

**SAULKRASTU IELA 6, JAUNJELGAVA,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3207 002 2607**



2026. GADA 20.MARTS

2026. gada 20. marts
Reģ. Nr. 26- 51

Nekustamā īpašuma
Saulkrastu ielā 6, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 2607, kas atrodas Saulkrastu ielā 6, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000953754, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32700022607)- 1695 m² 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 2607, kas atrodas Saulkrastu ielā 6, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 12. martā noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 6 100 (seši tūkstoši viens simts eiro).

Ivars Šapkins
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 ŠAPKINS - 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.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums	6
Zemes atļautā izmantošana.....	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
Vērtību definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Patieso vērtību ietekmējoši faktori	9
Īpašie pieņēmumi.....	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	10
Zemes vērtības aprēķins	11
SLĒDZIENS PAR PATIESO VĒRTĪBU	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3207 002 2607
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000953754
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32070022607)	1695 m²
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar mazvērtīgām izbūvēm, 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	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturoju
Tirgus vērtība	EUR 6 100 (seši tūkstoši viens simts eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 12. marts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles novads.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no Saulkrastu ielas



skats no Saulkrastu ielas



zemes gabals ar esošajām būvēm



zemes gabals ar esošajām būvēm



zemes gabals- dārzs



zemes gabals- pagalmis

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3207 002 2607, kas atrodas Saulkrastu ielā 6, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000953754.

Vērtēšanas objekts*

- zemes vienība 1695 m² platībā (kadastra apzīmējums 32070022607), 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 sliktā tehniskā stāvoklī- divas būves un pamati, kuru piederība nav zināma un noskaidrota. Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka minētās būves ir neatņemama zemes gabala sastāvdaļa.*

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 nodaļījumā Nr. 100000953754 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

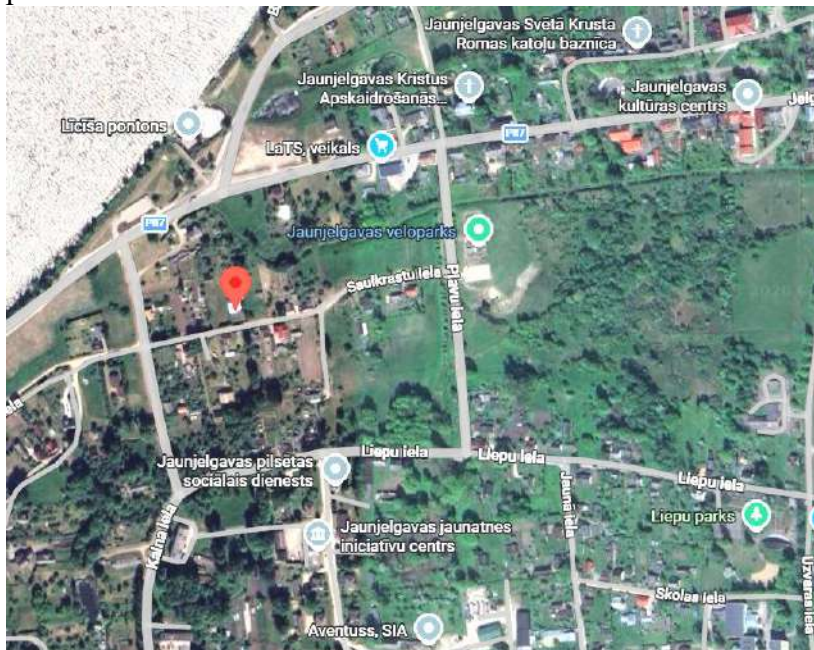
Atrašanās vieta, novietojums

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, Pļavu, Jelgavas un Kalna ielām. Zemes gabals novietots Saulkrastu ielas malā.

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

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



Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32070022607
Zemesgabala platība	1695 m ²
 32070022607 Adrese: Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134 Platība: 0,1695 ha Subjekts: Pašvaldība Statuss: Nekustamais īpašums	
Apraksts	Izstieptam taisnstūrim līdzīgas formas, ar malu ~ 22 m piekļaujas Saulkrastu ielai, ar garākajām malām ~ 89m un 97 m novietots kvartāla iekšienē un robežojas ar blakus esošo dzīvojamo māju apbūves zemi
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: zeme zem ēkām- 0,1695 ha.
Labiekārtojums	Neapbūvēto zemi veido pagalms, kas nav labiekārtots. Teritorija ir

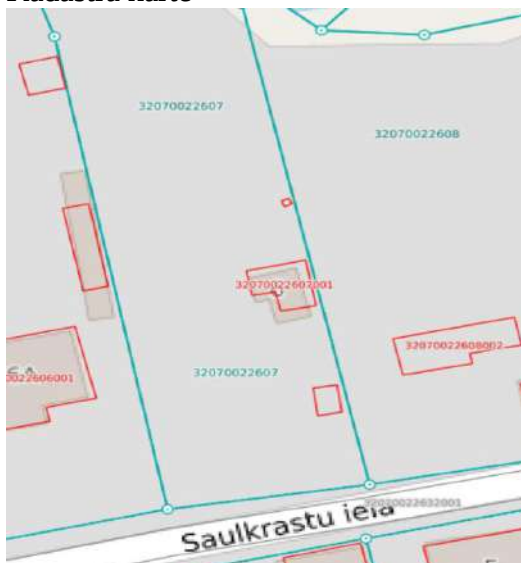
	nožogota ar metāla konstrukcijas sieta žogu.				
Apbūve	Dzīvojamā māja, palīgēka, pamati				
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0126	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.1695	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 piespēšanas. /LVS 401-2013/

Īpaša 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.

Īpaša 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 salīgta 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 tādas 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 ņemti 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, pārslogdes, 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 izsauca 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/m². 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/m². 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, 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:

- piebraukšanas iespējas;
- pieslēgums ciemata centralizētajiem inženiertīkliem;

Negatīvie:

- zemes gabala konfigurācija;
- uz zemes atrodas mazvērtīga apbūve, sliktā tehniskā stāvoklī.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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. Piekļūšana 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. Piekļūšana 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. Piekļūšana pa servitūta piebraucamo ceļu ir apmierinoša. Novietojums pilsētā viduvējs. Lietošanas mērķis- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

	Pērses iela, Jaunjelgava	Smilšu iela, Jaunjelgava	Jaunā iela, Jaunjelgava	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava
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%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6 000	6 315	3 963	
Zemes gabala platība, m ²	1 656	1 593	1 249	1 695
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	3.62	3.96	3.17	3.62

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā	5%	5%	0%	
Novietojums kvartālā/ infrastruktūra	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	-1%	-5%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	10%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	10%	10%	10%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	-5%	-5%	0%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-10%	-10%	-10%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	-1%	5%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	3.62	3.92	3.33	3.62

Vērtēšanas objekta patiesā vērtība, EUR	6 140
Vērtēšanas objekta patiesā vērtība noapaļoti, EUR	6 100

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 2607, kas atrodas Saulkrastu ielā 6, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 12. martā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 6 100 (seši tūkstoši viens simts 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. 100000953754

Kadastra numurs: 3207 002 2607

Adrese: Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32070022607). Žurn. Nr. 300008521159, lēmums 27.02.2026, tiesnese Inese Trēde		0.1695 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: 2026.gada 4.februāra Aizkraukles novada pašvaldības uzziņa Nr.4.7/IZZ/26/59. Žurn. Nr. 300008521159, lēmums 27.02.2026, tiesnese Inese Trēde		
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			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32070022607	-	0.1695 ha	100000953754	-	Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1429	22.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2105	22.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1429	22.01.2026	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	2105	22.01.2026	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
32070022607	1/1	Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1695
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
32070022607001	1/1	Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134
32070022607002	1/1	-
32070022607003	1/1	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1695
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1695
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1695	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0126	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.1695	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3207 002 2607

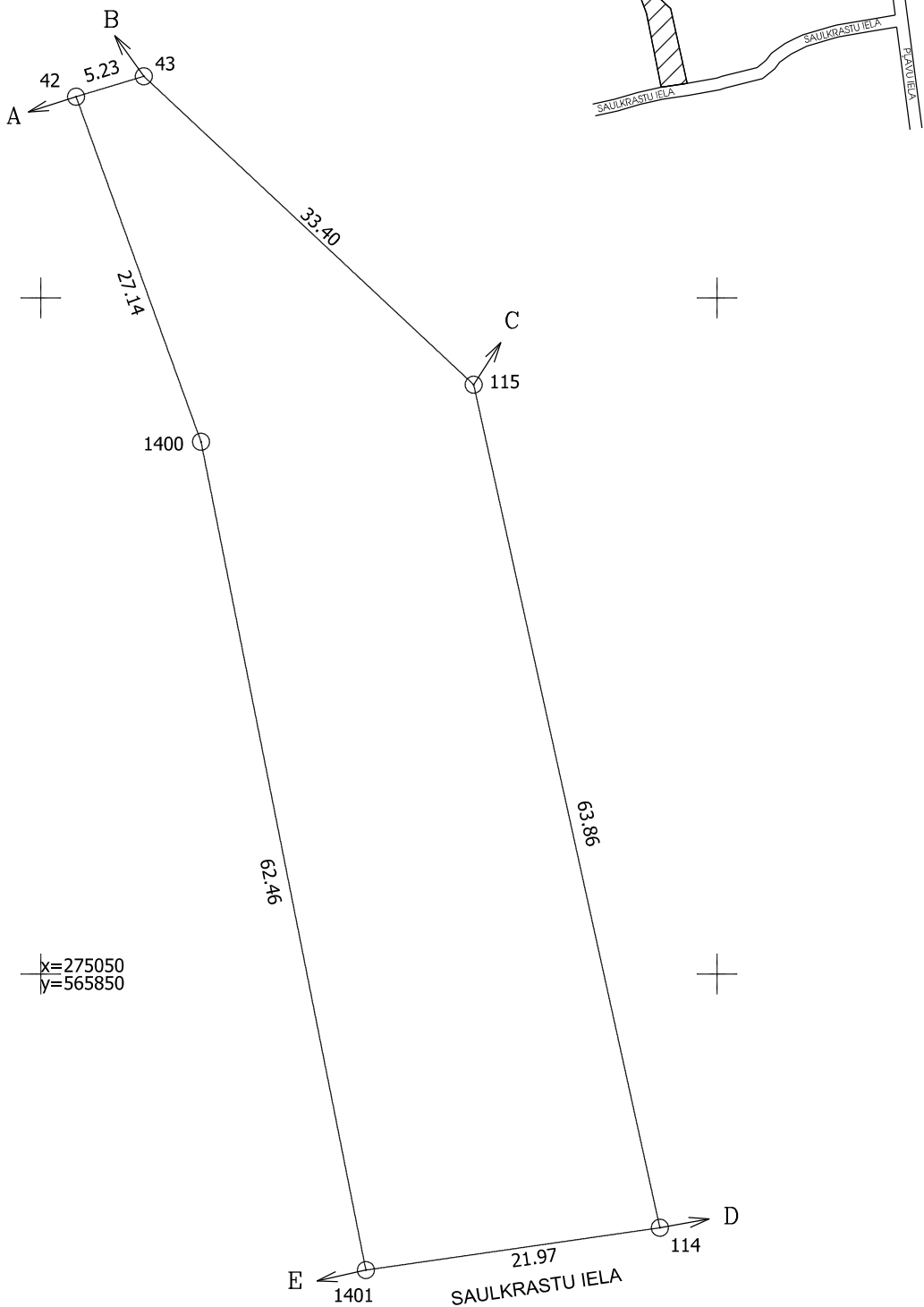
Adrese: Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Jaunjelgavas novada domes 2010. gada 26. augusta domes sēdes protokola izrakstu (protokols Nr.10) Nr.36§ "Par zemes lietošanas tiesību atzīšanu Jaunjelgavas novada domei Jaunjelgavas novada Jaunjelgavas pilsētā."

Robežas noteiktas: 2026. gada 12. janvārī

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.1695 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B z.v.kad.apz. : 3207 002 2625 - Jelgavas iela 1
no B līdz C z.v.kad.apz. : 3207 002 2638 - Pilsētas novadgrāvis
no C līdz D z.v.kad.apz. : 3207 002 2608 - Saulkrastu iela 4
no D līdz E z.v.kad.apz. : 3207 002 2632 - Saulkrastu iela
no E līdz A z.v.kad.apz. : 3207 002 2606 - Saulkrastu iela 6a

Zemes vienības platība : 0.1695 ha

Zemes robežu plāns	3207 002 2607	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 uzmēršanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3207 002 2607

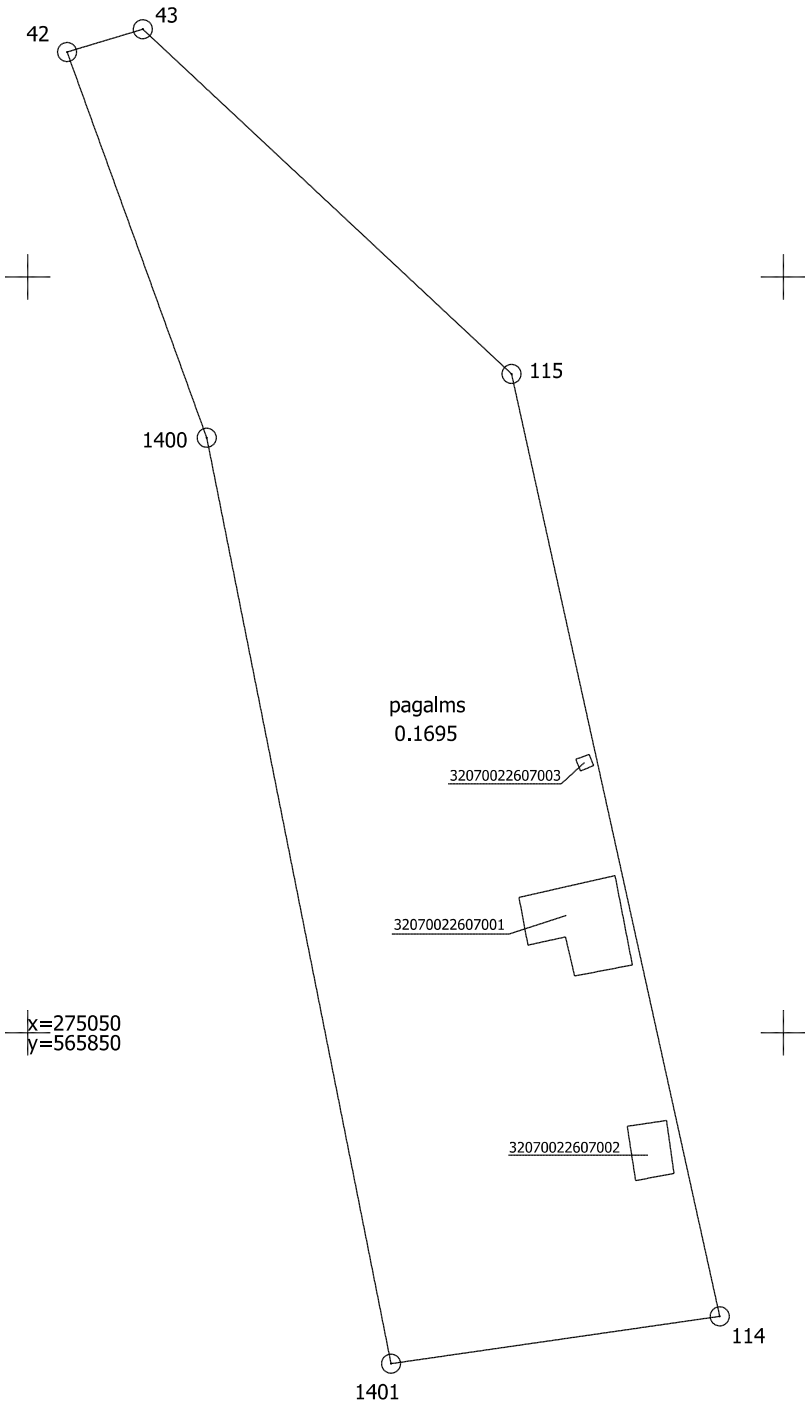
Adrese: Saulkrastu iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

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

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.1695 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
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.1695	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.1695	—	—





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors