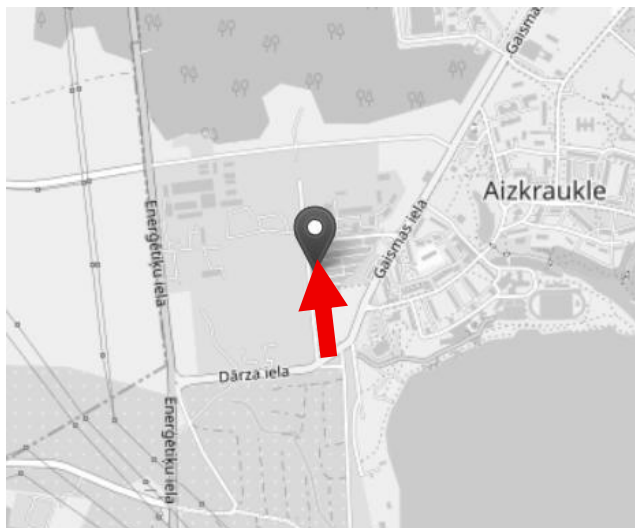




Atskaite par ēku (būvju) nekustamā īpašuma
RŪPNIECĪBAS IELĀ 6, AIZKRAUKLĒ,
AIZKRAUKLES NOVADĀ
KADASTRA APZĪMĒJUMS 3201 501 0226,
tirgus vērtību

Rīga, 2025. gada 15. novembris

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

AS „Latvijas nafta”,

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, mēs esam veikuši ēku (būvju) specializētā nekustamā īpašuma, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, kadastra Nr. 3201 501 0226, un, kas sastāv no degvielas uzpildes stacijas ēkas (būves kadastra apzīmējums 3201 001 0246 001), kas atrodas uz fiziskai personai piederoša zemes gabala Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, kadastra Nr. 3201 001 0246 ar kopējo platību 1876 m²; zemes nomas līgums nav noslēgts, novērtēšanu 2025.gada 15.novembrī. Vērtējums satur viedokli par iepriekšminētā specializētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību novērtēšanas datumā. Vērtējums ir paredzēts pasūtītāja: A/s Latvijas nafta izmantošanai pēc saviem ieskatiem, tai skaitā iesniegšanai valsts institūcijās, īpašuma pārdošanas lēmuma pieņemšanai.

Vērtējums ir balstīts uz Latvijas Vērtēšanas Standartiem – LVS 401:2013 un Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas ētikas kodeksu. Specializētā nekustamā īpašuma novērtēšanā ir izmantota viena nekustamā īpašuma novērtēšanas pieeja – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtības aprēķina pamatā ir vērtētāja rīcībā esošās informācijas par nekustamo īpašumu, tirgus situāciju un vērtību ietekmējošo faktoru analīze. Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi: pasūtītāja iesniegtā informācija par īpašumu un tā stāvokli ir patiesa; nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem vai ķīlām attiecībā pret trešajām personām, kas varētu samazināt īpašuma vērtību. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Šie nosacījumi, kā arī vērtējumā minētie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Vērtēšanai uzrādītā specializētā nekustamā īpašuma visiespējamākā tirgus vērtība 2025. gada 15. novembrī ir

638,- EUR (Seši simti trīsdesmit astoņi eiro).

Vērtējuma precizitāte, līdzīga rakstura specializētajiem nekustamā īpašuma, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti ir robežās $\pm 10\%$.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts, nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī izmantot citam mērķim, kā norādīts vērtēšanas atskaitē. Šis vērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesa, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

Priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties pa tālruni +371 29175690 vai e-pastu inga.meiere@gmail.com.

Inga Meiere

Valdes locekle
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.48
Nekustamā īpašuma vērtēšana

SATURS

Lpp.

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VIENĪBA	6
3. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS	6
4. VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN IZMANTOTĀ PAMATINFORMĀCIJA	6
5. SĀKOTNĒJĀ INFORMĀCIJA	7
6. OBJEKTA APSKATE	7
7. ĪPAŠUMA APRAKSTS	7
7.1 ATRAŠANĀS VIETA	7
7.2 ĪPAŠNIEKS	9
7.3 IEROBEŽOJUMI, APĶĪLĀJUMI UN CITI APGRŪTINĀJUMI	10
7.4 INFORMĀCIJA PAR ZEMES GABALU	10
7.5 APBŪVES RAKSTUROJUMS	11
8. TIRGUS APSKATS	12
9. VĒRTĒŠANAS TEORĒTISKIE PAMATPRINCIPI	18
9.1 VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	18
9.2 LABĀKAIS ĪPAŠUMA LIETOŠANAS VEIDS	18
9.3 IZVĒLĒTO SPECIALIZĒTĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANAS PIEEJU PAMATOJUMS	19
10. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	20
10.1 VĒRTĒŠANĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	20
10.2 VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	21
10.3 SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS	21
10.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	27
10.5 KOMENTĀRI PAR APRĒĶINĀTO VĒRTĪBU	28
11. APRĒĶINU REZULTĀTU KOPSAVILKUMS	29
12. GALVENIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	30
13. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	31
14. PIELIKUMS	32
PIELIKUMS 1	32
PIELIKUMS 2	33
PIELIKUMS 3	35

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Ēku (būvju) nekustamais īpašums – degvielas uzpildes stacijas ēka. Zeme nav vērtējamā īpašuma sastāvā.
Īpašuma adrese	Rūpniecības iela 6, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101.
Kadastra numurs	3201 501 0226 (apbūvei).
Vērtēšanas datums	2025. gada 15. novembris.
Vērtējuma pasūtītājs	AS „Latvijas nafta”.
Vērtēšanas uzdevums	Ēku (būvju) nekustamā īpašuma tirgus vērtības aktualizācija pārdošanas lēmuma pieņemšanai.
Noteiktā tirgus vērtība	EUR 638,- (Seši simti trīsdesmit astoņi eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu – apbūvi ir reģistrētas Zemgales rajona tiesas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000542574, īpašnieks Latvijas nafta, akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003003174. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 3201 001 0246).
Zeme	Vērtējamā apbūve atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala ar kopējo platību 1876 m². Saskaņā ar spēkā esošo Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karti, zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1). Par zemes izmantošanu uz tā esošās apbūves apsaimniekošanai nav noslēgts zemes nomas līgums. Zemes gabala konfigurācija plānā ir izstiepta taisnstūra forma ar līdzenu reljefu, kas ar rietumu malu piekļaujas Rūpniecības ielai. Zemes gabals pa perimetru nav norobežots, tam ir brīva piekļuve no visām tā malām. Teritorija kādreiz ir bijusi labiekārtota, gandrīz visu zemes gabala neapbūvēto daļu klāj asfaltbetona segums ar paaugstinātu salu un vienu apgaismojuma stabu. Gar īpašuma austrumu malu ir izvietota zālāja zona, kas atdala no blakus esošā kaimiņu īpašuma. Šobrīd asfaltbetona segums ir bojāts un sala ir apaugusi ar zāli.
Apbūve	Degvielas uzpildes stacijas ēkas (kadastra apzīmējums 3201 001 0246 001) ar kopējo platību 19.6 m². 1-stāva būvapjoma vieglbetona bloku/ ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka ir būvēta kā komercēka (lietošanas veids - 1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa), kas novērtēšanas datumā nav izmantojama komercdarbībai, jo ir sliktā vizuālā stāvoklī, lai gan kadastrā reģistrēta kā ēka labā tehniskā stāvoklī (V2). Ēka ir uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1975. gadā. Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis ir slikts, ēkai nav logi un durvis, ar iebrukumu un daļēji neesošu jumta segumu, bez iekšējās un ārējās apdares, bez inženierkomunikācijām. Kopumā ēka nav renovējama, bet gan nojaucama dēļ konstrukciju sliktā fiziskā stāvokļa.
Labiekārtojumi	Nav.
Atrašanās vieta	Īpašums atrodas Aizkraukles pilsētas rūpnieciskās apbūves

	teritorijā, kvartālā starp Mednieku, Gaismas un Rūpniecības ielām, pie Rūpniecības ielas ~1km attālumā no Aizkraukles pilsētas aktīvā centra. Blakus īpašumam atrodas industriāla rakstura apbūve un garāžu kooperatīva apbūve (tieši robežojas ar īpašumu) pamatā 1 līdz 2 stāvu būvapjoma mūra konstrukciju ēkas. Piebraukšana pie īpašuma laba, visas piebraucamās ielas klātas ar asfaltbetona segumu labā/ apmierinošā stāvoklī, Rūpniecības iela apgaismota ar ielu laternām diennakts tumšajās stundās. Tuvākā sabiedriskā transporta - autobusa pietura "Aizkraukles vidusskola" atrodas ~150m attālumā no īpašuma, kas atrodas līdzās Aizkraukles vidusskolai. Secinājums: īpašuma atrašanās vieta ir laba, jo gar to noris samērā intensīva transporta plūsma uz apkārējiem komercobjektiem un industriāla rakstura objektiem.
Pašreizējais izmantošanas veids	Sliktā stāvoklī esoša būve, netiek izmantots.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Apbūves rekonstrukcija, saskaņā ar tās funkcionālo izmantošanu vai nojaukšana, ievērojot LR likumdošanā spēkā esošos normatīvos aktus.
Apgrūtinājumi	Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000542574 ēku (būvju) nekustamam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi ar lietu tiesībām: ✓ Noteikts aizliegums bez Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas kods 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. ✓ Nostiprināta hipotēka par labu kreditoru kopumam. Kreditors: Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas kods 90000014724. Kredits: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Pamats: 2011.gada 16.novembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums lietā Nr.C04205100, 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tas ir brīvs no jebkādiem finansiāliem apgrūtinājumiem, jo īpašuma pārdošanas gadījumā šis apgrūtinājums tiek dzēsts. Vērtētājiem nav informācijas par apgrūtinājumiem, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.

2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VIENĪBA

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts specializētais nekustamais īpašums, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkrauklē novadā, kadastra Nr. 3201 501 0226, un, kas sastāv no ēku (būvju) nekustamā īpašuma: degvielas uzpildes stacijas ēkas (kadastra apzīmējums 3201 001 0246 001), kas atrodas uz fiziskai personai piederoša zemes gabala Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles pagastā, kadastra Nr. 3201 001 0246 ar kopējo platību 1876 m², starp būvju un zemes īpašniekiem nav noslēgts zemes nomas līgums. Zeme nav vērtējamā īpašuma sastāvdaļa.

Nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantots Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000542574 noraksta izdruka un nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 501 0226 Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, un īpašuma 2025.gada 1.jūlija apskate dabā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu reālai situācijai novērtēšanas datumā.

3. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS

AS „Latvijas nafta”

Reģistrācijas numurs 40003003174

4. VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN IZMANTOTĀ PAMATINFORMĀCIJA

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas datumā. Vērtējums ir sagatavots, pieņemot, ka dati un informācija, kas tika iesniegta vērtētājam ir patiesa un visi vērtēšanas datumā eksistējošie apstākļi vērtējumā ir ņemti vērā.

***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 2.1.11)*

Vērtējums ir balstīts uz Latvijas Standartu LVS 401:2013 un Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas ētikas kodeksu.

Vērtēšanas datums ir datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta **2025. gada 15. novembrī.**

Vērtējuma mērķis ir nekustamā īpašuma tirgus vērtības aktualizācija, īpašuma pārdošanas lēmuma pieņemšanai, izsoles sākuma cenas noteikšana. Vērtēšanas atskaite paredzēta A/s Latvijas nafta izmantošanai pēc saviem ieskatiem, tai skaitā iesniegšanai valsts institūcijās.

Šis vērtēšanas atskaite daļēji vai pilnīga izmantošana un publicēšana citiem mērķiem, vai atsaukšanās uz atskaiti vai vērtībām, kā arī vērtētāju vārdiem un profesionālo piederību bez vērtētāju piekrišanas nav pieļaujama.

5. SĀKOTNĒJĀ INFORMĀCIJA

Informācija, ko satur vērtējums, ir iegūta no vērtētājam iesniegtajām dokumentu kopijām, pasūtītāja un no īpašuma vizuālās apsekošanas.

Novērtējums balstās uz sekojošiem informācijas avotiem:

1. Zemgales rajona tiesas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000542574 2025.gada 30.jūnija noraksta izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
2. Zemgales rajona tiesas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000014978 2025.gada 30.jūnija noraksta izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas
3. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. Aizkraukles pilsētas spēkā esošais teritorijas plānojums (info no <https://geolativija.lv/>);
5. Pasūtītāja sniegtā nepublicētā informācija;
6. Vizuālās apskates dati 2025. gada 1.jūlijā;
7. Dati par nekustamo īpašumu – degvielas uzpildes staciju pārdošanas tirgu Latvijas teritorijā.

