



2026.gada 30.jūlijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Aizkraukles novadā, Aiviekstes pagastā, "Akmentiņi"
Nosaukums: Akmentiņi
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3242 011 0122, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Aiviekstes pagastā, "Akmentiņi"**, ir reģistrēts Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000470115 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3242 011 0122 un kopējo platību 0,5244 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Aiviekstes pagastā, "Akmentiņi"**, 2026.gada 27.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

11 000 (vienpadsmit tūkstoši) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3242 011 0122 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Aizkraukles novadā, Aiviekstes pagastā, "Akmentiņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 27.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. Pamats 2026.gada 1.aprīļa akts Nr.A/2026/1896 par valsts nekustamā īpašuma pārņemšanu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3242 011 0122 un kopējo platību 0,5244ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots rūpnieciskai apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000470115 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Zemes vizuālās pārbaudes akts Nr.ZA-2026-00106. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zmes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,5244 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0166ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0002 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,5244 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

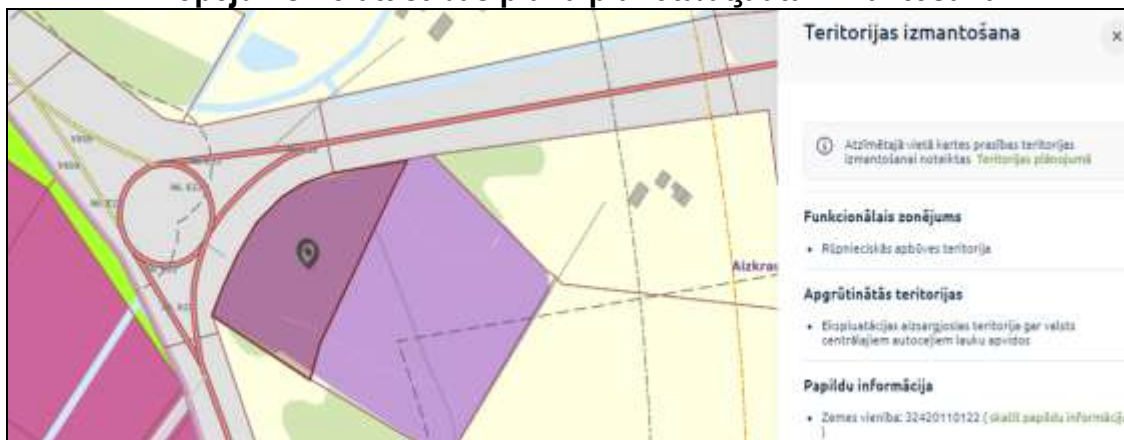
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolattija.lv



Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1)

Informācijas avots: Aiviekstes_pagasts_funkcionalais_zonejums%20(9).pdf

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novadā, Aiviekstes pagastā. Līdz Pļaviņu pilsētas centram ir aptuveni 2,5 km. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa A6 Rīga - Daugavpils. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Pļaviņas" ir aptuveni 5 km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Aizkraukles novadā, Aiviekstes pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3242 011 0122 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,5244 ha un kadastra apzīmējumu 3242 011 0122.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A6 Rīga – Daugavpils, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ceļa malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots rūpnieciskai apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Aiviekstes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R, R1).

Nemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido rūpnieciskās apbūves zemes, jauktas centra apbūves zemes, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir rūpnieciskai apbūvei piemērots zemes gabals (R, R1).

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas Banka publicējusi makroekonomiskās prognozes (sagatavotas 2025. gada decembrī). Iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums šogad gaidāms 1.7 % apmērā. Turpmāko tautsaimniecības atveseļošanas virzīs investīcijas, aizvien spēcīgāks privātais patēriņš un eksports.

Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka gan inflācija, gan tautsaimniecības izaugsme eirozonā nākamgad būs nedaudz augstāka, nekā prognozēts iepriekš. Inflācija eirozonā šogad būs 2.1 %, bet 2026. gadā tā samazināsies līdz 1.9 % (2025. gada septembra prognozes bija attiecīgi 2.1 % un 1.7 %). Inflācijas samazināšanos nosaka enerģijas cenu krituma ietekme, kas turpināsies vēl 2027. gadā, savukārt 2028. gadā inflācija sasniegs vidēja termiņa inflācijas mērķi, proti, 2 %. Šāda virzība ļāva ECB Padomei 18. decembrī atkal saglabāt galvenās eiro procentu likmes nemainīgas. Noguldījumu iespējas uz nakti, galveno refinansēšanas operāciju un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likmes joprojām būs attiecīgi 2 %, 2.15 % un 2.4 %.

Inflācijas dati pārsniedz jūnija prognozes un algas pieaug straujāk, nekā iepriekš gaidīts, tāpēc Latvijas Banka inflācijas prognozi 2025. gadam palielinājusi uz 3.9 %. Turpmākajos trijos gados inflācija tiek prognozēta 3–4 % līmenī (2026. gadā – 3.2 %, 2027. gadā – 2.9 % un 2028. gadā – 3.6 %). 2025. gada jūnija prognozēs inflācija 2025. gadā tika paredzēta 3.4 %, 2026. gadā – 2.1 %, bet 2027. gadā – 2.8 %. Inflāciju paaugstinošais noteicošais faktors ir spēcīgāks algu kāpums, kā arī administratīvi regulējamo tarifu pārskatīšana un valdības lēmumi, to skaitā par akcīzes nodokļu palielināšanu. 2028. gadā papildu spiedienu uz cenām veidos otrās emisiju kvotu tirdzniecības sistēmas (ETS2) ieviešana.

Salīdzinājumā ar jūnija prognozi algu kāpums tiek prognozēts nedaudz augstāks. To galvenokārt ietekmēs privātā sektora algu fonda pieaugums, taču arī sabiedriskā sektora atalgojums audzis jūtami straujāk par gaidīto. Iedzīvotāju pirkspēja aizvien stiprināsies, algām turpinot palielināties straujāk nekā inflācijai. Pieprasījums pēc darbaspēka saglabājas noturīgs. To vidējā termiņā veicinās arī gaidāmo lielo investīciju projektu (to skaitā Rail Baltica) īstenošana. Bezdarbs būs zems visā prognožu periodā, samazinoties līdz 6.2 % 2028. gadā. To ietekmēs nodarbinātības gaidu uzlabošanās, pakāpeniska ārējās vides atkopšanās un turpmāka tautsaimniecības atveseļošanās.

IKP izaugsmes prognoze pārskatīta un koriģēta uz augšu, šim gadam paredzot 1.7 % IKP kāpumu, ko galvenokārt nosaka saņemtie jaunie dati. Nākotnes redzējums nav būtiski mainīts, bet, koriģējot dažu lielo investīciju projektu īstenošanas perspektīvu, straujāka izaugsme paredzama nevis 2027., bet 2028. gadā. Turpmākajos gados situācija uzlabosies, stiprinoties iekšzemes un ārējam pieprasījumam. Tādējādi 2026. gadā gaidāms IKP pieaugums par 2.8 %, 2027. gadā – par 2.9 %, un 2028. gadā – par 3.2 %. Informācijas avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>

Pēdējā gada laikā Aiviekstes pagastā zemesgrāmatā ir reģistrēti 10 reģistrēti darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā rūpnieciskai apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdevuma cenas nemainīsies. Patreiz Aizkraukles novadā piedāvājumā neatrodas neviens rūpnieciskai apbūvei piemērots zemes gabals.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Aizkraukles novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Aiviekstes pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Aizkraukles novadā un Aiviekstes pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem, Aizkraukles novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā nav notikuši, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi zemes gabaliem citos novados ar līdzīgu cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Gulbene Z-483, ID-2350110). Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Stradu pagastā, Šķieneros sastāvs: tehniskai apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5253 m². Īpašums pārdots 2026.gada maijā, pārdošanas cena bija 10 695 EUR, jeb 2,03 EUR/m².





Objekts Nr.2. (Ogre Z-1021, ID-2246393). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Ogresgala pagastā, Ciemupē sastāvs: rūpnieciskai apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5000 m². Īpašums pārdots 2025.gada decembrī, pārdošanas cena bija 11 150 EUR, jeb 2,23 EUR /m².



Objekts Nr.3. (Jēkabpils Z-1148). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpilī, Ķieģeļu ielā sastāvs: rūpnieciskai apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,3842 ha. Blakus zemes gabalam pieejamas visas pilsētas komunikācijas. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2026.gada jūlija, orientējošā pārdošanas cena ir 42000EUR, jeb 3,03 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	10 695		11 150		42 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Piedāvājums	0,70
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2026.gada maijs	1,00	2025.gada decembris	1,00	Piedāvājumā no 2026.gada jūlija	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	10 695		11 150		29 400	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	5 253		5 000		13 842	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2,04		2,23		2,12	
1. Zemes gabala novietojums rajonā ...	Sliktāks	1,05	Labāks	0,90	Labāks	0,90
2. Zemes gabala novietojums rajona daļā ...	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1,00	Mazāks	0,99	Lielāks	1,16
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	7,00		-6,00		-4,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2,18		2,10		2,04	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			2,1			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			5 244			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			11 000			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3242 011 0122, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Aiviekstes pagastā, "Akmentiņi"** un reģistrēts Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000470115, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 27.jūlijā* ir

11 000 (vienpadsmit tūkstoši) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja asistents

I.Zadvornova

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Aiviekstes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000470115

