

**“GOLBERĢI”, NERETAS PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3270 004 0112**



2026. GADA 21. MAIJS

2026. gada 21. maijs
Reģ. Nr. 26- 101

Nekustamā īpašuma
“Golbergi”, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 32370 004 0112, kas atrodas “Golbergi”, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000955677, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32700040112)- 1,02 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam 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. 32370 004 0112, kas atrodas “Golbergi”, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 20. maijā noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 3 600 (trīs tūkstoši seši simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA “LINIKO”, reģ. Nr. 55403012911

IVARS ŠAPKINS - 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

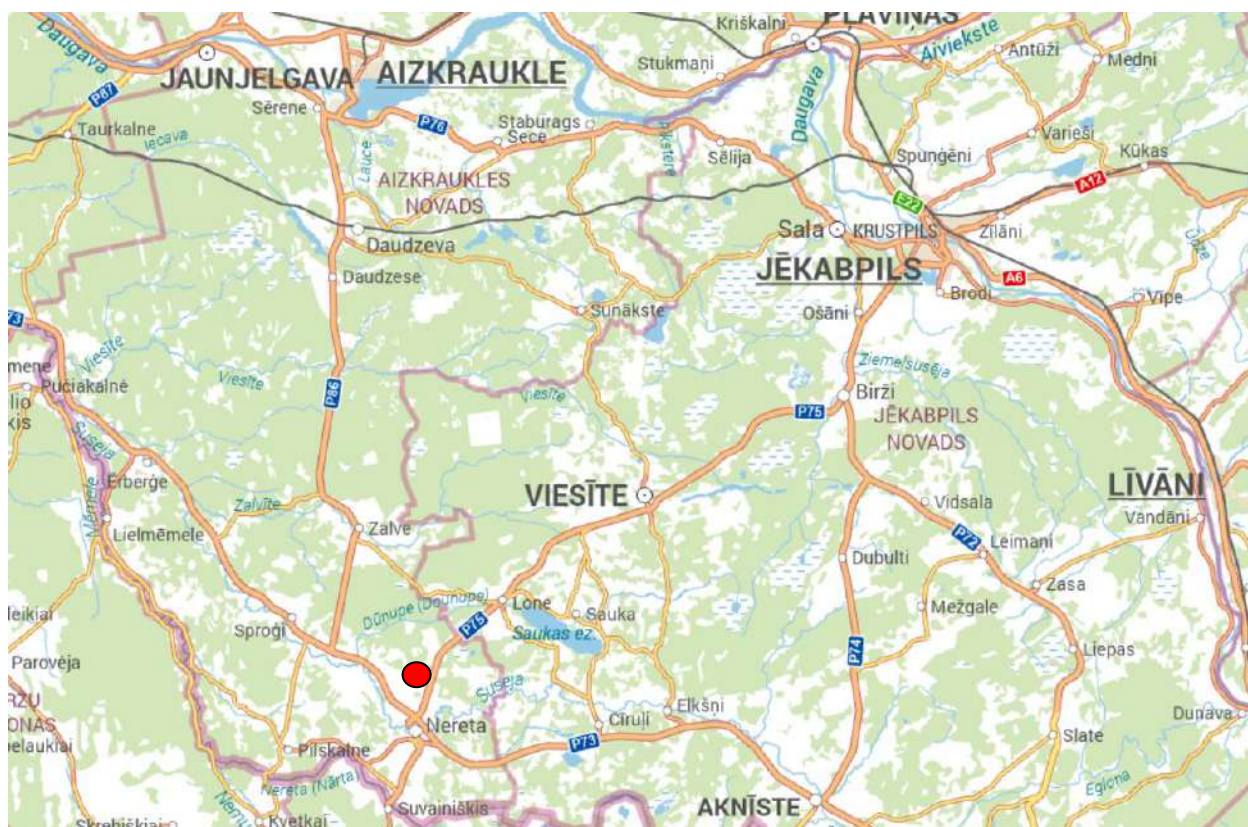
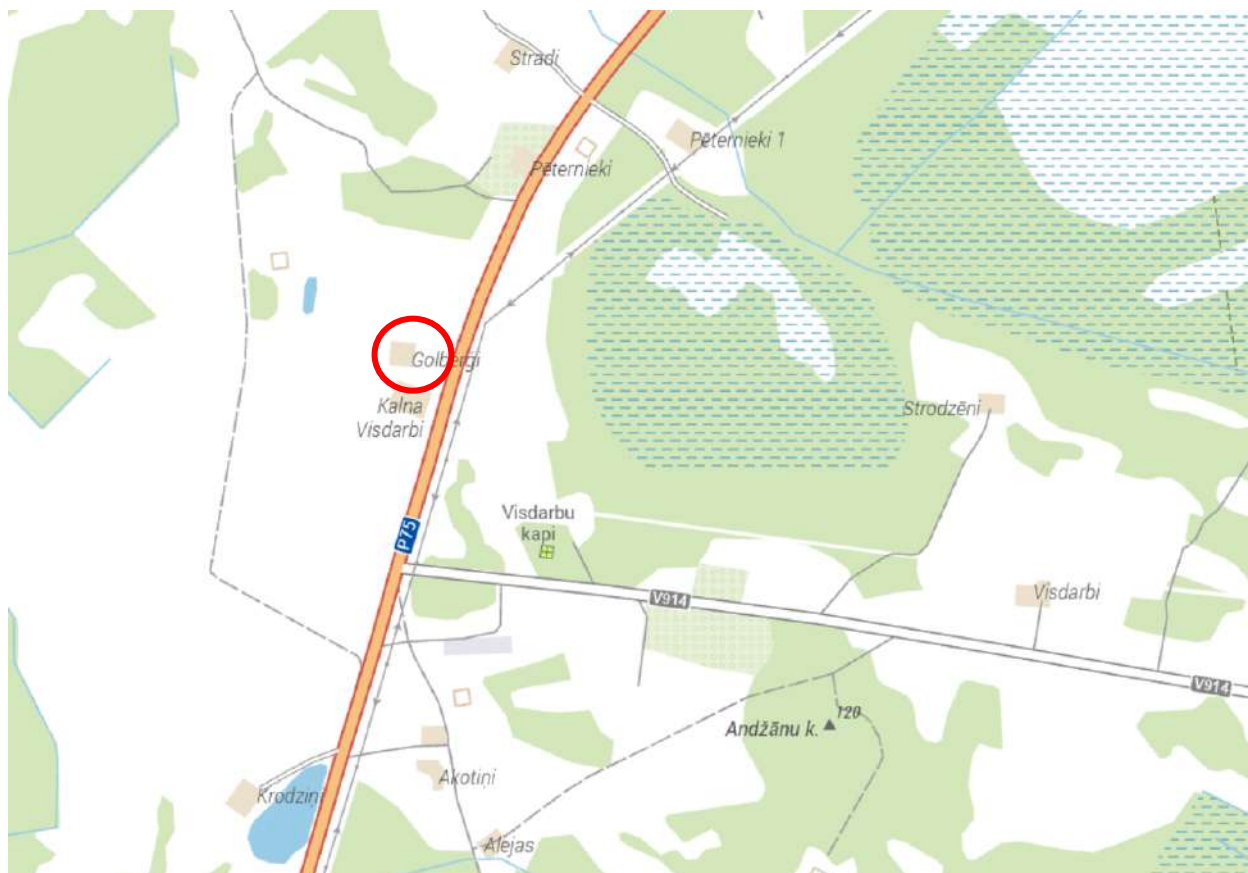
SATURS

