

**LIELĀ DAUGAVAS IELA 1A, JAUNJELGAVA,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NR. 3207 002 0232**



2026. GADA 14. JŪLIJS

2026. gada 14. jūlijs
Reģ. Nr. 26- 151

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Lielā Daugavas ielā 1A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- 1/2 domājamai daļai laulāto kopmantā no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0232, kas atrodas Lielā Daugavas ielā 1A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgava pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 241, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 32070020232)- 1378 m² platībā, dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32070020232001)- 154,9 m² un palīgbūves (kadastra apzīmējums 32070020232002)

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā.

Nekustamā īpašuma- 1/2 domājamās daļas laulāto kopmantā ar kadastra Nr. 3207 002 0232, kas atrodas Lielā Daugavas ielā 1A Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 9. jūlijā noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 10 500** (desmit tūkstoši pieci simti eiro).

Ivars Gerulats
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 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

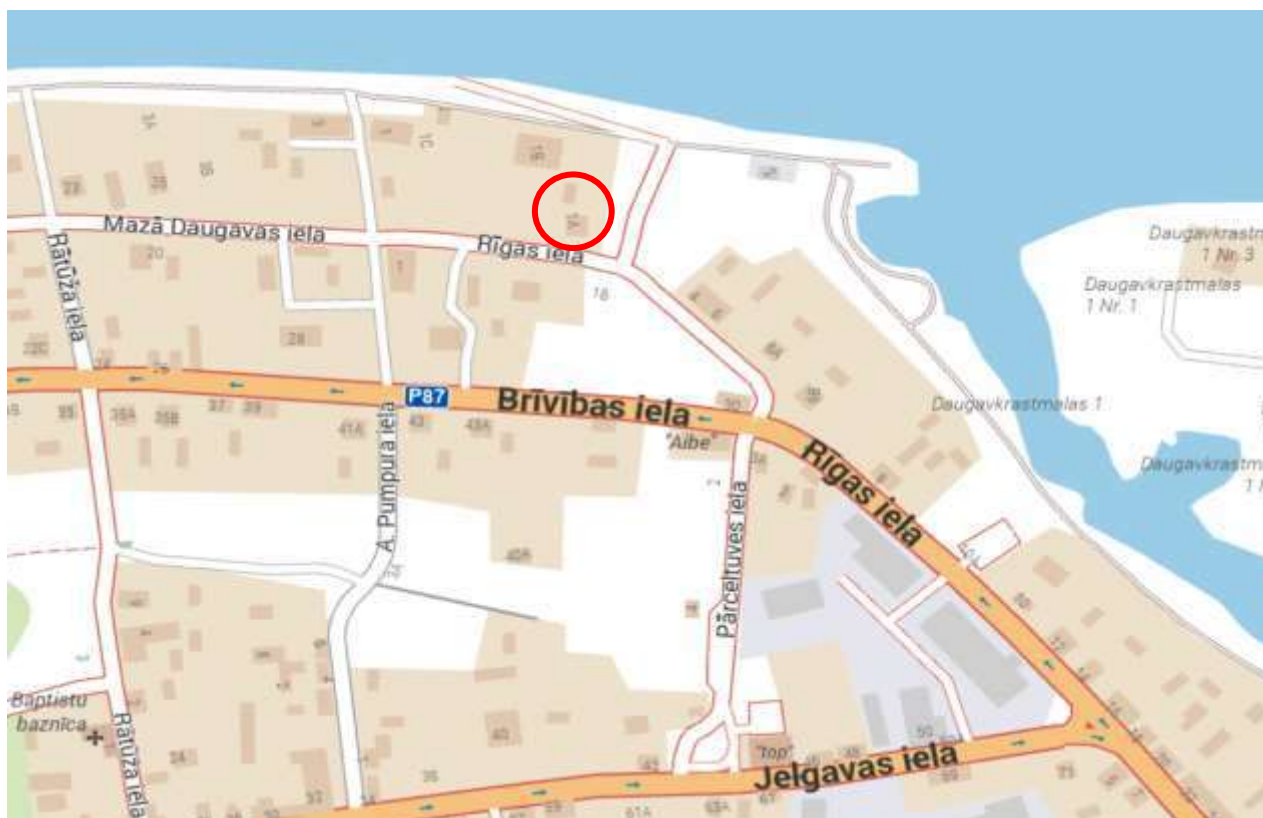
SATURS

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
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Apbūves raksturojums.....	7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS.....	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	9
Īpašie pieņēmumi	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	10
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	10
Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana.....	13
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	10
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
PIELIKUMI.....	16

