

**SAULKRASTU IELA 21A, JAUNJELGAVA,  
AIZKRAUKLES NOVADS  
KADASTRA NUMURS 3207 002 0856**



2026. GADA 20.MARTS

2026. gada 20. marts  
Reģ. Nr. 26- 53

Nekustamā īpašuma  
**Saulkrastu ielā 21A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā**  
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0856, kas atrodas Saulkrastu ielā 21A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000953753, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32700020856)- 2396 m<sup>2</sup> platībā.

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

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0856, kas atrodas Saulkrastu ielā 21A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 12. martā noteiktā

**tirgus vērtība, ir EUR 7 600** (septiņi tūkstoši seši simti eiro).

Ivars Šapkīns

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911

IVARS ŠAPKĪNS - 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

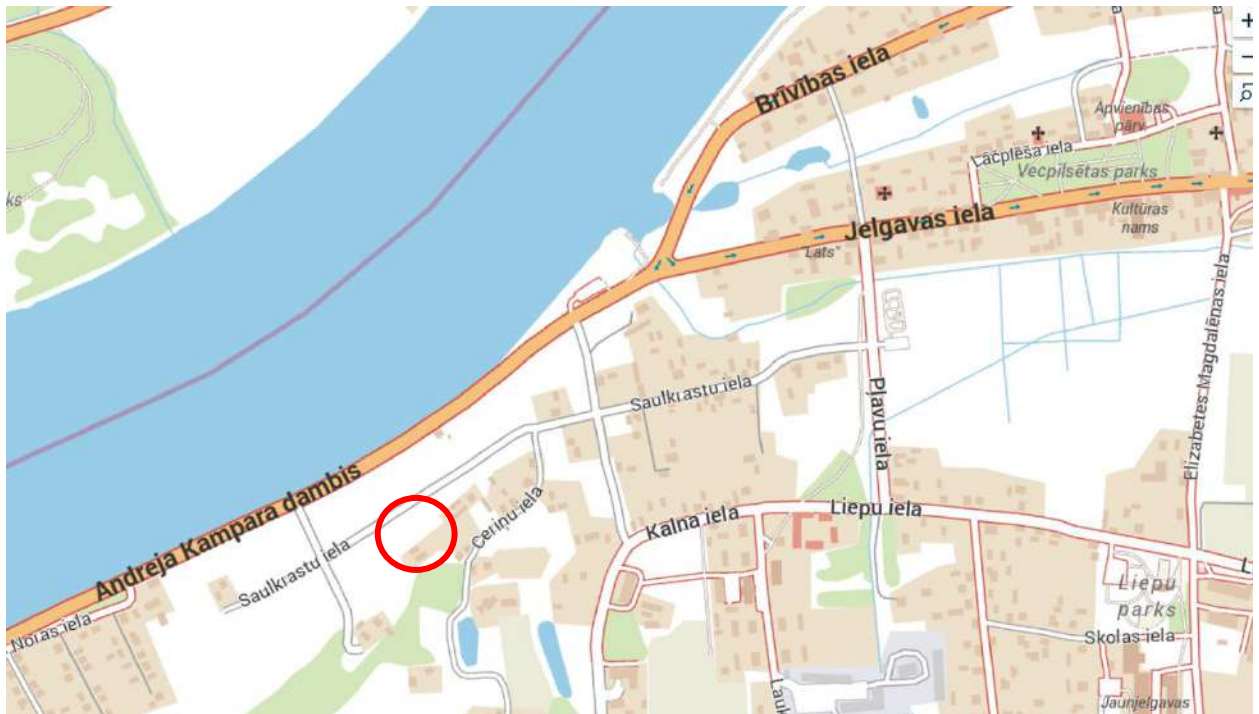
## SATURS

<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>	<b>2</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....</b>	<b>3</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>	<b>4</b>
<b>SLĒDZIENS.....</b>	<b>5</b>
Vērtēšanas objekts.....	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi.....	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	6
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>6</b>
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums.....	6
Zemes atļautā izmantošana.....	7
<b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA.....</b>	<b>7</b>
Vērtību definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas.....	7
<b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>9</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....</b>	<b>9</b>
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Patieso vērtību ietekmējoši faktori.....	9
Īpašie pieņēmumi.....	10
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>10</b>
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita.....	10
Zemes vērtības aprēķins.....	11
<b>SLĒDZIENS PAR PATIESO VĒRTĪBU.....</b>	<b>13</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>13</b>
<b>PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>14</b>
<b>PIELIKUMI.....</b>	<b>15</b>

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Zemes gabals</b>									
Īpašuma adrese	Saulkrastu iela 21A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads									
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām									
Kadastra numurs	3207 002 0856									
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000953753									
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812									
Īpašuma sastāvs	Platība									
<b>zemes vienība</b> (kadastra apzīmējums 32070020856)	<b>2396 m<sup>2</sup></b>									
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar mazvērtīgām izbūvēm, daļēji tiek izmantots. Jaunjelgavas pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- dzīvojamā savrupmāju dzīvojamās teritorija (DzS1).									
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūves veikšanai vai pievienošana blakus esošajam īpašumam.									