Kadastra numurs: 32420110122

Nosaukums: Akmentiņi

"Akmentiņi", Aiviekstes pag., Aizkraukles nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastās, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3242 011 0122. Žurn. Nr. 300002778251, lēmums 16.12.2009., tiesnese Evita Siezniece			0.5244 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Satiksmes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000088687, personā.		1	
1.2. Pamats: 2009.gada 3. decembra uzziņa par valstij piekrišo zemes gabalu Nr. 01.03-02/35. Žurn. Nr. 300002778251, lēmums 16.12.2009., tiesnese Evita Siezniece			
2.1. Persona: Latvijas valsts Satiksmes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000088687, personā.		0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.		1	
2.3. Pamats: 2026.gada 1.aprīļa akts Nr.A/2026/1896 par valsts nekustamā īpašuma pāņemšanu. Žurn. Nr. 300008590029, lēmums 05.06.2026., tiesnese Ligita Ertmane			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - 0,4 kv elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 20m aizsargjosla - 61m. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008590029)			1230 m²
1.2. Atzīme - autoceļa A6 100m aizsargjosla - 138m. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008590029)			5244 m²
1.3. Pamats: 2009.gada 3. decembra uzziņa par valstij piekrišo zemes gabalu Nr. 01.03-02/35. Žurn. Nr. 300002778251, lēmums 16.12.2009., tiesnese Evita Siezniece Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008590029)			
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi			Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, Nr.1.2 un ieraksts Nr.1.3 (žurnāls Nr.300002778251, 08.12.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008590029, lēmums 05.06.2026., tiesnese Ligita Ertmane			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 23.07.2026 10:40:46.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu (Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula)) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

AIZKRAUKLES RAJONS

Aiviekstes pagasts

zeme "Akmentiņi"

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 3242 011 0122

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas uzmērītas atbilstoši Aiviekstes pagasta Tautas deputātu padomes 1992. gada 28. janvāra 7. sasaukuma 12. sesijas lēmumam un Aiviekstes pagasta padomes 1999. gada 25. augusta lēmumam Nr. 38 (protokols Nr. 8.5.š)

