

**ZALĀ IELA 2A, NERETA, NERETAS PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3270 007 0603**



2026. GADA 5. AUGUSTS

2026. gada 5. augusts
Reģ. Nr. 26- 168

Nekustamā īpašuma
Zaļā ielā 2A, Neretā, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3270 007 0603, kas atrodas Zaļā ielā 2A, Neretā, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000958088, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32700070602)- 1678 m² 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. 3270 007 0603, kas atrodas Zaļā ielā 2A, Neretā, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 4. augustā noteiktā
tirgus vērtība ir EUR 3 800 (trīs tūkstoši astoņi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911

IVARS GERULATS-sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

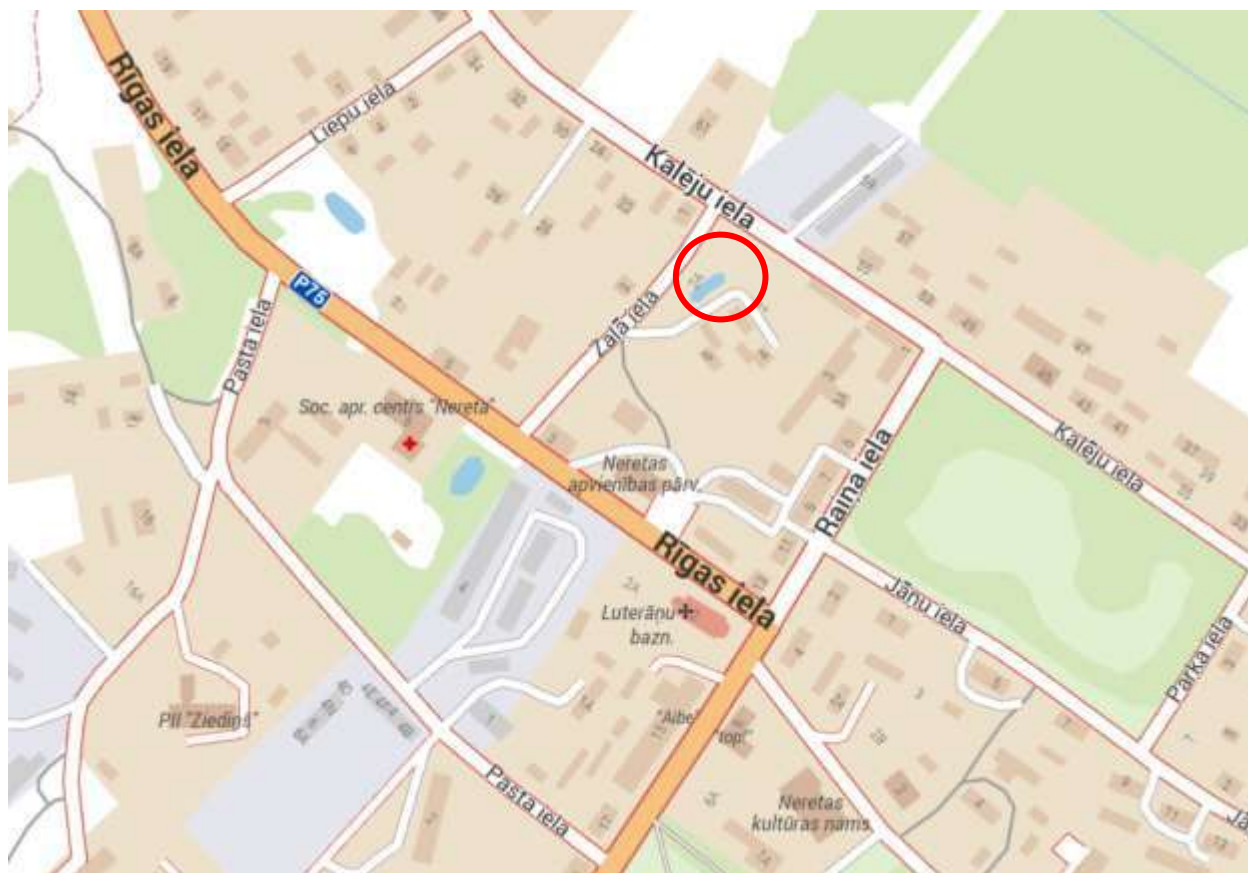
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
Atrašanās vieta, novietojums.....	5
Zemes gabala raksturojums	6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
Vērtību definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Patieso vērtību ietekmējoši faktori	9
Īpašie pieņēmumi.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	9
Zemes vērtības aprēķins	10
SLĒDZIENS PAR PATIESO VĒRTĪBU	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	Zaļā iela 2A, Nereta, Neretas pagasts, Aizkraukles novads.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3270 007 0603
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000958088
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32700070602)	1678 m²
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves, netiek izmantots. Neretas ciemata teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- viengīmenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūves teritorija (DzS).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši Neretas ciemata teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūves veikšanai vai pievienošana blakus esošajam īpašumam.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Tirgus vērtība	EUR 3 800 (trīs tūkstoši astoņi simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 4. augusts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Zaļā iela 2A, Nereta, Neretas pagasts, Jēkabpils novads.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