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētie apgrūtinājumi: III. daļa 1. iedaļa <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Ieraksta Nr.</th> <th style="text-align: left;">Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu</th> <th style="text-align: left;">Platība, lielums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.1.</td> <td>Atzīme - uz zemes vienības atrodas pašvaldībai nepiederošas būves ar kadastra apzīmējumu Nr.3207 002 0821 007 un Nr.3207 002 0856 001.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 5.februāra uzziņa Nr. 4.7/ZZ/26/60 par nekustamo īpašumu.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>VZD Kadastra pārlika informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturoju</p>	Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas pašvaldībai nepiederošas būves ar kadastra apzīmējumu Nr.3207 002 0821 007 un Nr.3207 002 0856 001.		1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 5.februāra uzziņa Nr. 4.7/ZZ/26/60 par nekustamo īpašumu.	
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums								
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas pašvaldībai nepiederošas būves ar kadastra apzīmējumu Nr.3207 002 0821 007 un Nr.3207 002 0856 001.									
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 5.februāra uzziņa Nr. 4.7/ZZ/26/60 par nekustamo īpašumu.									
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 7 600</b> (septiņi tūkstoši seši simts eiro)									
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 12. marts									
Īpašie pieņēmumi										

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Saulkrastu iela 21A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no Saulkrastu ielas



skats no Saulkrastu ielas



zemes gabals ar esošajām būvēm



zemes gabals ar dīķi



zemes gabals



zemes gabals

## SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3207 002 0856, kas atrodas Saulkrastu ielā 21A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000953753.

### Vērtēšanas objekts\*

• zemes vienība 2396 m<sup>2</sup> platībā (kadastra apzīmējums 32070020856), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

*\*- apsekojot nekustamo īpašumu dabā vērtētājs konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas mazvērtīga apbūve- lapene (kadastra apzīmējums 32070020856001) un palīgbūves daļa (kadastra apzīmējums 32070020821007), kuras pieder citai personai. Kā arī daļa zemes gabala teritorijas ir iežogota.*

*Pēc Pasūtītāja sniegtās informācijas minēto būvju izvietošana nav saskaņota ar zemes īpašnieku un tiek uzskatīta kā nelikumīgā būvniecība.*

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

### Vērtēšanas mērķis

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

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

### Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000953753 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

### Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļā reģistrētie apgrūtinājumi:

#### III. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas pašvaldībai nepiederošas būves ar kadastra apzīmējumu Nr.3207 002 0821 007 un Nr.3207 002 0856 001.	
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 5.februāra uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/60 par nekustamo īpašumu.	

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

### Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu, situācijas plāni.
- Jaunjelgavas pilsētas teritorijas plānojums.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

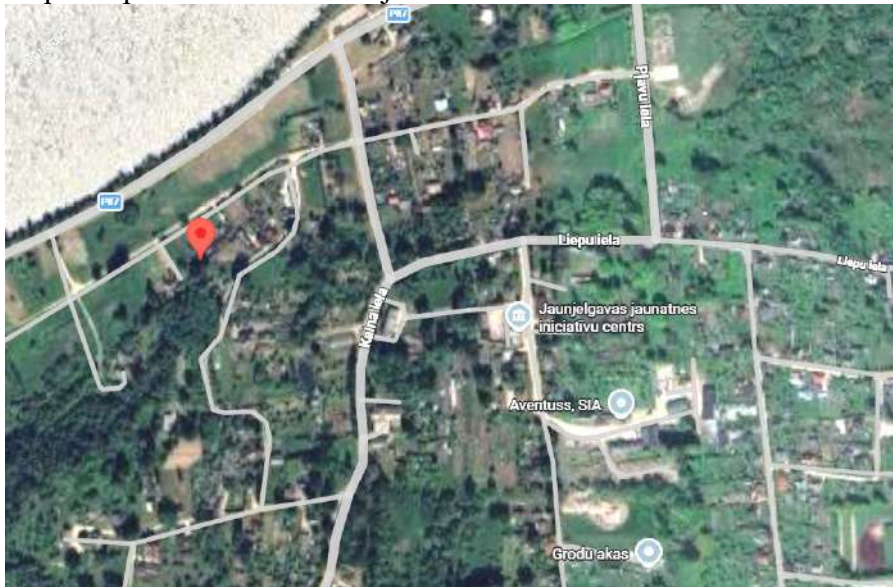
### Atrašanās vieta, novietojums

Jaunjelgava ir pilsēta Daugavas kreisajā krastā Sēlijas kultūrvēsturiskajā novadā, Aizkraukles novadā. Cauri pilsētai iet autoceļš P87 (Bauska-Aizkraukle). Attālums pa ceļiem līdz novada centram Aizkrauklei ir 15 km, līdz Rīgai 79 km. Iedzīvotāju skaits ~ 1700.



Vērtēšanas objekts novietots pilsētas rietumu daļā, kvartālā starp Saulkrastu, Ceriņu ielām un pilsētas robežu.

Apkārtējo apbūvi veido pārsvarā privātās dzīvojamās mājas, Daugavas upe, neapgūtās zemes platības.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta pa Saulkrastu ielu, kas klāta ar grants un zemes segumu. Kopumā piebraukšana ir vidēji laba.



### Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32070020856
Zemesgabala platība	2396 m <sup>2</sup>
	
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, ar malu ~ 36 m piekļaujas Saulkrastu ielai, ar garākajām malām ~ 63 m un 69 m novietots kvartāla iekšienē un robežojas ar blakus esošo dzīvojamo māju apbūvi

	zemi
Reljefs	Paugura nogāze ar nelielu slīpumu uz ielas pusi
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,1211 ha; zem ūdeņiem- 0,0249 ha; zeme zem ēkām- 0,0591 ha; pārējā zeme- 0,0345 ha.
Labiekārtojums	Neapbūvēto zemi veido pagalms ar zālāju un dīķi. Daļa zemes gabala netiek izmantota. Daļa zemes gabala teritorijas ir nožogota ar metāla konstrukcijas sieta žogu.
Apbūve	Lapene

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0124	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0182	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0019	ha

Teritorijas plānojums



 SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS TERITORIJA (DzS1)  
Savrupmāju apbūves teritorija Jaunjelgavā pilsētā

Kadastra karte

**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 piespiedības. /LVS 401-2013/

**Īpašā vērtība** – lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.

Īpašā vērtība var rasties gadījumos, kad aktīvam piemīt tādas iezīmes, kas konkrētam pircējam to padara pievilcīgāku nekā citiem pircējiem tirgū. Šīs īpašības var izpausties kā minētā aktīva fiziskas, ģeogrāfiskas, ekonomiskas vai juridiskas īpatnības.

