



Atskaite par nekustamā īpašuma
“DUS NR. 52”, INCIEMS, KRIMULDAS PAGASTĀ,
SIGULDAS NOVADĀ,
KADASTRA NR. 8068 505 0014,
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 specializētā nekustamā īpašuma „DUS Nr. 52”, kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 8068 505 0014, un sastāv no būvju nekustamā īpašuma: DUS ēkas (kadastra apzīmējums 8068 005 0249 001), kas atrodas uz nomā esoša zemes gabala ar kadastra Nr. 8068 005 0039 ar kopējo platību 4158 m² (īpašnieks: Latvijas valsts, Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā; zemes nomas līgums noslēgts 2012.22.02. līdz iznomātā zemesgabala pirkuma līguma noslēgšanai), 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

3 087,- EUR (Trīs tūkstoši astoņdesmit septiņi 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	8
7.3 IEROBEŽOJUMI, APĶĪLĀJUMI UN CITI APGRŪTINĀJUMI	9
7.4 INFORMĀCIJA PAR ZEMES GABALU	10
7.5 APBŪVES RAKSTUROJUMS	11
8. TIRGUS APSKATS	11
9. VĒRTĒŠANAS TEORĒTISKIE PAMATPRINCIPI	17
9.1 VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	17
9.2 LABĀKAIS ĪPAŠUMA LIETOŠANAS VEIDS	17
9.3 IZVĒLĒTO SPECIALIZĒTĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANAS PIEEJU PAMATOJUMS	18
10. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	19
10.1 VĒRTĒŠANĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	19
10.2 VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	20
10.3 SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS	21
10.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	25
10.5 KOMENTĀRI PAR APRĒĶINĀTO VĒRTĪBU	26
11. APRĒĶINU REZULTĀTU KOPSAVILKUMS	27
12. GALVENIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	28
13. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	29
14. PIELIKUMS	30
PIELIKUMS 1	30
PIELIKUMS 2	31
PIELIKUMS 3	35

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Ēku (būvju) nekustamais īpašums – degvielas uzpildes stacijas ēka. Zeme nav vērtējamā īpašuma sastāvā
Īpašuma adrese	"DUS Nr. 52", Inciems, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2145
Kadastra numurs	8068 505 0014 (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 3087,- (Trīs tūkstoši astoņdesmit septiņi eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu – apbūvi ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000835156, īpašnieks Latvijas nafta, akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003003174. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 8068 005 0249). Īpašuma tiesības uz zemes īpašumu ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000474021, īpašnieks Latvijas valsts, Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā. Par zemes izmantošanu uz tā esošās apbūves apsaimniekošanai 2012.22.02. ir noslēgts zemes nomas līgums, kas ir spēkā līdz iznomātā zemesgabala pirkuma līguma noslēgšanai.
Zeme	Vērtējamā apbūve atrodas uz Latvijas valstij piederoša zemes gabala ar kopējo platību 4158 m². Saskaņā ar spēkā esošo Krimuldas pagasta teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karti, zemes gabals atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P). Zemes gabals ar rietumu robežu piekļaujas valsts reģionālajam autoceļam P8 (Inciems – Sigulda – Ķegums), bet ar pārējām malām robežojas ar kaimiņu īpašumiem. Zemes gabala konfigurācija plānā ir neregulāras formas poligons ar līdzenu reljefu. Neapbūvētā zemes gabala teritorija ir klāta ar asfaltbetona segumu un zālienu – pļavu, teritorijā ir atsevišķi koku un krūmu stādījumi, tā nav norobežots no apkārtējās teritorijas ar nožogojumu. Piebraukšana pie DUS ir noorganizēta no autoceļa P8, kas ir labas kvalitātes asfaltēta šoseja.
Apbūve	Degvielas uzpildes stacijas ēkas (kadastra apzīmējums 8068 005 0249 001) ar kopējo platību 62.2 m ² . 1-stāva būvapjoma 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 fiziskā un vizuālā stāvoklī; kadastrā reģistrēta kā ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī - V4. Ēka ir uzbūvēta un tās ekspluatācija uzsākta 1980. gadā.

	Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis ir slikts, ēkai nav logi un durvis, bez iekšējās un ārējās apdares, bez inženierkomunikācijām.
Labiekārtojumi	Nav.
Atrašanās vieta	Īpašums atrodas Siguldas novadā Krimuldas pagastā pie apdzīvotās vietas Inciems robežas līdzas autoceļam A3 (Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža) un valsts reģionālā autoceļa P8 (Inciems – Sigulda – Ķegums; Turaidas iela) krustojumam, publiskās apbūves, rūpnieciskās apbūves un lauksaimniecības teritorijā. Īpašums atrodas stratēģiski izdevīgā vietā līdzās divu autoceļu, kas šķērso Krimuldas novadu, krustojuma. Pa autoceļu A3 kursē starppilsētu autobusi, sabiedriskā transporta pietura atrodas līdzās vērtējamam īpašumam. Apkārtnē plaša zaļā teritorija, galvenokārt pļavas. Piebraukšana pie īpašuma ir ērta no A3 autoceļa nogriežoties uz P8 autoceļu (Turaidas iela). Apkārtējās šosejas klātas ar asfaltbetona segumu labā stāvoklī. Gar īpašumu noris samērā intensīva autotransporta plūsma. Tuvākie sabiedriskās infrastruktūras objekti atrodas Inciemā nepilna kilometra attālumā, savukārt Sigulda atrodas aptuveni 13.5km attālumā no vērtējamā objekta. Kopumā jāsecina, ka vērtējamā objekta novietojums teritorijā ir labs, stratēģiski izdevīgs. Attālums līdz Rīgai ir aptuveni 60km, un ar automašīnu ceļā ir jāpavada nepilnu stundu, savukārt Valmiera atrodas aptuveni 47km attālumā.
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	Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000835156 ēku (būvju) nekustamam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi ar lietu tiesībām: ✓ Noteikts aizliegums bez Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. ✓ Nostiprināta hipotēka. Kredits: Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724. Pamats: 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 „DUS Nr. 52”, kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 8068 505 0014, un sastāv no būvju nekustamā īpašuma: DUS ēkas (kadastra apzīmējums 8068 005 0249 001), kas atrodas uz nomā esoša zemes gabala ar kadastra Nr. 8068 005 0039 un kopējo platību 4158 m² (īpašnieks: Latvijas valsts, Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā; zemes nomas līgums noslēgts 2012.22.02. līdz iznomātā zemesgabala pirkuma līguma noslēgšanai). Nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantots nekustamā īpašuma ar kadastra apzīmējumu 8068 005 0249 001 Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, nomā esošā zemes gabala robežu plāns, un 2025.gada 4.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 realitātei 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.

Šīs vērtēšanas atskaites daļēja 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. Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000835156 noraksta izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
2. Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000474021 noraksta izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
3. Zemes īpašuma kad. Nr. 80680050039 robežu plāns (27.10.2009.);
4. Zemesgabala nomas līgums no 2012.gada 20.februāra;
5. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
6. Siguldas novada pašvaldības maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2025.gadam Nr. 25-2963;
7. Spēkā esošs Krimuldas pagasta teritorijas plānojums;
8. Pasūtītāja sniegtā nepublicētā informācija;
9. Vizuālās apskates dati 2025. gada 4.jūlijā;
10. Dati par nekustamo īpašumu tirgu Latvijas teritorijā.

6. OBJEKTA APSKATE

Novērtējamais nekustamais īpašums ir apskatīts 2025.gada 4.jūlijā. Tika apskatīts objekts, kā arī objekta apkārtnē. Apskate ir fiksēta foto materiālos, kas iekļauti šajā atskaitē, lai raksturotu objekta vizuālo kvalitāti. Apskatot īpašumu, salīdzinot tā tehnisko stāvokli dabā ar iesniegtajiem dokumentiem, netika konstatētas būtiskas atšķirības. 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 Siguldas novadā Krimuldas pagastā pie apdzīvotās vietas Inciems robežas līdzas autoceļam A3 (Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža) un valsts reģionālā autoceļa P8 (Inciems – Sigulda – Ķegums; Turaidas iela) krustojumam, publiskās apbūves, rūpnieciskās apbūves un lauksaimniecības teritorijā.