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	5
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	6
Tirgus vērtības definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	9
Īpašie pieņēmumi.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	10
Zemes vērtības aprēķins	11
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU.....	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“Golbergi”, Neretas pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3270 004 0112
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000955677
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32700040112)	1,02 ha
Esošais izmantošanas veids	Piemājas saimniecības zeme ar būves drupām, netiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Tirgus vērtība	EUR 3 600 (trīs tūkstoši seši simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 20. maijs
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Golbergi”, Neretas pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

zemes gabals, skats no autoceļa



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals ar būves drupām



zemes gabals ar būves drupām

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 32370 004 0112, kas atrodas “Golbergi”, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000955677.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 1,02 ha platībā(kadastra apzīmējums 32700040112),
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 atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām. Vērtējums paredzēts iesniegšanai Aizkraukles novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000955677 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļējuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Neretas pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā dienvidaustrumos, Lietuvas pierobežā. Robežojas ar sava novada Pilskalnes un Zalves pagastiem un Jēkabpils novada Saukas un Rites pagastiem.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Nereta (pagasta un novada centrs), Neretaslauki, Svajāni.

Pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļi P73 Vecumnieki- Nereta- Subate, P86 Aizkraukle-Zalve- Nereta un P75 Jēkabpils-Viesīte-Nereta-Lietuvas robeža un vietējās nozīmes autoceļi Nereta- Pilskalne, Nereta-Neretaslauki.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta dienvidaustrumu daļā, starp autoceļu P73 Vecumnieki-Nereta- Subate, Salātes upīti un pašvaldības ceļu Kalnarāji-Riekstiņskola. Apkārtni veido viensētas ar piemājas saimniecības zemēm, Salātes upīte.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no pašvaldības piebraucamā ceļa pa servitūta piebraucamo ceļu ar zemes segumu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir apmierinoša.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta ziemeļu daļā autoceļa P75 Jēkabpils-Nereta malā.

Apkārtni veido viensēta, lauksaimniecības un meža zemes platības. Līdz Neretai ~ 4,0 km.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa P75. Kopumā piekļūšana pie zemes vienības ir apmierinoša.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32700040112
Zemesgabala platība	1,02 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Neregulāras, daudzstūra formas, austrumu pusē ar vienu malu robežojas ar autoceļu P75, dienvidos robežojas ar blakus esošās dzīvojamās apbūves zemi, ar pārējām malām robežojas lauksaimniecības zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: krūmāji- 0,65 ha; zem ēkām- 0,37 ha.
Labiekārtojums	Zemes platību veido aizaugusi ar kokiem un krūmājiem piemājas zeme, netiek apsaimniekota
Apbūve	Dzīvojamās mājas drupas

Apgrūtinājumi

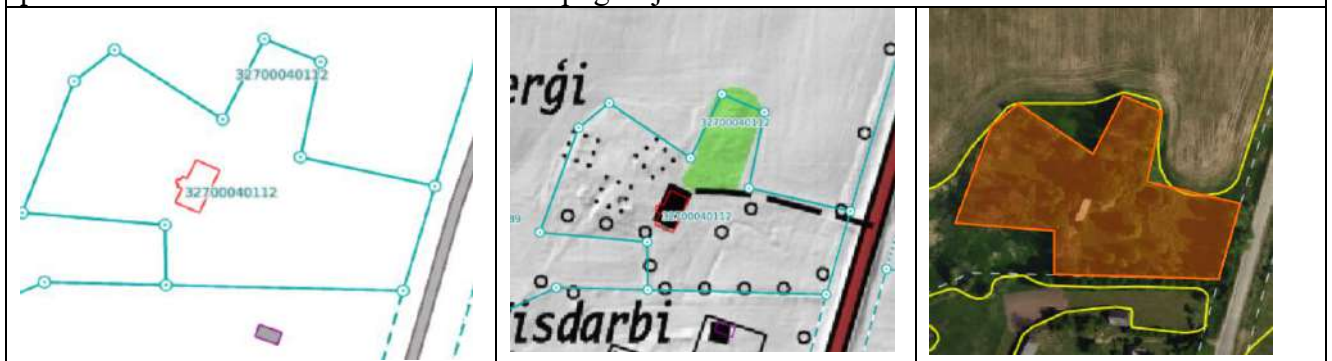
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0093	ha

www.geolatvija.lv dati:

pamata karte

topogrāfija

LAD karte



VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus pieeja

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

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

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslogdes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2026. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3500- 6000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvārā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 10 ha zemes īpašumi. Vērtētājs ir konstatējis, ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 4000- 500 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvārā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4500- 6000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes viengabalainība.

Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 30–50 % mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids	Piemājas saimniecības zeme ar būves drupām, netiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā;
- piekļūšanas iespējas;

Negatīvie:

- zemes konfigurācija;
- zemes gabals ir aizaudzis.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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.