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	1/2 domājamā daļa laulāto kopmantā
Īpašuma adrese	Lielā Daugavas iela 1A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana no ārpuses
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos
Kadastra numurs	3207 002 0232
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	241
Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi	Fiziska persona
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes gabals (kadastra apzīmējums 32070020232)	1378 m²
dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32070020232001)	154,9 m²
saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 32070020232002)	54,7 m²
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgbūvi un zemi, tiek apdzīvota
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījuma II. daļas 2.nodaļā reģistrēti apgrūtinājumi. VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos- 1/2 domājamās daļas laulāto kopmantā	EUR 10 500
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 9. jūlijs
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Lielā Daugavas iela 1A, Jaunjelgava, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

dzīvojamā māja, skats no Lielā Daugavas ielas



dzīvojamā māja, skats no Lielā Daugavas ielas



dzīvojamā māja, skats no Lielā Daugavas ielas



dzīvojamā māja, skats no piebraucamā ceļa



dzīvojamā māja, skats no piebraucamā ceļa



palīgbūves

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts 1/2 domājamai daļai laulāto kopmantā no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3207 002 0232, kas atrodas Lielā Daugavas ielā 1A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jaunjelgava pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 241.

Vērtēšanas objekts- 1/2 domājamā daļa laulāto kopmantā

- zemes 1378 m² (kadastra apzīmējums 32070020232);
- dzīvojamās mājas 154,9 m² (kadastra apzīmējums 32070020232001);
- 1saimniecības ēka 54,7 m² (kadastra apzīmējums 32070020232002),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Vērtētājam netika nodrošināta iekšpagalma teritorijas un dzīvojamās mājas, palīgbūves apskate. Vērtējums veikts balstoties uz būvju apskati no ārpusē un LR VZD dotos pieejamo informāciju par būvju platībām, plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Aprēķini tika veikti pieņemot, ka dzīvojamās mājas, palīgbūves un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, būvju platības atbilst LR VZD reģistrētajām.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā.

Nēmot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos. Vērtētājs balstās uz veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība, dalītās īpašumtiesības un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Jaunjelgava pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 241 un fiziskas personas vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļuma II. daļas 2.nodaļā reģistrēti apgrūtinājumi.

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

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdruka;
- VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas dati.

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.

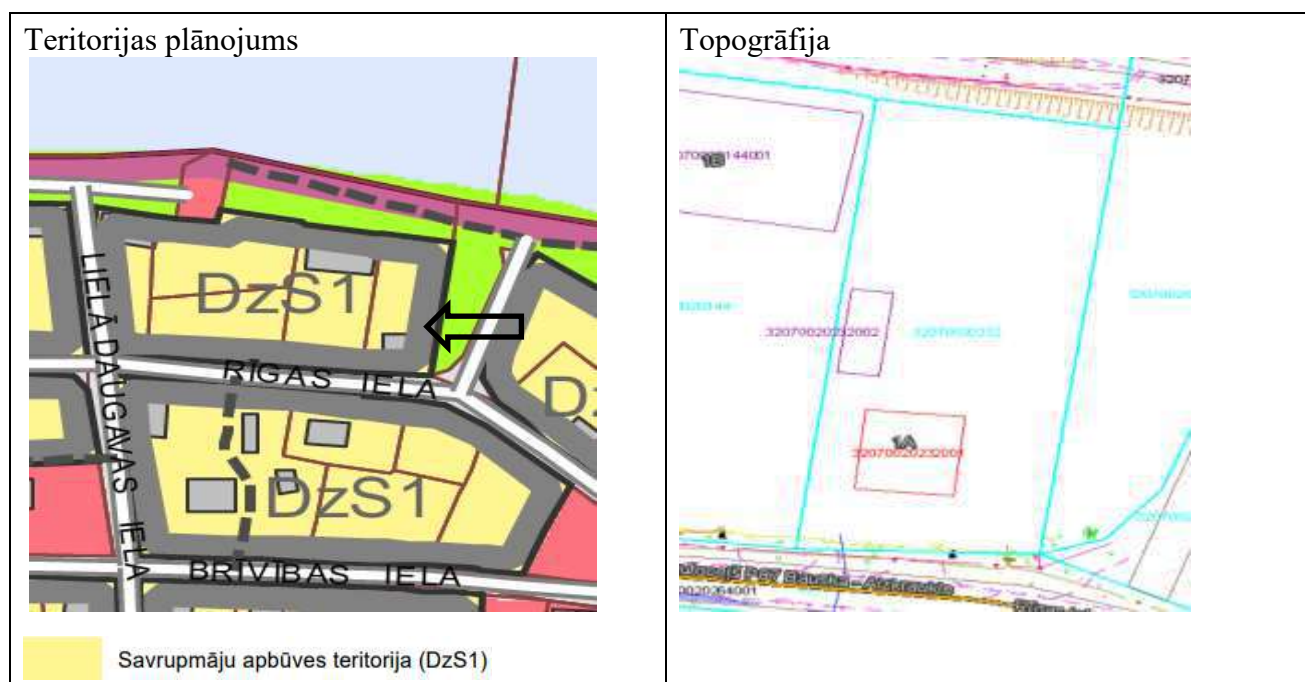
Vērtēšanas objekts novietots pilsētas ziemeļu daļā, kvartālā starp Lielā Daugavas, Rīgas ielām, piebraucamo ceļu un Daugavas krasta promenādi. Zemes gabals novietots Rīgas ielas un piebraucamā ceļa malā.