zemes gabals, skats no Jāņu ielas



zemes gabals, skats no Kalēju ielas



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals



zemes gabals



dīķis

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3270 007 0603, kas atrodas Zaļā ielā 2A, Neretā, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000958088.

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 1678 m² platībā (kadastra apzīmējums 32700070602), 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

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000958088 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 izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plans.
- Neretas ciemata teritorijas plānojums.

V Ē R T Ē Š A N A S O B J E K T A R A K S T U R O J U M S

Atrašanās vieta, novietojums

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

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

Nereta ir ciems Latvijas dienvidos, Sēlijā, Neretas pagasta centrs. Atrodas Dienvidsusējas krastos pie Salātes ietekas, 4 km no Lietuvas robežas. Attālums līdz novada centram Aizkrauklei ir 52 km, Jēkabpilij 53 km, līdz Rīgai 120 km.

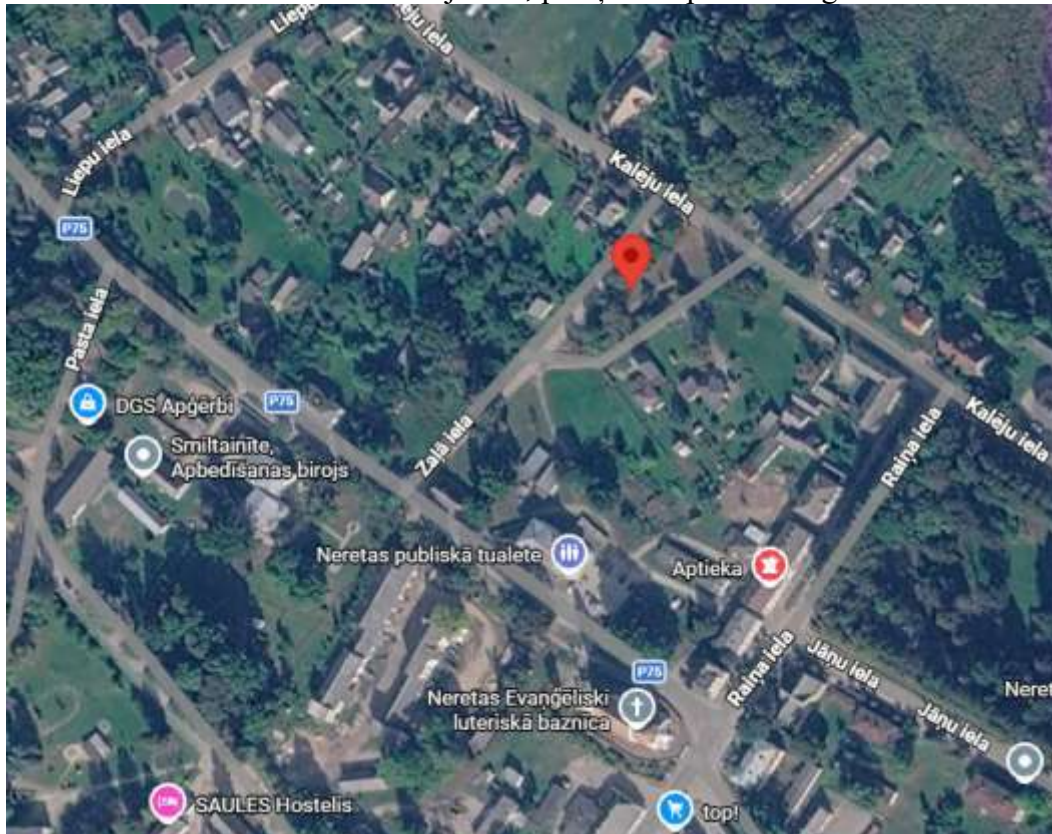
Neretā atrodas pagasta administrācija, Neretas Jāņa Jaunsudrabiņa vidusskola, luterāņu un katoļu baznīcas, kultūras nams, ģimenes ārsts, brīvdienu māja "Zemgalieši". Netālu no Neretas ir Jāņa

