 0

EUR/ha: 2 500

Zemai: 1/1

Informācija

Darījumi 1

Atnēji

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID: 2091337

Darījuma tips: Pārdois

Darījuma datums: 19/03/2025

Reģistrācijas datums: 08/04/2025

Pārdevēja tips: Juridiskā persona

Pircēja tips: Juridiskā persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 32780100023

Kopējā platība: 30 000,0 m²

Zemes gabala dom. dajās: 1/1

Platība: 30 000,0 m² / 3,0 ha

NĒM: 201 (30000 m³)

Apbūve: nav

Zemes vienību kadastrālā vērtību kopsumma: 930 EUR

Pārdois zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme: 0 m³

Mežu zeme: 30 000,0 m³ Kvalitatīvais novērtējums

Krūmāju platība: 0 m³

Purvu platība: 0 m³

Zeme zem ūdensiem: 0 m³

Zeme zem šķūn un pagāniem: 0 m³

Zeme zem ceļiem: 0 m³

Pārējā zemes platība: 0 m³

Īpašums 3. Aizkraukles nov.,
Kokneses pag.

Zemesgabala platība-
40000m².

**Darījums 11.2024 par
9 000EUR.**

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Kokneses pag., Aizkraukles nov.

ZemeMedžiMežu zeme

Darījuma informācijaZemes informācijaCenaDomājams datis

Datums	ID	Kadastra numurs	Pļauša, m ²	Pļauša, ha	EUR	EUR/m ²	EUR/ha	Zemē
12/17/2024	2098387	32600080258	40 000	4.0	9 000	0	2 250	1/1

Informācija

Darījumi

Atbēli

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID	2098387
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	12/17/2024

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

32600080087

Kopējā pļauša

40 000.0 m²

Zemes gabala dom. daļas

1/1

Pļauša

40 000.0 m² / 4.0 ha

Nākam

201 (40000 m²)

Aplūko

nay

Zemes vienību kadastrālās vienību kopsumma

1240 EUR

Pārdotās zemes koplietošanas sadalījums pa zemju veidiem

Luksainnīvočības zeme	0 m ²
Mežu zeme	40 000.0 m ² Kvalitatīvais novērtējums 44.00 balles
Komāju pļauša	0 m ²
Purvu pļauša	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem ēkām un pagadiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pakļauj zemes pļauša	0 m ²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		6 750	7 500	9 000			
Zemes gabala platība, ha	4,32	2,7	3,0	4,0			
Viena kvadrātmetra cena, EUR		2500,00	2500,00	2250,00			
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums			
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
sastāvs		S	-10%	S	-10%	S	-10%
papildus zemes platība		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	V	0%	V	0%
kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
meliorācija		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %		-10%	-10%	-10%			
Kopējā piemaksa,EUR/ha		-250,00	-250,00	-225,00			
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	2175,00	2250,00	2250,00	2025,00			
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	9 396						
Noapaļojot, tirgus vērtība, EUR	9 000						

Tā kā īpašuma sastāvā ir mežaudze, tiek piesaistīts meža inventarizācijas veicējs Jānis Neimani (sertifikāts Nr.B-263), lai sniegtu atzinumu par mežaudzes vērtību. Vērtība tiek pieņemta par ticamu un tiek izmantota aprēķinos:

SIA "BALTTAKS"

Preses iela 2, Ogre LV5001 Reģ. Nr. 40003518437
e-pasts: janis@balttaks.lv Tel. +37129120100

Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs
Renāram Gulbim

Vērtējums

Kamerāli izvērtējot nekustamā īpašuma "Staņģi" ar kadastra nr. 32840030016 Staburaga pag., zemes vienību ar kadastra apzīmējumu Nr. 32840030145, ar kopējo platību 17,38 ha, no kuriem mežs aizņem 4,32 ha.

Zemes vienības ar kadastra nr. 32840030145 **mežaudzes vērtība sastāda 4580.- EUR. (četri tūkstoši pieci simti astoņdesmit eiro 00 centi).**

Meža inventarizācijas veicējs
2025. gada 2.augustā

Jānis Neimanis
(sertifikāts Nr. B-263)



Summārā vērtība noapaļojot, sastāda 87000EUR.

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	34 800EUR
--	------------------

7.3. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes vienības (kadastra apzīmējums 32840030145) ar platību 17.38ha un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 32840030016001) un būves (kadastra apzīmējums 32840030016002), kadastra Nr.3284 003 0016, kas atrodas "Staņģi", Staburaga pag., Aizkraukles nov., uz 2025. gada 1. augustu, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

EUR 52 200 (piecdesmit divi tūkstoši divi simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- tika veikta novērtējamā īpašuma apskate dabā;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

PIELIKUMI