LAUKU IELA 19, JAUNJELGAVA, AIZKRAUKLES NOVADS KADASTRA NUMURS 3207 002 0751



2026. GADA 3. SEPTEMBRIS

LINIKO

2026. gada 3. septembris
Reģ. Nr. 26- 186

Nekustamā īpašuma
Lauku ielā 19, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0751, kas atrodas Lauku ielā 19, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000958824, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 32700020751)- 1607 m^2 platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un 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 0751, kas atrodas Lauku ielā 19, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 2. septembrī noteiktā
tirgus vērtība, ir **EUR 4 700** (četri tūkstoši astoņi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

LINIKO
SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911
IVARS GERULATS - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131
Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

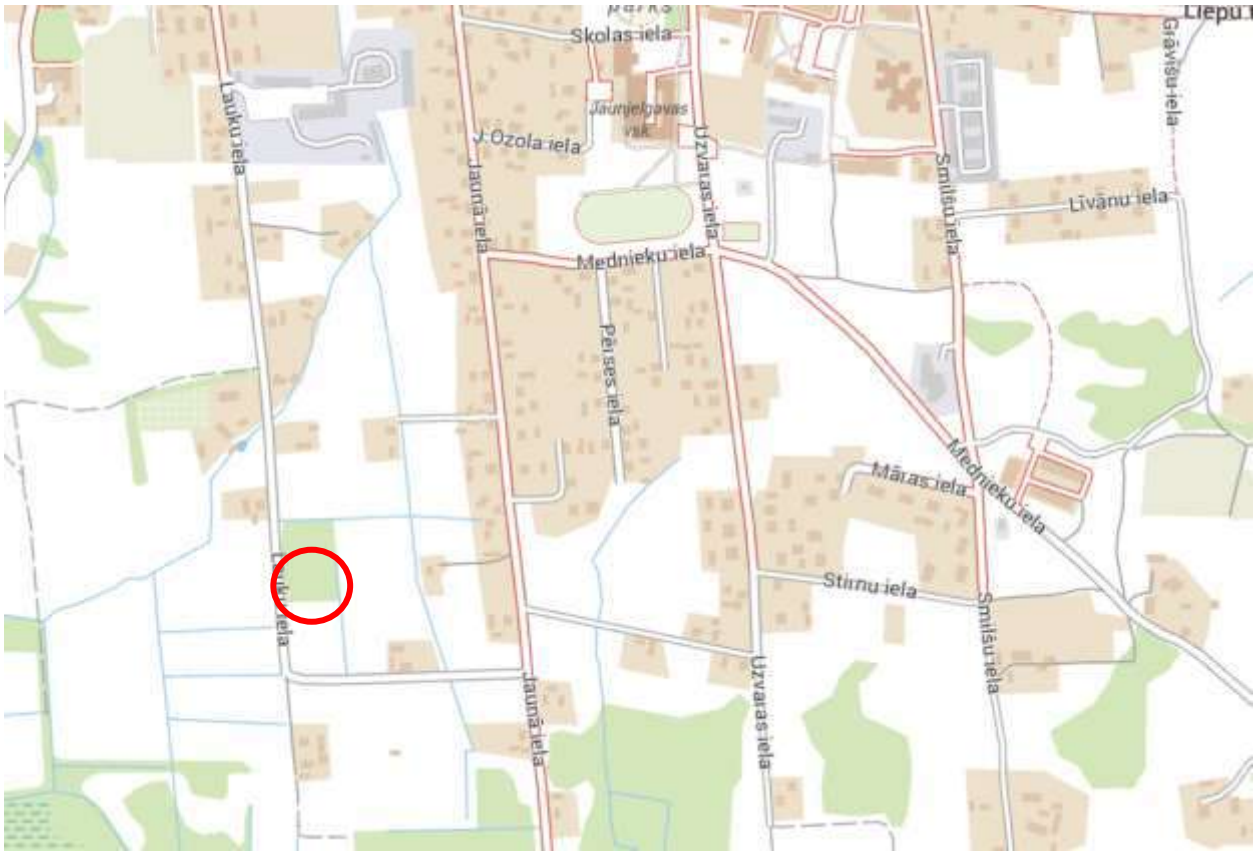
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi 5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija 6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **6**
Atrašanās vieta, novietojums 6
Zemes gabala raksturojums 6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA **7**
Vērtību definīcija 7
Vērtēšanas pieejas 7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS **8**
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS **8**
Labākā un efektīvākā izmantošana. 8
Patieso vērtību ietekmējoši faktori 8
Īpašie pieņēmumi 9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS **9**
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita 9
Zemes vērtības aprēķins 10
SLĒDZIENS PAR PATIESO VĒRTĪBU **12**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **12**
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI **13**
PIELIKUMI **14**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**Zemes gabals**
Īpašuma adrese	Lauku iela 19, Jaunjelgava, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3207 002 0751
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000958824
Īpašuma tiesības uz zemi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 32070020751)	**1607 m^2**
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves. Jaunjelgavas pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- dzīvojamā savrupmāju teritorija (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūves veikšanai
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD Kadastra pārlūka informācijā nav reģistrēti apgrūtinājumi. Citi īpašuma apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.
Tirgus vērtība	**EUR 4 700** (četri tūkstoši septiņi simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 2. septembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS





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

Lauku iela 19, Jaunjelgava, Aizkraukles novads.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no Lauku ielas



skats no Lauku ielas



zemes gabals ar apaugumu



zemes gabals ar apaugumu

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3207 002 0751, kas atrodas Lauku ielā 19, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000958824.

Vērtēšanas objekts
- zemes vienība 1607 m^2 platībā (kadastra apzīmējums 32070020751),

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 nodalījumā Nr. 100000958824 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi
Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi.
VZD Kadastra pārlūka informācijā nav reģistrēti apgrūtinājumi.

Citi īpašuma apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

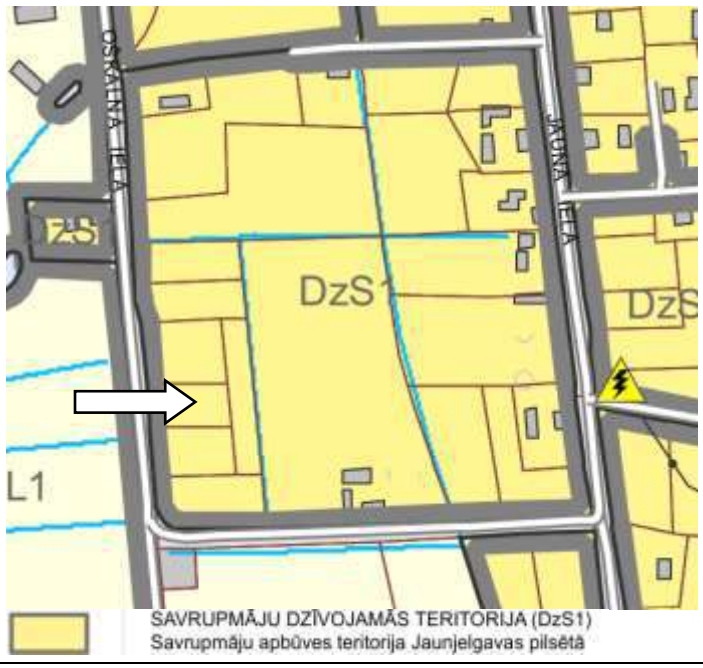
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija
- Zemes grāmatas nodalījuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu, situācijas plāni.
- Jaunjelgavas pilsētas teritorijas plānojums.

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 nomalē, dienvidu daļā, kvartālā starp Lauku, Jaunā un Liepu ielām. Zemes gabals novietots Lauku ielas malā.
Apkārtējo apbūvi 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 laba. Novietojums pilsētas daļā ir apmierinošs.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32070020751
Zemesgabala platība	1607 m^2
	

Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, ar malu ~ 26 m piekļaujas Lauku ielai, ar garākajām malām ~ 62 m novietots kvartāla iekšienē un robežojas ar meliorācijas grāvi un neapbūvētām zemes platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs pēc VZD datiem	lauksaimniecības zeme- 0,0403 ha- pļava; krūmāji- 0,0962 ha; zem ūdeņiem- 0,0206 ha; pārējā zeme- 0,0009 ha
Labiekārtojums	Bez labiekārtojuma, aizaugusi ar krūmājiem un kokiem
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	-
Teritorijas plānojums	

Lauku iela 19, Jaunjelgava, Aizkraukles novads.

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

Tirgus pieeja

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

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

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^2. 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^2. Pārsvarā 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. Jaunjelgavas pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- dzīvojamā savrupmāju teritorija (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūves veikšanai

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori
Pozitīvie:
- zemes konfigurācija;
- piekļūšanas iespējas;

Negatīvie:
- novietojums pilsētas daļā;
- zemes gabala apaugums.

Īpašie pieņēmumi

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

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot 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	**Lauku 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- Lauku iela 19, Jaunjelgava**
Pārdošanas cena, EUR	6 000	6 315	3 603	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	15%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	**0%**	**0%**	**15%**	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6 000	6 315	4 143	
Zemes gabala platība, m²	1 656	1 593	1 249	**1 607**
Zemes gabala kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	3.62	3.96	3.32	2.92

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā	0%	0%	0%	
Novietojums kvartālā/ infrastruktūra	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	1%	0%	-5%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	5%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	0%	0%	
Izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-20%	-20%	-20%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	***-19%***	***-20%***	***-20%***	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	***2.93***	***3.17***	***2.66***	***2.92***

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR	4 690
Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	**4 700**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0751, kas atrodas Lauku ielā 19, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 2. septembrī noteiktā

tirgus vērtība ir **EUR 4 700** (četri tūkstoši septiņi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Gerulats*
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131
*Personai ir notikusi uzvārda maiņa no Šapkins uz Gerulats. Līdz datu aktualizēšanai vērtējuma pielikumā pievienotajā sertifikātā ir norādīts iepriekšējais uzvārds.

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

P I E L I K U M I

Informāciju pieprasīja Saulcerīte Blūzmane 26.08.2026 11:46:26

ZEMGALES RAJONA TIESA

Jaunjelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000958824

Kadastra numurs: 3207 002 0751

Adrese: Lauku iela 19, Jaunjelgava, Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32070020751). *Žurn. Nr. 300008651051, lēmums 25.08.2026, tiesnesis Dainis Plaudis*		1607 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi**	**Daļa**	**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats**	**Daļa**	**Summa**
1.1.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada pašvaldības 2026.gada 15.jūlija uzziņa Nr.4.7/IZZ/26/269 par nekustamo īpašumu. *Žurn. Nr. 300008651051, lēmums 25.08.2026, tiesnesis Dainis Plaudis*		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem**		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Ķīlas tiesība un tās pamats**		**Summa**
	Nav ierakstu		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi**		**Summa**
	Nav ierakstu		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji**		**Summa**
	Nav ierakstu		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32070020751	-	0.1607 ha	-	-	Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2036	12.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2016	12.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	2036	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2036	12.03.2026	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	2016	12.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	2036	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32070020751	1/1	Lauku iela 19, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1607
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1607
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0430
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0430
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:	0.0962
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0206
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0206
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0009

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1607	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3207 002 0751

Adrese: Lauku iela 19, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Plāns izgatavots, Aizkraukles rajona Jaunjelgavas pilsētas ar lauku teritoriju domes 2009. gada 23. aprīļa domes sēdes protokola izrakstu (protokols Nr.6.) 11§ "Par zemes gabalu sadalīšanu, adresu noteikšanu, zemes kadastra apzīmējumu piešķiršanu un ieskaitīšanu Jaunjelgavas pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldības līdzvērtīgās zemes kompensācijas fondā, starpgabalu statusa noteikšanu Jaunjelgavas pašvaldībai piekrītošajiem zemes gabaliem", Jaunjelgavas novada domes 2010. gada 26. augusta sēdes protokola izrakstu (protokols Nr.10) 36 § "Par zemes lietošanas tiesību atzīšanu Jaunjelgavas novada domei Jaunjelgavas novada Jaunjelgavas pilsētā" 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.

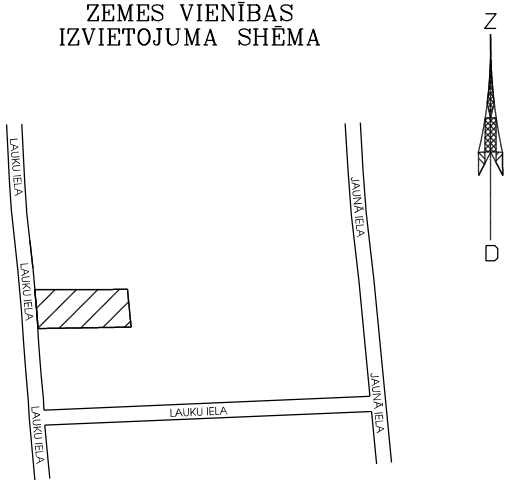
Robežas noteiktas: 2026. gada 27. februārī