Jaunsudrabiņa muzejs "Riekstiņi". Uzpludinot Neretas ūdenskrātuvi uz Dienvidsusējas izveidota mazā Neretas HES.

Iedzīvotāju skaits ~ 900.

Vērtējamais objekts atrodas ciema centra daļā, kvartālā starp Raiņa, Zaļā, Kalēju un Rīgas ielām. Vērtēšanas objekts novietots Zaļā, Kalēju ielu un piebraucamā ceļa malā. Apkārtējo apbūvi un infrastruktūru veido privātās dzīvojamās mājas.

Atrašanās vieta uzskatāma kā vidēji laba, piekļūšana pie zemes gabala ir laba.



Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32700070602
Zemesgabala platība	1678 m ²



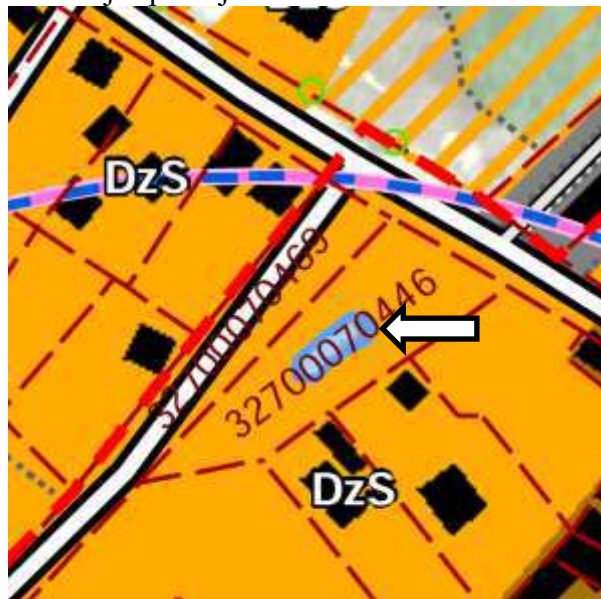
Zaļā iela 2A, Nereta, Neretas pagasts, Jēkabpils novads.