Apkārtējo apbūvi veido pārsvarā privātās dzīvojamās mājas, Daugavas upe.

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

Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	32070020232				
Zemesgabala platība	1378 m²				
					
Apraksts			Izstieptam taisnstūrim līdzīgas formas, īsāko malu robežojas ar Rīgas ielu un aizsargdambi, ar garākajām malām robežojas ar dzīvojamās apbūves zemi un piebraucamo ceļu		
Reljefs			Līdzens		
Sastāvs			Sastāvs pēc VZD datiem: zeme zem ēkām-0,1378 ha.		
Labiekārtojums			Neapbūvēto zemes platību veido pagalms un dārzs		
Apbūve			Dzīvojamā māja ar palīgēkām		
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0017	ha
-	14.12.2025	7314010604	reģiona nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis	0.1378	ha



Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32070020232001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Ēkas izmantošanas veids- 1-stāvu dzīvojamā māja ar pagrabu. Ēkas celta 1985. gadā, nodota ekspluatācijā 1998. gadā, uz apsekošanas dienu tiek apdzīvota.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas apskates no ārpuses un LR VZD pieejamo informāciju par ēkas platībām, plānojumu un nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkas plānojums: mājā ir trīs dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, tualete, pieliekamais. Zem mājas atrodas pagrabstāvs ar garāžu un noliktavu.

Ēkas telpu platības.

Ēkas kopējā platība- 154,9 m², t.sk.:

- dzīvojamā platība- 52,5 m²;
- pagrabs- 77,8 m².

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona konstrukciju	apmierinošs
Ārsienas, apdare	Koka konstrukciju/ ķieģeļu apmūrējums	apmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs
Jumts	Azbestcements loksnes	apmierinošs
Logi	PVC konstrukciju	vidējs
Durvis	Koka konstrukcijas	apmierinošs

Inženiertīkli	elektroapgādes tīkli	
Ūdensapgāde	aka ar sūkni	
kanalizācija	izsmeļamā bedre	

Palīgēkas

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Nesošo konstrukciju materiāli, apraksts	Kopējā platība m ²
32070020232002	Saimniecības ēka	Dzelzsbetona pamati, koka konstrukciju ārsienas/apmūrētas, azbestcimenta lokšņu jumts, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas izmantošanas veids- pirts, šķūnis, noliktava.	54,7

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtība ir 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/.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejup slīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi:

Ierobežots mārketing. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā www.lzti.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības. Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu.

Ņemot vērā esošo tirgus situāciju, vērtētājs uzskata, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 30-50%.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pieprasījumam pēc dzīvojamām mājām Jaunjelgavas pilsētā un tās apkārtnē pēdējo divu gadu laikā ir pieaudzis. Novērojams, ka pārsvarā tiek tirgotas XX gs. būvētas vai renovētas dzīvojamās mājas.

Piedāvājumā praktiski nav jaunu, nesen būvētu privātmāju, tāpēc, kā alternatīvu, izvēlas būvēt māju, kas prasa lielus finanšu līdzekļus vai pārbūvē un atjauno vecas mājas vai iegādājas īpašumus ārpus Jaunjelgavas.

