“CERĒNI”, NERETA, NERETAS PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS KADASTRA NUMURS 3270 005 0028



2026. GADA 5. AUGUSTS

LINIKO

2026. gada 5. augusts
Reģ. Nr. 26- 169

Nekustamā īpašuma
"Cerēni", Neretas pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3270 005 0028, kas atrodas "Cerēni", Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000958234, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32700050028)- 2,79 ha 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 005 0028, kas atrodas "Cerēni", Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 4. augustā noteiktā
tirgus vērtība ir **EUR 9 800** (deviņi 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

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

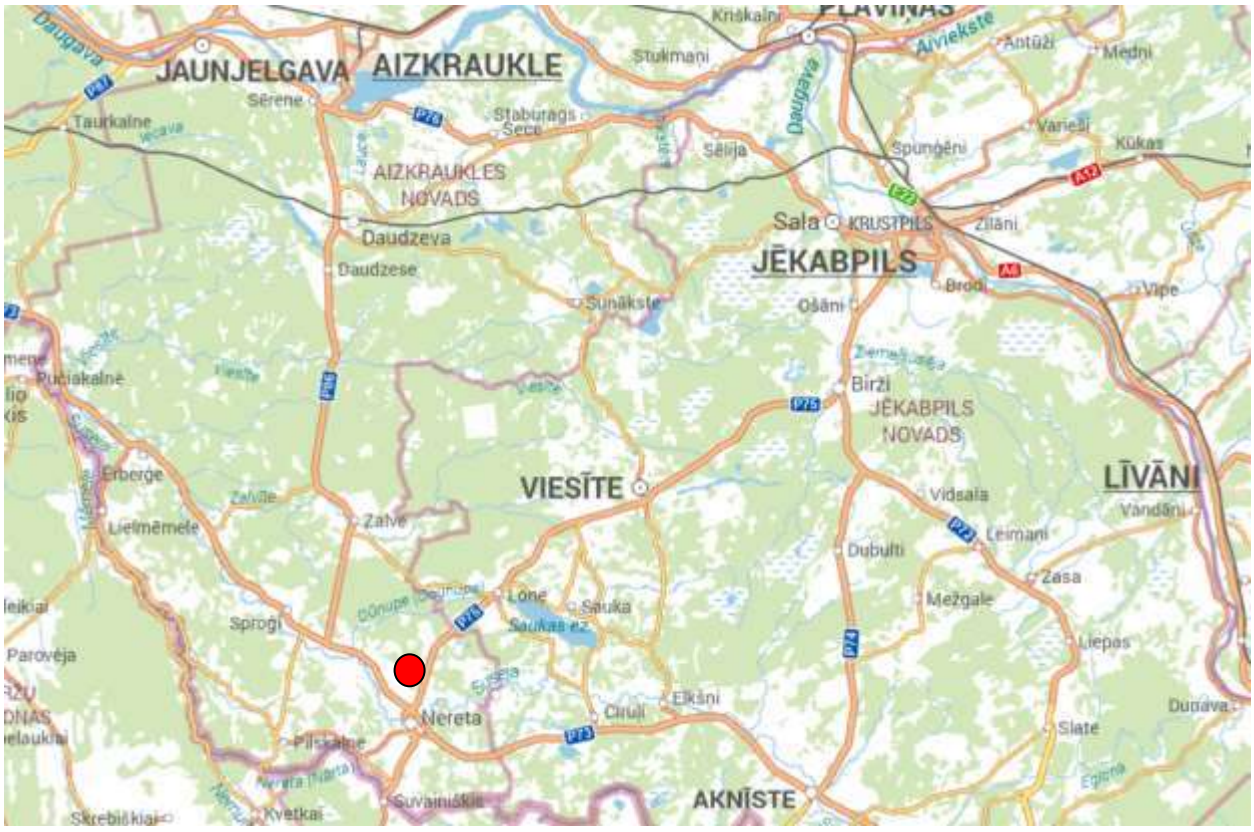
GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts: 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi 5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija 5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **6**
Atrašanās vieta, novietojums 6
Zemes raksturojums 7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS **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 **10**
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita 10
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU **13**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **13**
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI **14**
PIELIKUMI **15**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**Zemes īpašums**
Īpašuma adrese	"Cerēni", Neretas pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3270 005 0028
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000958234
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība nodokļu maksātāja kods 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32700050028)	**2,79 ha**
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības un krūmāju zeme, tiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD Kadastra pārlūka informācijā nav reģistrēti zemes gabala apgrūtinājumi. Citi īpašuma apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.
Tirgus vērtība	**EUR 9 800**
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 4. augusts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS





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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



krūmāju zeme



krūmāju zeme

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3270 005 0028, kas atrodas "Cerēni", Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000958234.

Vērtēšanas objekts:

- zemes vienība 2,79 ha platībā (kadastra apzīmējums 32700050028),

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 vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.
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.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Neretas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000958234 uz Aizkraukles novada pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90000024205, vārda.

Vērtēšanas apgrūtinājumi

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāns.
- Interneta vietnes www.lvmgeo.lv informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

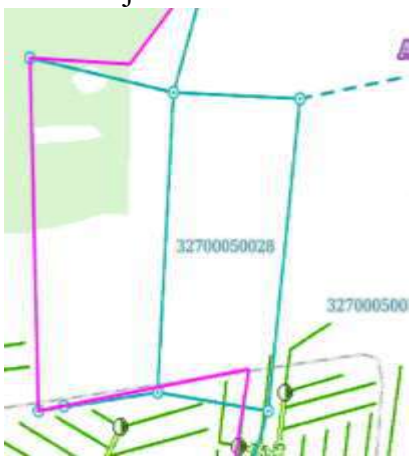
Atrašanās vieta, novietojums

Neretas pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā dienvidaustrumos, Lietuvas pierobežā. Robežojas ar sava novada Pilskalnes un Zalves pagastiem un Jēkabpils novada Saukas un Rites pagastiem.
Lielākās apdzīvotās vietas ir Nereta (pagasta un novada centrs), Neretaslauki, Svajāni.
Pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļi P73 Vecumnieki- Nereta- Subate, P86 Aizkraukle-Zalve-Nereta un P75 Jēkabpils-Viesīte-Nereta-Lietuvas robeža un vietējās nozīmes autoceļi Nereta-Pilskalne, Nereta-Neretaslauki.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta centrālajā daļā, starp autoceļu P75 Jēkabpils- Nereta servitūta piebraucamo ceļu un meliorācijas ūdensnoteku. Apkārtni veido viensētas, lauksaimniecības un krūmāju zemes platības. Līdz autoceļam ~ 0,5 km, līdz Neretai ~3 km.
Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa pa servitūta piebraucamo ceļu. Tiešas piekļuves pie zemes gabala nav, jāšķērso citām personām piederoša zeme.
Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir apgrūtināta.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32700050028
Zemesgabala platība	2,79 ha
	
Apraksts	Taisnstūra formas, rietumos robežojas ar krūmāju zemi, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs pēc VZD datiem	lauksaimniecības zeme- 2,0 ha, aramzeme; krūmāji- 0,46 ha; pārējā zeme- 0,33 ha.
Labiekārtojums	Daļa platības veido lauksaimniecības zeme- iekopts tīrums, tiek apsaimniekota. Daļu no zemes platības veido purvaina krūmāju zeme.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	
Augšņu tips	Pgv- velēnu podzolētā virspusēji glejotā
LIZ kvalitātes novērtējums	35
www.lvmgeo.lv dati	

meliorācija 	augšņu tips 	LAD bloku karte 
topogrāfija 		

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/

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

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā būtiski nav pieauguša. 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- 500 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.

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	Lauksaimniecības un krūmāju zeme, tiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori
Pozitīvie:
- lauksaimniecības zeme tiek apsaimniekota;
- zemes konfigurācija.

Negatīvie:
- zemes sastāvs nav viendabīgs;
- piebraukšanas apstākļi;
- daļu platības veido krūmāji.

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 reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra 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 apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	**Neretas pagasts, Aizkraukles nov.**
Kadastra apzīmējums	32700090027
    	
Pārdevuma laiks	03.2026.
Pārdevuma cena, EUR	12 400
Zemes gabala platība, ha	3.10
LIZ platība, ha	2.70
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 50 balles; zem ūdeņiem- 0,2 ha; zem ceļiem- 0,2 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras izstieptas forma, reljefs līdzens. Piekļūšana pa servitūta piebraucamo ceļu ir vidēji laba. Novietojums pagastā labs.

Objekts Nr.2	**Neretas pagasts, Aizkraukles nov.**
Kadastra apzīmējums	32700030146
   	
Pārdevuma laiks	04.2026.
Pārdevuma cena, EUR	19 500
Zemes gabala platība, ha	4.14
LIZ platība, ha	3.90
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 42 balles; zem ūdeņiem- 0,19 ha; zem ceļiem- 0,05 ha. Konfigurācija- trapecei līdzīgas forma, reljefs līdzens. Piekļūšana pa servitūta piebraucamo ceļu ir laba. Novietojums pagastā labs.

Objekts Nr.3	**Saukas pagasts, Jēkabpils nov.**
Kadastra apzīmējums	56880060198
    	
Pārdevuma laiks	09.2025.
Pārdevuma cena, EUR	10 000
Zemes gabala platība, ha	2.5844
LIZ platība, ha	2.5810
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 35 balles; daļa zemes platības apaugusi ar krūmiem; zem ūdeņiem- 0,0149 ha; zem ceļiem- 0,0214 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, viena mala robežojas ar autoceļu Viesīte-Sauka. Piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā labs.

	Neretas pagasts, Aizkraukles nov.	Neretas pagasts, Aizkraukles nov.	Saukas pagasts, Jēkabpils nov.	**Neretas pagasts, "Cerēni"**
Pārdošanas cena, EUR	12 400	19 500	10 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	12 400	19 500	10 000	

Kopējā zemes platība, ha	3.10	4.14	2.58	2.79
Lauksaimniecības zemes platība, ha	2.70	3.90	2.58	2.00
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0.40	0.24	0.00	0.79
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	87	94	100	72
LIZ kvalitāte ballēs	50	42	35	35
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 000	4 710	3 869	3 526
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 593	5 000	3 874	4 919

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	-3%	-3%	-3%	
Lauksaimniecības zemes platība, īpatsvars	0%	-3%	0%	
Zemes gabala sastāvs	-3%	-4%	-5%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	0%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana	-5%	-3%	0%	
Meliorācija, labiekārtojums	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, neizmantojamās platības	-3%	-3%	0%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	***-17%***	***-19%***	***-11%***	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	***3320***	***3815***	***3444***	***3526***

Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**9 800**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3270 005 0028, kas atrodas "Cerēni", Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 4. augustā noteiktā
tirgus vērtība ir **EUR 9 800** (deviņi 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.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

P I E L I K U M I

Informāciju pieprasīja Mirdza Brūniņa 03.08.2026 09:56:21

ZEMGALES RAJONA TIESA

Neretas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000958234

Kadastra numurs: 3270 005 0028

Nosaukums: Cerēni

Adrese: Neretas pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32700050028). *Žurn. Nr. 300008631514, lēmums 31.07.2026, tiesnesis Dainis Plaudis*		2.79 ha

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 14.jūlija uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/267 par zemes īpašumu. *Žurn. Nr. 300008631514, lēmums 31.07.2026, tiesnesis Dainis Plaudis*		

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
32700050028	Cerēni	2.79 ha	100000958234	-	Neretas pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1114	29.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3779	29.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	1392	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	1114	29.06.2026	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	3779	29.06.2026	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	1392	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
32700050028	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.7900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.7900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.0000
t.sk. Aramzemes platība:	2.0000
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:	0.4600
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:	0.3300

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.7900	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32700050028

Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizkraukles novada domes 2024. gada 28. novembra sēdes lēmumu Nr.882 (protokols Nr.18., 59.p.) "Par nekustamā īpašuma "Cerēni", Neretas pagastā, Aizkraukles novadā, ierakstīšanu zemesgrāmatā un atsavināšanu"

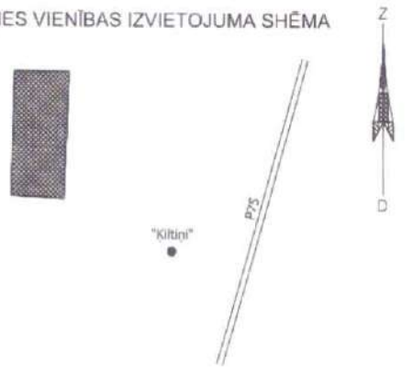
Robežas noteiktas: 2026. gada 16. martā.

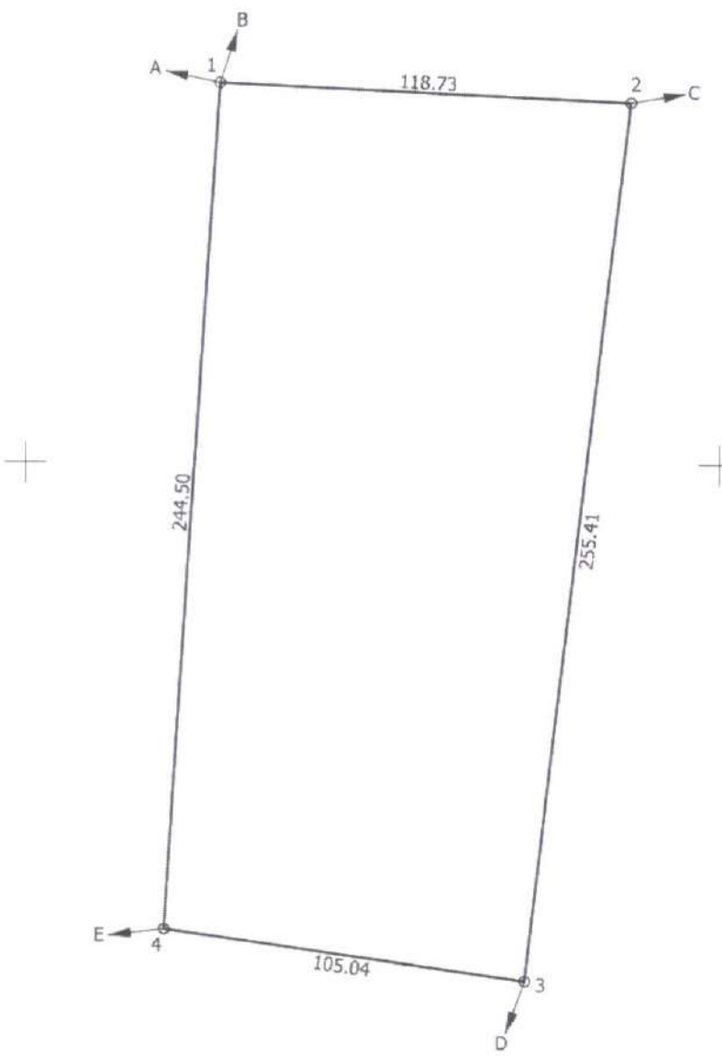
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.79 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999682

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA





X=232800
Y=581600

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 32700050048 - Ziemalāni 1
no B līdz C: 32700050095 - Krodziņi
no C līdz D: 32700050039 - Ķiltiņi
no D līdz E: 32700050048 - Ziemalāni 1
no E līdz A: 32700050003 - Mazziemelāni

Zemes vienības platība: 2.79 ha

Zemes robežu plāns	32700050028	Plāna mērogs 1: 2000	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"

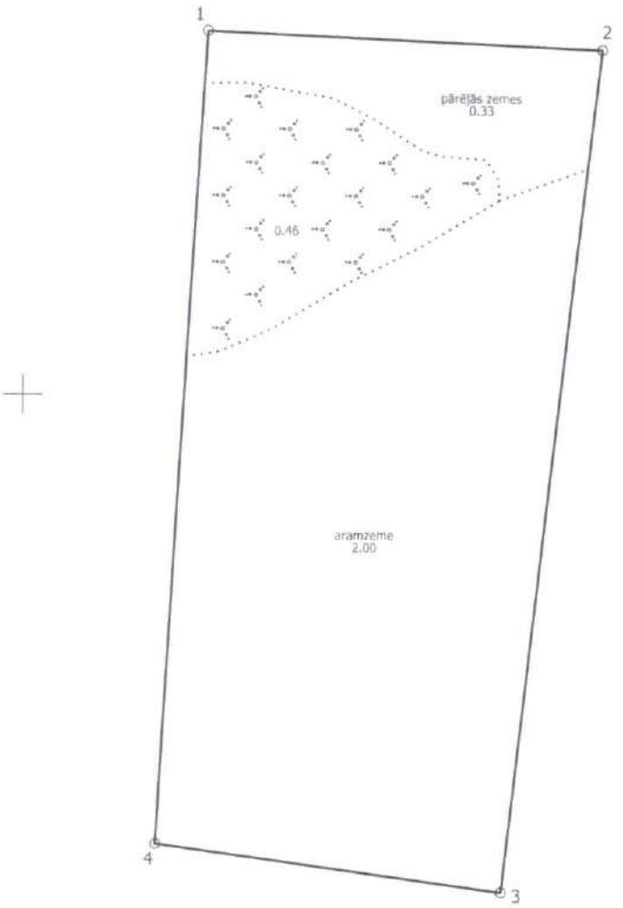
LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 32700050028

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026. gada 16. martā.
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība: 2.79 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
2.79	2.00	2.00	-	-	-	-	0.46	-	-	-	-	-	-	0.33



x=232800
y=581600

Situācijas plāns	32700050028	Plāna mērogs 1: 2000	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"		

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