Apraksts	Trīsstūrim līdzīgas formas, rietumos ar malu ~76 m robežojas ar Zaļā ielu, ziemeļos ar malu ~ 38 m robežojas ar Kalēju ielu, dienvidos un austrumos ar malu ~ 90 m robežojas ar piebraucamo ceļu un blakus esošo dzīvojamo apbūvi.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs pēc VZD datiem	zem ēkām un pagalmiem- 0,1366 ha; zem ūdeņiem- 0,0312 ha.
Labiekārtojums	Zemes platību veido pļava ar koku apaugumu un dīķis. Teritorija nav norobežota, bez labiekārtojuma
Izbūves	Zemes gabalā atrodas transformators ar elektrisko gaisvadu līniju
Apbūve	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	25.08.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0052	ha
-	25.08.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0227	ha
-	25.08.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0181	ha
-	25.08.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0175	ha

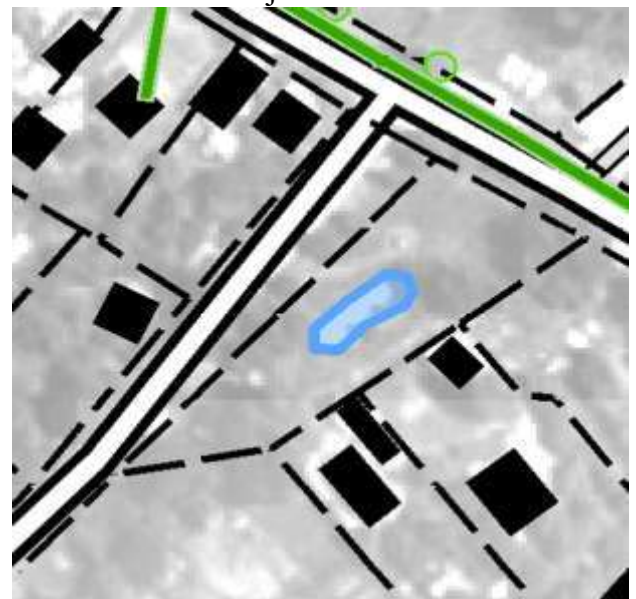
Teritorijas plānojums



DzS

pašreizējā, viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve, DzS

Inženierkomunikācijas



— ūdens

— starpceļā/savienošais sakaru kabelis

— vietējais sakaru kabelis

— kanalizācija

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība – 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 piespiešanas. /LVS 401-2013/

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

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.

Novada mazpilsētās un ciematos dzīvojamās apbūves zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir robežās 1 - 5 eur/m². Pēdējā gada laikā Neretas ciematā nav notikuši darījumi ar dzīvojamās apbūves zemes gabaliem.

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 1- 3 eur/m². Pārsvārā 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	Zemes gabals bez apbūves, netiek izmantots. Neretas ciemata teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- viengīmenes un divgīmeņu dzīvojamo māju apbūves teritorija (DzS).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši Neretas ciemata teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūves veikšanai vai pievienošana blakus esošajam īpašumam.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pilsētas daļā;
- piebraukšanas iespējas;
- zemes gabalā ir dīķis;

Negatīvie:

- zemes gabala konfigurācija;
- tirgū mazs pieprasījums pēc šādiem zemes gabaliem.

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 īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.

Vērtētājam, balstoties uz patieso 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 patieso 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 izvēlējušies trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma īpašos apstākļus, 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	Kalēju iela, Nereta, Neretas pagasts
   	
Pārdevuma laiks	07.2025.
Pārdevuma cena, EUR	3 674
Zemes gabala platība, m2	1 472
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals zem citai personai piederošas dzīvojamās apbūves. Konfigurācija- izstiepta taisnstūra formas. Atrodas dzīvojamo māju rajonā, ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Atsavināts no pašvaldības.

Objekts Nr.2	Smilšu iela, Viesīte, Jēkabpils novads
   	
Pārdevuma laiks	03.2025.
Pārdevuma cena, EUR	5 000
Zemes gabala platība, m2	2 127
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves. Konfigurācija- trapecei līdzīgas formas. Pieejamas pilsētas inženierkomunikācijas. Atrodas pilsētas centra rajonā, ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Dzīvojamās apbūves teritorija (DzS).

Objekts Nr.3	Raiņa iela, Nereta
   	
Pārdevuma laiks	09.2025.
Pārdevuma cena, EUR	3 848
Zemes gabala platība, m2	2 257
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves. Konfigurācija- taisnstūrim līdzīgas formas. Atrodas pilsētas centra rajonā, ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorija (DzS). Atsavināts no pašvaldības.

	Kalēju iela, Nereta, Nertetas pagasts	Smilšu iela, Viesīte, Jēkabpils novads	Raiņa iela, Nereta	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Zaļā iela 2A, Nereta
Pārdošanas cena, EUR	3 674	5 000	3 848	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	10%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	10%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4 041	5 000	3 848	

Zemes gabala platība, m ²	1 472	2 127	2 257	1 678
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	2.75	2.35	1.70	2.26

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā/novadā/ pilsētā	0%	0%	0%	
Novietojums kvartālā/ infrastruktūra	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-5%	10%	12%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	5%	5%	5%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	-5%	-5%	-5%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-5%	-5%	-5%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-10%	5%	7%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	2.48	2.47	1.82	2.26

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR	3 790
Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	3 800

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3270 007 0603, kas atrodas Zaļā ielā 2A, Neretā, Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 4. augustā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 3 800 (trīs tūkstoši astoņi 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:

- 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 atzīmēti 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 30.07.2026 08:22:26

ZEMGALES RAJONA TIESA
Neretas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000958088
Kadastra numurs: 3270 007 0603
Adrese: Zaļā iela 2A, Nereta, Neretas pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32700070602). Žurn. Nr. 300008628271, lēmums 29.07.2026, tiesnese Līga Ieleja		1678 m²
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: 2026.gada 9.jūlija uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.4.7/ZZ/26/262. Žurn. Nr. 300008628271, lēmums 29.07.2026, tiesnese Līga Ieleja		
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			



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32700070603	Zaļā iela 2A	0.1678 ha	-	-	Neretas pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	97	16.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	336	16.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	97	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	97	16.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	336	16.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	97	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32700070602	1/1	Zaļā iela 2A, Nereta, Neretas pag., Aizkraukles nov., LV-5118

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1678
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1678
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0312
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0312
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1366
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.1678	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	25.08.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0052	ha
-	25.08.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0227	ha
-	25.08.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0181	ha
-	25.08.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0175	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32700070602
adrese: Zaļā iela 2A, Nereta, Neretas pag., Aizkraukles nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Neretas novada domes 2009. gada 17. decembra sēdes lēmumu, protokols Nr. 9., 1.§ "Par lauku apvidus zemes piekriību Neretas novada pašvaldībai un lauku apvidus zemes nodošanu zemes reformas pabeigšanai", un pamatojoties uz Aizkraukles novada domes zemes lietu komisijas 2025. gada 1. augusta lēmumu Nr.2025/351 (protokols Nr.8.,24.p.) "Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 32700070446, Nereta, Neretas pagasts, Aizkraukles novads, sadalīšanu".

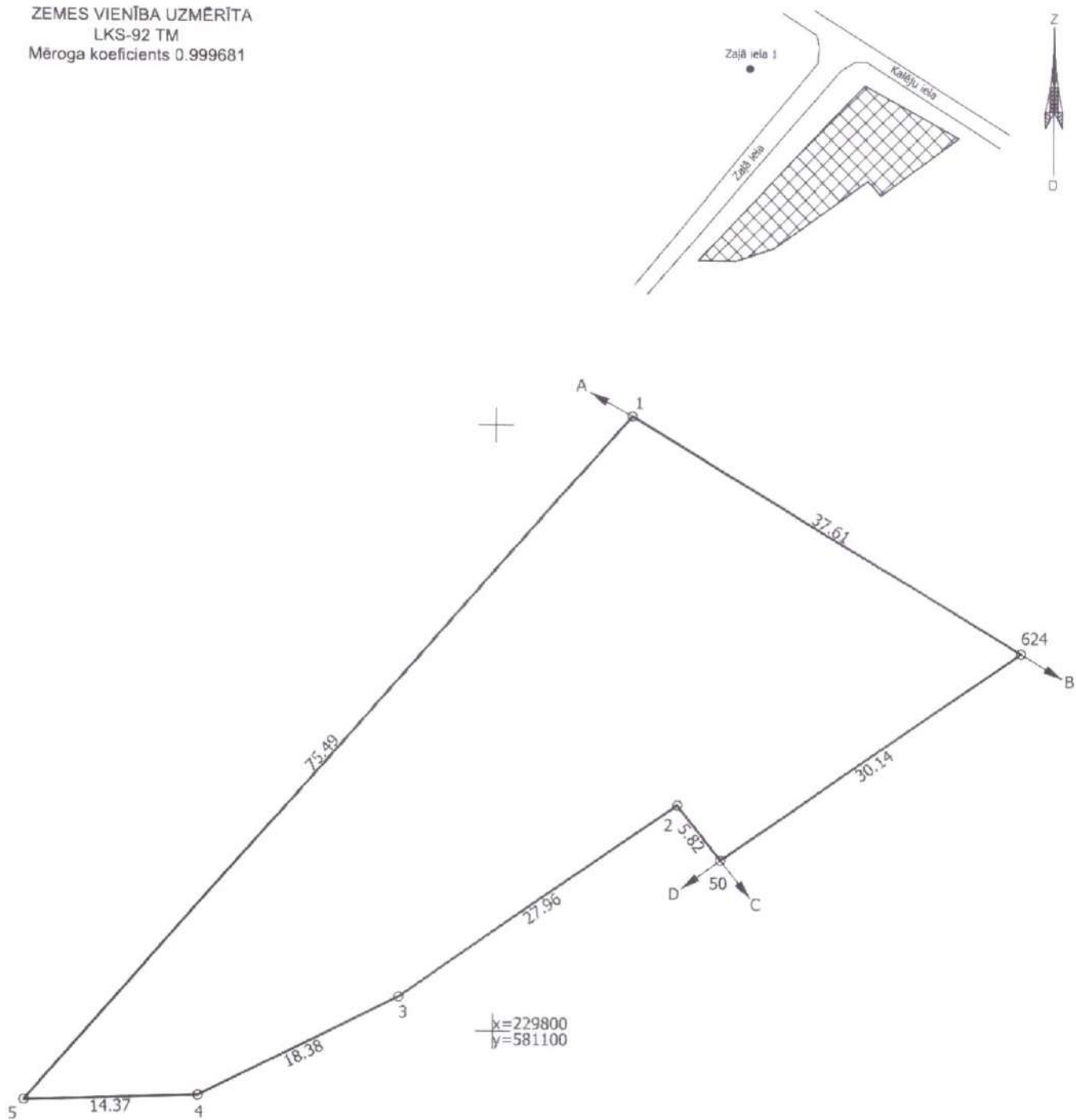
Robežas noteiktas: 2026. gada 9. februārī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1678 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999681

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 32700070465 - Kalēju iela
no B līdz C: 32700070238 - "Zaļā iela 2"
no C līdz D: 32700070061 - "Zaļā iela 4"
no D līdz A: 32700070469 - Zaļā iela