6. OBJEKTA APSKATE

Novērtējamais nekustamais īpašums apskatīts 2025.gada 1.jūlijā. Tika apskatīts objekts, kā arī objekta apkārtnē. Apskate ir fiksēta foto materiālos, kas iekļauti šajā atskaitē, lai raksturotu objekta vizuālo kvalitāti. Novērtēšanas datumā 2025.gada 15.novembrī nekustamais īpašums atkārtoti netika apskatīts, tiek pieņemts, ka īpašuma stāvoklis, kopš apskates datuma nav būtiski mainījies.

7. ĪPAŠUMA APRAKSTS

7.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais objekts atrodas Aizkraukles novada Aizkraukles pilsētas rūpnieciskās apbūves teritorijā, kvartālā starp Mednieku, Gaismas un Rūpniecības ielām, pie Rūpniecības ielas ~1km attālumā no Aizkraukles pilsētas aktīvā centra.

Aizkraukles pilsēta atrodas Latvijas vidienē Daugavas labajā krastā 105km no upes grīvas augšpus Pļaviņu HES aizsprostam robežjoslā starp diviem klimatiskajiem rajoniem – Vidzemes augstieni ar izteikti kontinentālu klimatu un Zemgales līdzenumu, tātad vismitrākā, visvēsākā un viskontinentālākā, vissiltākā rajona robežas. Aizkraukles pilsēta Daugavas krastā 3km attālumā no maģistrālajiem auto un dzelzceļa transporta koridoriem. Aizkrauklei ir nozīme kā vienam no septiņiem Daugavas šķērsošanas punktiem Latvijas robežās. 1.šķiras autoceļš Bauska – Aizkraukle (P87) savieno automaģistrāli A6 ar aizsprosta tiltu un pa Daugavas kreiso krastu caur Jaunjelgavu ved līdz Bauskai.

Aizkraukle ir viena no jaunākajām Latvijas pilsētām, tā pilsētas tiesības ieguva 1967.gadā. Aizkraukle sāka veidoties 1961.gadā kā celtnieku ciemats sakarā ar Pļaviņu HES būvi. Aizkraukles pilsētai ir labs ģeogrāfiskais novietojums – tā atrodas Latvijas vidienē netālu no Latvijas galvaspilsētas Rīgas, kā arī Lietuvas Republikas tuvumā. Pilsētas iedzīvotāji ir ar samērā viendabīgu nacionālo sastāvu, un cilvēkresursiem ar samērā augstu intelektuālo potenciālu. Pilsētai ir laba satiksme un plašs ceļu tīkls, tā atrodas netālu no automaģistrāles A-6 Rīga – Daugavpils – Baltkrievijas robeža un to šķērso dzelzceļa maģistrāle Rīga – Zilupe.

Aizkraukles pilsētas ekonomikā dominē daudznazaru tautsaimniecība. Tās galvenā nozare ir enerģētika (Pļaviņu HES), kokapstrāde un poligrāfija. Kultūras un sporta infrastruktūrā nozīmīgu vietu ieņem starptautiskiem standartiem atbilstošā ledus halle.

Pasažieru pārvadājumus ar autobusiem rajonā nodrošināja vairāki pārvadātāji. Lielākais no tiem - rajona pašvaldības izveidotā SIA "Aizkraukles ATU". Iedzīvotāji izmanto autobusu (maršruta Rīga – Daugavpils) un dzelzceļa satiksmi (elektrovilciens Rīga–Aizkraukle un dīzeļvilciens Rīga – Krustpils, Rīga–Daugavpils). Daudzi iedzīvotāji izmanto personīgas automašīnas. Pēc Latvijas Autoceļu direkcijas datiem uz maģistrāles Rīga – Daugavpils Aizkraukle novada robežas ir ļoti liela kustības intensitāte.



Vērtējamais īpašums atrodas stratēģiski izdevīgā vietā pie samēra intensīvas transporta plūsmas ielas ar transporta plūsmu uz apkārējiem komercobjektiem un industriāla rakstura objektiem gar Rūpniecības ielu. Tuvākā apbūve šeit ir komerciāla un industriāla rakstura objekti. Šeit dominē padomju laika viena un 2 stāvu būvapjoma ķieģeļu mūra/veiglbetona bloku un dzelzsbetona konstrukciju industriāla rakstura apbūve. Blakus īpašumam atrodas industriāla rakstura apbūve un garāžu kooperatīva apbūve (tieši robežojas ar īpašumu) pamatā 1 līdz 2 stāvu būvapjoma mūra konstrukciju ēkas.

Piebraukšana pie īpašuma laba, visas piebraucamās ielas klātas ar asfaltbetona segumu labā/ apmierinošā stāvoklī, Rūpniecības iela apgaismota ar ielu laternām diennakts tumšajās stundās.

Sociālās infrastruktūras objekti atrodas aptuveni 1 km rādiusā no īpašuma, pamatā Aizkraukles pilsētas aktīvajā centrā.

Tuvākā sabiedriskā transporta - autobusa pietura "Aizkraukles vidusskola" atrodas ~150m attālumā no īpašuma, kas atrodas līdzās Aizkraukles vidusskolai.

Attālums līdz Rīgai ir aptuveni 81km, un ar automašīnu ceļā ir jāpavada aptuveni stunda.

7.2 Īpašnieks

Saskaņā ar Zemgales rajona tiesas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000542574 2025.gada 30.jūnija izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – degvielas uzpildes stacijas ēku (būves kadastra apzīmējums 3201 001 0246 001), kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, kadastra Nr. 3201 501 0226, pieder Latvijas nafta, akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003003174, pamatojoties uz 1998.gada 3.februāra valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" valdes lēmums Nr.25/214, zemesgrāmatas tiesneses Gītas Zenfas 2015.gada 13.marta lēmums, žurnāls Nr. 300003814517. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 3201 001 0246).

Saskaņā ar Zemgales rajona tiesas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000014978 2025.gada 30.jūnija izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, īpašuma tiesības uz zemes gabalu (kadastra apzīmējums 3201 001 0246) ar kopējo platību 1876 m², kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, kadastra Nr. 3201 001 0246, pieder Artūram Meisteram, pamatojoties uz 2025.gada 14.februāra pirkuma līgumu, zemesgrāmatas tiesneses Glorijas Sorokinas 2025.gada 24.februāra lēmums, žurnāls Nr. 300008263907.

7.3 Ierobežojumi, apķīlājumi un citi apgrūtinājumi

Saskaņā ar Zemgales rajona tiesas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000014978 2025.gada 30.jūnija izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, īpašuma tiesības uz ēku (būvju) nekustamo zemes īpašumu Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, kadastra Nr. 3201 501 0226, ir apgrūtinātas ar sekojošām lietu tiesībām, hipotēkām, aizliegumiem:

- ✓ Noteikts aizliegums bez Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas kods 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300003838342, lēmums 21.04.2015., tiesnese Gita Zenfa.
- ✓ Nostiprināta hipotēka par labu kreditoru kopumam. Kreditors: Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas kods 90000014724. Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Pamats: 2011.gada 16.novembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums lietā Nr.C04205100, 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300003838342, lēmums 21.04.2015., tiesnese Gita Zenfa.

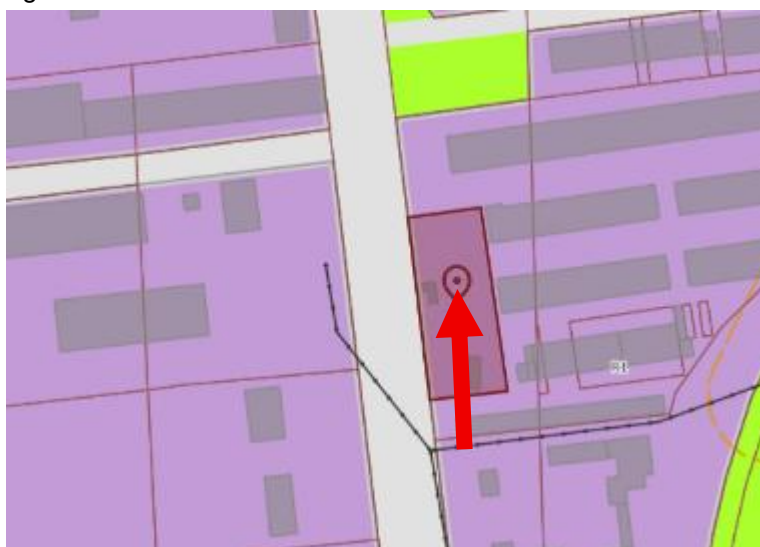
Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tas ir brīvs no jebkādiem finansiāliem apgrūtinājumiem, jo īpašuma pārdošanas gadījumā šis apgrūtinājums tiek dzēsts.

Vērtētājiem nav informācijas par apgrūtinājumiem, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.

7.4 Informācija par zemes gabalu

Vērtējamā apbūve – degvielas uzpildes stacijas ēka atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala ar kopējo platību 1876 m². Zemes gabals ar rietumu robežu piekļaujas Rūpniecības ielai, bet ar pārējām malām robežojas ar kaimiņu īpašumiem.

Zemes gabals, saskaņā ar spēkā esošo Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karti, zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1). Par zemes izmantošanu uz tā esošās apbūves apsaimniekošanai nav noslēgts zemes nomas līgums.



Funkcionālais zonējums:

Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)

Zemes gabala konfigurācija plānā ir izstiepta taisnstūra forma ar līdzenu reljefu, kas ar rietumu malu piekļaujas Rūpniecības ielai. Zemes gabals pa perimetru nav norobežots, tam ir brīva piekļuve no visām tā malām. Teritorija kādreiz ir bijusi labiekārtota, gandrīz visu zemes gabala neapbūvēto daļu klāj asfaltbetona segums ar paaugstinātu salu un vienu apgaismojuma stabu. Gar īpašuma austrumu malu ir izvietota zālāja zona, kas atdala no blakus esošā kaimiņu īpašum, a. Šobrīd asfaltbetona segums ir bojāts un sala ir apaugusi ar zāli.

Saskaņā ar VZD informatīvo izdrukku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 32010010246 ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi ar lietu tiesībām:

- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 68 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 45 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 65 m² platībā.

Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000014978 un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem kā apgrūtinājums nav fiksēts Latvijas nafta, akciju sabiedrībai piederošā apbūve – degvielas uzpildes stacijas ēka ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0246 001, lai gan faktiski šāds apgrūtinājums pastāv.

7.5 Apbūves raksturojums

Vērtējamais nekustamais īpašums sastāv no vienas būves – DUS ēkas (kadastra apzīmējums 3201 001 0246 001). Apbūves tehniskie rādītāji ir ņemti no Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, un tiek uzskatīti par patiesiem.

Īpašumā ietilpstošās apbūves tehniskie rādītāji

Būves identifikācijas Nr.	Izmantošanas veids	Celtniecības gads	Stāvu skaits	Ēkas/ būves apbūves laukums m ²	Ēkas/ būves platība m ²	Būvapjoms, m ³
3201-001-0246-001	DUS ēka	1975.	1	29.1	19.6	73

1-stāva būvapjoma ēka ir būvēta kā komercēka – degvielas uzpildes stacijas ēka (lietošanas veids - 1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa), kas novērtēšanas datumā nav izmantojama komercdarbībai, jo ir sliktā vizuālā stāvoklī, lai gan kadastrā reģistrēta kā ēka labā tehniskā stāvoklī (V2). Ēka ir uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1975. gadā.

Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis ir slikts, ēkai nav logi un durvis, ar iebukušu un daļēji neesošu jumta segumu, bez iekšējās un ārējās apdares, bez inženierkomunikācijām. Kopumā ēka nav renovējama, bet gan nojauicama dēļ konstrukciju sliktā fiziskā stāvokļa.

Ēkas konstrukcijas:

Pamati	Dzelzsbetona/ betona lentveida pamati.
Sienas, starpsienas	Ārsienas – vieglbetona bloku un ķieģeļu mūra konstrukcijas; starpsienas – nav. Visas konstrukcijas bojātas.
Pārsegumi	Koka konstrukcijas bojātas.
Jumts	Metāls, tikai daļai ēkas, pārējā daļa bez jumta.
Ārējā apdare	Apmetums.
Iekšējā apdare	Nav.
Logi, durvis un vārti	Logi – nav. Ārdurvis – nav; durvis starp telpām – nav.

Ēkas labiekārtojums:

Apkure	Nav.
Ūdensapgāde	Nav pieslēguma.

Kanalizācija	Nav pieslēguma.
Elektroapgāde	Nav pieslēguma.
Gāze	Nav pieslēguma.
Vēdināšana	Dabīgā ventilācija caur logiem un durvīm.
Papildus uzlabojumi	Nav.

8. TIRGUS APSKATS

Latvijas degvielas mazumtirdzniecības tirgus raksturojums

Latvijas degvielas mazumtirdzniecībā konkurence ir piesātināta – degvielas uzpildes staciju skaits pret automašīnu skaitu ir viens no augstākajiem Eiropā. Degvielas tirgotāju nozare ir kapitāla ieguldījuma ziņā ļoti intensīva, bet pēdējo gadu tendence ir tāda, ka ne visi mazie spēlētāji spēj turpināt kapitālieguldījumus un uzturēt kvalitāti, tāpēc mazo spēlētāju tirgus daļa samazinās. Latvijas tirgū ir vairāk nekā 600 DUS.

Degvielas tirdzniecība ir pilnībā privāts bizness un, ja patērētāju skaits nav pietiekams, tad objektīvi samazinās arī tirdzniecības vietu skaits. Degvielas tirgus ir dinamisks, ko uz priekšu virza asa konkurence. Rentabilitāte ir zema, un apgrozījuma kāpināšanas nolūkā lielajiem uzņēmumiem ir izdevīgi pārņemt mazos nozares komersantus. Vairāki no mazajiem uzņēmumiem kļuvuši par kāda liela uzņēmuma franšīzi. Nemainīgi DUS tīklu veiksmi nosaka auto ceļu noslodze un satiksmes intensitāte, kā arī tuvumā esošās apdzīvotās vietas blīvums. Latvijas degvielas tirgū šobrīd situācija ir stagnējoša un kopējās degvielas patēriņš Latvijā joprojām nav sasniedzis līmeni, kāds bija pirms pandēmijas. Attiecīgi dēļ tā, ka litru daudzums nozarē ir salīdzinoši izaicinošs, jo viņš neaug, tad, protams, var novērot asu cīņu starp degvielas tirgotājiem privātpersonu segmentā. Šobrīd degvielas tirgus Latvijā aug tikai par 0.1... %, kas liecina par stagnāciju.

2024.gads valsts ekonomikā ir bijis ļoti izaicinošs. Iekšzemes kopprodukts deviņos mēnešos ir samazinājies par 0.5%, arī mazumtirdzniecības apjomi ir auguši tikai par 0.2%, un klāt tam visam, protams, ir lielā ģeopolitiskā nenoteiktība pasaulē, kas nav pozitīvs faktors valsts ekonomikas attīstībai, zinot mūsu ģeogrāfisko novietojumu. Latvijas degvielas tirgū 2024.gadā situācija bija stagnējoša, jo 2024.gada deviņos mēnešos degvielas mazumtirdzniecības apjoms, kas kopumā tirgū realizēts, bija audzis tikai par 1.3%, kas ir salīdzinoši zems rādītājs. Kopējās degvielas patēriņš Latvijā joprojām nav sasniedzis 2019.gada jeb pirms Covid-19 krīzes līmeni. Deviņos mēnešos dīzeļdegvielas realizācija ir augusi par kopumā 0.9%, benzīns par 3.8%, bet propāna gāzes realizācija samazinājusies par 6.3%. Kopumā ir redzama tendence, ka cilvēki no propāna gāzes izmantošanas migrē projām uz citiem enerģijas veidiem, vismaz transportā. Publiska informācija liecina, ka vismaz 80% no kopējā tirgus ir četriem degvielas tirgotājiem: "Virši-A", "Viada", "Circle-K" un "Neste". Ja skatās uz tirgus daļām, tad tie arī ir galvenie konkurenti tirgū.

2025. gadā naftas cenas ir svārstījušās robežās no 58 līdz 82 ASV dolāriem par barelu. Augstākais līmenis tika sasniegts gada sākumā, tirgos pastāvēt pārliecībai par spēcīgu ekonomikas izaugsmi. Savukārt zemāko cenu līmeni nafta sasniedza aprīļa beigās, kad ASV jaunā administrācija paziņoja par tarifu politikas ieviešanu, kas izraisīja cenu kritumu un radīja šaubas par pasaules ekonomikas izaugsmes perspektīvām. Kopumā naftas cenas pieaug, kad saasinās ģeopolitiski konflikti un rodas bažas par iespējamām naftas piegāžu traucējumiem, bet samazinās brīžos, kad parādās signāli par negatīvām ekonomikas attīstības un attiecīgi naftas patēriņa tendencēm.

Latvijas ekonomika 2025.gadā saglabā stagnācijas pazīmes. Pirmajā ceturksnī IKP pieauga vien par 0.7%, savukārt inflācija pusgadā sasniedza 3.6%, pārsniedzot ES vidējo līmeni. Degvielas patēriņa pieaugums ir ierobežots – mazumtirdzniecībā realizētais apjoms palielinājās par 0.8%, bet vairumtirdzniecībā samazinājās par vairāk

nekā 10%. Kritumu vairumtirdzniecības segmentā būtiski ietekmēja mazāks dīzeļdegvielas patēriņš lauksaimniecībā, ko noteica nelabvēlīgi laikapstākļi.

2025.gadā degvielas mazumtirdzniecības nozarē Latvijā valda īpaši sīva konkurence, kā arī reģionālā reforma ir mazinājusi lauku teritoriju nozīmi, pievēršot lielāku uzmanību pilsētām un īpaši – lielajām.

Izpratne par to, kam jābūt pieejamam DUS, gadu laikā ir krietni mainījusies. Ja kādreiz galvenais bija degviela, tad tagad klientiem jāpiedāvā arī ēdieni, dzērieni un dažnedažādi sīkumi, kas var būt noderīgi kā garos, tā īsos pārbraucienos, un, ko tur liegties, labas DUS vizītkarte ir tīras un patīkamas labierīcības.

2025.gadā degvielas uzpildes staciju pārdošanas tirgu turpina ietekmēt divas pretējas, bet savstarpēji saistītas tendences:

- ✓ Iekšdedzes transportlīdzekļu parka inerce – joprojām liels auto skaits, kas izmanto benzīnu un dīzeli, uztur stabilu pieprasījumu pēc tradicionālajām degvielām.
- ✓ Pāreja uz ilgtspēju – Eiropas Savienības un nacionālā līmeņa klimata mērķi, elektromobilitātes attīstība un jauni vides standarti liek staciju īpašniekiem pārskatīt biznesa modeļus un aktīvu struktūru.

Rezultātā tirgū vērojama aktivitātes pieaugšana darījumos ar DUS – gan kā atsevišķu objektu pārdošana, gan portfeļu restrukturizācija, gan partnerības ar investoriem un enerģētikas uzņēmumiem.

Galvenās tirgus tendences 2025. gadā.

1. Konsolidācija un tīklu optimizācija.

Lielie tirgus spēlētāji turpina konsolidēt staciju tīklus, pārpērkot neatkarīgās vai mazās ķēdes. Notiek tīklu optimizācija – atsevišķas mazražīgas vai stratēģiski vairs neizdevīgas stacijas tiek: pārdotas neatkarīgiem operatoriem, pārprofilētas (mazumtirdzniecība, loģistika, noliktavas), slēgtas, atbrīvojot vērtīgus zemes gabalus attīstībai. Līdz ar to pārdošanā nonāk gan labi strādājoši DUS, gan tādi, kuriem nepieciešamas ievērojamas investīcijas. Investori 2025. gadā vērtē DUS ne tikai pēc degvielas apgrozījuma, bet arī pēc iespējamās papildu ieņēmumu struktūras un zemes izmantošanas potenciāla.

2. Pāreja no “tīras degvielas” uz “mobilitātes centru”.

Tradicionālā degvielas stacija arvien vairāk kļūst par daudzfunkcionālu pakalpojumu centru: veikals / mini-supermārket, kafejnīca vai ēdināšanas punkts, paku saņemšanas punkti, pasta pakalpojumi, automazgātavas, termināļi, mikro noliktavas (e-komercijai), elektrouzlādes stacijas (AC un DC), dažviet – alternatīvo degvielu (CNG/LNG, ūdeņradis) infrastruktūra. Investori 2025. gadā vērtē DUS ne tikai pēc degvielas apgrozījuma, bet arī pēc iespējamās papildu ieņēmumu struktūras un zemes izmantošanas potenciāla.

3. Elektromobilitātes ietekme.

Lai arī iekšdedzes auto daļa joprojām ir dominējoša, elektroauto īpatsvars palielinās, kas ietekmē: ilgtermiņa pieprasījumu pēc benzīna/dīzeļa, nepieciešamību modernizēt stacijas, uzstādot elektroauto uzlādes punktus, zemes izmantošanas un iebraukšanas/izbraukšanas plānošanu (vajadzīga ilgāka uzturēšanās laika infrastruktūra – ērtas autostāvvietas, ēdināšana, atpūtas zonas). Tā rezultātā tirgus sadalās:

- ✓ stacijas ar potenciālu kļūt par e-mobilitātes mezgliem – par tām investoru interese ir augsta;
- ✓ stacijas ar ierobežotu modernizācijas potenciālu (ierobežota teritorija, slikta lokācija, zema satiksmes intensitāte) – tās biežāk tiek pārdotas ar diskontu vai kā zemes attīstības objekti.

Pircēju un pārdevēju profili.

1. Pārdevēji.

2025.gadā kā pārdevēji tirgū dominē:

- ✓ Lielo starptautisko un reģionālo degvielas kompāniju meitasuzņēmumi, kas:
 - atsakās no nepelnošām vai stratēģiski neatbilstošām stacijām,
 - pārveido biznesa modeli uz mazumtirdzniecību un mobilitātes pakalpojumiem.
- ✓ Privātie/ģimenes uzņēmumi, kas:
 - saskaras ar augošām regulatīvajām prasībām un investīciju vajadzībām,
 - vēlas fiksēt peļņu un iziet no tradicionālā degvielas biznesa.
- ✓ Finanšu investori, kas restrukturizē portfeļus, pārdodot atsevišķas stacijas vai to paketes.

2. Pircēji.

Tipiskie pircēji:

- ✓ Citi degvielas tirgus dalībnieki – paplašina tīklu vai aizstāj vecas stacijas ar jaunām lokācijām.
- ✓ Mazumtirdzniecības ķēdes un loģistikas uzņēmumi, kas degvielas staciju redz kā:
 - specializētos veikalus - pārtikas veikalu un pakalpojumu attīstībai,
 - mezglu "piedējās pieturas" loģistikai un paku piegādei.
- ✓ Nekustamā īpašuma un infrastruktūras fondi, kuri meklē:
 - stabilas naudas plūsmas aktīvus (ar ilgtermiņa nomas līgumiem),
 - attīstāmas teritorijas.
- ✓ Enerģētikas uzņēmumi un elektroenerģijas tirgotāji, kas:
 - integrē degvielas stacijas savā elektroauto uzlādes tīklā,
 - izmanto stacijas kā zīmola un klientu piesaistes punktus.

Vērtēšanas faktori un cenu tendences.

Vērtējot DUS pārdošanas cenās, 2025. gadā būtiskākie faktori ir:

1. Atrašanās vieta un piekļūstamība:
 - ✓ tuvums maģistrālēm, pilsētām, industriālām zonām;
 - ✓ satiksmes intensitāte un plūsmas virziens;
 - ✓ iespēja viegli iebraukt/izbraukt (jomā, kur konkurence ir blīva, tas ir izšķiroši).
2. Zemes statuss un izmantošanas potenciāls:
 - ✓ Īpašuma tiesības vai noma;
 - ✓ zemes izmantošanas noteikumi (plānojums – tirdzniecība, ražošana, dzīvojamais fonds);
 - ✓ potenciāls nākotnē pārveidot objektu (veikali, loģistika, daudzdzīvokļu nams u.c.).
3. Finanšu rādītāji:
 - ✓ degvielas pārdošanas apjomi un maržas;
 - ✓ ne-degvielas ieņēmumi (veikals, pakalpojumi);
 - ✓ fiksētās izmaksas, darbinieku algu struktūra;
 - ✓ investīciju vajadzības (modernizācija, vides prasības, uzlādes infrastruktūra).
4. Regulatīvie un vides riski:
 - ✓ esošie un potenciālie piesārņojuma riski;
 - ✓ nepieciešamie ieguldījumi vides sakārtošanā/ tvertņu nomaiņā;
 - ✓ energoefektivitātes un drošības prasības.

Labi novietotām, modernām stacijām ar spēcīgu mazumtirdzniecības komponenti un potenciālu elektroauto uzlādei vērojama cenu stabilitāte vai pat pieaugums, jo šādi aktīvi tiek uzskatīti par ilgtermiņa mobilitātes centriem. Novecojušām vai mazražīgām stacijām bieži piemēro diskontu, un pārdošana notiek tuvāk zemes vērtībai nevis darbojoša biznesa vērtībai. Pieaug darījumu skaits ar portfeļiem, kur cena tiek noteikta kompleksi –

atsevišķas stacijas portfelī ir “enkurs” (stipri aktīvi), citas – “attīstāmas” (ar potenciālu), vēl citas – faktiski zemes nākotnes attīstībai.

2025.gadā pastiprinās vides prasības attiecībā uz: tvertnēm un cauruļvadiem (noplūžu novēršana), grunts un gruntsūdeņu aizsardzību, veco staciju slēgšanas un rekultivācijas procedūrām. Paaugstinās uzraugošo institūciju aktivitāte, kas nozīmē: vairāk pārbaužu, lielāku risku saskarties ar ieguldījumu nepieciešamību tūlīt pēc iegādes, ja due diligence nav pietiekami rūpīgs. Tiek īstenoti nacionālie un ES līmeņa klimata mērķi, kas: netieši mazina perspektīvo iekšdedzes degvielu pieprasījumu, stimulē publiskā finansējuma un atbalsta programmas elektroauto uzlādes punktu izbūvei (kas var uzlabot projekta ekonomiku, ja pircējs šos resursus spēj piesaistīt). Tas viss paaugstina barjeru ienākšanai tirgū mazākiem operatoriem bez tehniskā un finansiālā resursa, vienlaikus veicinot profesionālu investoru un enerģētikas uzņēmumu īpatsvaru.

Darījumu struktūra un finansējums.

2025.gada tirgū tiek izmantotas vairākas tipiskas struktūras:

1. Pilnīga īpašuma pārdošana (asset deal/ share deal) –
 - ✓ pircējs iegādājas zemi, ēkas, iekārtas un biznesu vai attiecīgās kapitāldaļas;
 - ✓ augstas prasības vides un juridiskajā pārbaudē (due diligence).
2. Sale & leaseback darījumi –
 - ✓ esošais operators pārdod īpašumu investoram un vienlaikus noslēdz ilgtermiņa nomas līgumu,
 - ✓ uzņēmums atbrīvo kapitālu, bet investors iegūst stabilu nomas ienākumu plūsmu.
3. Partnerības un kopuzņēmumi –
 - ✓ Īpašnieks saglabā daļu līdzdalības, bet piesaista:
 - kapitālu infrastruktūras attīstībai (uzlāde, veikala paplašināšana),
 - kompetenci (mazumtirdzniecība, enerģētika, loģistika);
 - ✓ šāda struktūra kļūst populārāka, jo ļauj dalīt riskus un izmaksas.
4. Finansējums –
 - ✓ banku kreditēšana šajā sektorā ir iespējama, bet:
 - lielāku uzmanību pievērš vides riskiem un biznesa ilgtspējai,
 - labākus nosacījumus iegūst projekti ar diversificētu ieņēmumu struktūru (ne tikai degviela);
 - ✓ alternatīvi avoti: privātie fondi, infrastruktūras fondi, enerģētikas uzņēmumu kapitāls.

Riska faktori pircējiem un pārdevējiem.

Pircējiem:

- ✓ Pieprasījuma struktūras maiņa (pāreja uz elektroauto/ alternatīvajām degvielām) – risks, ka 10–15 gadu perspektīvā degvielas ieņēmumi būtiski sarūk.
- ✓ Vides neparedzētie izdevumi – grunts piesārņojums, tvertņu noplūdes, rekultivācijas prasības.
- ✓ Regulatīvas izmaiņas – jauni nodokļi, ierobežojumi vai prasības DUS darbībai.
- ✓ Konkurence – ja tuvumā parādās modernāka stacija ar plašāku pakalpojumu klāstu, esošās stacijas apgrozījums var samazināties.

Pārdevējiem:

- ✓ Vērtības samazinājums laika gaitā, ja netiek veikti nepieciešamie uzlabojumi vai pielāgošanās jaunām tendencēm.
- ✓ Darījumu laika risks – tirgus noskaņojuma maiņa, procentu likmju izmaiņas, investoru apetītes kritums var ietekmēt sasniedzamo cenu.
- ✓ Nokavēta restrukturizācija – atlikta lēmumu pieņemšana var rezultēties situācijā, kad stacija tirgū vairs ir interesanta tikai kā zemes gabals, nevis darbojošs bizness.

Skats nākotnē (pēc 2025. gada).

Paredzams, ka darījumu aktivitāte ar DUS turpināsies, taču mainīsies aktīvu profils:

- ✓ pieaugs interese par lokācijām, kurās iespējams attīstīt daudzfunkcionālas mobilitātes un tirdzniecības platformas;
- ✓ vienlaikus turpināsies novecojušu tīklu "izpārdošana".

Pāreja uz elektromobilitāti un citiem enerģijas veidiem nozīmē, ka daļa šodienas DUS vidējā termiņā kļūs par:

- ✓ veikalu un pakalpojumu centriem,
- ✓ loģistikas mezgliem,
- ✓ vai tiek pilnībā pārbūvēti citiem nekustamā īpašuma projektiem.

Investori arvien vairāk skatīsies uz DUS kā uz nekustamā īpašuma un pakalpojumu biznesu, nevis tikai degvielas mazumtirdzniecības punktu.

Pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti samērā liels skaits degvielas uzpildes stacijas Latvijas teritorijā dažādos reģionos. Vislielākais skaits pārdoto degvielas uzpildes staciju atrodas Rīgas pilsētas teritorijā, taču dažādos Latvijas reģionos arī ir notikuši pa kādam pārdevuma darījumam.

Adrese	Kad. Nr.	Apbūv. plat., m ²	Zemes plat., m ²	Izmant. veids	Celt. gads	Celt. mater.	Apdares stāvoklis	Pārd. cena EUR	1 m ² pārd. cena EUR	Darījuma datums
Degļi, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.	96640090156	14.7	8617	DUS		Metāls		120500	8197.28	2023.11.05.
Apļi, Novadnieku pag., Saldus nov.	84720030073	218	7427	DUS		Vieglbet. konstr.	Labs	100000	458.72	2023.25.08.
Degvielas bāze, Rucava, Rucavas pag., Dienvidkurzemes nov.	64845080454	64.2	0	Degvielas bāze	1959.	Ķieģeļu mūra konstr.	Slikts	5000	77.88	2023.21.12.
Rutki, Codes pag., Bauskas nov.	40525090029; 40520090414	56.2	8100	DUS	2001.	Vieglbet. konstr.	Labs	99000	1761.57	2023.28.12.
Cēsu prospekts 31, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov.	42720070535	102.2	7890	Degvielas smērvielu un eļļas nolikt.	1982., 1985.	Ķieģeļu mūra konstr.	Slikts	14500	141.88	2024.12.03.
Melnas iela 2, Zvejniekiems, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	80335010087 (jaun. 80330011045)	118.9	0	DUS	2000.	Metāla karkasa konstr.; koka karkasa konstr., koka dēļi	Apmier., labs	40000	336.42	2024.05.04.
Valdeķu iela 35, Rīga	1001072179	160.7	1020	DUS	2002.	Metāla karkasa konstr.		665500	4141.26	2024.20.05.
Isnaudas pag., Ludzas nov.	68580060146	69.6	9000	DUS	1994.	Vieglbet. konstr.	Slikts	2500	35.92	2024.06.07.
Vidzemes šoseja 69, Sigulda, Siguldas nov.	80150032201	308.9	4535	DUS	2015.	Tērauda (skārda), polimēruloksn., ķieģeļu mūris	Labs, pilna apdare	818194	2648.73	2024.29.08.
Smiltenes pagrieziens, Launkalnes pag., Smiltenes nov.	94700050044	325.6	4770	DUS	2017.	Tērauda (skārda), polimēruloksn., ķieģeļu mūris	Labs, pilna apdare	850000	2610.57	2024.29.08.
Uriekstes iela 3A, Rīga	1005130102	262.4	0	DUS	2003., 2018.	Tērauda (skārda), polimēruloksn., ķieģeļu mūris	Labs, pilna apdare	770000	2934.45	2024.29.08.
Krasta iela 93, Rīga	1005480012; 01000480192	320	6985	DUS	1997.	Koka vairogi, koka karkasa konstr.	Labs	2399500	7498.44	2024.30.09.

Lāčplēša iela 1, Ventspils	27000080617	518.3	4192	DUS un automazg.	1998., 2019.	Koka vairogi, koka karkasa konstr.; metāla karkasa konstr.	Labs	1060000	2045.15	2024.01.10.
Naftas bāze, Jaunsilavas, Turku pag., Līvānu nov.	76865070018	45.3	0	Naftas bāze	1988.	Ķieģeļu mūris, vieglbet. konstr.	?	520	11.48	2024.16.10.
Lāčplēša iela 4, Ventspils	27005080030	94.4	0	DUS	2003.	Metāla karkasa konstr.	Labs	153500	1626.06	2025.11.02.
Ērberģes degvielas bāze, Ērberģe, Mazzalves pag., Aizkraukles nov.	32660100311	158.2	7147	DUS	1985.	Ķieģeļu mūris	Apmier., daļēji apmier.	4000	25.28	2025.20.03.
Daugavgrīvas iela 29, Rīga	1005610058	109	0	DUS	1996.	Ķieģeļu mūris	Labs	500000	4587.16	2025.13.05.
"Gotika", Limbažu pag., Limbažu nov.	66640030556	128.7	2423	DUS (4 cisternas x10m³) un asfaltēts laukums 1940 m²	1995., 1999.	Akmens/ķieģeļu mūra konstr.	Labs	62081	482.37	2025.11.09.

No tabulas redzams, ka pamatā darījumi notikuši ar vienām un tām pašām kompānijām, un vienos un tai pašos datumos, degvielas uzpildes staciju īpašumi ir pirkti paketēs un to pārdošanas cena ir atkarīga no daudziem faktoriem, atrašanās vietas un transporta plūsmas un konkurences apstākļiem konkrētajā reģionā, no DUS ēku kvalitātes un celtniecības vai rekonstrukcijas gada un modernizācijas pakāpes, kā arī cena sevī ietver komercīpašuma ienesīguma raksturlielumus.

Secinājumi.

- 2025.gadā degvielas uzpildes staciju pārdošanas tirgus ir aktīvs, ko virza konsolidācija, tīklu optimizācija un pāreja uz jaunu mobilitātes modeli.
- Vērtīgākās stacijas ir tās, kur:
 - ✓ ir laba lokācija un satiksmes intensitāte;
 - ✓ attīstīta vai attīstāma mazumtirdzniecības un pakalpojumu funkcija;
 - ✓ ir potenciāls elektromobilitātes infrastruktūrai.
- Vides un regulatīvie faktori kļūst arvien nozīmīgāki, paaugstinot due diligence prasības un investīciju apjomu.
- Finansējums joprojām ir pieejams, īpaši projektiem ar labu biznesa modeli un diversificētiem ieņēmumiem.
- Gan pircējiem, gan pārdevējiem ir svarīgi:
 - ✓ skatīties uz DUS ne tikai caur degvielas prizmu, bet kā uz plašāku mobilitātes un nekustamā īpašuma aktīvu;
 - ✓ savlaicīgi pielāgoties tirgus un regulatīvajām izmaiņām, lai maksimizētu aktīvu vērtību.

Komercapbūvei un industriālai apbūvei paredzētās zemes (tai skaitā no lauksaimniecības zemes transformējamās) cenas, kas atrodas Aizkraukles pilsētā ir robežās no 3 – 10 EUR/m² (noslēgtie darījumi), savukārt piedāvājumu cenas šajā rajonā jau ir augstākas un sastāda līdz pat 6 - 12 EUR/m² par komercapbūvei paredzētiem zemes gabaliem.

9. VĒRTĒŠANAS TEORĒTISKIE PAMATPRINCIPI

9.1 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t. sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

9.2 Labākais īpašuma lietošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir fiziski iespējams, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs maksimāli augsta.

Vērtēšanas objekta patreizējais izmantošanas veids: netiek izmantots – ēku (būvju) īpašuma - degvielas uzpildes stacijas (DUS) ēkas – degradēts īpašums.

Veikta labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze, pamatojoties uz sekojošiem faktoriem:

1. Juridiski atļautais. Saskaņā ar teritorijas funkcionālo zonējumu - rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) ir teritorijas, ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru, tai skaitā atļautā izmantošana ir degvielas uzpildes stacijas (DUS) atrašanos šajā vietā. Zeme neietilpst īpašuma sastāvā, bet pieder fiziskai personai.
2. Fiziskā iespējamība. Starp apbūves īpašnieku un zemes īpašnieku nav noslēgts zemes nomas līgums; situācijā, kad puses nevar panākt vienošanos par nomas līguma slēgšanu, pastāv piespiedu nomas attiecības. Degvielas uzpildes staciju (DUS) ir iespējams rekonstruēt esošajā vietā tikai pēc zemes nomas līguma noslēgšanu ar zemes īpašnieku.
3. Finansiālais izdevīgums – līdzšinējā saimnieciskā darbība un esošā tehniskā bāze nosaka, ka objekts ir finansiāli neizdevīgs un nes zaudējumus tā īpašniekam, būtu jāmaksā paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis par grausta statusā esošu ekspluatācijai nederīgu ēku (būvi), apbūves atjaunošanai vai nojaukšanai ir jāiegulda finanšu līdzekļi.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ✓ Īpašuma atrašanās vieta optimāla degvielas uzpildes stacijas (DUS) uzņēmējdarbībai.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ✓ Konkurence degvielas mazumtirdzniecības tirgū Latvijā.
- ✓ Zeme neietilpst īpašuma sastāvā. Starp zemes īpašnieku un apbūves īpašnieku nav noslēgts nomas līgums.

- ✓ Vērtējamā objekta – DUS operatoru ēkas tehniskais stāvoklis ir slikts.
- ✓ Ierobežots pieprasījums pēc līdzīga rakstura īpašumiem (degvielas uzpildes stacijām) – specializēts īpašums ar ierobežotu tirgu.
- ✓ Ekonomiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, labākais izmantošanas veids – apbūves rekonstrukcija, saskaņā ar tās funkcionālo izmantošanu vai nojaukšana, ievērojot LR likumdošanā spēkā esošos normatīvos aktus.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

9.3 Izvēlēto specializētā nekustamā īpašuma novērtēšanas pieeju pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli var tikt izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un saimnieciskā novecojuma rezultātā, un pieskaitot gruntsgabala tirgus vērtību;
- ienākumu pieeja - vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – vērtība balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi.

Pieejas izvēli nosaka vērtējamā objekta specifika, pieejamās informācijas raksturs un nekustamā īpašuma tirgus īpatnības.

Specializētā komercīpašuma – degvielas uzpildes stacijas ēka, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, vērtēšanas procesā tika izdarīta virkne pieņēmumu un ņemti vērā vērtību ietekmējošie faktori, kas minēti 11.nodaļā.

Izmaksu pieeja praktiski reti tiek lietota nolietota, sliktā tehniskā un fiziskā stāvoklī esoša nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai, jo nav novērojama šāda veida īpašumu pārdošanas cenu piesaiste celtniecības izmaksām.

Ienākumu pieeja šajā gadījumā netika izmantota, jo novērtēšanas datumā degvielas uzpildes stacijā nenoris saimnieciskā darbība, un tā nav tādā fiziskā un tehniskā stāvoklī, lai tajā bez ievērojamiem finansu ieguldījumiem saimniecisko darbību varētu atjaunot.

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, atļauto (iespējamo) izmantošanas veidu un pieejamo informācijas apjomu, vērtēšanas objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Pēdējo divu gadu laikā ir notikuši pietiekošs skaits darījumu ar degvielas uzpildes stacijām Rīgā un Latvijas dažādos reģionos, tai skaitā ar DUS, kuros saimnieciskā darbība ir pārtraukta, līdz ar to ir iespējams piemēlēt salīdzināmos īpašumus, kas līdzinās vērtējamam objektam.

9.3.1 Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi.

Veicot aprēķinus ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantoti dati par līdzīgu objektu piedāvājumu un pārdošanu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laiku tirgū un noslēgto darījumu īpašos apstākļus;
- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoru (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamā īpašuma novietojumu pilsētas rajonā;
- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot autotransporta piebraukšanas un novietošanas iespējas;
- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamā īpašuma fizisko nolietojumu un tehnisko stāvokli;
- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamā īpašuma zemes gabala lielumu;
- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamam īpašumam pievadītās komunikācijas;
- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērtējot apgrūtinājumus, kas ierobežo īpašuma izmantošanu saskaņā ar tā labāko un efektīvāko izmantošanas veidu (avārijas stāvoklī esošas koka ēkas un to nojaukšanas iespējamība).
- ✓ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma cenu.

10. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

10.1 Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ✓ nekustamais īpašums ir brīvs no kredītsaistībām;
- ✓ nekustamais īpašums ir brīvs no patapinājuma līgumiem un ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ 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, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētājam nav iesniegts:

- ✓ izziņa par maksājumu parādiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanu;

- ✓ informācija, ka vērtējamais īpašums būtu iekļauts kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā.

Šī vērtējuma ietvaros tiek uzskatīts, ka nepietiekošā informācija neiespaido tirgus vērtību un turpmākie aprēķini un apgalvojumi balstās uz turpmāk pieņemtajiem pieņēmumiem.

10.2 Vērtību ietekmējošie faktori

Sekojoši vērtību ietekmējošie faktori tiek ņemti vērā:

- + atrašanās vieta Aizkraukles pilsētā pie samērā intensīvas transporta kustības ielas – Rūpniecības ielas, netālu no Aizkraukles pilsētas aktīvā centra;
- + zemes gabala novietojums teritorijā ar izveidotu piebrauktuvi no Rūpniecības ielas;
- + atrodas rūpnieciskās apbūve teritorijā, tiešā tuvumā nav dzīvojamā apbūve;
- + piebraucamie ceļi ir klāti ar kvalitatīvu asfaltbetona segumu un apgaismoti diennakts tumšajās stundās;
- + Īpašums saskaņā ar Aizkraukles pilsētas teritoriālo plānojumu atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1);
- ēkas tehniskais un fiziskais stāvoklis ir slikts;
- zemes gabals, uz kura atrodas apbūve, neietilpst īpašuma sastāvā, par tā izmantošanu vērtējamās apbūves apsaimniekošanai nav panākta vienošanās ar zemes īpašnieku;
- īpašumam nav pievadītas inženierkomunikācijas.

10.3 Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr. 1	
<u>Nekustamais īpašums Degvielas bāze, Rucava, Rucavas pag., Dienvidkurzemes nov., kadastra Nr. 6484-508-0454</u>	
<u>Zemes platība:</u> nav īpašuma sastāvā.	
<u>Apbūve:</u>	
1.	Operatoru ēka ar kad. apzīm. 6484-008-0328-009 ar kopējo platību 64.2m ² ; ķieģeļu mūra konstrukciju 1 virszemes stāva būvapjoma ēka ar būvtilpumu 211 m ³ ; uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1959.gadā, ēkas ārējā apdare – silikātķieģeļu un sarkano māla ķieģeļu mūris apmierinošā stāvoklī, mīksto materiālu jumta segums; dzelzsbetona/betona bloku pamati; ēkas apbūves laukums aizņem 87.9 m ² ; ēkas fiziskais un vizuālais stāvoklis apmierinošs, tajā ir logi, durvis, pilnībā nosepts jumts; ēkā pēc plānas ir 6 telpas, tai skaitā priekštelpa, operatoru telpa, tualete, palīgtelpa un 2 noliktavas. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD kadastra informāciju: V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.
<u>Novietojums:</u>	
Īpašums atrodas Rucavas pagasta centrā, Rucavā industriālās apbūves teritorijā, netālu Rucavas ciema centra ~230m; Rucavas centrā atrodas veikals un taromāts, Rucavas pagasta pārvalde un Rucavas kultūras nams, Luterāņu baznīca, ~370m attālumā atrodas tirgus laukums un elektroauto uzlādes vieta; ~270m attālumā atrodas sabiedriskā transporta – autobusa pietura.	
<u>Piebraukšana:</u>	
Piebraukšana laba, pa pagastam piederošu ceļu, kas klāts ar asfaltbetona segumu apmierinošā stāvoklī.	
<u>Inženierkomunikācijas:</u>	
Centralizētā aukstā ūdens apgāde, kanalizācija un 3-fāzu elektrības pieslēgums.	
<u>Teritorijas labiekārtojums:</u>	
Nav labiekārtota.	
<u>Apgrūtinājumi:</u> VZD informatīvā izdrukā no kadastra sistēmas teksta datiem nav reģistrēti apgrūtinājumi ar lietu tiesībām. Atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala.	
<u>Darījuma cena:</u> 5 000 EUR.	
<u>Darījuma datums:</u> 2023.gada 21.decembris.	
<u>Pirms pārdošanas piedāvāts par cenu:</u> 5 700 EUR.	
<u>Informācijas avots:</u> Cenu banka, VZD datu bāze, VZD kadastra pārlūks.	



Objekts Nr. 2

Specializētais nekustamais īpašums Saulstari, Isnaudas pag., Ludzas nov.,
kadastra Nr. 6858 006 0146

Zemes platība: 9000 m².

Apbūve:

1. Uzpildes stacijas tirdzniecības ēka ar kad. apzīm. 6858-006-0005-001 ar kopējo platību 48.3m²; vieglbetona bloku mūra konstrukciju 1 virszemes stāva būvapjoma ēka ar būvtilpumu 151 m³; ēkas apbūves laukums aizņem 58.1 m²; uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1994.gadā; ēkai ir azbestcements lokšņu jumta segums; monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) pamati. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD kadastra informāciju: V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī.
2. Noliktavas ēka ar kad. apzīm. 6858-006-0005-002 ar kopējo platību 21.3 m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1 virszemes stāva būvapjoma ēka ar būvtilpumu 57 m³; ēkas apbūves laukums 23.9 m²; uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1994.gadā; ēkai ir azbestcements lokšņu jumta segums; monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) pamati. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD kadastra informāciju: V2 - Ēka labā tehniskā

stāvoklī.

Novietojums:

Īpašums atrodas Ludzas novada Isnaudas pagastā, apdzīvotā vietā Istalsna rūpnieciskās apbūves teritorijā, ~11km attālumā no Ludzas; apkārtnē teritorija ir ar retinātu apbūvi, to ieskauj lauksaimniecības zemes un nelielas mežaudžu zonas; īpašums atrodas ~125m attālumā no valsts reģionālā autoceļa P136 Ludza – Briģi – Zilupe; īpašums nav labi saskatāms no autoceļa P136, jo atrodas otrā līnijā no tā; ~250m attālumā atrodas sabiedriskā transporta – autobusa pietura "Istalsna" līdzās Istalsnas katoļu baznīcai.

Piebraukšana:

Piebraukšana laba pa valsts reģionālo autoceļu P136, kas ir asfaltbetona seguma labā stāvoklī esošs ar samērā intensīvu auto satiksmi, no tā ~139m piebraucamais ceļš līdz īpašumam arī ir asfaltbetona seguma, pieder fiziskai personai.

Inženierkomunikācijas:

Elektrības pieslēgums.

Teritorijas labiekārtojums:

Nav informācija.

Apgrūtinājumi: VZD informatīvā izdrukā no kadastra sistēmas teksta datiem ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

- ✓ pierobeža 9000 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 9000 m² platībā.

Darījuma cena: 2 500 EUR.

Darījuma datums: 2024.gada 6.jūlijs.

Informācijas avots: Cenu banka, VZD datu bāze, VZD kadastra pārlūks.



Objekts Nr. 3

Specializētais nekustamais īpašums SIA "RNS-D", Naftas bāze, Jaunsilavas, Turku pag., Līvānu nov., kadastra Nr. 7686-507-0018

Zemes platība: nav īpašuma sastāvā.

Apbūve:

1. Degvielas uzpildes punkts ar kad. apzīm. 7686-007-0409-012 ar kopējo platību 31.8m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1 virszemes stāva būvapjoma ēka ar būvtilpumu 129 m³; ēkas apbūves laukums aizņem 46 m²; uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1988.gadā; ēkai ir dzelzsbetons, betona bloku pamati. Ēkā ietilpst 2 telpu grupas: operatora telpa un

noliktavas telpa. Ēkai ir izveidots elektrības pieslēgums un krāsns apkure. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD kadastra informāciju: V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2. Noliktavas ēka ar kad. apzīm. 7686-007-0409-013 ar kopējo platību 13.5 m²; vieglbetona bloku mūra konstrukciju 1 virszemes stāva būvapjoma ēka ar būvtilpumu 38 m³; ēkas apbūves laukums 16.6 m²; uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1988.gadā; ēkai ir azbestcements lokšņu jumta segums; dzelzsbetons, betona bloku pamati. Ēkai ir izveidots elektrības pieslēgums. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD kadastra informāciju: V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī.

Novietojums:

Īpašums atrodas Līvānu novada Turku pagastā, apdzīvotā vietā Jaunsilavas, kas ir pagasta lielākā apdzīvotā vieta, mehānisko darbnīcu nožogotā teritorijā, tās dziļumā, apkārtējo apbūvi veido industriāla rakstura apbūve, blakus mehānisko darbnīcu teritorijai aiz nožogojuma atrodas dzelzceļa sliedes (dzelzceļa līnija Rīga – Daugavpils), nepilnu 5km attālumā no Līvāniem; tuvākā sabiedriskā transporta – reģionālā autobusa pietura “Jaunsilavas” atrodas ~420m; autoceļš A6 Rīga – Daugavpils – Krāslava – Baltkrievijas robeža atrodas ~650m attālumā, tuvākais veikals un kafejnīca Kalnakrogs atrodas ~880m pie autoceļa A6. Īpašums nav saskatāms no piebraucamās Jaunsilavas ielas, jo atrodas zemes gabala dziļumā aiz darbnīcu un garāžu ēkām.

Piebraukšana:

Piebraukšana daļēji apmierinoša caur mehānisko darbnīcu teritoriju, labs asfaltēts piebraucamais ceļš – Jaunsilavas iela līdz iebrauktuvei mehānisko darbnīcu teritorijā, savukārt caur teritoriju līdz Naftas bāzei ved grunts seguma ceļš apmierinošā/ daļēji apmierinošā stāvoklī.

Inženierkomunikācijas:

Elektrības pieslēgums.

Teritorijas labiekārtojums:

Nav informācija.

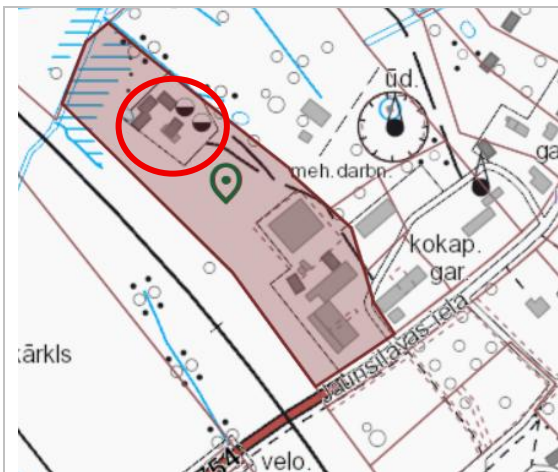
Apgrūtinājumi: VZD informatīvā izdrukā no kadastra sistēmas teksta datiem nav reģistrēti apgrūtinājumi ar lietu tiesībām. Atrodas uz citai fiziskai personai piederoša zemes gabala.

Darījuma cena: 520 EUR.

Darījuma datums: 2024.gada 16.oktobris.

Informācijas avots: Cenu banka, VZD datu bāze, VZD kadastra pārļūks.





Objekts Nr. 4

Specializētais nekustamais īpašums Ērberģes degvielas bāze, Ērberģe, Mazzalves pag., Aizkraukles nov., kadastra Nr. 3266-010-0311

Zemes platība: 7147 m².

Apbūve:

1. Degvielas uzpildes stacija ar kad. apzīm. 3266-010-0311-001 ar kopējo platību 158.2m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1 virszemes stāva būvapjoma ēka ar būvtilpumu 726 m³; ēkas apbūves laukums aizņem 198.8 m²; uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1985.gadā; ēkai ir dzelzsbetons, betona bloku pamati; betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velju pārsegums, jumta segums – ruļļveida materiāli. Ēkā ietilpst 10 telpas: veikals, sanitārie mezgli, noliktavas telpas. Ēkai ir izveidots elektrības pieslēgums un krāsns apkure. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD kadastra informāciju: V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, faktiskais stāvoklis tikai apmierinošs. Ēkai ir centrā apkure, aukstā un karstā ūdens apgāde, elektrības pieslēgums.

Novietojums:

Īpašums atrodas Aizkraukles novada Mazzalves pagastā, apdzīvotā vietā Ērberģe industriālās apbūves teritorijā, pie Skolas ielas, ~77m attālumā no Valsts vietējā autoceļa V932 Nereta – Grīcgale – Ērberģe un ~540m attālumā no Valsts reģionālā autoceļa P73 Vecumnieki – Nereta - Subate; ~1km attālumā no Ērberģes centra, kur koncentrējas vietējie sociālās infrastruktūras objekti: Mazzalves pagasta pārvalde, LPP Ērberģe pakalpojumu centrs, pirmās nepieciešamības preču veikals, aptieka, ģimenes ārsta prakse, Mazzalves pamatskola; tuvākā sabiedriskā transporta – autobusa pietura "Ērberģe" atrodas ~190m attālumā pie autoceļa V932. Īpašums ir labi saskatāms no Skolas ielas un arī no Valsts vietējā autoceļa V932.

Piebraukšana:

Piebraukšana laba no Skolas ielas, kas ir samērā labas kvalitātes asfaltbetona seguma autoceļš ar vidējas intensitātes auto transporta plūsmu.

Inženierkomunikācijas:

Elektrības pieslēgums, ūdensapgāde un kanalizācija.

Teritorijas labiekārtojums:

Nav informācija.

Apgrūtinājumi: VZD informatīvā izdrukā no kadastra sistēmas teksta datiem ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

- ✓ lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 482 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 161 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 170 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 482 m² platībā.

Darījuma cena: 4000 EUR.

Darījuma datums: 2025.gada 20.marts.

Pirms pārdošanas piedāvāts par cenu: 14 500 EUR.

Informācijas avots: Cenu banka, VZD datu bāze, VZD kadastra pārliks.



10.4 Nekustamā īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Salīdzināmais nekustamais īpašums	Novērt. īpašums	Degvielas bāze, Rucava, Rucavas pag., Dienvidkurzemes nov.		Saulstari, Isnaudas pag., Ludzas nov.		SIA "RNS-D", Naftas bāze, Jaunsilavas, Turku pag., Līvānu nov.		Ērberģes degvielas bāze, Ērberģe, Mazzalves pag., Aizkraukles nov.	
Pārdošanas datums		2023.gada decembris		2024.gada jūlijs		2024.gada oktobris		2025.gada marts	
Celtniecības/ ekspluatācijas uzsākšana gads	1975	1959.		1994.		1988.		1985.	
Darījuma cena EUR		5,000		2,500		520		4,000	
Apbūves kopējā platība, m²	19.6*	64**		69.6**		45.3**		158.2**	
Zemes kopējā platība, m²	0	0		9,000		0		7,147	
Darījuma cenas korekcija ar zemes platības ietekmi, EUR		0		900***		0		2,501***	
Koriģētā darījuma cena, EUR		5,000		1,600		520		1,499	
Cena EUR par 1 apbūves m² pēc korekcijas		78		23		11		9	
Korekcija par darījuma apstākļiem un laiku:		0%		0%		0%		50%	
- darījuma apstākļi		0%		0%		0%		50%	
- piedāvājuma laiks tirgū		0%		0%		0%		0%	
- nekustamā īpašuma likviditāte		0%		0%		0%		0%	
Viena kopējā apbūves m² cena pēc korekcijas, EUR		78		23		11		14	
Vērtību ietekmējošie faktori:		%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Atrašanās vieta, novietojums		60%	46.7	100%	23.0	120%	13.8	50%	7.1
- attālums līdz novada centram		10%	7.8	10%	2.3	10%	1.1	10%	1.4
- īpašuma novietojums pret ielām		20%	15.6	40%	9.2	40%	4.6	5%	0.7
- apkārtējās teritorijas konkurences situācija		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- transporta plūsmas intensitāte		10%	7.8	20%	4.6	30%	3.4	10%	1.4
- atrašanās vietas prestižs		0%	0.0	10%	2.3	10%	1.1	10%	1.4
- apkārtnes infrastruktūra		10%	7.8	20%	4.6	15%	1.7	15%	2.1
- attālums līdz sab. transporta pieturai		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- piebraucamie ceļi		10%	7.8	0%	0.0	15%	1.7	0%	0.0
Platības ietekme		7%	5.5	10%	2.3	5%	0.6	50%	7.1
- apbūves platība		7%	5.5	10%	2.3	5%	0.6	50%	7.1
Būves izmantošana un tehniskais stāvoklis		-95%	-74.0	-75%	-17.2	-60%	-6.9	-70%	-9.9
- īpašuma pašreizējā izmantošana		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- labākais lietošanas veids nākotnē		-5%	-3.9	0%	0.0	0%	0.0	-10%	-1.4
- apbūves konstruktīvie materiāli		0%	0.0	-10%	-2.3	0%	0.0	0%	0.0
- apbūves konstruktīvais/ tehn. stāvoklis		-40%	-31.2	-30%	-6.9	-30%	-3.4	-30%	-4.3
- apbūves plānojums un funkcionalitāte		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- objekta iekštelpu stāvoklis		-40%	-31.2	-30%	-6.9	-30%	-3.4	-20%	-2.8
- inženierkomunikāciju pieslēgumi		-10%	-7.8	-5%	-1.1	0%	0.0	-10%	-1.4
Zemes gabala stāvoklis		0%	0.0	15%	3.4	20%	2.3	0%	0.0
- zemes gabala izmantošanas iespējas		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- zemes gabala konfigurācija, reljefs		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- teritorijas labiekārtojums		0%	0.0	-5%	-1.1	0%	0.0	0%	0.0
- piebraukšanas iespēja		0%	0.0	20%	4.6	20%	2.3	0%	0.0
- autostāvvietas iespējas		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- apgrūtinājumi		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
Citi		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
Kopējā piemaksa		-28%	-21.8	50%	11.5	85%	9.8	30%	4.3
Būves viena kopējā m² vērtība, EUR	32.6	56.1		34.5		21.2		18.5	
Īpašuma vērtība EUR								638	

** Aprēķinā izmantotā telpu platība sastāv no apbūves iekštelpu platības.*

*** Aprēķinos izmantotā salīdzināmo objektu platības sastāv no apbūves iekštelpu platībām.*

**** tiek aprēķināta salīdzināmā objekta un vērtējamā objekta zemes platību starpība un iegūtais rezultāts tiek pareizināts ar vidējo zemes cenu, kāda darījuma brīdī bija konkrētajā salīdzināmā objekta atrašanās vietā, kas Isnaudas pagastā Istalsna apdzīvotās vietas apkārtnē 2024.gada jūlijā bija vidēji 0.1 EUR/m²; bet Mazzalves pagastā, Ēberģes apdzīvotā vietā 2025.gada martā bija vidēji 0.35 EUR/m².*

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju aprēķinātā specializētā nekustamā īpašuma, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, kadastra Nr. 3201 501 0226, un, kas sastāv no būves – degvielas uzpildes stacijas ēkas, kadastra apzīmējums 8068 005 0249 001; ēku (būvju) nekustamais īpašums saistīts ar citai fiziskai personai piederošu zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 32010010246), par kuras izmantošanu nav noslēgts nomas līgums, vērtība 2025. gada 15. novembrī ir:

638,- EUR (Seši simti trīsdesmit astoņi eiro).

10.5 Komentāri par aprēķināto vērtību

Nekustamā īpašuma – degvielas uzpildes stacijas apbūves, kas atrodas uz citai fiziskai personai piederoša zemes gabala novērtēšanā tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekošs apjoms notikušu darījumu ar līdzīgiem specializētiem nekustamiem īpašumiem, kas reģistrēti VZD datu bāzē un kuros pārdošanas datumā saimnieciskā darbība nenotika.

Ņemot vērā to, ka vērtējamā specializētajā nekustamā īpašumā jau ilgstoši nenotiek saimnieciskā darbība, kā arī to, ka vērtēšanas uzdevums nebija noteikt vērtēšanai uzrādītā specializētā nekustamā komerciālo vērtību, kas sevī ietver arī specializētā komercīpašuma ienesīguma raksturlielumus, nemateriālos aktīvus, tajā skaitā citam īpašniekam nododamās uzņēmuma nemateriālās vērtības (sertifikāti, līgumi, u.c.), ienākumu pieeja konkrētā gadījumā vērtēšanā netika izmantota.

Savukārt izmaksu pieeja vērtības aprēķinā netika izmantota, jo apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, apbūves tehniskā ekspertīze nav veikta, lai varētu droši apgalvot, ka tā ir renovējama un šāda renovācija, ņemot vērā šodienas tirgus pieprasījumu pēc moderniem DUS, ir finansiāli neizdevīga (objekts būtu rekonstruējams, uzbūvējams no jauna). Turklāt nav novērojama šāda veida īpašumu pārdošanas cenu piesaiste celtniecības izmaksām.

Vērtējuma precizitāte, līdzīga rakstura specializētajiem nekustamā īpašuma, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti ir robežās 10%.

11. APRĒĶINU REZULTĀTU KOPSAVILKUMS

Salīdzina visās pieejās iegūtos rezultātus:

Pieejas nosaukums	Aprēķinātā vērtība EUR	Ietekmes koeficienti	Līdzsvarotā vērtība
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	638	1	638
Aprēķinātā tirgus vērtība EUR			638

Novērtēšanai uzrādītā specializētā nekustamā īpašuma, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, kadastra Nr. 3201 501 0226, un, kas sastāv no būves – degvielas uzpildes stacijas ēkas, kadastra apzīmējums 8068 005 0249 001; ēku (būvju) nekustamais īpašums saistīts ar citai fiziskai personai piederošu zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 32010010246), par kuras izmantošanu nav noslēgts nomas līgums, tirgus vērtība 2025. gada 15. novembrī* ir:

638,- EUR (Seši simti trīsdesmit astoņi eiro)*.

* - nekustamā īpašuma novērtēšanas datums.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Zemesgrāmatā reģistrētu vērtēšanas objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē aprakstītajam stāvoklim, degvielas uzpildes stacijas saimnieciskā darbība atbilst vērtējumā minētajai, vērtēšanas objekts ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem īpašuma atsavināšanai. Apgrūtinājumu, īpašuma sastāva un ekonomiskās situācijas izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības.

12. GALVENIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- ✓ Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi;
- ✓ Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu;
- ✓ Tiek uzskatīts, novērtētais īpašums ir brīvs 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 no klientiem un citiem avotiem;
- ✓ Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- ✓ Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt lasītājam labāk izprast sniegto informāciju;
- ✓ Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi;
- ✓ Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- ✓ Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- ✓ 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;
- ✓ Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām;
- ✓ Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā;
- ✓ Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (īpaši, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas saņemšanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās;
- ✓ 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 pastāvīgi mainās un svārstās. No novērtētāja netiek prasīts noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.
- ✓ Vairums pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti novērtējumā attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta;
- ✓ Tiek pieņemts, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad konkrētā objekta vērtība var mainīties.
- ✓ Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.

13. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- ziņojums sagatavots atbilstoši Latvijas Standartam LVS 401:2013.

15.11.2025.

I. Meiere

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 48
Nekustamā īpašuma vērtēšana

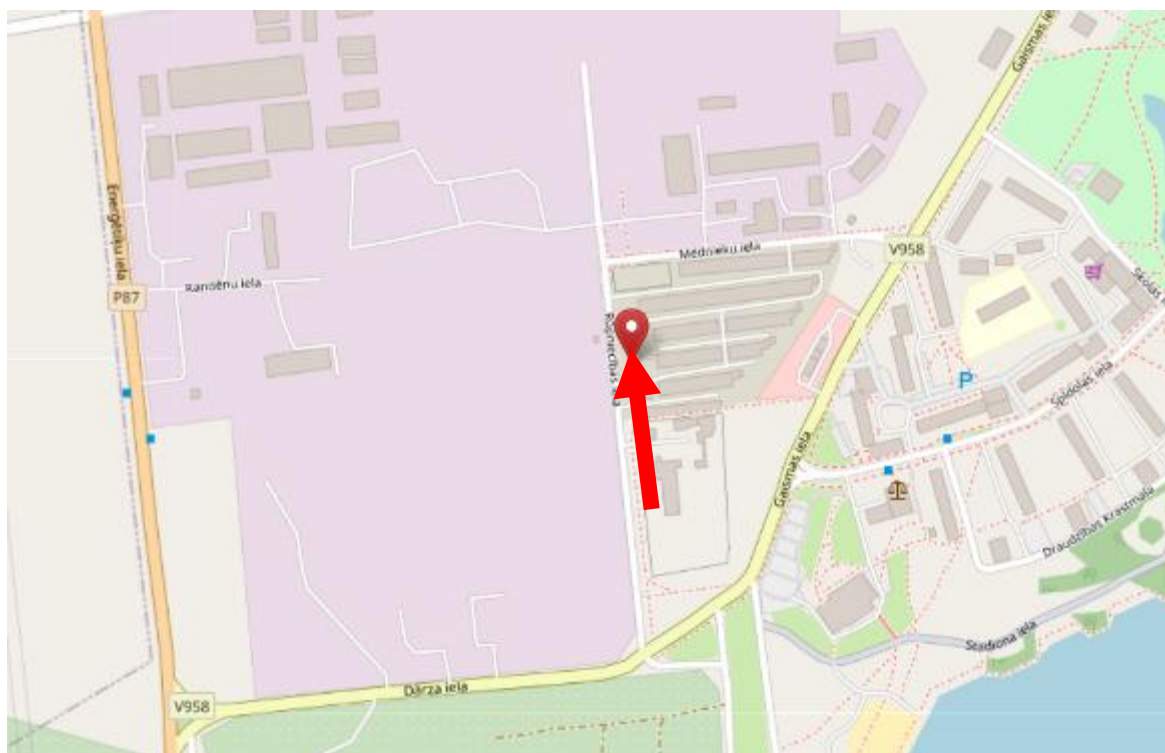
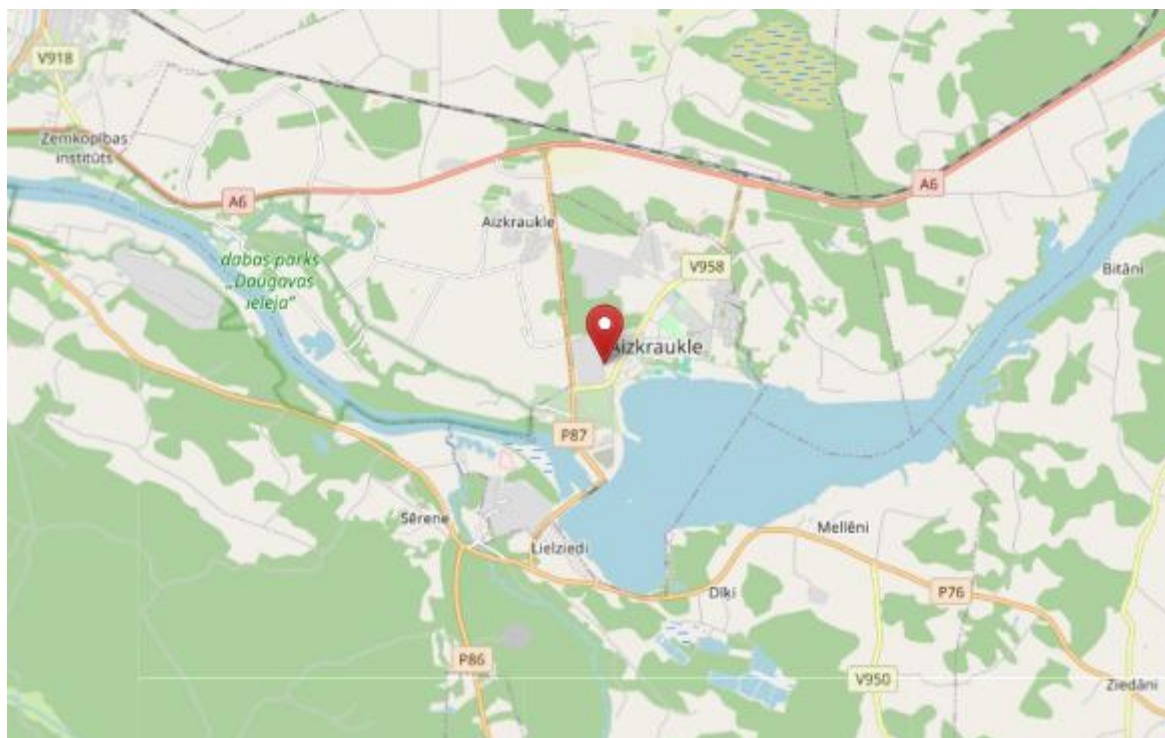
14. PIELIKUMS

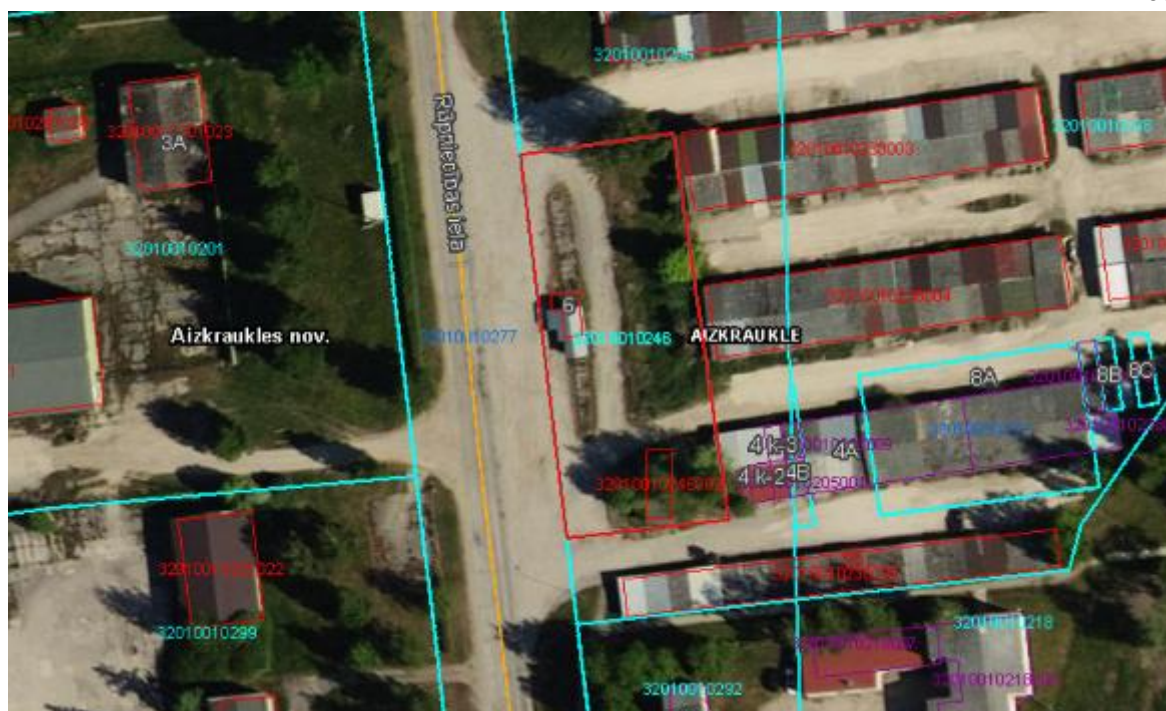
Eksperta slēdziens ir papildināts ar sekojošu vizuālo materiālu:

- Pielikums 1 Atrašanās vieta
- Pielikums 2 Īpašuma fotogrāfijas
- Pielikums 3 Dokumentu kopijas

Pielikums 1

Atrašanās vieta





Pielikums 2

Īpašuma fotogrāfijas



Skats uz vērtējamo īpašumu.



Skats uz vērtējamo īpašuma teritoriju.



Skats uz vērtējamo īpašumu.



Skats uz vērtējamo īpašumu.



Skats uz vērtējamo īpašuma teritoriju ar apbūvi.



Skats uz vērtējamo īpašumu – DUS ēkas iekšskats.

Pielikums 3
Dokumentu fotokopijas



EN ISO/IEC 17024
53-290


**LATVIJAS
 ĪPAŠUMU
 VĒRTĒTĀJU
 ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
 PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 48

Inga Meiere
 vārds, uzvārds
281063-11099
 personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
 sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 10. aprīļa
 datums

Sertifikāts piešķirts
2022. gada 24. februārī
 datums

Sertifikāts derīgs līdz
2027. gada 23. februārim
 datums



Dainis Junsts
 LĪVA Vērtētāju
 sertifikācijas biroja
 direktors

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

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000542574

Kadastra numurs: 32015010226

Rūpniecības iela 6, Aizkraukle, Aizkraukles nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 32010010246001). 1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 32010010246). <i>Žurn. Nr. 300003814517, lēmums 13.03.2015., tiesnese Gita Zenfa</i>		1876 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas nafta, akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003003174. 1.2. Pamats: 1998.gada 3.februāra valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" valdes lēmums Nr.25/214. <i>Žurn. Nr. 300003814517, lēmums 13.03.2015., tiesnese Gita Zenfa</i>	1	
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums bez Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas kods 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 1.2. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300003838342, lēmums 21.04.2015., tiesnese Gita Zenfa</i>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa	
1.1. Nostiprināta hipotēka par labu kreditoru kopumam.Kreditors: Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas kods 90000014724.Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. 1.2. Pamats: 2011.gada 16.novembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums lietā Nr.C04205100, 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300003838342, lēmums 21.04.2015., tiesnese Gita Zenfa</i>	17132651.99 EUR	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Pieprasījums izdarīts 30.06.2025 16:32:56.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000014978

Kadastra numurs: 32010010246

Rūpniecības iela 6, Aizkraukle, Aizkraukles nov.

Nodalījuma aktualizēts (31.07.2015., 400001249512) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0246. Atdalīts no nekustama īpašuma Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Dārza iela 2; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 1; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 1a; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 2; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 3; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 4; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 5; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 6; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 7; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 8; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 9; Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 11 (nodalījuma Nr. 10). <i>Žurn. Nr. 300000063642, lēmums 13.08.2001., tiesnese Sandra Logina</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001249512)</i>		0.1876 ha
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32010010246). <i>Precizēts 31.07.2015., Žurn. Nr. 400001249512, tiesnese Gita Zenfa</i>		1876 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību STĀRASTĀNI, nodokļu maksātāja kods 48701004257.	1	
1.2. Pamats: 2001. gada 2. februāra pirkuma līgums, 2001. gada 23. aprīļa vienošanās par līguma noteikumu maiņu. <i>Žurn. Nr. 300000063642, lēmums 13.08.2001., tiesnese Sandra Logina</i>		2000.00 LVL
2.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību Stārstāni, nodokļu maksātāja kods 48701004257. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Akciju sabiedrība "Latvijas Krājbanka", nodokļu maksātāja kods 40003098527.	1	
2.3. Pamats: 2010.gada 7. maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums Lieta Nr. C30185408, Lietvedības Nr. C30-0278/4-2010. <i>Žurn. Nr. 300002913114, lēmums 01.10.2010., tiesnese Evita Sietniece</i>		3840.00 LVL
3.1. Persona: Latvijas Krājbanka, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003098527. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: JD Capital, SIA, reģistrācijas numurs 40003902213.	1	
3.3. Pamats: 2015.gada 13.maija nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr.13/2015. <i>Žurn. Nr. 300003908939, lēmums 31.07.2015., tiesnese Gita Zenfa</i>		539.63 EUR
4.1. Īpašnieks: JD Capital, SIA, reģistrācijas numurs 40003902213.	1/2	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
4.2. Īpašnieks: SERGEJS LEVICKIS, personas kods	1/2	
4.3. Pamats: 2015.gada 1.septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003936365, lēmums 07.09.2015., tiesnese Evita Sietniece</i>		500.00 EUR
5.1. Persona: JD Capital, SIA, reģistrācijas numurs 40003902213. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: SERGEJS LEVICKIS, personas kods	1	
5.3. Pamats: 2015.gada 2.septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003937054, lēmums 08.09.2015., tiesnese Evita Sietniece</i>		500.00 EUR
6.1. Persona: SERGEJS LEVICKIS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: ARTŪRS MEISTERS, personas kods	1	
6.3. Pamats: 2025.gada 14.februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300008263907, lēmums 24.02.2025., tiesnese Glorija Sorokina</i>		6000.00 EUR
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības LATVIJAS KRĀJBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003098527, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu dalīt, atsavināt un iekļāt (hipotēkas līguma 2.1.2.punkts). Pamats: 2004. gada 26. maija hipotēkas līgums Nr.2002-KL-06/7. <i>Žurn. Nr. 30000782653, lēmums 09.06.2004., tiesnese Inga Zālīte</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300002913114)</i>		
2.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "LATVIJAS KRĀJBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003098527 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dalīt, izīrēt, iznomāt, iekļāt un citādāk aprūtināt hipotēkas objektu, tā daļas un/vai piederumus ar trešo personu saistību vai lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 24. maija hipotēkas līgums Nr. RC00-04-028/3. <i>Žurn. Nr. 300001539801, lēmums 03.08.2006., tiesnese Evita Sietniece</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.2 (300002913114)</i>		
3.1. Atzīme - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību Stārstāni, nodokļu maksātāja kods 48701004257, ir atzīta par maksātnespējīgu ar 2008.gada 18.februāri. Pamats: 2008.gada 17. aprīļa Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums Lieta Nr. C30185408, Lietvedības Nr. C30-1854/4-2008.g. <i>Žurn. Nr. 300002429418, lēmums 30.04.2008., tiesnese Iveta Silicka</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.3 (300002913114)</i>		
4.1. Līdz ar Akciju sabiedrības "Latvijas Krājbanka", nodokļu maksātāja kods 40003098527, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000782653, 07.06.2004) dzēst.		
4.2. Līdz ar Akciju sabiedrības "Latvijas Krājbanka", nodokļu maksātāja kods 40003098527, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001539801, 12.07.2006) dzēst.		
4.3. Atzīme Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002429418, 21.04.2008) dzēsta.		
4.4. Pamats: 2010.gada 7. maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums Lieta Nr. C30185408, Lietvedības Nr. C30-0278/4-2010. <i>Žurn. Nr. 300002913114, lēmums 01.10.2010., tiesnese Evita Sietniece</i>		
5.1. Atzīme - Akciju sabiedrība "Latvijas Krājbanka", nodokļu maksātāja kods 40003098527, ir atzīta par maksātnespējīgu ar 2011.gada 23.decembri. Pamats: 2011.gada 23. decembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas spriedums, Lieta Nr. C04523311. <i>Žurn. Nr. 300003176974, lēmums 30.07.2012., tiesnese Evita Sietniece</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300003908939)</i>		
6.1. Atzīme Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300003176974, 26.01.2012) dzēsta.Pamats: 2015.gada 3.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003908939, lēmums 31.07.2015., tiesnese Gita Zenfa</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
7.1. Noteikts aizliegums bez SERGEJA LEVICKA, personas kods _____, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.	
7.2. Pamats: 2025.gada 14.februāra pirkuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300008263907, lēmums 24.02.2025., tiesnese Glorija Sorokina</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka, t.sk. saistības kas izriet no - 2002.gada 2.septembra līguma par kredītlīnijas piešķiršanu Nr.RA 2002 - KL-06, ar 2004.gada 12.marta grozījumiem, LVL 100000,00 apmērā; 2004.gada 12.marta Līgums par kredītlīnijas piešķiršanu Nr.RC00-04-003, USD 1400000,00, LVL 764400,00 apmērā. Procentu likme: 2002.gada 2.septembra Līgums par kredītlīnijas piešķiršanu Nr.RA 2002 - KL-06, ar 2004.gada 12.marta grozījumiem - 8% gadā par aizdevuma izmantošanu un 0,5 % gadā par kredītresursu rezervēšanu. 2004.gada 12.marta Līguma par kredītlīnijas piešķiršanu Nr.RC00-04-KL-003 - 6,1% gadā par aizdevuma izmantošanu un 0,5% gadā par kredītresursu rezervēšanu. Līgumsods: 0,1% dienā, ko aprēķina no termiņā nesamaksātās aizdevuma un termiņā nesamaksāto aizdevuma procentu summas. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Aizņēmēju no līguma izpildīšanas; Par termiņā neveiktiem ķīlas objekta apdrošināšanas maksājumiem, kā arī termiņā neiesniegtiem Aizņēmēja dokumentiem, Aizņēmējam jāmaksā Bankai līgumsods 0,1 %, bet ne mazāk kā LVL 10 dienā, ko aprēķina no aizdevuma summas neatmaksātās daļas attiecīgā Līguma noteikumu pārkāpuma rašanās dienā. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Aizņēmēju no Līguma izpildīšanas. Samaksas termiņš - līdz saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība LATVIJAS KRĀJBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003098527. Pamats: 2004. gada 26. maija hipotēkas līgums Nr.2002-KL-06/7, 2004. gada 12. marta līgums par kredītlīnijas piešķiršanu Nr.RC00-04-KL-003, 2004. gada 12. marta vienošanās par grozījumiem 2002.gada 2.septembra līgumā par kredītlīnijas piešķiršanu Nr.RA 2002-KL-06, 2002. gada 2. septembra līgums līgums par kredītlīnijas piešķiršanu Nr.RA 2002-KL-06. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamiem īpašumiem Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 23, 23 A, 32, 47, 135, Neretas pagasta zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 68, 68A, Kokneses pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.214. <i>Zurn. Nr. 30000782653, lēmums 09.06.2004., tiesnese Inga Zālīte</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300002913114)</i>	864400.00 LVL
2.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: mainīgā procentu likme 6,06 gadā, kas sastāv no nemainīgās daļas 4,0% un mainīgās daļas - 3mēnešu starpbanku kredītu procentu likmju indeksa LIBOR vērtības 2004.gada 11.martā. Procentu likmes mainīgā daļa tiek mainīta ik pēc 3 mēnešiem, skaitot no procentu likmes izmaiņu pirmā datuma. Līgumsods: 0,1% dienā. Samaksas termiņš - līdz saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība "LATVIJAS KRĀJBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003098527. Pamats: 2006. gada 24. maija hipotēkas līgums Nr. RC00-04-028/3, 2004.gada 12.marta aizdevuma līgums Nr.RC00-04-028, 2005.gada 4.marta vienošanās par grozījumiem 2004.gada 12.marta Aizdevuma līgumā Nr.RC00-04-028. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamiem īpašumiem Aizkraukles pagasta zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 100000158093, Nr.100000118422, Kokneses pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.214, Neretas pagasta zemesgrāmatas nodalījumos Nr.68 un Nr.68A un Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr.47, Nr.32, Nr.135. <i>Zurn. Nr. 300001539801, lēmums 03.08.2006., tiesnese Evita Sietniece</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.2 (300002913114)</i>	1240449.06 LVL
3.1. Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs : Valsts ieņēmumu dienesta Rīgas reģionālā iestāde, nodokļu maksātāja kods 90001262352. Pamats: 2007.gada 21. decembra Valsts ieņēmumu dienesta Rīgas reģionālās iestādes lēmums par prasības nodrošināšanu Nr. 8.1.4/97461.	100282.86 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Kālas tiesības un tās pamats	Summa
<i>Žurn. Nr. 300002345084, lēmums 08.01.2008., tiesnese Iveta Silicka</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300002475109)</i>	
4.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: SERGEJS LEVICKIS, personas kods	5500.00 EUR
4.2. Pamats: 2025.gada 14.februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300008263907, lēmums 24.02.2025., tiesnese Glorija Sorokina</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kālas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta kālas tiesības atzīme(1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300002345084, 03.01.2008). Pamats: 2008.gada 20. jūnija LR Valsts ieņēmumu dienesta Rīgas reģionālās iestādes lēmums Nr. 8.1.4/48473. <i>Žurn. Nr. 300002475109, lēmums 07.07.2008., tiesnese Evita Sietniece</i>	100282.86 LVL
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000782653, 07.06.2004).	864400.00 LVL
2.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300001539801, 12.07.2006).	1240449.06 LVL
2.3. Pamats: 2010.gada 7. maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums Lieta Nr. C30185408, Lietvedības Nr. C30-0278/4-2010. <i>Žurn. Nr. 300002913114, lēmums 01.10.2010., tiesnese Evita Sietniece</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Pieprasījums izdarīts 30.06.2025 16:32:17.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32015010226	Rūpniecības iela 6	-	100000542574	-	Aizkraukle, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1422	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1693	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1422	01.01.2025	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	1693	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

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32010010246001	1/1	Rūpniecības iela 6, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		19.6
Nosaukums:		Degvielas uzpildes stacija
Galvenais lietošanas veids:		1230 - Valīrtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:		12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:		1975
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		14.05.2002

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1422	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1693	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	19.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/3

Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	19,6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	19,6
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
32010010246001001	-

Nosaukums:	Uzpildes stacija
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	14.05.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1422	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1693	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19,6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	19,6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	19,6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	3.1	-
2	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	6.9	-
3	Operatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	-	-	3.7	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	-	-	5.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	73.0 kub.m.	-	-
Skaitis	-	1.0 būve	-	-
Apbūves laukums	-	29.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Aizkraukles pilsētas zemesgrāmata	13.03.2015	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.04.2002	337	Latvijas Nafta LP VAS

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



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32010010246	Rūpniecības iela 6	0.1876 ha	100000014978	-	Aizkraukle, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8782	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6003	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	8782	01.01.2025	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	6003	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais 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
32010010246	1/1	Rūpniecības iela 6, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1876
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8782	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6003	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32010010246001	1/1	Rūpniecības iela 6, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	19.6
Nosaukums:	Degvielas uzpildes stacija
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Ēkas apsekošanas datums:	14.05.2002
--------------------------	------------

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1422	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1693	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	19.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	19.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	19.6
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:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32010010246001001	-
Nosaukums:	Uzpildes stacija
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	14.05.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1422	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1693	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	19.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	19.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	3.1	-
2	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	6.9	-
3	Operatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	-	-	3.7	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	-	-	5.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	73.0 kub.m.	-	-
Skaitis	-	1.0 būve	-	-
Apbūves laukums	-	29.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

32010010246002	1/1	Rūpniecības iela 6, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	35.4
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.05.2002

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1292	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1147	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	35.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	35.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	35.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	35.4
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:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32010010246002001	-

Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	14.05.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1292	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1147	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	35.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	35.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	35.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	3.4	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	2.8	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	8.7	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	1.0	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	10.1	-
6	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	6.4	-
7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	3.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	54.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	178.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.04.2002	337	LPVĀS Latvijas Nafta

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1975
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1975
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1876
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Plavju 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:	0.1876
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

Pārējās zemes platība:			0.0000		
Lietošanas mērķi					
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība		
Komercdarbības objektu apbūve	0801	0.1876	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	0.0068	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0045	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0065	ha
Mērniecība					
Mērniecības metode		Mērnieks	Uzmērīšanas datums		
uzmērīts LKS-92TM		Auseklis Bērziņš	26.03.2001		

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Aizkraukles pilsētas zemesgrāmata	24.02.2025	-
Aizkraukles pilsētas zemesgrāmata	08.09.2015	-
Aizkraukles pilsētas zemesgrāmata	07.09.2015	-
Aizkraukles pilsētas zemesgrāmata	31.07.2015	-
Aizkraukles pilsētas zemesgrāmata	01.10.2010	-
Aizkraukles pilsētas zemesgrāmata	13.08.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	19.03.2015	11-09-Z/3340	VZD Zemgales reģionālā nodaļa Jēkabpils birojs
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	13.08.2001	-	Aizkraukles zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	01.08.2001	2.9.11/48	Aizkraukles pilsētas domes zemes komisija
Vienošanās	23.04.2001	-	Fiziskas personas
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	10.04.2001	-	Aizkraukles pilsētas domes zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	27.03.2001	-	Zvērināts mērnieks Bērziņš Auseklis
Pirkuma līgums	02.02.2001	-	Fiziskas personas

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