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

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

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

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Neretas pagasts, Aizkraukles novads
Pārdevuma laiks	07.2025.
Pārdevuma cena, EUR	4 856
Zemes gabala platība, ha	1.00
Objekta raksturojums	Zeme zem citai personai piederošas dzīvojamās apbūves drupām ar piemājas saimniecības zemi, t.sk., zeme zem ēkām- 0,62 ha, daļēji apaugusi ar kokiem un krūmājiem; krūmāji- 0,2 ha; zem ūdeņiem- 0,05 ha; zem ceļiem- 0,01 ha; pārējā zeme- 0,12 ha. Konfigurācija- trīsstūra formas, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu un upīti, piebraukšana ir apmierinoša. Atrodas autoceļa Vecumnieki-Nereta-Subate tuvumā, novietojums pagastā ir apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.
	

Objekts Nr.2	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads
Pārdevuma laiks	01.2025.
Pārdevuma cena, EUR	3 194
Zemes gabala platība, ha	0.6131
Objekta raksturojums	Zeme zem citai personai piederošas dzīvojamās apbūves ar piemājas saimniecības zemi, t.sk., zeme zem ēkām- 0,6131 ha. Konfigurācija- neregulāras lauztas formas, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu un autoceļu, piebraukšana ir vidēji laba. Atrodas apdzīvotā vietā Īvāni, novietojums pagastā ir apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.
	

Objekts Nr.3	Zalves pagasts, Aizkraukles novads
Pārdevuma laiks	1.2026
Pārdevuma cena, EUR	6 716
Zemes gabala platība, ha	1.32
Objekta raksturojums	Zeme ar bijušās viensētas drupām ar piemājas saimniecības zemi, t.sk., zeme zem ēkām- 1,28 ha; zem ceļiem- 0,04 ha. Konfigurācija- leņķveida regulāras formas, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, piebraukšana ir apmierinoša. Atrodas 2 km no Zalves ciemata, novietojums pagastā ir vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.
	

	Neretas pagasts, Aizkraukles novads	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads	Zalves pagasts, Aizkraukles novads	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	4 856	3 194	6 716	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	20%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	20%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	5 827	3 194	6 716	

Zemes gabala platība, ha	1.0000	0.6131	1.3200	1.0200
Lauksaimniecībā izmantojamās un piemājas zemes platība, ha	0.00	0.00	0.00	0.00
Meža, krūmāju un pārējās zemes platība, ha	1.00	0.61	1.32	1.02
lauksaimniecības zemes īpatsvars, %	0	0	0	0
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5 827	5 210	5 088	3 549

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	-10%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	-3%	-5%	-5%	
Zemes gabala platība	0%	-5%	3%	
LIZ platība, iekoptība, kvalitāte,	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-3%	0%	-3%	
Zemes gabala sastāvs	0%	0%	0%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums, drupas	-20%	-20%	-15%	
Ūdenskrātuves tuvums, ainaviskums	-15%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-41%	-30%	-30%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	3438	3647	3562	3549

Zemes zem apbūves, lauksaimniecības un pārējās zemes patiesā vērtība, EUR	3 600
--	--------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 32370 004 0112, kas atrodas “Golbergi”, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā 2026. gada 20. maijā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 3 600 (trīs tūkstoši seši simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- 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 Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Mirdza Brūniņa 11.05.2026 08:38:34

ZEMGALES RAJONA TIESA
Neretas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000955677
Kadastra numurs: 3270 004 0112
Nosaukums: Golbergi
Adrese: "Golbergi", Neretas pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32700040112). Žurn. Nr. 300008564205, lēmums 08.05.2026, tiesnese Kristīne Zaura		1.02 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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 16.aprīļa uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/127. Žurn. Nr. 300008564205, lēmums 08.05.2026, tiesnese Kristīne Zaura		
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 I.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			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32700040112	Golberģi	1.02 ha	-	-	Neretas pagasts, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32700040112	1/1	"Golberģi", Neretas pag., Aizkraukles nov., LV-5118
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.0200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32700040112001	1/1	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.6500
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3700
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1.0200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0093	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32700040112

Adrese: "Golberģi", Neretas pag., Aizkraukles nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizkraukles novada domes 2025. gada 23.oktobra lēmumu Nr. 2025/652 (protokols Nr. 17,47.p.) "Par nekustamā īpašuma "Golberģi", Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, ierakstīšanu zemesgrāmatāun atsavināšanu"

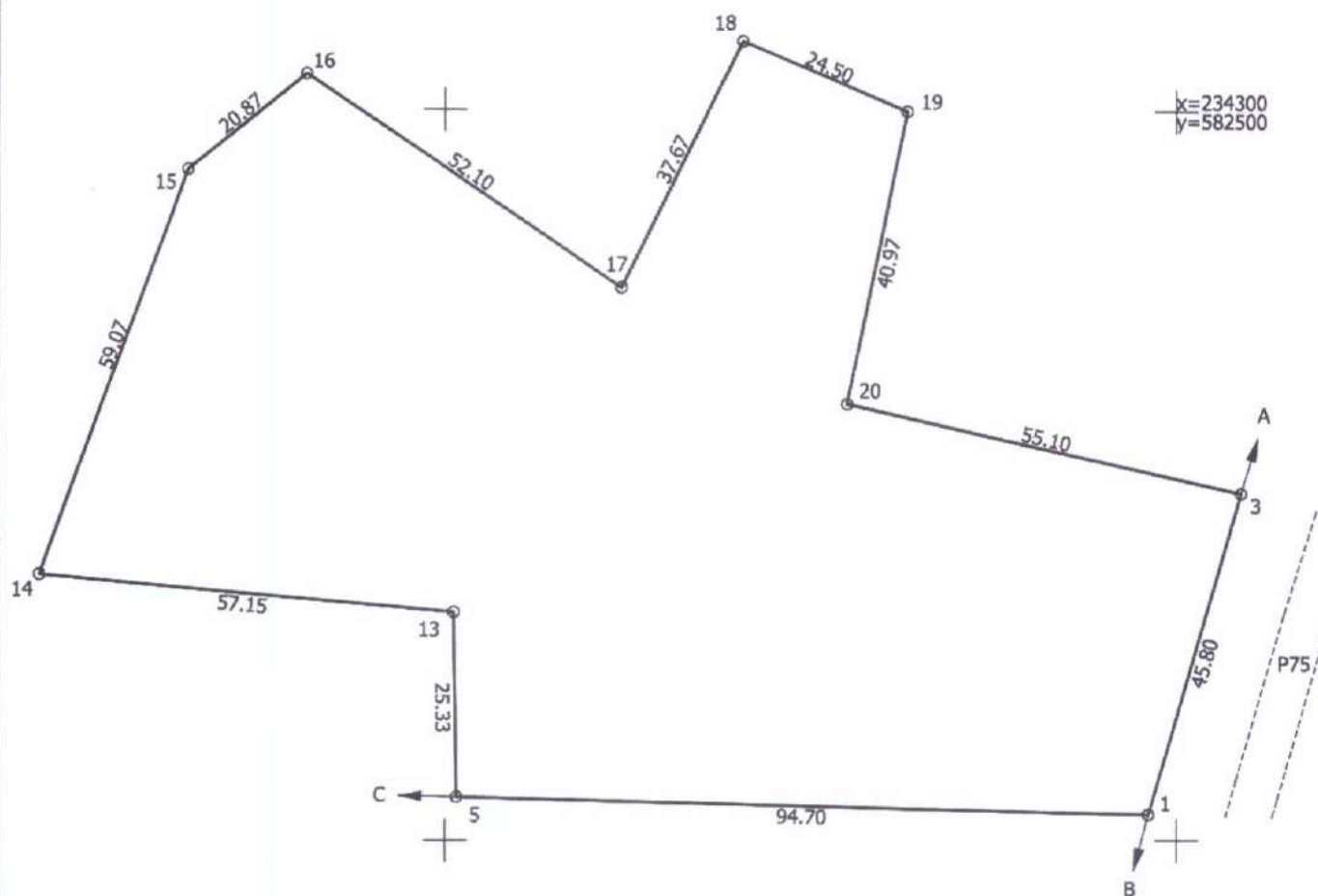
Robežas noteiktas: 2026.gada 9.februārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.02 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999683

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 32700040094 - Autoceļš P75

no B līdz C: 32700040054 - "Kalna Vīdarbi"

no C līdz A: 32700040089

Zemes vienības platība: 1.02 ha

Zemes robežu plāns

32700040112

Plāna mērogs 1: 1000

2. lapa no 2

Mērnieks Ineta Malceniعة
Sertifikāta Nr. CB0012

Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Lapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors