



**LAUKU IELA 19A, JAUNJELGAVA,  
AIZKRAUKLES NOVADS  
KADASTRA NR. 3207 002 0009**



2025. GADA 22. MAIJS

2025. gada 22. maijs  
Reģ. Nr. 25- 209

Nekustamā īpašuma  
**Lauku ielā 19A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā**  
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0009, kas atrodas Lauku ielā 19A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000943781, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 32070025725)- 1760 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 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. 3207 002 0009, kas atrodas Lauku ielā 19A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 21. maijā noteiktā

**tirgus vērtība, ir EUR 3 000** (trīs tūkstoši eiro).

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

## 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 .....	5
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
Atrašanās vieta, novietojums .....	5
Zemes gabala raksturojums .....	6
<b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA .....</b>	<b>7</b>
Vērtību definīcija .....	7
Vērtēšanas pieejas .....	8
<b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>8</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....</b>	<b>8</b>
Labākā un efektīvākā izmantošana. ....	8
Patieso vērtību ietekmējoši faktori.....	8
Īpašie pieņēmumi .....	9
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>9</b>
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita .....	9
Zemes vērtības aprēķins .....	10
<b>SLĒDZIENS PAR PATIESO VĒRTĪBU.....</b>	<b>12</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>12</b>
<b>PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>13</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>14</b>

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Zemes gabals</b>
Īpašuma adrese	Lauku iela 19A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3207 002 0009
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000943781
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>zemes vienība</b> (kadastra apzīmējums 32070025725)	<b>1760 m<sup>2</sup></b>
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma, netiek 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	Vērtētājam nav zināmi
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 3 000</b> (trīs tūkstoši eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 21. maijs
Īpašie pieņēmumi	



## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no Lauku ielas



skats no Lauku ielas



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals ar apaugumu



zemes gabals ar apaugumu

## SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3207 002 0009, kas atrodas Lauku ielā 19A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000943781.

### Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 1760 m<sup>2</sup> platībā (kadastra apzīmējums 32070025725), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

### Vērtēšanas mērķis

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

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

### Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000943781 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

### Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

### Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

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

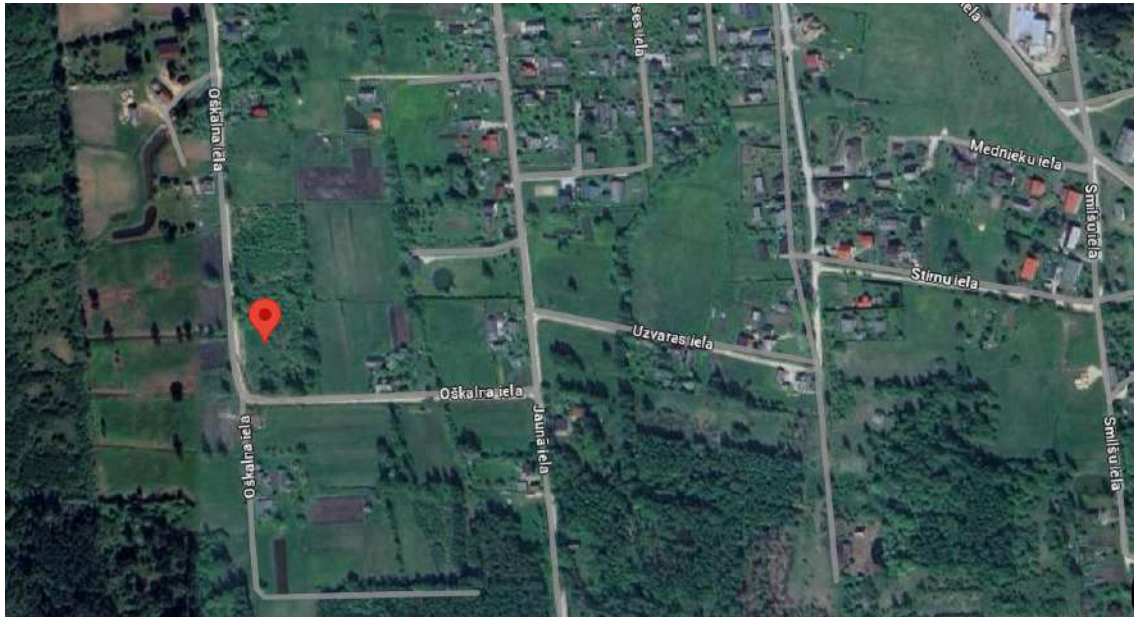
## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 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.

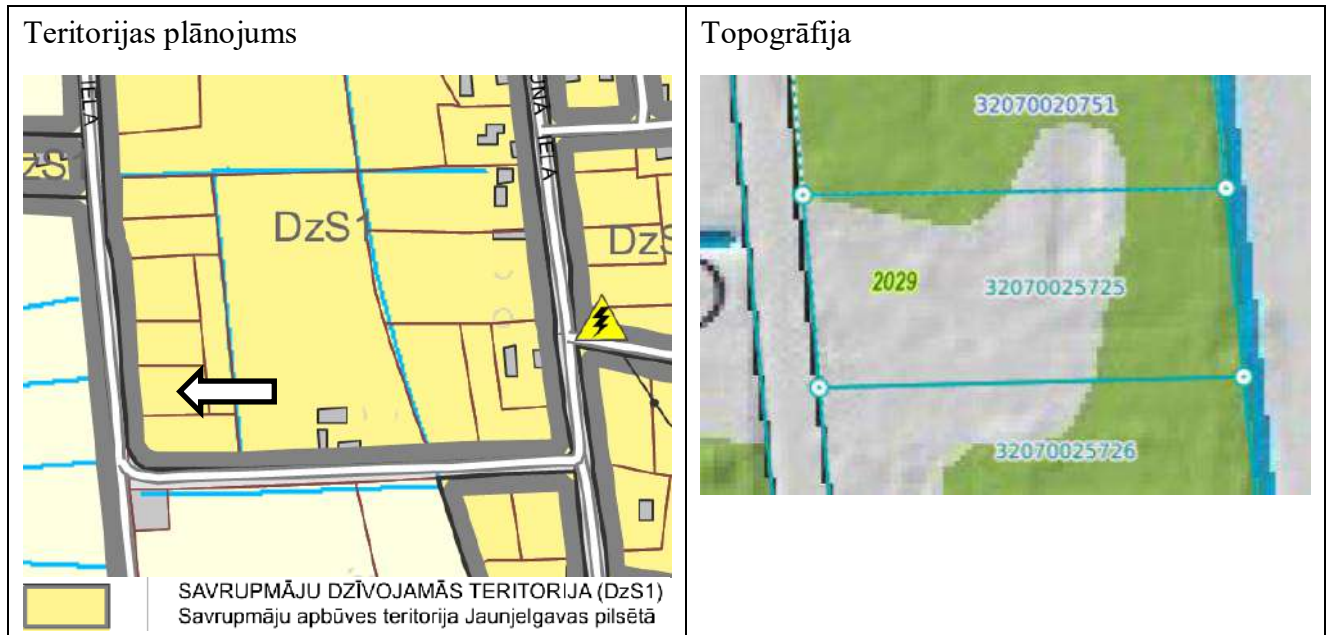
Vērtēšanas objekts novietots pilsētas nomaļē, dienvidu daļā, kvartālā starp Lauku (bijušā Oškalna), Jaunā ielām un pilsētas teritorijas robežu. Zemes gabals novietots Lauku ielas malā.

Apkārtojums veido privātās dzīvojamās mājas, neapgūtās zemes platības. Piebraukšana pie vērtēšanas objekta pa Lauku ielu, kas klāta ar grants segumu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir vidēji labs. Novietojums pilsētas daļā ir apmierinošs.



### Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32070025725
Zemesgabala platība	1760 m <sup>2</sup>
Apraksts	Taisnstūra formas, ar malām ~28m robežojas ar Lauku ielu un meliorācijas grāvi, ar malām ~ 62 m novietots kvartāla iekšienē, zemes gabals robežojas ar neapbūvētām zemes platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,0747 ha, pļava; krūmāji 0,0918 ha; zem ūdeņiem 0,0031 ha; pārējā zeme- 0,0064 ha.
Labiekārtojums	Neapbūvēto platību veido daļēji aizaugusi ar krūmājiem zeme. Teritorija nav norobežota, bez labiekārtojuma un komunikācijām
Inženierkomunikācijas	-
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	-



## 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/

### 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>. 2024.-2025. gados Jaunjelgavas pilsētā ir notikuši 8 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 bez apbūves un labiekārtojuma, netiek 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 gabala konfigurācija;

*Negatīvie:*

- novietojums pilsētas daļā;

- zemes gabala labiekārtojums;
- tirgū zems pieprasījums pēc apbūves zemes gabaliem.

### **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	Smilšu iela, Jaunjelgava
Pārdevuma laiks	02.2025.
Pārdevuma cena, EUR	3 900
Zemes gabala platība, m2	1 428
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma, elektrības pievads. Konfigurācija- taisnstūrim līdzīgas formas. Atrodas blakus garāžām, Smilšu un Līvānu ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
Objekts Nr.2	Brīvības iela, Jaunjelgava
Pārdevuma laiks	09.2024.
Pārdevuma cena, EUR	8 500
Zemes gabala platība, m2	3 420
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma, elektrības pievads. Konfigurācija- neregulāras lauztas formas. Atrodas dzīvojamo māju rajonā, Brīvības ielas malā. Piekļūšana ir laba. Novietojums pilsētā vidēji labs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
Objekts Nr.3	Jelgavas iela, Jaunjelgava
Pārdevuma laiks	04.2023.
Pārdevuma cena, EUR	3 500
Zemes gabala platība, m2	1 879
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma. Konfigurācija- izstiepta taisnstūra formas. Atrodas centra dzīvojamo māju rajonā, ielas un piebraucamā ceļa krustojumā. Piekļūšana ir laba. Novietojums pilsētā viduvējs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

	Smilšu iela, Jaunjelgava	Brīvības iela, Jaunjelgava	Jelgavas iela, Jaunjelgava	<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Lauku iela 19A, Jaunjelgava</b>
40				
Pārdošanas cena, EUR	3 900	8 500	3 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	10%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	3 900	8 500	3 850	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 428	3 420	1 879	<b>1 760</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	2,73	2,49	2,05	1,68
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums pilsētā	-10%	-10%	-10%	
Novietojums kvartālā/ infrastruktūra	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-3%	12%	0%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	-20%	-30%	-30%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	5%	5%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	10%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-3%	-3%	-5%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-36%</b>	<b>-26%</b>	<b>-30%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>1,75</b>	<b>1,84</b>	<b>1,44</b>	<b>1,68</b>
Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR				2 960
<b>Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>				<b>3 000</b>

## SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0009, kas atrodas Lauku ielā 19A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 21. maijā noteiktā

**tīrgus vērtība ir EUR 3 000** (trīs 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 Šapkins  
Nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

## PIENĒMUMI 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. 100000943781**

**Kadastra numurs: 3207 002 0009**

**Adrese: Lauku iela 19A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32070025725). <i>Žurn. Nr. 300008293544, lēmums 10.04.2025, tiesnese Kristīne Zaura</i>		0.176 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada 2025.gada 6.marta pašvaldības uzziņa Nr.4.7/AZZ/25/108. <i>Žurn. Nr. 300008293544, lēmums 10.04.2025, tiesnese Kristīne Zaura</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32070020009	-	0.176 ha	100000943781	-	Jaunjelgava, Aizkraukles novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2185	07.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2163	07.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2185	07.02.2025	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	2163	07.02.2025	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
32070025725	1/1	Lauku iela 19A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1760
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1760
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0747
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0747
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:	0.0918
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0031
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0031
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0064

#### **Lietošanas mērķi**

<b>Mērķis</b>	<b>Kods</b>	<b>Platība</b>	<b>Platības mērvienība</b>
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1760	ha

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3207 002 5725

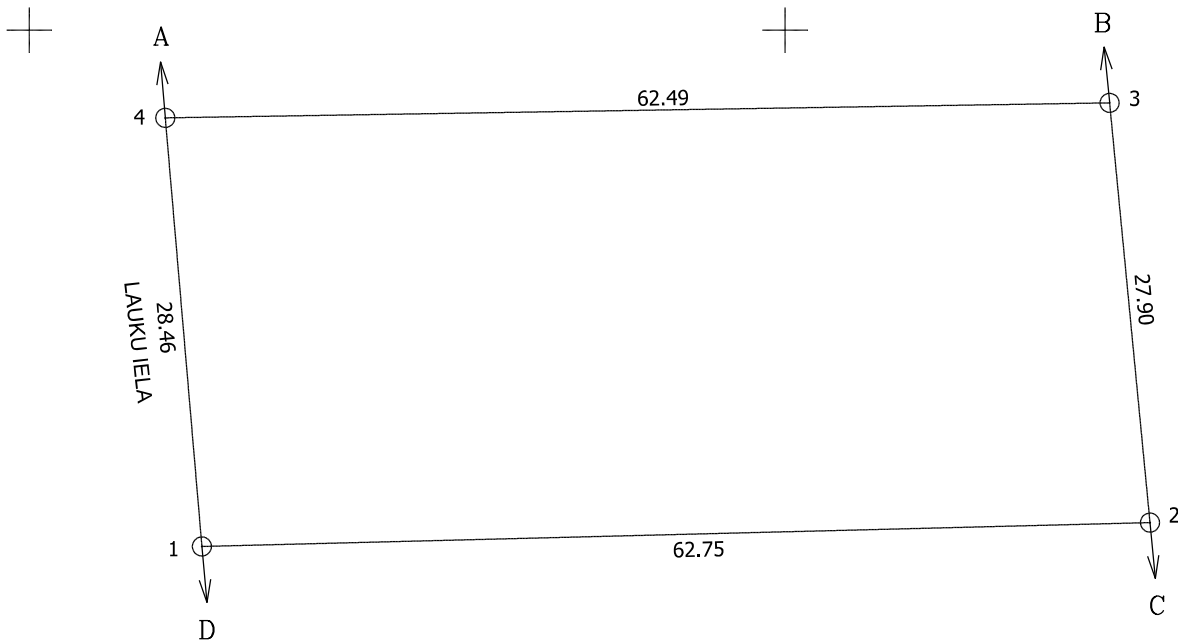
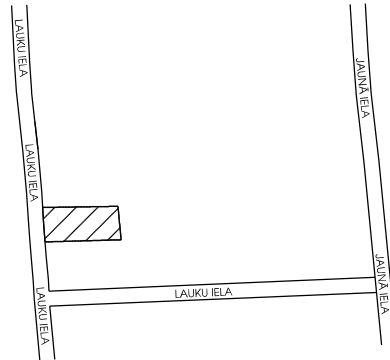
Adrese: Lauku iela 19A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Aizkraukles novada domes 2024. gada 21. marta lēmumu Nr.201 (sēdes protokols Nr.3., 66.p.) "Par nekustamo īpašumu Lauku iela 17F, Lauku iela 17E, Lauku iela 19A, Lauku iela 19B, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā zemes vienību piekritības maiņu" un Aizkraukles novada domes 2024. gada 20. jūnija lēmumu Nr.457 (sēdes protokols Nr.7., 47.p.) "Par starpgabala zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 32070020778 sadalīšanu Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā."

Robežas noteiktas: 2025. gada 27. janvārī

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.1760 ha



x=274050  
y=566050

Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 3207 002 0751 - "Lauku iela 19"
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 3207 002 0729 - "Jaunā iela 41"
- no C līdz D z.v.kad.apz. : 3207 002 5726 - "Lauku iela 19B"
- no D līdz A z.v.kad.apz. : 3207 002 1115 - Lauku iela

Zemes vienības platība : 0.1760 ha

Zemes robežu plāns

3207 002 5725

Plāna mērogs 1 : 500

2. lapa no 2

Mērnīeks 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 5725

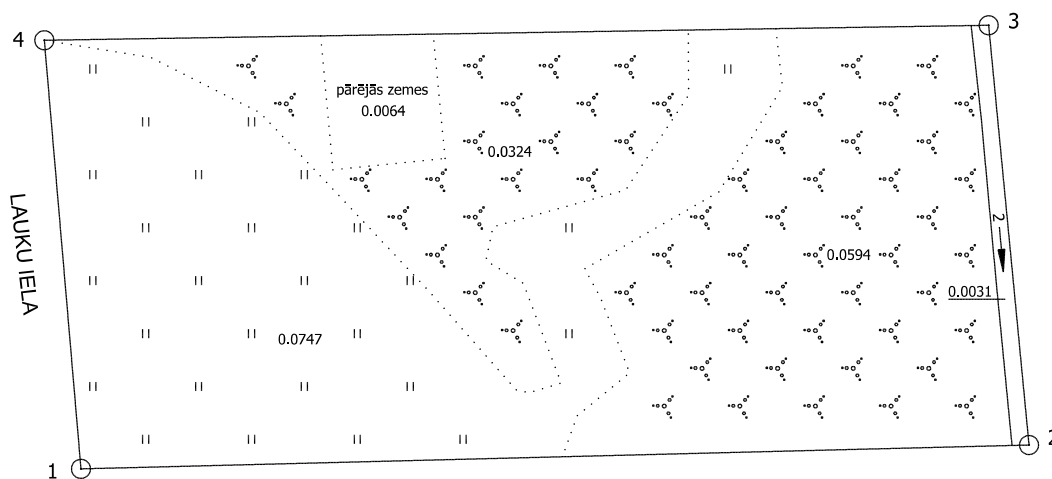
Adrese: Lauku iela 19A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 27. janvārī

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.1760 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimn. izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krumājāji	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			
0.1760	0.0747	—	—	0.0747	—	—	0.0918	—	0.0031	0.0031	—	—	—	0.0064



x=274050  
y=566050



Situācijas plāns

3207 002 5725

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