**Patiesā vērtība** – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Patiesā vērtība ietilpst vērtību kategorijā, ko raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Tā atšķiras no tirgus vērtības, kas paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādu apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

### **Tirgus pieeja**

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

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

### **Ienākumu pieeja**

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

### **Izmaksu pieeja**

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu 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**

Aizkraukles novada mazpilsētās un ciematos pieprasījums pēc apbūves zemes ir neliels. Pēdējo gadu tendence ir pieprasījuma pieaugums pēc apbūves zemes ciematos ar labi attīstītu infrastruktūru, inženierkomunikāciju pieejamību un satiksmi ar novada centru.

Jaunjelgavas pilsētā dzīvojamās apbūves zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir robežās 1 - 5 eur/m<sup>2</sup>. Pēdējo divu gadu laikā Jaunjelgavas pilsētā ir notikuši 9 darījumi ar dzīvojamās apbūves zemes gabaliem.

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 1- 3 eur/m<sup>2</sup>. Pārsvārā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

## **ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS**

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

Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar mazvērtīgām izbūvēm, daļēji tiek izmantots. Jaunjelgavas pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- dzīvojamā
----------------------------	---

	savrupmāju dzīvojamās teritorija (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūves veikšanai vai pievienošana blakus esošajam īpašumam.

### **Tirgus vērtību ietekmējoši faktori**

*Pozitīvie:*

- zemes konfigurācija;

*Negatīvie:*

- novietojums pilsētas daļā.

### **Īpašie pieņēmumi**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

## **VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.













Vērtētājam, balstoties uz patieso informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.

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

### **Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju**

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

## Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Pērses iela, Jaunjelgava		
			
Pārdevuma laiks	02.2026.		
Pārdevuma cena, EUR	6 000		
Zemes gabala platība, m2	1 656		
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūve, labiekārtojuma un inženierkomunikācijām. Konfigurācija- taisnstūra formas. Atrodas pilsētas nomalē, ielas malā. Pieklūšana ir laba. Novietojums pilsētā apmierinošs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).		
Objekts Nr.2	Smilšu iela, Jaunjelgava		
			
Pārdevuma laiks	02.2026.		
Pārdevuma cena, EUR	6 315		
Zemes gabala platība, m2	1 593		
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūve, labiekārtojuma un inženierkomunikācijām. Konfigurācija- taisnstūra formas. Atrodas pilsētas nomalē, ielas malā. Pieklūšana ir laba. Novietojums pilsētā apmierinošs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).		
Objekts Nr.3	Jaunā iela, Jaunjelgava		
			
Pārdevuma laiks	10.2025.		
Pārdevuma cena, EUR	3 603		
Zemes gabala platība, m2	1 249		
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals- starpgabals bez apbūve, labiekārtojuma un inženierkomunikācijām. Konfigurācija- izstiepta taisnstūra formas. Atrodas dzīvojamo māju rajonā, kvartāla iekšienē. Pieklūšana pa servitūta piebraucamo ceļu ir apmierinoša. Novietojums pilsētā viduvējs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).		

	Pērses iela, Jaunjelgava	Smilšu iela, Jaunjelgava	Jaunā iela, Jaunjelgava	<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Saulkrastu iela 21A, Jaunjelgava</b>
Pārdošanas cena, EUR	6 000	6 315	3 603	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6 000	6 315	3 963	

Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 656	1 593	1 249	<b>2 396</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	3.62	3.96	3.17	3.17

*Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:*

Novietojums pilsētā	0%	0%	0%	
Novietojums kvartālā/ infrastruktūra	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-10%	-10%	-15%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	10%	10%	10%	
Zemes gabala labiekārtojums	5%	5%	5%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	-10%	-10%	-10%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-5%	-5%	-5%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>3.26</b>	<b>3.56</b>	<b>2.69</b>	<b>3.17</b>

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR	7 600
<b>Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>7 600</b>

## SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0856, kas atrodas Saulkrastu ielā 21A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 12. martā noteiktā

**tirgus vērtība ir EUR 7 600** (septiņi tūkstoši seši simti eiro).

## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un 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 Šapkins  
Nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

# PIELIKUMI

**ZEMGALES RAJONA TIESA**

Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000953753

Kadastra numurs: 3207 002 0856

Adrese: Saulkrastu iela 21A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov.

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32070020856). Žurn. Nr. 300008521179, lēmums 02.03.2026, tiesnesis Dainis Plaudis		2396 m <sup>2</sup>
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
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 5.februāra uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/60 par nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300008521179, lēmums 02.03.2026, tiesnesis Dainis Plaudis		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas pašvaldībai nepiederošas būves ar kadastra apzīmējumu Nr.3207 002 0821 007 un Nr.3207 002 0856 001.		
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 5.februāra uzziņa Nr. 4.7/IZZ/26/60 par nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300008521179, lēmums 02.03.2026, tiesnesis Dainis Plaudis		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32070020856	-	0.2396 ha	100000953753	-	Jaunjelgava, Aizkraukles novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2566	21.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2730	21.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2566	21.01.2026	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	2730	21.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32070020856	1/1	Saulkrastu iela 21A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2396
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32070020856001	1/1	-

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2396
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1211
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.1211
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:	0.0249
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0249
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0591
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0345

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2396	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0124	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0182	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0019	ha

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3207 002 0856

Adrese: Saulkrastu iela 21A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Jaunjelgavas novada domes 2018. gada 25. janvāra ārkārtas sēdes protokola izrakstu (protokols Nr.10) Nr.7§ "Par zemes vienību piekritību pašvaldībai Jaunjelgavas pilsētā."

Robežas noteiktas: 2026. gada 12. janvārī

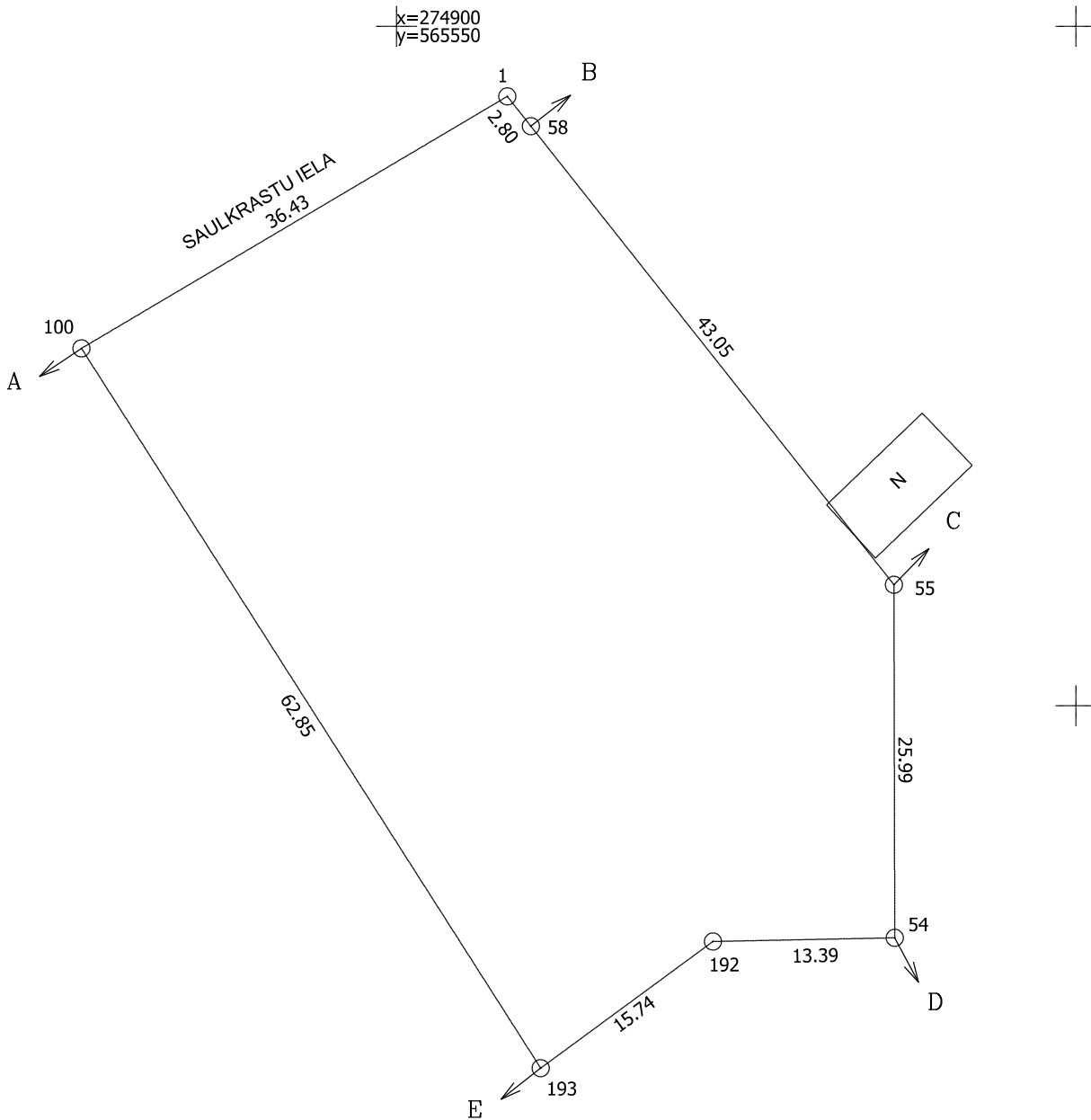
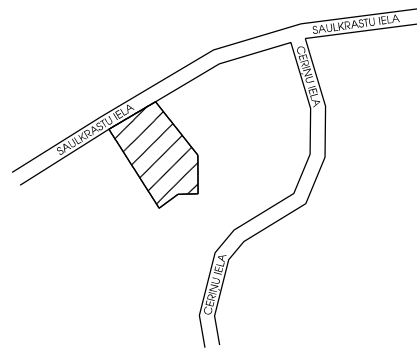
Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.2396 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 3207 002 0849 - Saulkrastu iela
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 3207 002 0821 - Saulkrastu iela 21
- no C līdz D z.v.kad.apz. : 3207 002 0827 - Ceriņu iela 6
- no D līdz E z.v.kad.apz. : 3207 002 0844 - Kalna iela 34
- no E līdz A z.v.kad.apz. : 3207 002 0833 - Saulkrastu iela 23



Zemes vienības platība : 0.2396 ha

Zemes robežu plāns

3207 002 0856

Plāna mērogs 1 : 500

2. lapa no 2

Mērnieks Gatis Grunšteins  
 sertifikāta Nr. AB0148

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3207 002 0856

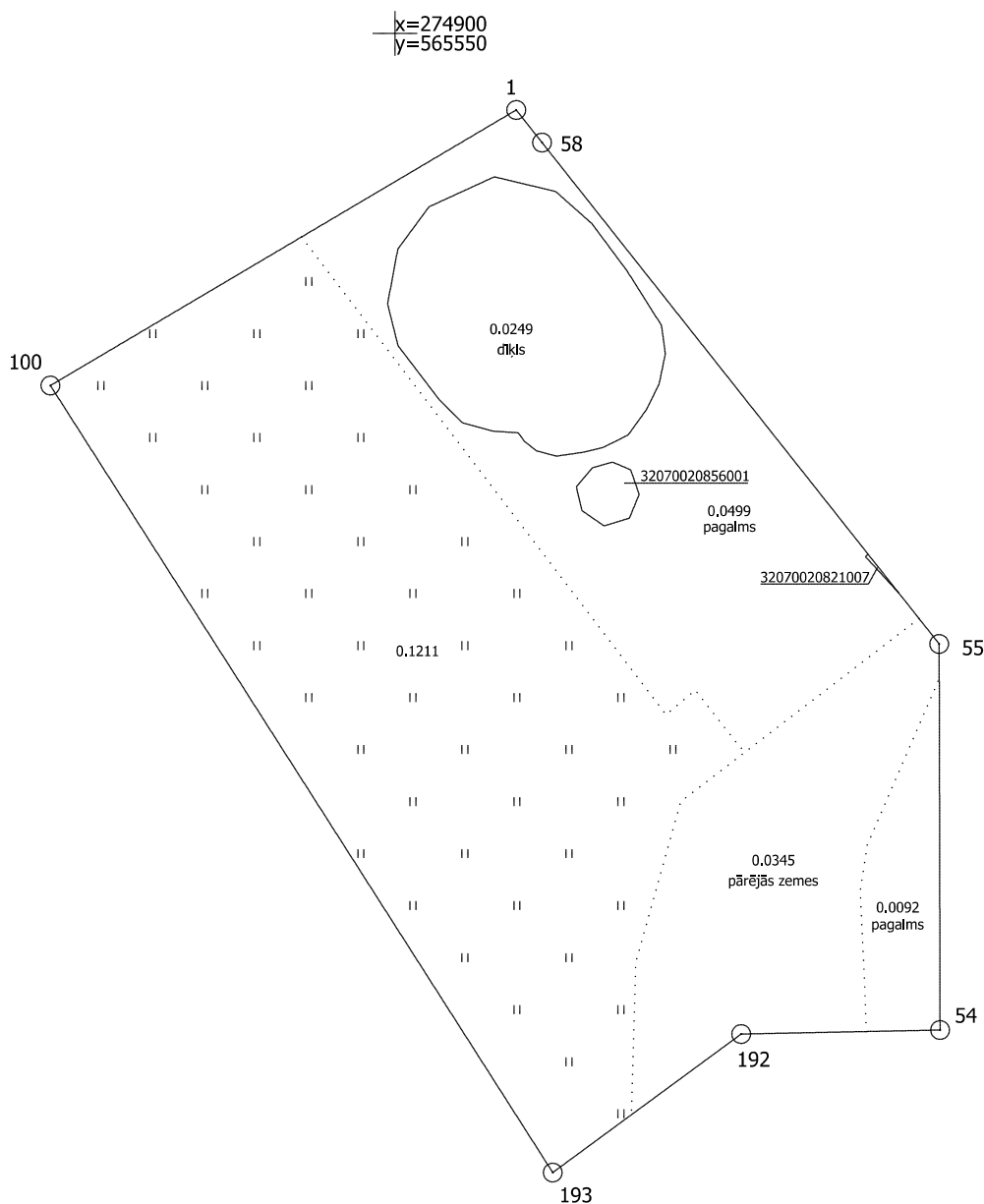
Adrese: Saulkrastu iela 21A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026. gada 12. janvārī

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.2396 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimn. izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krumāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	T.sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gambas					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.2396	0.1211	—	—	0.1211	—	—	—	—	0.0249	0.0249	—	0.0591	—	0.0345



Situācijas plāns

3207 002 0856

Plāna mērogs 1 : 500

2. lapa no 2

Mērnieks Gatis Grunšteins  
sertifikāta Nr. AB0148

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2013. gada 30. maija*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 31. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 30. maijam*

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors