“AINAVAS 11”, SĒRENES PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS KADASTRA NUMURS 3280 002 0127



2026. GADA 3. SEPTEMBRIS

LINIKO

2026. gada 3. septembris
Reģ. Nr. 26- 185

Nekustamā īpašuma
"Ainavas 11", Sērenes pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3280 002 0127, kas atrodas "Ainavas 11", Sērenes pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Sērenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000958768, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32800020127)- 1666 m^2 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. 3280 002 0127, kas atrodas "Ainavas 11", Sērenes pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 2. septembrī noteiktā
tirgus vērtība ir **EUR 7 000** (septiņi tūkstoši eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

LINIKO
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

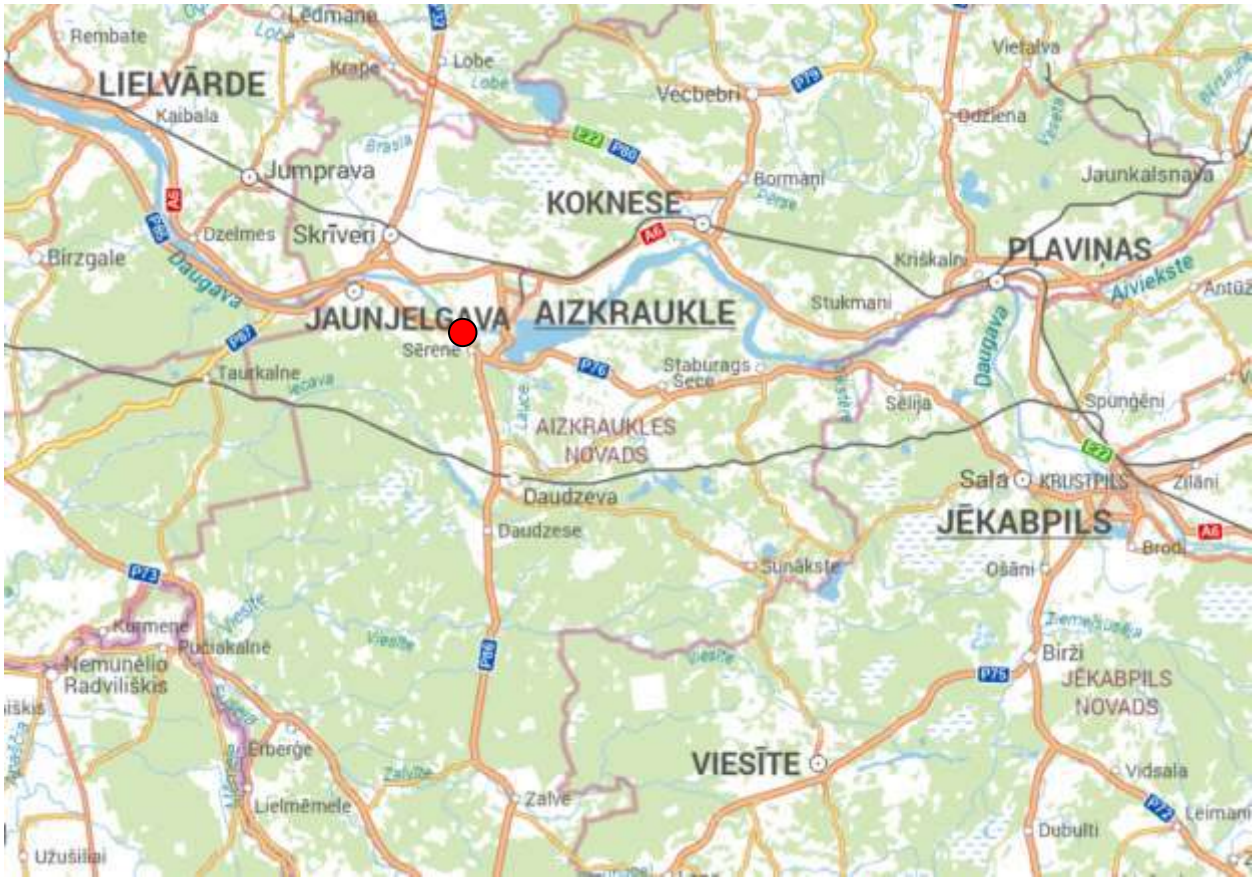
GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija 5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **6**
Atrašanās vieta, novietojums 6
Zemes gabala raksturojums 6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA **7**
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 **11**
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita 10
Zemes vērtības aprēķins 10
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU **14**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **14**
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI **15**
PIELIKUMI **16**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**Zemes īpašums**
Īpašuma adrese	"Ainavas 11", Sērenes pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3280 002 0127
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000958768
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32800020127)	**1666 m^2**
Esošais izmantošanas veids	Zemes bez apbūves, netiek izmantota. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Sērenes pagasta teritorijas plaņojumu- Lauku teritorija (L).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemērots atpūtas vai mazdārziņa apbūvei. Lauksaimniecībā un piemājas saimniecībā izmantojamā zeme.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD Kadastra pārlūka informācijā nav reģistrēti apgrūtinājumi. Citi īpašuma apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.
Tirgus vērtība	**EUR 7 000** (septiņi tūkstoši eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 2. septembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS





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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals ar servitūta piebraucamo ceļu



skats uz Daugavu no zemes gabala

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3280 002 0127, kas atrodas "Ainavas 11", Sērenes pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Sērenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000958768.

Vērtēšanas objekts
- zemes vienība 1666 m^2 platībā (kadastra apzīmējums 32800020127),

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.
Vērtējums paredzēts iesniegšanai Aizkraukles novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.
Vērtējums sagatavots saskaņā ar Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības
Īpašuma tiesības reģistrētas Sērenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000958768 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi
Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi.

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturoju. Minētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē vērtējamā Objekta izmantošanu un noteikto vērtību.

Citi īpašuma apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija
- Zemes grāmatas nodalījuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.
- Sērenes pagasta teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Sērenes pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā centrālajā daļā. Robežojas ar sava novada Aizkraukles un Jaunjelgavas pilsētām, Jaunjelgavas, Aizkraukles, Daudzeses, Kokneses, Seces un Skrīveru pagastiem, Bauskas novada Valles pagastu, kā arī Ogres novada Birzgales pagastu.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Sērene (pagasta centrs), Dīķi, Krolīši, Menta, Talsiņa.

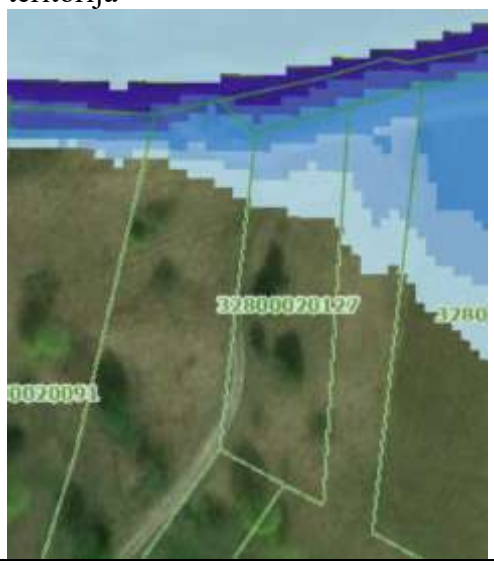
Pagastu šķērso autoceļi P86 Aizkraukle-Sērene- Nereta, P87 Jaunjelgava-Aizkraukle un P76 Aizkrasukle-Jēkabpils.

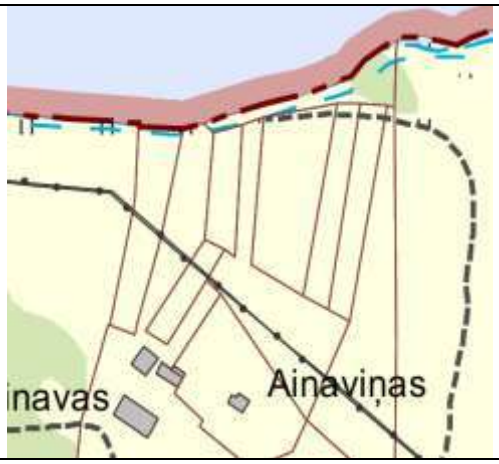
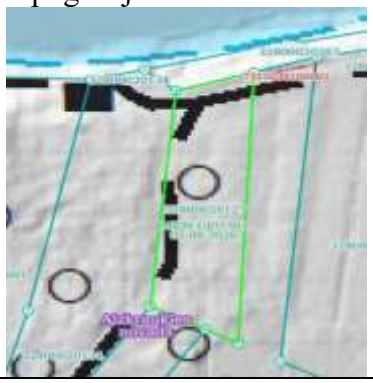
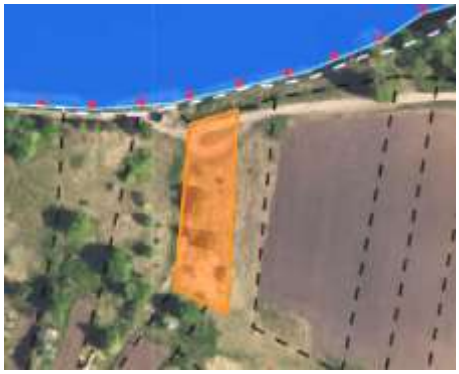
Vērtēšanas objekts novietots pagasta ziemeļu daļā, starp autoceļu P87, Daugavas un Lauces upēm, un servitūta piebraucamo ceļu, apdzīvotas vietas Lipsēni tuvumā. Apkārtni veido viensētas, lauksaimniecības zemes platības, Daugavas upe.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa P87 Jaunjelgava-Aizkraukle pa servitūta piebraucamo ceļu. Piekļūšana pie zemes gabala ir vidēji laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32800020127
Zemesgabala platība	1666 m^2
	
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, ziemeļos robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, ar pārējām malām robežojas ar aizaugušu lauksaimniecības un piemājas zemi
Reljefs	Zemes gabals atrodas uz paugura nogāzes
Sastāvs pēc VZD datiem:	pārējā zeme- 0,1666 ha
Labiekārtojums	Zemi veido daļēji aizaugusi pļava ar krūmājiem un koku jaunaudzi, netiek apsaimniekota. Zemes gabalu šķērso servitūta piebraucamais ceļš
Apbūve	-
Informācija no Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju interneta vietnē OZOLS, zemes gabalā neatrodas aizsargājamas sugas vai biotopu laukumi.
Informācija no zemes dzīļu informācijas sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Zemes dzīļu informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienības tuvumā neatrodas prognozēto resursu laukums vai derīgo izrakteņu laukumi.

Informācija no piesārņoto un potencionāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Piesārņoto un potencionāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas mājaslapā, zemes vienībā vai tās tuvumā neatrodas piesārņotas un potencionāli piesārņotas vietas.
Plūdu riski	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Plūdu riska informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienība neatrodas applūstošā teritorijā, pavasara plūdu vai jūras vējuzplūdu teritorijā  Daļa zemes platības atrodas plūdu scenārija 2100. gadam teritorijā 

Lietošanas mērķis	
www.lvmgeo.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 izmaksas.
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 (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc 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

Pēdējo divu gadu laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2026. gadā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvarā 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 pārsvarā 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- 5000 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvarā 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. Lauksamniecības 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.
Jēkabpils 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.
Dzīvojamai apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 0,5 - 3,0 eur/m^2.
Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,2- 2,0 eur/m^2. Pārsvarā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).
Zemes īpašumu, kas robežojas ar ūdenskrātuvēm (upes, ezeri) vai to tiešā tuvumā piedāvājumu/pārdevuma cenas reģionā ir: 1,0- 7,0 eur/m^2, atkarībā no to platībām, izmantošanas un apbūves iespējām.

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 bez apbūves, netiek izmantota. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Sērenes pagasta teritorijas plaņojumu- Lauku teritorija (L).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemērots atpūtas vai mazdārziņa apbūvei. Lauksaimniecībā un piemājas saimniecībā izmantojamā zeme.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- atrodas Daugavas tiešā tuvumā;
- zemes konfigurācija;
- piekļūšanas iespējas;

Negatīvie:

- zeme netiek apsaimniekota;
- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām.

Īpašie pieņēmumi

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

Ņemot 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 novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies 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	**Lielziedi, Sērenes pagasts**
   	
Pārdevuma laiks	07.2025.
Pārdevuma cena, EUR	3 000
Zemes gabala platība, m2	1 541
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma. Konfigurācija- trīsstūrim līdzīgas formas. Atrodas dārzkopības Lielziedi teritorijas nomalē. Piekļūšana ir apmierinoša. Novietojums apmierinošs. Lietošanas mērķis- Lauku teritorija (L1).

Objekts Nr.2	**Akāciju iela, Ziedi, Aizkraukle**
   	
Pārdevuma laiks	04.2024.
Pārdevuma cena, EUR	2 000
Zemes gabala platība, m2	594
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals zem vasarnīcas apbūves. Konfigurācija- kvadrātam līdzīgas formas. Atrodas dārzkopības Ziedi teritorijā Rožu ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Objekts Nr.3	**Lakstīgalu iela, Ziedi, Aizkraukle**
   	
Pārdevuma laiks	05.2024.
Pārdevuma cena, EUR	1 800
Zemes gabala platība, m2	608
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, ir labiekārtots. Konfigurācija- taisnstūra formas. Atrodas dārzkopības Ziedi teritorijā Lakstīgalu ielas malā. Piekļūšana ir vidēji laba. Novietojums apmierinošs, atrodas iespējamās applūšanas teritorijā. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

	Lielziedi, Sērenes pagasts	Akāciju iela, Ziedi, Aizkraukle	Lakstīgalu iela, Ziedi, Aizkraukle	**VĒRTĒŠANAS OBJEKTS**
Pārdošanas cena, EUR	3 000	2 000	1 800	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus- atsavināts no pašvaldības	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	15%	20%	20%	
Kopējā korekcija, %	**15%**	**20%**	**20%**	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	3 450	2 400	2 160	
Zemes gabala platība, m²	1 541	594	608	**1 666**
Zemes gabala kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2.24	4.04	3.55	4.19

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums novadā/reģionā	0%	0%	0%	
Novietojums kvartālā/ infrastruktūra	10%	0%	10%	
Zemes gabala lielums	0%	-10%	-10%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	5%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	-10%	-10%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	5%	0%	0%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ūdenskrātuves tuvums/ ainaviskums	35%	35%	35%	
Kopējā korekcija, %	**55%**	**15%**	**25%**	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	**3.47**	**4.65**	**4.44**	**4.19**

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR	6 980
Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	**7 000**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3280 002 0127, kas atrodas "Ainavas 11", Sērenes pagastā, Aizkraukles novadā 2026. gada 2. septembrī noteiktā

tirgus vērtība ir **EUR 7 000** (septiņi tūkstoši 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:

- Novērtētāji 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 novērtētāji 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 novērtētāju 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. Novērtētāji ir pārbaudījuši 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 balstīsies nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

P I E L I K U M I

Informāciju pieprasīja Saulcerīte Blūzmane 21.08.2026 08:27:05

ZEMGALES RAJONA TIESA

Sērenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000958768

Kadastra numurs: 3280 002 0127

Nosaukums: Ainavas 11

Adrese: "Ainavas 11", Sērenes pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32800020127). *Žurn. Nr. 300008651357, lēmums 20.08.2026, tiesnese Ligita Ertmane*		1666 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: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 31.jūlija uzziņa Nr.4.7/IZZ/26/294. *Žurn. Nr. 300008651357, lēmums 20.08.2026, tiesnese Ligita Ertmane*		
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 1.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		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32800020127	Ainavas 11	0.1666 ha	100000958768	-	Sērenes pagasts, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32800020127	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1666
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1666
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:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1666

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.1666	ha

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

12.

LATVIJAS REPUBLIKA
AIZKRAUKLES rajona
Sērenes pagasta
saimniecības AINAVAS 11
Zemes kadastra N 03280 - 002 - 0127

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Sērenes pagasta padomes 1996. gada 30.jūlija sēdes protokola izrakstam Nr. 26 1&.

Robežu plāns sastādīts pēc Valsts Zemes Dienesta Aizkraukles nodaļas Mērniecības biroja 1996. gada 25.augustā izpildītiem robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000

Zemes kopplatība ir 1666 m2

Zemes īpašums reģistrēts Aizkraukles rajona

zemes grāmatu nodaļas Sērenes pagasta zemes grāmatā

.gada

Nodalījuma (folijas) N 0

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:

VALSTS ZEMES DIENESTS Aizkraukles rajona nodaļa			
Nod.priekšnieks	Z. Niedre	16.04.97	

Aizkraukles rajona Sērenes pagasta saimniecības „AINAVAS 11„ zemes situācijas plāns

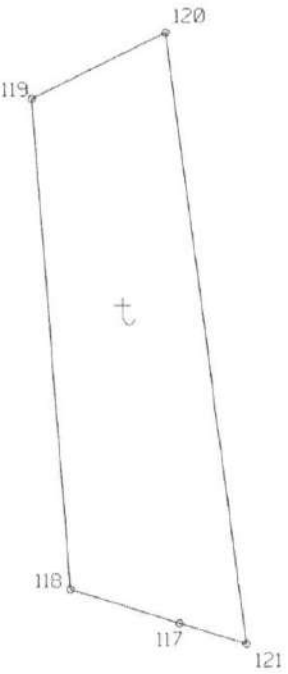
Kadastra Nr. . . . . .

1:5 ZEMES GABALA IZVIETOJUMS



EKSPLIKĀCIJA

Zemes gabalu Nr.	Kopplatība m2	TAI SKAITĀ								No l/s izm. zeměm	
		Zem ēkām un pagalmiem	Ūdeņi un atmatas	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības	Meži	Krūmāji	Pārējās zemes	Nosusinātas	Ar stacionārām laistīšanas iekārtām
1.	1666	-	1666	-	-	-	-	-	-	-	-



Kontūru fotokartes Nr. 1821

Nr zemes ierīcības projektā 04/157

Valsts zemes dienesta uzskaites Nr .....

1994.gada .....

Reģistrēja .....

Mērogs 1:1000

VZD Aizkraukles rajona nodaļa
Mērniecības birojs

vadītājs	V. Niedre		14.09.96.
uzmērīja	Č. Kaminskis		25.08.96

LATAK
EN ISO/IEC 17024
S3-290

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Šapkins

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559