Krimuldas pagasts atrodas Latvijas centrālajā daļā, uz ziemeļrietumiem no valsts galvaspilsētas Rīgas. Novads ietilpst Rīgas plānošanas reģionā, robežojas ar Limbažu, Pārgaujas, Līgatnes, Siguldas, Inčukalna un Sējas pagastiem. Krimuldas pagasta platība ir 178.32 km² un Lēdurgas pagasta platība ir 162.68 km². Krimuldas pagasta administratīvais centrs ir Raganas ciemā. Pagasta apdzīvojuma struktūru veido ciemi, viensētu un viensētu grupu apbūve. Ciemi, kam noteikts ciema statuss – Ragana, Inciems, Turaida, Sunīši, Lēdurga un Lode. Vairākums novada iedzīvotāju dzīvo divos lielākajos pagasta ciemos – Raganā un Inciemā.

Krimuldas pagastu šķērso valsts galvenais autoceļš: A3 Inčukalna - Valmiera - Igaunijas robeža (Valka), valsts reģionālie autoceļi: P6 Saulkrasti - Sēja – Ragana, P7 Ragana – Turaida, P8 Inciems - Sigulda – Ķegums, P9 Ragana – Limbaži. Valsts vietējie autoceļi: V128 Straupe – Lēdurga – Vidriži – Skulte, V129 Alkšņi – Lēdurga – Ausmas – Mārstagi, V150 Dzirnietki – Vanagi, V80 Eikaži – Bīriņi, V81 Lēdurga – Inciems, V82 Inciems – Straupe, V89 Inciems – Gauja, V90 Krimuldas sanatorija – Graši, V91 Taigas – Zutiņi, V92 Sunīši – Viesturi.

Inciems atrodas Krimuldas pagasta ziemeļaustrumu daļā, veidojies bijušās Inciema muižas teritorijā. Ciems izvietojies gar valsts galveno autoceļu A3 Ciemā dzīvo 10% no novada iedzīvotājiem. Padomju laikos attīstījusies apbūve, kuru veido daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas (galvenokārt 3 stāvu dzīvojamās mājas) un individuālās mājas. Ciema centrālajā daļā saglabātas un iekoptas zaļās zonas teritorijas, kurā atrodas estrāde. Ciemā atrodas pirmskolas izglītības iestāde, Turaidas veselības punkts, sporta un atpūtas centrs „Namiņš”, Anšlavam Eglītīm veltīts tūrisma, izglītības un kultūras centrs, pārtikas veikals, kafejnīca, veterināra privātprakse. No komunālajiem pakalpojumiem ciemā ir nodrošināta centralizētā ūdensapgāde, notekūdeņu savākšana un attīrīšana, kā arī gāzes apgāde.

Vērtējamais īpašums atrodas stratēģiski izdevīgā vietā līdzās divu autoceļu, kas šķērso Krimuldas novadu, krustojuma. Tuvākā apbūve šeit ir komerciāla un industriāla rakstura objekti, kā arī pāris lauku viensētas. Šeit dominē vecā apbūve 20.gs. pirmajā pusē būvētas lauku viensētas un 20.gas. otrajā pusē būvētas ražošanas un komerciāla rakstura būves, pārsvarā teritorijā dominē vienstāva apbūve.

Pa autoceļu A3 kursē starppilsētu autobusi, sabiedriskā transporta pietura atrodas līdzās vērtējamam īpašumam. Apkārtnē plaša zaļā teritorija, galvenokārt pļavas. Piebraukšana pie īpašuma ir ērta no A3 autoceļa nogriežoties uz P8 autoceļu (Turaidas iela). Apkārtējās šosejas klātas ar asfaltbetona segumu labā stāvoklī. Gar īpašumu noris samērā intensīva autotransporta plūsma.

Tuvākie sabiedriskās infrastruktūras objekti atrodas Inciemā nepilna kilometra attālumā, savukārt Sigulda atrodas aptuveni 13.5km attālumā no vērtējamā objekta.

Kopumā jāsecina, ka vērtējamā objekta novietojums teritorijā ir labs, stratēģiski izdevīgs. Attālums līdz Rīgai ir aptuveni 60km, un ar automašīnu ceļā ir jāpavada nepilnu stunda, savukārt Valmiera atrodas aptuveni 47km attālumā.

7.2 Īpašnieks

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000835156 2025.gada 30.jūnija izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu “DUS Nr. 52” – DUS ēku (būves kadastra apzīmējums 8068 005 0249 001), kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 8068 505 0014, pieder akciju sabiedrībai “Latvijas nafta”, reģistrācijas numurs 40003003174, pamatojoties uz Bezpeļņas organizācijas valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" 1998.gada 3.februāra valdes lēmumu

Nr. 25/ 214 par privatizējamā valsts naftas produktu apgādes uzņēmuma "Latvijas nafta" reorganizāciju un pamatkapitāla noteikšanu, zemesgrāmatas tiesneses Indras Kreicbergas 2024.gada 17.aprīļa lēmums, žurnāls Nr. 300006691295. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 8068 005 0249).

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000474021 2025.gada 30.jūnija izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu - zemesgabalu "DUS Nr. 52", kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā; kadastra Nr. 8068 005 0039, ar kopējo platību 4158 m², pieder Latvijas valstij, Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā, pamatojoties uz 2010. gada 8. marta Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" uzziņu Nr. 1.15/2541 par nekustamo īpašumu Krimuldas novada Krimuldas pagastā, Inciemā, DUS Nr. 52, zemesgrāmatas tiesneses Sarmītes Stūrmanes 2010.gada 18.marta lēmums, žurnāls Nr. 300002823163.

Zemes nomas līgums noslēgts 2012.22.02. līdz iznomātā zemesgabala pirkuma līguma noslēgšanai.

7.3 Ierobežojumi, apķīlājumi un citi apgrūtinājumi

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000835156 2025.gada 30.jūnija izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, nekustamais īpašums "DUS Nr. 52", kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 8068 505 0014, ir apgrūtināts ar sekojošām lietu tiesībām:

- ✓ Noteikts aizliegums bez Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300006868650, lēmums 17.06.2024., tiesnese Everita Ancāne-Balode.
- ✓ Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300006868650, lēmums 17.06.2024., tiesnese Everita Ancāne-Balode.

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.

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000474021 2025.gada 30.jūnija izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, nekustamais īpašums - zemesgabals "DUS Nr. 52", kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā; kadastra Nr. 8068 005 0039, ir apgrūtināts ar sekojošām lietu tiesībām:

- ✓ Atzīme - uz zemes vienības atrodas citai personai piederoša ēka;
- ✓ Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - valsts galvenajiem autoceļiem 337 m² platībā;

- ✓ Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - valsts galvenajiem autoceļiem 322 m² platībā.

Pamats: 2010. gada 8. marta Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" uzziņa Nr. 1.15/2541 par nekustamo īpašumu Krimuldas novada Krimuldas pagastā, Inciēmā, DUS Nr. 52. Žurn. Nr. 300002823163, lēmums 18.03.2010., tiesnese Sarmīte Stūrmane.

VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem ir reģistrēti zemes gabalam ar kadastra apzīm. 8068 005 0249 ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 160 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 17 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu 58 m² platībā;
- ✓ nacionālā parka neitrālās zonas teritorija 4158 m² platībā.

7.4 Informācija par zemes gabalu

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas uz zemes īpašuma, sastāvoša no vienas zemes vienības ar kopējo platību 4158 m², uz kuras atrodas DUS ēka. Zemes gabals ar rietumu robežu piekļaujas valsts reģionālajam autoceļam P8 (Inciems – Sigulda – Ķegums), bet ar pārējām malām robežojas ar kaimiņu īpašumiem.

Zemes gabals, saskaņā ar spēkā esošo Krimuldas pagasta teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu atrodas publiskās apbūves teritorijā. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu komerciālu vai nekomerciālu publiska rakstura objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus.



Publiskās apbūves teritorija.

Zemes gabala konfigurācija plānā ir neregulāras formas poligons ar līdzenu reljefu. Neapbūvētā zemes gabala teritorija ir klāta ar asfaltbetona segumu un zālienu – pļavu, teritorijā ir atsevišķi koku un krūmu stādījumi, tā nav norobežots no apkārtējās teritorijas ar nožogojumu. Piebraukšana pie DUS ir noorganizēta no autoceļa P8, kas ir labas kvalitātes asfaltēta šoseja.

7.5 Apbūves raksturojums

Vērtējamais nekustamais īpašums sastāv no vienas būves – DUS ēkas (kadastra apzīmējums 8068 005 0249 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
8068-005-0249-001	DUS ēka	1980.	1	79,1	62,2	253

Vienstāva būvapjoma ēka ir būvēta kā komercēka – degvielas uzpildes stacijas operatora ēka, kas novērtēšanas datumā netiek izmantota komercdarbībai, un atrodas siltā stāvoklī. Ēka ir uzbūvēta un nodota ekspluatācijā 1980. gadā, saskaņā ar vienkāršu arhitektūru atbilstošu ēkas izmantošanas veidam.

Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis ir slikts, ēkai nav logi un durvis, bez iekšējās un ārējās apdares, bez inženierkomunikācijām.

Ēkas konstrukcijas:

Pamati	Dzelzsbetona/ betona lentveida pamati.
Sienas, starpsienas	Ārsienas - silikātkieģeļu mūris; starpsienas – nav.
Pārsegumi	Dzelzsbetona pārseguma paneļi.
Jumts	Elastīgie lokšņu materiāli.
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 iespējamiem 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/ tvertnu 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 portfeliem, kur cena tiek noteikta kompleksi – atsevišķas stacijas portfeli 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 īpatvaru.

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 –

- ✓ ģpašnieks 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 kredīvēšana šajā sektorā ir iespējama, bet:
- lielāku uzmanību pievērs 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 ģpašuma projektiem.

Investori arvien vairāk skatīsies uz DUS kā uz nekustamā ģpašuma 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.
Melnšila iela 2, Zvejniekiems, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	80335010087 (jaun. 80330011045)	118.9	0	DUS	2000.	Metāla karkasa konstr.; koka karkasa konstr., koka dēji	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 pagriezis, 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.
3. Vides un regulatīvie faktori kļūst arvien nozīmīgāki, paaugstinot due diligence prasības un investīciju apjomu.
 4. Finansējums joprojām ir pieejams, īpaši projektiem ar labu biznesa modeli un diversificētiem ieņēmumiem.
 5. 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 Krimuldas pagastā ir robežās no 1.09 – 11.97 EUR/m² (noslēgtie darījumi), savukārt piedāvājumu cenas šajā rajonā jau ir augstākas un sastāda līdz pat 1.5 - 15 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 iespējamas, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs maksimāli augsta.

Vērtēšanas objekta patreizējais izmantošanas veids: degvielas uzpildes stacija (DUS).

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

1. Juridiski atļautais. Saskaņā ar teritorijas paredzēto izmantošanas veidu – publiskās apbūves teritorija (P) ir teritorijas, kur galvenā izmantošana ir tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus.
2. Fiziskā iespējamība. Iznomātā zemes gabala platība un plānojums atļauj veikt esošo apbūvi atbilstoši pastāvošajiem normatīviem, attiecināmiem uz degvielas uzpildes stacijas (DUS) izveidi.
3. Finansiālais izdevīgums – atrašanās vieta nosaka finansiālo izdevīgumu.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ✓ Īpašuma atrašanās vieta optimāla degvielas uzpildes stacijas (DUS) uzņēmējdarbībai.
- ✓ Zemes gabalu uz kura atrodas vērtējamais īpašums – DUS ēka ir iespējams iegādāties īpašumā, izmantojot pirmpirkuma tiesības.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ✓ Konkurence degvielas mazumtirdzniecības tirgū Latvijā.
- ✓ Zeme neietilpst īpašuma sastāvā.
- ✓ 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, nekustamā īpašuma "DUS Nr. 52" – apbūves, kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Krimuldas novadā, labākais izmantošanas veids – izmantot apbūvi saskaņā ar plānoto izmantošanu kā degvielas uzpildes staciju, veicot apbūves rekonstrukciju, papildus apbūvi.

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 (DUS) 52, kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Krimuldas 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 piemeklēt 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 pie apdzīvotās vietas Inciems robežas līdzās autoceļam A3 (Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža) un valsts reģionālā autoceļa P8 (Inciems – Sigulda – Ķegums; Turaidas iela) krustojumam;
- + zemes gabala novietojums teritorijā ar izveidotu piebrauktuvi no P8 autoceļa;
- + tiešā tuvumā nav dzīvojamā apbūve;
- + piebraucamie ceļi ir klāti ar kvalitatīvu asfaltbetona segumu;
- + īpašums saskaņā ar novada teritoriālo plānojumu atrodas publiskās apbūves teritorijā ar plašām izmantošanas iespējām;
- + īpašumu ir iespējams rekonstruēt un atjaunot DUS saimniecisko darbību;
- + par zemes gabala izmantošanu ir noslēgts nomas līgums līdz zemes gabala pārdošanai, pirmpirkuma tiesības ir apbūves īpašniekam;
- ēkas tehniskais un fiziskais stāvoklis ir slikts;
- zemes gabals, uz kura atrodas apbūve, neietilpst īpašuma sastāvā;
- īpašumam nav pievadītas inženierkomunikācijas.

10.3 Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr. 1

Nekustamais īpašums Degvielas bāze, Rucava, Rucavas pag., Dienvidkurzemes nov., kadastra Nr. 6484-508-0454

Zemes platība: nav īpašuma sastāvā.

Apbūve:

1. Operatoru ēka ar kad. apzīm. 6484-008-0328-009 ar kopējo platību 64.2m²; ķieģeļu mūra konstrukciju 1 virszemes stāva būvapjoma ēka ar būvtelpu 211 m³; 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 m²; 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.

Novietojums:

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.

Piebraukšana:

Piebraukšana laba, pa pagastam piederošu ceļu, kas klāts ar asfaltbetona segumu apmierinošā stāvoklī.

Inženierkomunikācijas:

Centralizētā aukstā ūdens apgāde, kanalizācija un 3-fāzu elektrības pieslēgums.

Teritorijas labiekārtojums:

Nav labiekārtota.

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

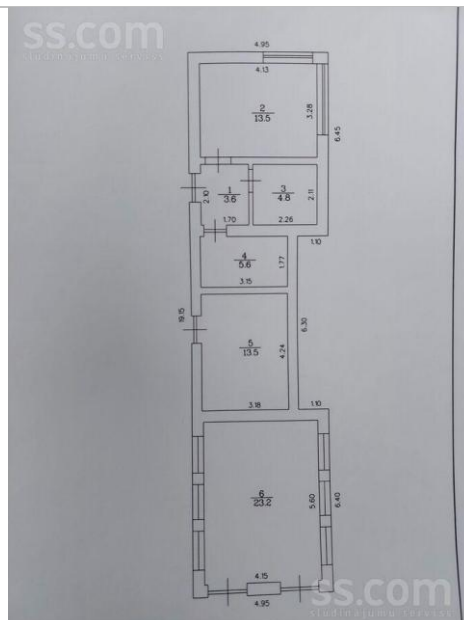
Darījuma cena: 5 000 EUR.

Darījuma datums: 2023.gada 21.decembris.

Pirms pārdošanas piedāvāts par cenu: 5 700 EUR.

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





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 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 velvju 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 Ērberģē 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:

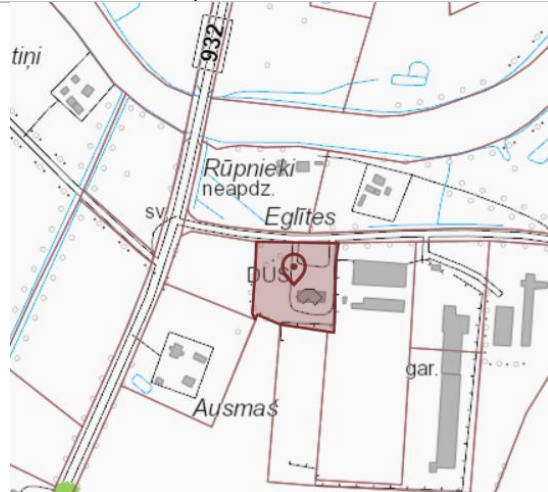
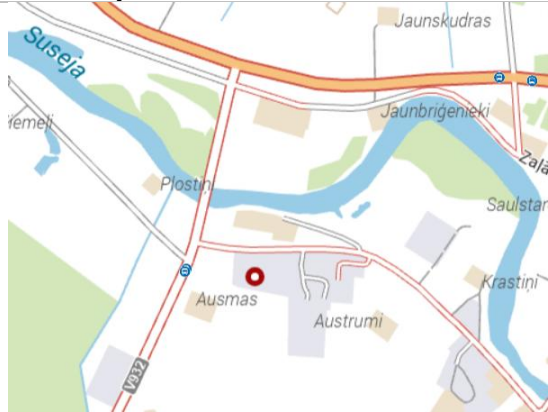
- ✓ lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 482 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 161 m² platībā;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju 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.		Ērberģes degvielas bāze, Ērberģe, Mazzalves pag., Aizkraukles nov.	
Pārdošanas datums		2023.gada decembris		2024.gada jūlijs		2025.gada marts	
Celtniecības/ ekspluatācijas uzsākšana gads	1975	1959.		1994.		1985.	
Darījuma cena EUR		5,000		2,500		4,000	
Apbūves kopējā platība, m²	62.2*	64**		69.6**		158.2**	
Zemes kopējā platība, m²	0	0		9,000		7,147	
Darījuma cenas korekcija ar zemes platības ietekmi, EUR		0		900***		2,501***	
Koriģētā darījuma cena, EUR		5,000		1,600		1,499	
Cena EUR par 1 apbūves m² pēc korekcijas		78		23		9	
Korekcija par darījuma apstākļiem un laiku:		0%		0%		50%	
- darījuma apstākļi		0%		0%		50%	
- piedāvājuma laiks tirgū		0%		0%		0%	
- nekustamā īpašuma likviditāte		0%		0%		0%	
Viena kopējā apbūves m² cena pēc korekcijas; EUR		78		23		14	
Vērtību ietekmējošie faktori:		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Atrašanās vieta, novietojums		80%	62.3	120%	27.6	90%	12.8
- attālums līdz novada centram		10%	7.8	10%	2.3	10%	1.4
- īpašuma novietojums pret ielām		30%	23.4	50%	11.5	30%	4.3
- apkārtnējās teritorijas konkurences situācija		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- transporta plūsmas intensitāte		20%	15.6	30%	6.9	25%	3.6
- atrašanās vietas prestižs		0%	0.0	10%	2.3	10%	1.4
- apkārtnes infrastruktūra		10%	7.8	20%	4.6	15%	2.1
- attālums līdz sabiedriskā transporta pieturai		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- piebraucamie ceļi		10%	7.8	0%	0.0	0%	0.0
Platības ietekme		0%	0.0	0%	0.0	20%	2.8
- apbūves platība		0%	0.0	0%	0.0	20%	2.8
Būves izmantošana un tehniskais stāvoklis		-90%	-70.1	-75%	-17.2	-60%	-8.5
- īpašuma pašreizējā izmantošana		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- labākais lietošanas veids nākotnē		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- apbūves konstruktīvie materiāli		0%	0.0	-10%	-2.3	0%	0.0
- apbūves konstruktīvais/ tehniskais stāvoklis		-40%	-31.2	-30%	-6.9	-30%	-4.3
- apbūves plānojums un funkcionalitāte		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- objekta iekštelpu stāvoklis		-40%	-31.2	-30%	-6.9	-20%	-2.8
- inženierkomunikāciju pieslēgumi		-10%	-7.8	-5%	-1.1	-10%	-1.4
Zemes gabala stāvoklis		10%	7.8	15%	3.4	10%	1.4
- zemes gabala izmantošanas iespējas		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- zemes gabala konfigurācija, reljefs		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- teritorijas labiekārtojums		10%	7.8	-5%	-1.1	10%	1.4
- piebraukšanas iespēja		0%	0.0	20%	4.6	0%	0.0
- autostāvvietas iespējas		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
- apgrūtinājumi		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
Citi (zemi iespējams privatizēt)		10%	7.8	10%	2.3	10%	1.4
Kopējā piemaksa		10%	7.8	70%	16.1	70%	9.9
Būves viena kopējā m² vērtība; EUR	49.6	85.7		39.1		24.2	
Īpašuma vērtība EUR		3,087					

* Vērtējamā objekta platība sastāv no DUS iekštelpu platības;

** Salīdzināmo objektu salīdzināšanai izmantotās platības sastāv no DUS iekštelpu platības;

*** 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 „DUS Nr. 52”, kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 8068 505 0014, un sastāv no būves (kadastra apzīmējums 8068 005 0249 001), kas atrodas uz iznomāta Latvijas valstij piederoša zemes gabala ar kadastra numuru 8068 005 0039, vērtība 2025. gada 15. novembrī ir:

3 087,- EUR (Trīs tūkstoši astoņdesmit septiņi eiro).

10.5 Komentāri par aprēķināto vērtību

Nekustamā īpašuma – degvielas uzpildes stacijas apbūves, kas atrodas uz nomā esoša Latvijas valstij 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. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķinā tika ņemts vērā apstāklis, ka apbūves īpašniekam ir pirkuma tiesībās attiecībā uz Latvijas valstij piederošā zemes gabala iegādi; pie kam jāņem vērā, ka uz zemes gabala atrodas citai juridiskai personai piederoša apbūve, un tāvad trešās personas šādu zemes gabalu brīvā tirgū būtu ieinteresētas iegādāties tikai kopā ar apbūvi, nevis kā dalītas īpašuma tiesības.

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	3 087	1	3 087
Aprēķinātā tirgus vērtība EUR			3 087

Novērtēšanai uzrādītā specializētā nekustamā īpašuma „DUS Nr. 52”, kas atrodas Inciemā, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 8068 505 0014, un sastāv no būves (kadastra apzīmējums 8068 005 0249 001), kas atrodas uz iznomāta Latvijas valstij piederoša zemes gabala ar kadastra numuru 8068 005 0039, tirgus vērtība 2025. gada 15. novembrī * ir:

3 087,- EUR (Trīs tūkstoši astoņdesmit septiņi 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 satur (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

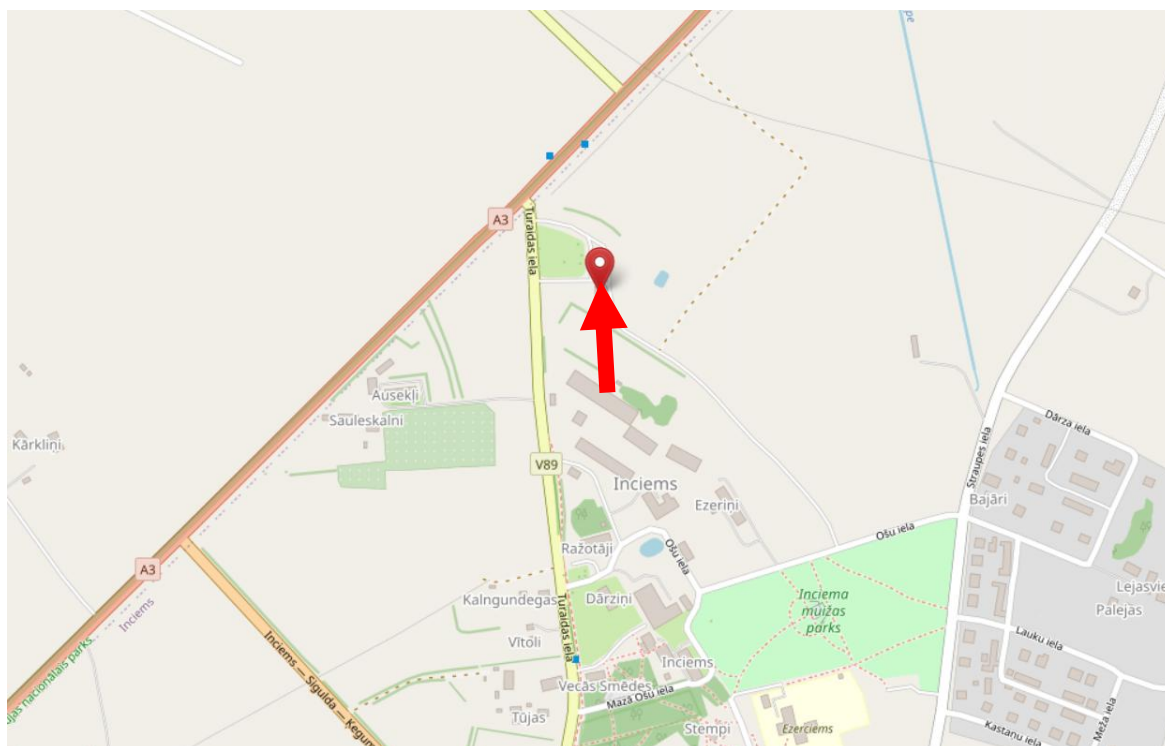
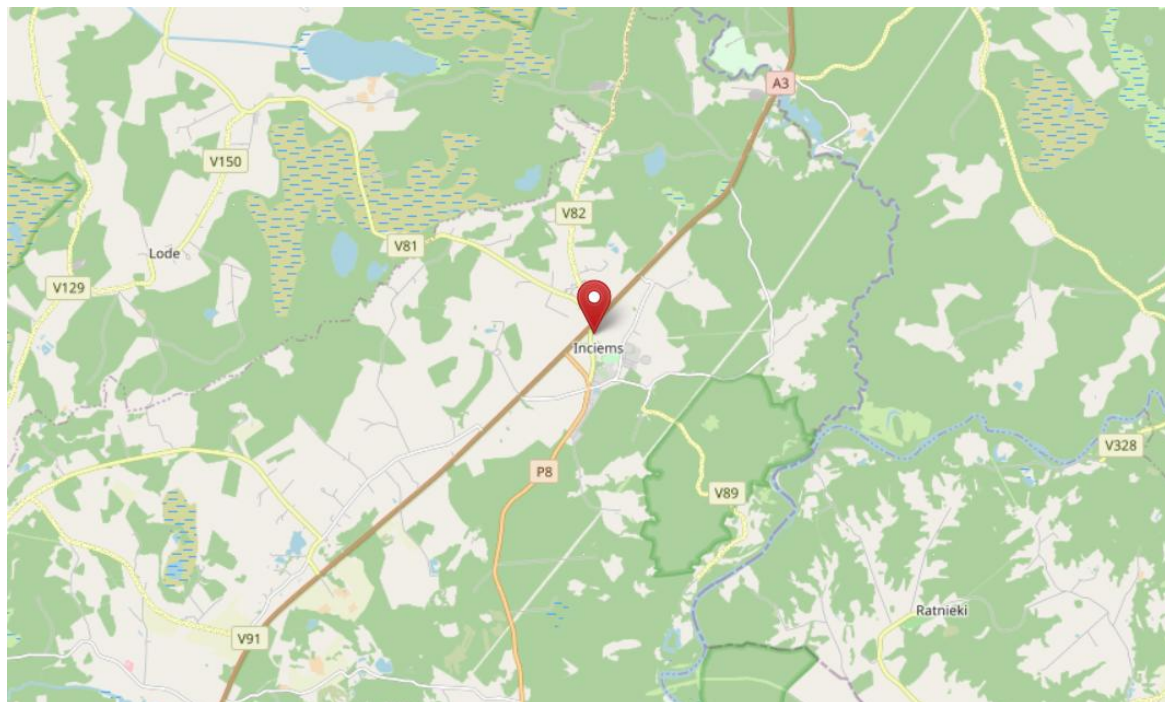
14. PIELIKUMS

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 – DUS ēka un apkārtējā teritorija.



Skats uz vērtējamo īpašumu – DUS ēka un apkārtējā teritorija.



Skats uz vērtējamo īpašuma teritoriju – nomā esošo zemes gabalu.



Skats uz vērtējamo īpašuma teritoriju – nomā esošo zemes gabalu.



Skats uz vērtējamo īpašuma teritoriju – nomā esošo zemes gabalu.



Skats uz blakus esošajām piebraucamajām ielām – valsts galvenā autoceļa A3 krustojums ar Turaidas ielu.



Skats uz blakus esošajām piebraucamajām ielām – valsts galvenā autoceļa A3 krustojums ar Turaidas ielu.



Skats uz vērtējamo īpašumu – DUS ēku un nomā esošo zemes gabalu.



Skats uz piebraucamo Turaidas ielu līdzās īpašumam.



iekštelpu interjers.



iekštelpu interjers.



iekštelpu interjers.

Pielikums 3
Dokumentu fotokopijas

**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 Junsls
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000835156

Kadastra numurs: 80685050014

Nosaukums: DUS-52

"DUS Nr. 52", Inciems, Krimuldas pag., Siguldas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. DUS ēka (kadastra apzīmējums 80680050249001). 1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 80680050249). <i>Žurn. Nr. 300006691295, lēmums 17.04.2024., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: akciju sabiedrība "Latvijas nafta", reģistrācijas numurs 40003003174. 1.2. Pamats: Bezpeļņas organizācijas valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" 1998.gada 3.februāra valdes lēmums Nr.25/214 par privatizējamā valsts naftas produktu apgādes uzņēmuma "Latvijas nafta" reorganizāciju un pamatkapitāla noteikšanu. <i>Žurn. Nr. 300006691295, lēmums 17.04.2024., tiesnese Indra Kreicberga</i>	1	
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums bez Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām. 1.2. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300006868650, lēmums 17.06.2024., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724. 1.2. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300006868650, lēmums 17.06.2024., tiesnese Everita Ancāne-Balode</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 16:31:40.

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

Rīgas rajona tiesa

Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000474021

Kadastra numurs: 80680050039

"DUS Nr. 52", Inciems, Krimuldas pag., Siguldas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8068 005 0249. <i>Žurn. Nr. 300002823163, lēmums 18.03.2010., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		0.4158 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā. 1.2. Pamats: 2010. gada 8. marta Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" uzziņa Nr. 1.15/2541 par nekustamo īpašumu Krimuldas novada Krimuldas pagastā, Inciēmā, DUS Nr. 52. <i>Žurn. Nr. 300002823163, lēmums 18.03.2010., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas citai personai piederoša ēka.	
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - valsts galvenajiem autoceļiem.	0.0337 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - valsts galvenajiem autoceļiem.	0.0322 ha
1.4. Pamats: 2010. gada 8. marta Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" uzziņa Nr. 1.15/2541 par nekustamo īpašumu Krimuldas novada Krimuldas pagastā, Inciēmā, DUS Nr. 52. <i>Žurn. Nr. 300002823163, lēmums 18.03.2010., tiesnese Sarmīte Stūrmane</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 30.08.2025 16:31:08.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80680050249

Adrese: Krimuldas novads, Krimuldas pagasts, Inciems, DUS Nr.52

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Krimuldas novada domes 2009.gada 24.jūlija sēdes protokola pieņemtu Nr.4 "6. Par zemes piekirtību valstij" un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2009.gada 25.septembra uzturēto Nr.17/14291 "zemesgabala Krimuldas nov., Krimuldas pag., Inciēmā, DUS Nr.52 uzmērīšanai un reģistrācijai Valsts kadastra reģistrā".

Robežas uzmērtas 2009.gada 27.oktobrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 0.4158 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM," reģ.Nr. 40003388748, Rīgas birojs, Rīga, Raiņa bulvāris 11 LV-1050

Mērnieks Imārs Govars



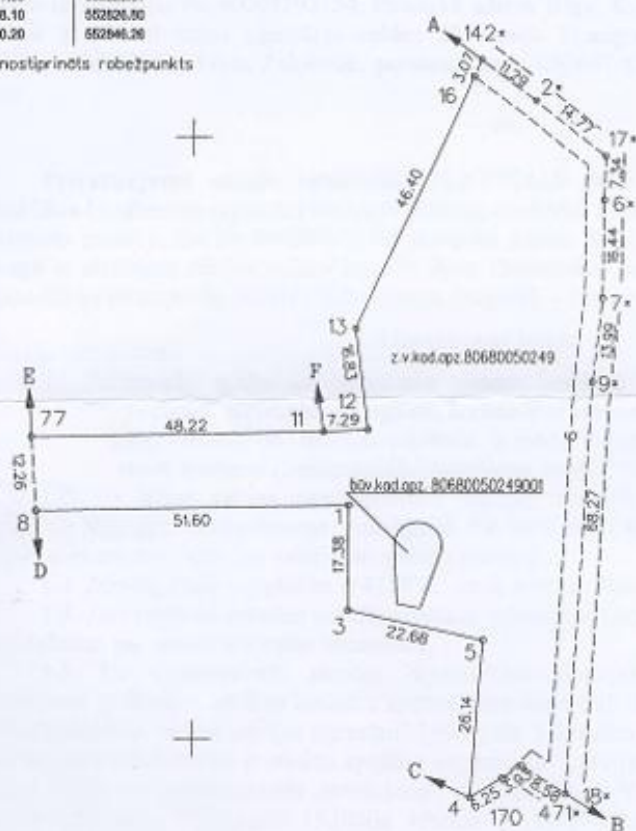
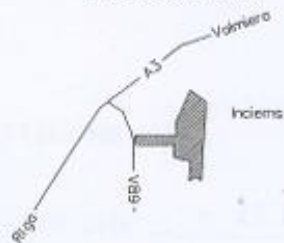
SIA "Metrum" biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	Ģirts Zariņš	27.10.2009.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu."	<i>[Signature]</i>	Imārs Govars	27.10.2009.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	16.12.20

ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS-92
Ģeogr. koeficients: 0.999634

	X	Y
42"	346812.00	552847.54
1"	346906.27	552856.62
17"	346897.05	552856.15
1"	346889.72	552857.95
"	346873.26	552857.68
1"	346859.39	552855.98
8"	346791.29	552851.86
71"	346795.76	552854.34
70	346793.77	552855.98
	346795.69	552845.58
	346816.63	552847.72
	346821.52	552825.58
	346835.89	552825.66
	346837.85	552774.09
7	346850.08	552773.34
1	346851.00	552821.53
2	346851.39	552825.81
3	346856.10	552826.80
6	346910.20	552846.26

- apvidā nenostiprināts robežpunkts

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



jošo zemes vienību saraksts:

- dz: B: z. v. kad. apz. 80680050093
- dz: C: z. v. kad. apz. 80680050298
- dz: D: z. v. kad. apz. 80680050264
- dz: E: z. v. kad. apz. 80680050294
- dz: F: z. v. kad. apz. 80680050030
- dz: A: z. v. kad. apz. 80680050385

nājs:

- l. apz. - zemes vienības
- a. apz. - apzīmējums
- l. apz. - būv. kadastra apzīmējums

21-01-2010

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 0.4158 ha

Plānu izgatavoja

Diāna Glizdeniece

27.10.2009.

ZEMESGABALA NOMAS LĪGUMS

Rīgā

2012. gada " 22. 02. 2012

Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", kura rīkojas valsts vārdā saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju", reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 1994.gada 22.aprīlī, ierakstīta Komercreģistrā 2004.gada 1.novembrī ar vienoto reģistrācijas Nr.40003192154, juridiskā adrese Rīga, K.Valdemāra iela 31, kuras vārdā saskaņā ar Privatizācijas aģentūras valdes 2011.gada 31.augusta lēmumu Nr.81/472 rīkojas valdes priekšsēdētāja Iveta Zalpētere, personas kods 090667-12854, kā Iznomātājs no vienas puses

un

Privatizējamā akciju sabiedrība "LATVIJAS NAFTA", kura reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 1991.gada 8.maijā, ierakstīta Komercreģistrā 2004.gada 1.oktobrī ar vienoto reģistrācijas Nr.40003003174, juridiskā adrese Rīga, Lubānas iela 66, kuras vārdā saskaņā ar statūtiem rīkojas valdes locekle Ilona Gorodecka, personas kods 300171-10044, kā Nomnieks no otras puses, noslēdz šādu līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā par maksu valsts zemesgabalu **"DUS Nr.52", Inciems, Krimuldas pagasts, Krimuldas novads, kadastra Nr.8068 005 0039** (turpmāk - Zemesgabals), jo uz Zemesgabala atrodas Nomniekam piederošs nekustamais īpašums. Nekustamā īpašuma (Zemesgabala) lietošanas mērķis - komercdarbības objektu apbūve.

1.2. Ar Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2010.gada 18.marta lēmumu Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0047 4021 uz Zemesgabalu īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valstij Iznomātāja personā.

1.3. Zemesgabala kopplatība ir 4158 m² un tā robežas Nomniekam ir zināmas.

1.4. Zemesgabala robežas var tikt grozītas, izstrādājot zemes ierīcības projektu saskaņā ar tiesību aktiem par zemes reformas īstenošanu.

1.5. Uz Zemesgabala atrodas Nomniekam piederošs, zemesgrāmatā neregistrēts nekustamais īpašums – būve ar kadastra apzīmējumu 8068 005 0249 001, pamatojoties uz valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" 1998.gada 3.februāra valdes lēmumu Nr.25/214 "Par privatizējamā valsts naftas produktu apgādes uzņēmuma "Latvijas nafta" (Krustpils iela 1, Rīga) reorganizāciju un pamatkapitāla noteikšanu" un saskaņā ar Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2009.gada 15.jūnija vēstulē Nr.11-09-LR1/595 ietverto informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas par nekustamā īpašuma piederību un saistību ar zemi.

1.6. Zemesgabalam ir noteikti šādi lietošanas tiesību aprobežojumi, apgrūtinājumi un servitūti:

- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - valsts galvenajiem autoceļiem – 0,0337 ha;
- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - valsts galvenajiem autoceļiem – 0,0322 ha.

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā līdz iznomātā Zemesgabala pirkuma līguma noslēgšanai.

3. Maksājumi

3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu par Zemesgabala nomu 1,5 % gadā no zemes (Zemesgabala) kadastrālās vērtības, t.i., LVL 113,11 gadā, ceturksnī – LVL 28,28 un pievienotās vērtības nodokli likumā noteiktajā apmērā vienlaicīgi ar nomas maksas samaksu.

Ceturkšņa maksājums tiek apalots līdz veselam santīmam uz augšu.

Zemes (Zemesgabala) kadastrālā vērtība uz 2012.gada 1.janvāri saskaņā ar informāciju no Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas ir LVL 5027.

Nomas maksa ir palielināta, piemērojot koeficientu 1,5 uz laiku līdz šī Līguma 1.5.punktā minētās būves ar kadastra apzīmējumu 8068 005 0249 001 reģistrēšanai zemesgrāmatā uz Nomnieka vārda.

3.2. Papildus līguma 3.1.punktā norādītajam maksājumam Nomnieks:

3.2.1. maksā Iznomātājam nekustamā īpašuma nodokli, pamatojoties uz Iznomātāja izrakstītu rēķinu, kurā nekustamā īpašuma nodokļa maksājums norādīts atbilstoši pašvaldības izsniegtajam nekustamā īpašuma nodokļa paziņojumam;

3.2.2. maksā Iznomātājam lietošanas maksu un pievienotās vērtības nodokli no tās par Zemesgabala faktisko lietošanu saskaņā ar vienošanos, kuru Līdzēji apņemas noslēgt, ievērojot normatīvajos aktos ietvertu regulējumu attiecībā uz apbūvēto privatizējamo valsts zemesgabalu nomu.

3.3. Iznomātājs un Nomnieks vienojas, ka gadījumos, ja:

3.3.1. Latvijas Republikas normatīvie akti paredzēs citu zemes nomas maksas apmēru un (vai) maksāšanas kārtības reglamentāciju,

3.3.2. mainījusies Zemesgabala kadastrālā vērtība, Iznomātājam ir tiesības vienpusēji mainīt Zemesgabala nomas maksu, rakstiski paziņojot Nomniekam par nomas maksas apmēra izmaiņām. Nomniekam ir pienākums maksāt nomas maksu saskaņā ar Iznomātāja rakstisko paziņojumu.

3.3.4. Iznomātāja noteiktās izmaiņas nomas maksas apmērā ir saistošas Nomniekam:

- 3.3.1.punktā minētajā gadījumā - ar dienu, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos un (vai) saskaņā ar tiesību aktos noteikto kārtību;
- 3.3.2.punktā minētajā gadījumā – ar dienu, kad Zemesgabalam noteikta jauna kadastrālā vērtība.

3.4. Nomniekam līguma 3.1.punktā noteiktie maksājumi tiek aprēķināti, sākot ar šī Līguma noslēgšanas dienu.

3.5. Maksājumi par laika periodu no Līguma noslēgšanas dienas līdz 2012.gada 31.martam jāveic ne vēlāk kā līdz 2012.gada 31.martam.

3.6. Nomniekam maksājumi jāieskaita Iznomātāja (vienotais reģistrācijas Nr.40003192154) norēķinu kontā Nr.LV07PARX0003805160002 AS "Citadele banka" (kods (SWIFT): PARXLV22), norēķinu kontā Nr.LV17HABA0551032309150 (kods (SWIFT): HABALV22) AS "Swedbank" vai norēķinu kontā Nr.LV38TREL9120351000000 (kods (SWIFT): TRELLV22) Valsts kasē ar atzīmi "Nomas maksa par zemi "DUS Nr.52", Inciēmā, Krimuldas pagasta, Krimuldas novadā" katru kalendāro ceturksni, par ceturksni uz priekšu, ne vēlāk kā līdz tā sākumam.

3.7. Jebkādas summas tiks uzskatītas par saņemtām ar brīdi, kad tās ieskaitītas šī līguma 3.6.punktā norādītajā kontā. Maksājumi veicami tā, lai šī līguma 3.6.punktā norādītajā kontā tie būtu ieskaitīti līdz mēneša pēdējai darb dienai.

3.8. Līgumam izbeidzoties, tiek veikts samaksātās nomas maksas un nodokļu pārrēķins. Pārmaksātā nomas maksa un nodokļi tiek atmaksāti Nomniekam.

3.9. Ja maksājumi nokavēti, Nomnieks par katru nokavējuma dienu maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no visas termiņā nesamaksātās summas. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo Nomnieku no Līguma saistību izpildes.

3.10. Ja Nomniekam ir maksājumu par Zemesgabala nomu parāds, tad Nomnieka kārtējo maksājumu, saskaņā ar Civillikuma 1843. pantu, vispirms ieskaita procentu maksājumos un tikai pēc tam dzēš atlikušo nomas maksas parādu.

4. Iznomātāja pienākumi un tiesības

4.1. Iznomātājs apņemas šī Līguma darbības laikā nepasliktināt Nomnieka zemes lietošanas tiesības uz visu iznomāto Zemesgabalu vai jebkādu daļu no tā (izņemot šī Līguma 1.4.punktā un 5.3.punktā minētos gadījumus).

4.2. Iznomātājam ir tiesības:

4.2.1. kontrolēt, vai Zemesgabals tiek izmantots atbilstoši šī Līguma noteikumiem;

4.2.2. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

5. Nomnieka pienākumi un tiesības

5.1. Nomniekam jāmaksā nomas maksa šajā Līgumā noteiktajos termiņos un apjomos. Papildus nomas maksai jāmaksā nodokļi, ar kuriem šī Līguma darbības laikā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek aplikti veicamie zemes nomas maksājumi.

5.2. Nomniekam jālieto Zemesgabals, ievērojot šī Līguma noteikumus un normatīvos aktus par zemes lietošanu un aizsardzību.

5.3. Nomnieks apņemas ievērot Zemesgabalam noteiktos lietošanas tiesību aprobežojumus, servitūtus un apgrūtinājumus, arī, ja tie nav ierakstīti Zemesgrāmatā. Apgrūtinājumi un servitūti tiek ierakstīti Zemesgrāmatā bez saskaņošanas ar Nomnieku.

5.4. Nomnieks ar savu darbību nedrīkst aizskart citu zemes lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses.

5.5. Nomnieks atlīdzina kaitējumu, kas nodarīts citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai.

5.6. Nomnieks ir tiesīgs nodot zemes lietošanas tiesības trešajai personai tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu.

5.7. Nomnieks ir tiesīgs veikt jaunu apbūvi vai rekonstrukcijas darbus tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu un saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem.

5.8. Nomniekam ir pienākums atlīdzināt Iznomātājam visus zaudējumus, kas radušies Nomnieka vainas dēļ.

5.9. Nomniekam pēc būves ar kadastra apzīmējumu 8068 005 0249 001 ierakstīšanas zemesgrāmatā uz Nomnieka vārda ir pienākums 10 (desmit) darba dienu laikā rakstveidā paziņot Iznomātājam par šo faktu, iesniedzot attiecīga dokumenta kopiju Iznomātājam.

6. Līguma grozīšana un strīdu izskatīšanas kārtība

6.1. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami spēkā esošie normatīvie akti.

6.2. Līguma noteikumus var grozīt pēc Līdzēju savstarpējās vienošanās. Šajā Līgumā paredzētajos gadījumos Iznomātājam ir tiesības vienpusēji grozīt līguma noteikumus.

6.3. Domstarpības šī Līguma darbības laikā risina sarunu ceļā. Ja vienošanos nevar panākt, strīds ir risināms tiesā tiesību aktos noteiktajā kārtībā.

7. Līguma izbeigšana

7.1. Līgums izbeidzas, ja:

7.1.1. Nomnieks noslēdz Zemesgabala pirkuma līgumu;

7.1.2. Nomnieks zaudē īpašuma tiesības vai tiesības valdīt, lietot uz Zemesgabala atrodošos apbūvi. Nomniekam ir pienākums rakstveidā informēt Izmomātāju par piederošā nekustamā īpašuma atsavināšanu 10 (desmit) darba dienu laikā.

8. Citi noteikumi.

8.1. Par savu rekvizītu (nosaukums, adrese, bankas konta Nr.) maiņu, Līdzējam jāinformē otrs Līdzējs nedēļas laikā.

8.2. Šis Līgums ir saistošs Līdzējiem, kā arī Līdzēju tiesību un saistību pārņēmējiem. Tiesību un saistību pārņēmējam mēneša laikā jānoslēdz attiecīga vienošanās vai pārņemums.

8.3. Šis Līgums sastāv no 4 (četrām) lapaspusēm līguma teksta un viena pielikuma un tas parakstīts 3 (trijos) oriģināleksemplāros, kuriem ir vienāds juridisks spēks, un no kuriem pa vienam eksemplāram izsniegts katram Līdzējam, viens eksemplārs paredzēts iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā.

8.4. Ja Nomnieks vēlas nostiprināt ar šo Līgumu nodibinātās zemes nomas tiesības zemesgrāmatā, tad Nomnieks iesniedz Izmomātājam iesniegumu, kurā lūdz izsniegt nostiprinājuma lūgumu zemes nomas tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un šī Līguma trešo eksemplāru. Nomnieks apņemas segt visus izdevumus, kas saistīti ar zemes nomas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

9. Līdzēju rekvizīti un paraksti

IZMOMĀTĀJS:

Jurid. adrese: Kr.Valdemāra iela 31, Rīga,
LV-1887

Tālr. 67021358, fakss 67830363

PVN maks. reģ. Nr.LV40003192154

Norēķinu konti: AS "Citadele banka"

konts Nr.LV07PARX0003805160002

vai AS "Swedbank"

konts Nr.LV17HABA0551032309150

vai Valsts kasē

konts Nr.LV38TREL9120351000000

Valdes priekšsēdētāja

Iveta Zalpētere



NOMNIEKS:

Jurid. adrese: Rīga, Lubānas iela 66, LV-1073

Tālr.67112296, fakss 67138937

PVN maks. reģ. Nr. LV40003003174

Norēķinu konts: AS "SEB Latvijas Unibanka"

Konts Nr. LV68UNLA0002011469666,

Valde locekle

Iļona Gorodecka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80685050014	DUS-52	-	100000835156	-	Krimuldas pagasts, Siguldas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1593	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2388	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1593	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	2388	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
80680050249001	1/1	"DUS Nr. 52", Inciems, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2145

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	62.2
Nosaukums:	DUS ēka
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1980
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.11.2003

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1593	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2388	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.):	62.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	62.2
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.):	62.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	62.2
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:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80680050249001001	-

Nosaukums:	Operatoru telpa
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	12.11.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1593	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2388	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.):	62.2
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.):	62.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	62.2
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	Operatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	13.3	-
2	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	5.7	-
3	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	13.5	-
4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	5.2	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.4	-
6	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	15.4	-
7	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	4.1	-
8	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	3.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	79.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Skalts	-	1.0 būve	-	-
Būvtilpums	-	253.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1980
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1980
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1980

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Krimuldas pagasta zemesgrāmata	17.04.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietstāde
Cita veida dokuments	03.02.1998	25/214	BO VAS Privatizācijas aģentūra

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80680050039	-	0.4158 ha	100000474021	-	Krimuldas pagasts, Siguldas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6612	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7318	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	6612	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	7318	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80680050249	1/1	"DUS Nr. 52", Inciems, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2145

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4158
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	6612	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7318	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4158
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000

t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3754
Zemes zem ceļiem platība:	0.0404
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarbības objektu apbūve	0801	0.4158	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0160	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0017	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0058	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.4158	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērišanas datums
instrumentālā uzmērišana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Ilmārs Gavars	27.10.2009

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Krimuldas pagasta zemesgrāmata	18.03.2010	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	LR Ministru kabinets
Situācijas plāns	27.10.2009	-	SIA "Metrum"
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	27.10.2009	-	SIA "Metrum"
Apgrūtinājumu plāns	27.10.2009	-	SIA "Metrum"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.10.2009	-	Metrum SIA

7/1/25, 8:30 PM

Ekrānizdruka

Cita veida dokuments	30.09.2009	1.17/7454	VAS Privatizācijas aģentūra
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	25.09.2009	17-14291	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	24.07.2009	4 6.	Krimuldas novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	24.04.2003	4	Krimuldas pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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

Siguldas novada pašvaldība
Pils ielā 16, Siguldā, Siguldas novadā, LV-2150, reģ. Nr. 90000048152
MAKSĀŠANAS PAZIŅOJUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLI 2025. GADAM, Nr.25-2963



Siguldas novada pašvaldība, Pils ielā 16, Siguldā, LV-2150
LATVIJAS NAFTA AS
LUBĀNAS IELA 66
RĪGA, LV-1073

Maksātājs akciju sabiedrība
"Latvijas nafta"
Reģistrācijas Nr. 40003003174

Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" (turpmāk likums) 1. un 2.pantā un pārejas noteikumu 3.punktā noteikts, ka nekustamā īpašuma nodokli maksā Latvijas vai ārvalsts fiziskās un juridiskās personas, kuru īpašumā, tiesiskajā valdījumā, lietošanā vai nomā ir nekustamais īpašums.
Nodoklis ir aprēķināts, pamatojoties uz likuma 3.pantu, kur noteiktā nodokļa likme ir 0,2% - 0,6% vai 1,5 % no kadastrālās vērtības, bet taksācijas periods - kalendārais gads. Likuma 3.panta 3.¹ daļā noteikts, ka minimālais nodokļa maksājums katram nodokļa maksātājam katrā pašvaldībā ir 7EUR.
Saskaņā ar likuma 3.panta 1.punktu nodoklis par vidi degradējošu, sagruvušu vai cilvēku drošību apdraudošu būvi aprēķināts 3% apmērā no būvei piekritisgās zemes kadastrālās vērtības.
Informācija par nekustamā īpašuma nodokļa objektiem un nodokļa aprēķins par 2025.gadu

Konta Nr./ Nosaukums Adrese	Aprēķina periods (mēneši)	Platība zeme(ha) būve(kv.m)	Kadastra numurs/apzīm. Vērtība (EUR)Daļa		Aprēķinātais nodoklis (EUR)				Nodoklis (EUR)
					Nodokļa likme 0,2%0,4%0,6%1,5%(**3%)				
114995 - DUS-52 "DUS Nr. 52"			8068 505 0014						198,36
Vidi degradējoša būve	01-12	62,20	8068 005 0249 001 6612,00					198,36**	
84832 - Vidzemes šoseja 69			8015 003 2201						73,66
Vidzemes šoseja 69			8015 003 2201 005						
Ēka	01-12	343,20	49104,00 1/10					73,66	
84831 - Vidzemes šoseja 69			8015 003 2201						112,79
Vidzemes šoseja 69			8015 003 2201						
Zeme	01-12	0,5039	75195,00 1/10					112,79	
Kopā aprēķināts:									384,81

Pamatojoties uz likuma 6. panta 3. daļu, nodoklis maksājams šādos termiņos :

	Ēkas(EUR)	Zeme(EUR)	Kopā(EUR)
31.03.2025	68,01	28,20	96,21
15.05.2025	68,01	28,20	96,21
15.08.2025	68,00	28,20	96,20
17.11.2025	68,00	28,19	96,19
Jāmaksā	272,02	112,79	384,81

Nodokli var nomaksāt arī reizi gadā avansa veidā līdz 31.03.2025.
Saudzējot dabu un taupot finanšu resursus, aicinām Jūs pieteikties nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojuma saņemšanai e-pastā, izmantojot portālu www.e.sigulda.lv vai www.epakalpojumi.lv, kā arī atgādinām, ka nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumus elektroniski iespējams saņemt arī oficiālajā elektroniskajā adresē jeb e-adresē, ko iespējams izveidot portālā www.latvija.lv, lai veiktu elektronisko saraksti ar valsts un pašvaldības iestādēm.Vēršam uzmanību, ka juridiskām personām ir pienākums aktivizēt e-adresi jau no 2023. gada 1. janvāra!

Nekustamā īpašuma nodokli elektroniski iespējams apmaksāt:
- portāla www.latvija.lv e-pakalpojumā "Nekustamā īpašuma nodokļa apmaksa tiešsaistē",
- portālā www.epakalpojumi.lv e-pakalpojumā "Nekustamais īpašums".
Nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus var veikt ar pārskaitījumu:
Saņēmējs: Siguldas novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr.90000048152

AS "SEB banka"	UNLALV2X	LV10UNLA0050005699033
AS "Swedbank"	HABALV22	LV05HABA0551004085664