Robežu plāns sastādīts

pēc 1999. gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1 000

Zemes kopplatība ir 5 244 m²

Nekustamais īpašums reģistrēts _____ zemes

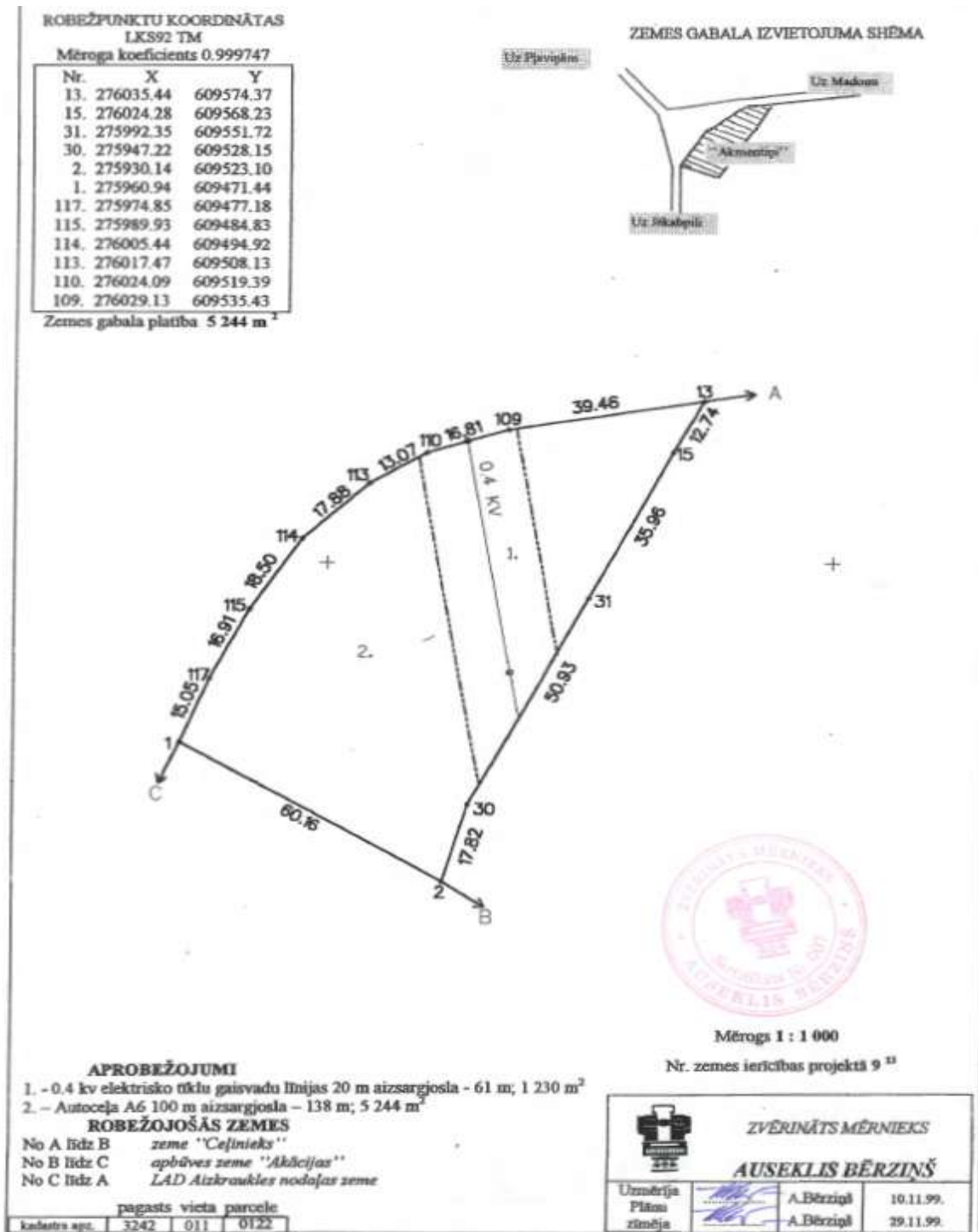
grāmatu nodaļas _____ zemes grāmatā

_____ gada

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks _____

VALSTS ZEMES DIENESTS	
VIDUSDAUGAVAS REĢIONĀLĀ NODAĻA	
<i>Finanšu dokumenti</i> Nodalījuma vietniece	<i>E. Gēģere</i> 11-11-2009



Zemes vizuālās pārbaudes akts Nr. ZA-2026-00106

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Tālrunis: 80002000

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vārdā zemes vizuālo pārbaudi veica: Ilona Kaļasa (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: "Akmentiņi", Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads, Latvija

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 19.03.2026. 16:20

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 19.03.2026. 16:25

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

ZEME: Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads, Latvija, nekustamais īpašums (32420110122)

Apsekojums	
1. Zemesgabala galvenās teritorijas daļas foto fiksācija	Ir
	
2. Vai ir pazīmes, ka neiznomāts zemesgabals tiek izmantots bez likumiska pamata	Nav
3. Vai ir pazīmes, ka iznomāts zemesgabals tiek izmantots neatbilstoši Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmā reģistrētajam lietošanas mērķim	Nav
4. Vai uz zemesgabala ir ar VNĪ nesaskatota reklāma	Nav
5. Vai ir konstatējamas nelikumīgas apbūves pazīmes, tostarp konstrukcijas, kuru izvietojums prasītu mainīt zemesgabala robežas vai rada apgrūtinājumu blakus īpašumam	Nav
6. Vai uz zemesgabala ir būves/konstrukcijas, kas rada bīstamību un apdraud drošību	Nav

7. Vai ir konstatējams, ka zemesgabala uzkopšana neatbilst normatīvo aktu prasībām	Ir Komentārs: Gar zemesgabala malām nepļauta pērnā zāle 
8. Vai uz zemesgabala ir uzkrāti atkritumi	Ir Komentārs: Grants kaudzes un sadrupuši betona bloki 

Pārbaudes veicējs

Ilona Kalasa

E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

Paraksts:

19.03.2026



Pielikums Nr. 1.

Zemes vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

19.03.2026. 16:25

3/7



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 7



Attēls pievienots jautājumam Nr. 7



Attēls pievienots jautājumam Nr. 8



Attēls pievienots jautājumam Nr. 8

19.03.2026, 16:25

717



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32420110122	Akmentīņi	0.5244 ha	100000470115	-	Aiviekstes pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2048	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	2907	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	2048	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	2048	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2907	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	2048	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
32420110122	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5244
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5244
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

skatnizotruka

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview#

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:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.5244
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.5244	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5244	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0166	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312030301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.5244	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērišanas datums
instrumentālā uzmērišana	Auseklis Bērziņš	10.11.1999

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	32420110122	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050
40003356530	LAU Infra Grupa AS	1/1	juridiska persona	32420110122	Krustpils iela 4, Rīga, LV-1073

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Aiviekstes pagasta zemesgrāmata	05.06.2026	-
Aiviekstes pagasta zemesgrāmata	16.12.2009	-

Dokumenti

Ekrānizdruka

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview#

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	16.12.2009	-	Aizkraukles zemesgrāmatu nodaļa
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	21.03.2000	15.02.26/11	LR Satiksmes Ministrija
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	29.11.1999	-	Zvērināts mērnīeks Bērziņš Auseklis
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	24.11.1999	241	LR VZD Vidusdaugavas reģionālā nodaļa
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	25.08.1999	38.8.5	Pagasta padome
Cita veida dokuments	19.05.1999	-	K-2 forma
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	28.01.1992	-	Pagasta TDP

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