Zemes vienības platība: 0.1678 ha

Zemes robežu plāns	32700070602	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Ineta Malceniece Sertifikāta Nr. CB0012	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

nod. 23.03.24

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32700070602

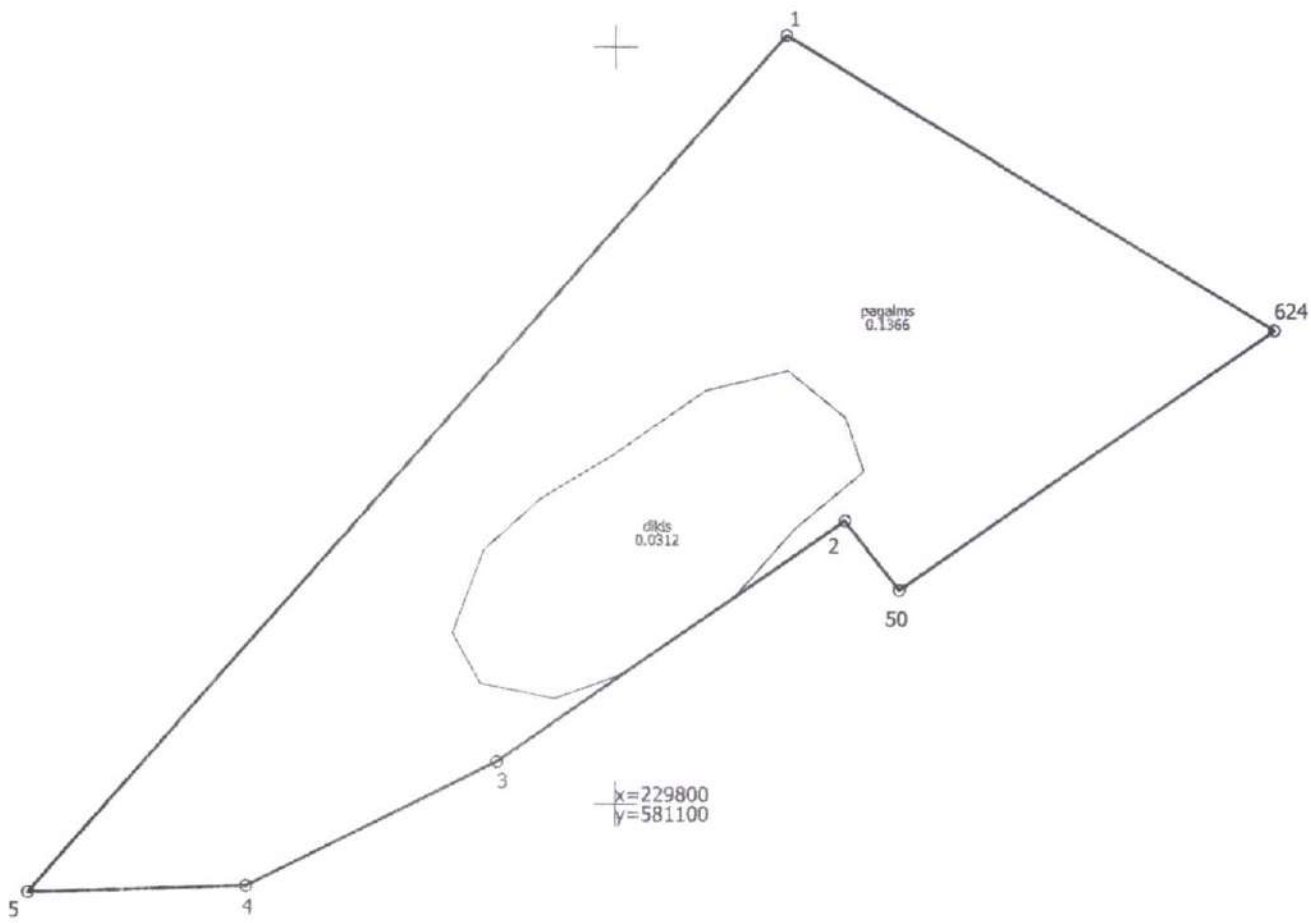
adrese: Zaļā iela 2A, Nereta, Neretas pag., Aizkraukles nov.

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026. gada 9. februārī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1678 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1678	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0312	0.0312	-	0.1366	-	-



Situācijas plāns	32700070602	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Ineta Malceniece Sertifikāta Nr. CB0012		Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"	



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars 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