Plāna mērogs 1 : 500

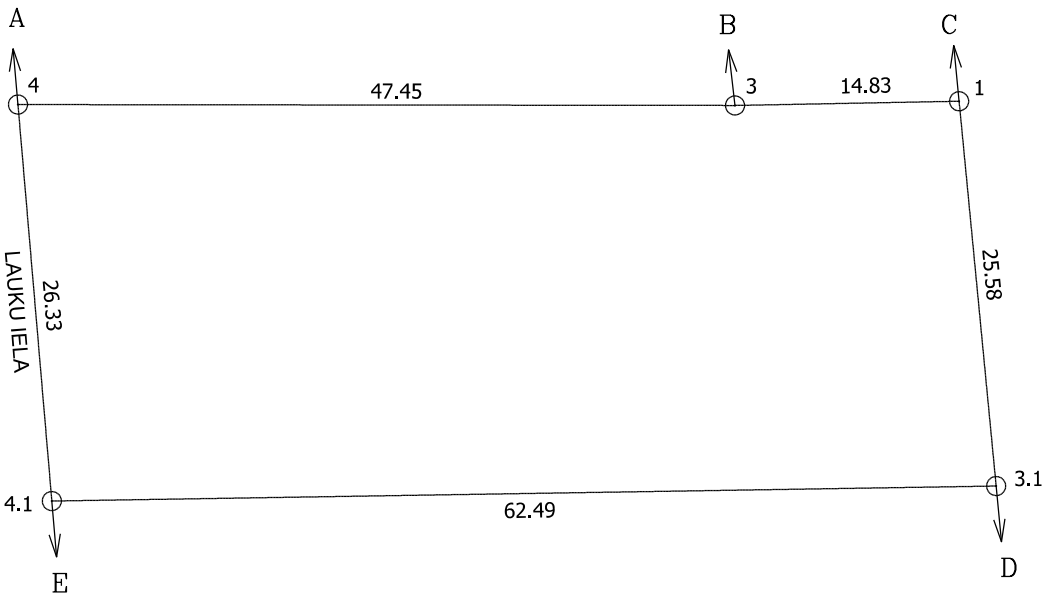
Zemes vienības platība 0.1607 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999654

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=274150
y=566050



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B z.v.kad.apz. : 3207 002 0750 - "Lauku iela 17C"

no B līdz C z.v.kad.apz. : 3207 002 0778 - Oškalna iela 17C

no C līdz D z.v.kad.apz. : 3207 002 0729 - "Jaunā iela 41"

no D līdz E z.v.kad.apz. : 3207 002 5725 - "Lauku iela 19A"

no E līdz A z.v.kad.apz. : 3207 002 1115 - Lauku iela

Zemes vienības platība : 0.1607 ha

Zemes robežu plāns	3207 002 0751	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 0751

Adrese: Lauku iela 19, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026. gada 27. februārī

Plāna mērogs 1 : 500

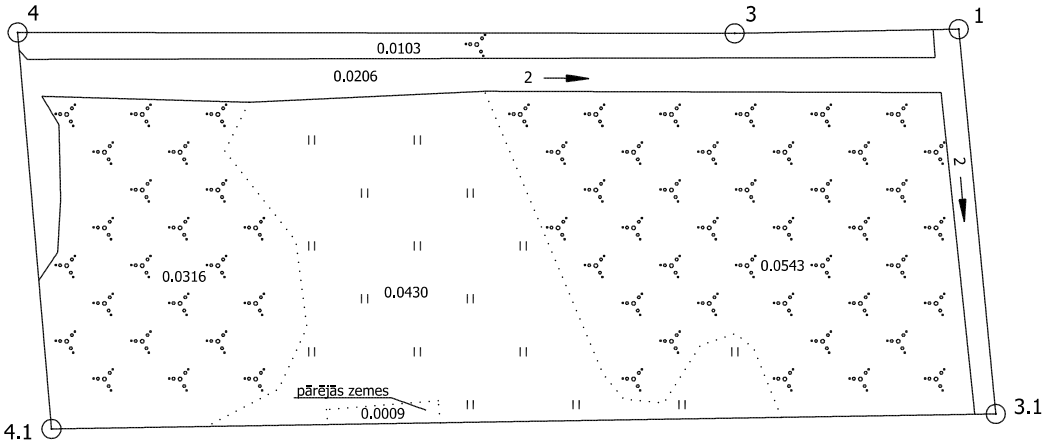
Zemes vienības platība 0.1607 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimn. izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	T.sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Auglu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.1607	0.0430	—	—	0.0430	—	—	0.0962	—	0.0206	0.0206	—	—	—	0.0009

Z

D

x=274150
y=566050



Situācijas plāns	3207 002 0751	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"		

LATAK
EN ISO/IEC 17024
S3-290

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Šapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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