No 2024. gada līdz 2026. gadam kopumā Jaunjelgavā ir notikuši pirkuma pārdevumi ar 21 privātmājām cenu diapazonā no 30 000 – 50 000 EUR jeb 300 līdz 700 EUR/m².

Vērtējamajam objektam esošā tehniskā stāvoklī var tikt prognozēta salīdzinoši vidēja augsta cenu likme un likviditāte.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva 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 – divu ģimeņu dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemi, tiek apdzīvota. Vērtētājs secina, ka esošais izmantošanas veids daļēji atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pilsētas daļā;
- dzīvojamās mājas plānojums;
- zemes gabala platība;

Negatīvie:

- domājamo daļu realizācija iespējas tirgū ir ierobežotas.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres 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);
- dzīvojamās ēkas iekšējais tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

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

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtētāji uzskata, ka objektu, kuru sastāvā esošā apbūve ir celta vairāk kā pirms 40 gadiem, ir pakļauti gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence individuālās mājas izīrēt, tādējādi tās praktiski nav piemērojamas ienākumu gūšanai.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Jaunjelgava pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotas un vienu piedāvājumā esošu līdzīgu māju. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību. Par aprēķina vienību vērtētājs ir ņēmis pārdošanas cenas.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Lielā Daugavas iela, Jaunjelgava
	
Pārdošanas laiks	09.2025.
Pārdošanas cena, EUR	45 000
Zemes gabala platība, m2	1378
Ēkas platība, m²	154.9
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka/apmūrēta dzīvojamā māja, celta 1985. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženierkomunikācijas- elektrība, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā centralizētā. Koka palīgbūve. Zemes gabals labiekārtots. Novietojums pilsētā labs, tuvumā Daugava.

Objekts Nr.2		Brīvības iela, Jaunjelgava			
					 
Pārdošanas laiks	12.2025.				
Pārdošanas cena, EUR	42 500				
Zemes gabala platība, m2	1668				
Ēkas platība, m²	192.6				
Īss objekta raksturojums	3-stāvu vieglbetona bloki/apmūrēta dzīvojamā māja, celta 1999. gadā, daļēji nepabeigta. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženierkomunikācijas- elektrība, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā centrālā. Divas palīgbūves. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Novietojums pilsētā vidēji labs.				

Objekts Nr.3		Ceriņu iela, Jaunjelgava			
					
Pārdošanas laiks	09.2025.				
Pārdošanas cena, EUR	40 000				
Zemes gabala platība, m2	1798				
Ēkas platība, m²	103				
Īss objekta raksturojums	2-stāvu koka/apmūrēta dzīvojamā māja, celta 1961. gadā, tiek apdzīvota. Ēka ir apmierinoša/vidējā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas- elektrība, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā centrālā. Mūra palīgēkas. Zemes gabals ir labiekārtots. Novietojums pilsētā labs.				

Objekts Nr.4		Lielā Daugavas iela, Jaunjelgava			
					
Piedāvājuma laiks	03.2026.				
Piedāvājuma cena, EUR	45 000				
Zemes gabala platība, m2	1328				
Ēkas platība, m²	106				
Īss objekta raksturojums	1-stāvu vieglbetona/apmūrēta dzīvojamā māja, celta 1978. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/vidējs. Inženierkomunikācijas- elektrība, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā centrālā. Mūra palīgēka. Zemes gabals labiekārtots. Novietojums pilsētā labs, tuvumā Daugava.				

	Lielā Daugavas iela, Jaunjelgava	Brīvības iela, Jaunjelgava	Ceriņu iela, Jaunjelgava	Lielā Daugavas iela, Jaunjelgava	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas/piedāvājuma laiks	09.2025.	09.2025.	09.2025.	03.2026.	
Pārdošana/piedāvājuma cena, EUR	45 000	42 500	40 000	45 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	-5%	0%	0%	-5%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-5%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	42 750	42 500	40 000	42 750	

Zemes gabala platība, m2	1 378	1 668	1 798	1 328	1 378
Pamatēkas platība (bez pagraba), m²	154.9	192.6	103.0	106.0	116.5
Zemes 1kvm nosacītā cena, eur/m2	0.0	0.0	0.0	0.0	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas vērtība, EUR	0	0	0	0	
Ēkas nosacītā pārdošanas vērtība, EUR	42 750	42 500	40 000	42 750	

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā, kvartālā, piebraucamie ceļi	0%	0%	0%	0%	
Ainaviskums, parks, ūdenskrātuves tuvums	0%	5%	5%	0%	
Ēkas/telpu kopējais tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju tehniskais stāvoklis	0%	10%	-10%	-10%	
Ēkas lielums, platības	0%	-15%	0%	0%	
Ēkas arhitektūra, konstruktīvais risinājums	0%	-5%	0%	-5%	
Ēkas plānojuma atbilstība labākajam izmantošanas veidam	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija un labiekārtojums	0%	0%	0%	0%	
Zemes platība	0%	2%	3%	2%	
Papildus telpas, palīgēkas	0%	0%	0%	0%	
Citi faktori	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	-3%	-2%	-13%	
Īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	42 750	41 225	39 200	37 193	40 092

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	40 000
--	---------------

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana

Vērtētājs iegūst visa nekustamā īpašuma kopējo vērtību. Tālāk no kopējās vērtības tiek aprēķināta vērtēšanas objekta- 1/2 domājamās daļas vērtība. Nekustamais īpašums nav reāli sadalīts atbilstoši domājamām daļām. Līdz ar to nekustamo īpašumu tirgū domājamo daļu pārdošana ir stipri ierobežota, sagaidāmā interese no pircēju puses būs maza, nesakārtoto īpašuma attiecību dēļ. Reālie īpašuma pircēji varētu būt pārējo domājamo daļu īpašnieki, kuriem būtu vēlme iegūt visu nekustamo īpašumu par iespējami zemāku cenu. Iepriekš minētā iemesla dēļ, domājamo daļu vērtība tiek samazināta ar korekcijas koeficientu- 0,75.

Balstoties uz veikto datu analīzi par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība, dalītās īpašumtiesības un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana, konkrētajā gadījumā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos tiek pieņemta 70% apmērā no tirgus vērtības.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	40 000
1/2 domājamās daļas nosacītā vērtība, EUR	20 000
Korekcija par 1/2 domājamās daļas realizāciju tirgū	0.75
Koriģētā 1/2 domājamās daļas tirgus vērtība, EUR	15 000
1/2 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos (70% no tirgus vērtības), EUR	10 500
1/2 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	10 500

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma - 1/2 domājamās daļas laulāto kopmantā ar kadastra Nr. 3207 002 0232, kas atrodas Lielā Daugavas ielā 1A, Jaunjelgavā, Aizkraukles novadā, 2026. gada 9. jūlijā noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 10 500** (desmit tūkstoši pieci 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.

PIELIKUMI



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32070020232	Lielā Daugavas iela 1A	0.1378 ha	241	-	Jaunjelgava, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	10783	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18801	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	10783	23.12.2025	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	18801	01.01.2025	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
32070020232	1/1	Lielā Daugavas iela 1A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1378
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
32070020232001	1/1	Lielā Daugavas iela 1A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134
32070020232002	1/1	Lielā Daugavas iela 1A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1378
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:	0.1378
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1378	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0017	ha
-	14.12.2025	7314010604	reģiona nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.1378	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32070020232001	1/1	Lielā Daugavas iela 1A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	154.9
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1998
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	154.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	154.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	154.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	154.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	52.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	102.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
---------------------	--------

32070020232001001		-
Nosaukums:	Dzīvojamā	
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	11	
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2006	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	13.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	24.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	14.6	-
4	Koridors	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	5.3	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	11.2	-
6	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	3.0	-
7	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	1.9	-
8	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	1.5	-
9	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	1.7	-
10	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.05	-	-	38.4	-
11	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.05	-	-	39.4	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1985
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1985
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1985
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1985

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

32070020232002	1/1	Lielā Daugavas iela 1A, Jaunjelgava, Aizkraukles nov., LV-5134
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	54.7
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	2000
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2006
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	54.7
-------------------------	------

Lietderīgā platība (kv.m.):	54.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	54.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	54.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32070020232002001	-

Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.7	-	-	2.2	-
2	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.7	-	-	3.4	-
3	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.7	-	-	3.4	-
4	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.7	-	-	6.5	-
5	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	39.2	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	2000
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	2000
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2000
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	2000

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		