

Nekustamā īpašuma –
apbūves

Ogres novada Jumpravas pagastā, “Dzelmes angārs”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 12. oktobris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves

Ogres novada Jumpravas pagastā, “Dzelmes angārs”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7448 504 0010	Jumpravas pagasta ZG nodalījums:	100000096947
Angāra kadastra apzīmējums:	7448 004 0074 009		
Piezīmes::	Atzīme: ēka saistīta ar zemes gabalu “Mauriņi”, Jumpravas pag., Ogres nov., kad. nr. 7448 004 0005, Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 12. Zemes īpašnieks: Imants Balodis. Saskaņā ar sniegto informāciju, zemes nomas maksa netiek maksāta.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta pa grantētu ceļu no fiziskai personai piederoša zemes gabala ar kad apz. 7448 004 0005.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Angārs 009	1975.	1	432,4	Apmierinošs

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	12.10.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 12. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība, kas 2025. gada 12. oktobrī ir
19 900 EUR (deviņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	7
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	7
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	7
2.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
2.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	9
2.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	12
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	13
4.2. TIRGUS ANALĪZE	13
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	18
4.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	20
5. SLĒDZIENS.....	21
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	23

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Būve tehniskās inventarizācijas lietas kopija	- 6 lapas;
3. pielikums	“Informācija par valstij piekritīgo mantu” kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – apbūves Ogres novada Jumpravas pagastā, “Dzelmes angārs”, novērtēšanu 2025. gada 12. oktobrī.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs. Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – apbūve: angārs (kad. apz. 7448 004 0074 009) ar kopējo platību 432,4 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un būves, kas atrodas īpašumā un nesaraujami saistītas, Ogres novada Jumpravas pagastā, “Dzelmes angārs”.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000096947, īpašuma kadastra nr. 7448 504 0010 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

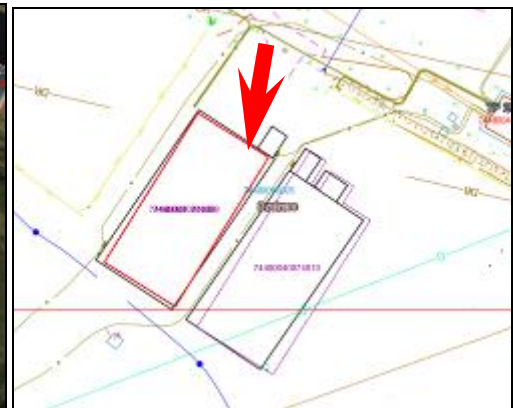
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Dzelmēs, Jumpravas pagastā, Ogres novadā. Piekļūšana īpašumam pa grants seguma piebraucamo ceļu. Objekts atrodas ~300 m attālumā no valsts autoceļa A6 (Rīga – Daugavpils).

Tuvākā sociālā infrastruktūra, veikali, skolas un medicīnas iestādes, atrodas Jumpravā (apmēram 4 km) vai Ogrē (apmēram 15 km). Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





2.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejamas ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas un VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas. Šajos dokumentos uzrādītie parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Angārs (kad. apz. 7448 004 0074 009)

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	477,8	m ²
Būvtilpums:	1285,0	m ³
Kopējā platība:	432,4	m ²
Stāvu skaits:	1	
Uzbūvēšanas gads:	1975.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	metāla karkass	apmierinošs
Pārsegumi:	metāla plātnes, sijas	apmierinošs
Ailes:	vārti – metāla, plastikāta gaismas loksnes	daļēji apmierinošs
Jumts:	metāla	daļēji apmierinošs
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	nav	
Kanalizācija:	nav	
Apkure:	nav	
Ventilācija:	dabiskā	
Plānojums		
Ēkā ir izvietotas angāra telpa un katlu telpa. Telpu griestu augstums no 2,6 (katlu telpa) līdz 7,1 m (angāra telpa). Grīdas segums – dzelzsbetona.		

Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Tika konstatēti nelieli jumta lokšņu un aiļu konstruktīvo elementu bojājumi, tomēr kopumā var secināt, ka celtnē ir apmierinoša tehniskā stāvoklī.

2.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka tika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 12. oktobrī.

2.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – komerciālas nozīmes ēka.

Šīs vērtējuma atskaides pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas apdzīvotā vietā Dzelmes;
- Objekts atrodas netālu no A6 autoceļa (Rīga – Daugavpils).

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēkas remontdarbu veikšanai;
- piebraukšana pie Objekta pa citai personai piederošu zemes gabalu;
- šaurs piebraucamais ceļš;
- īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals zem ēkas.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

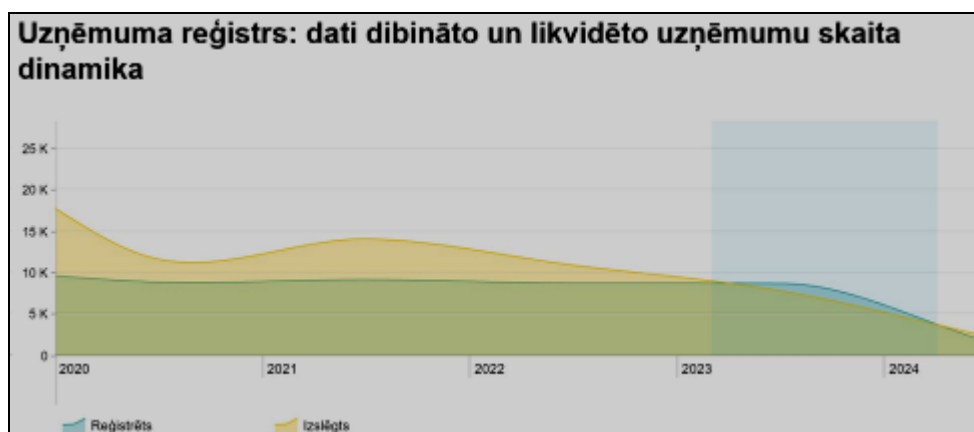
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 23 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu.

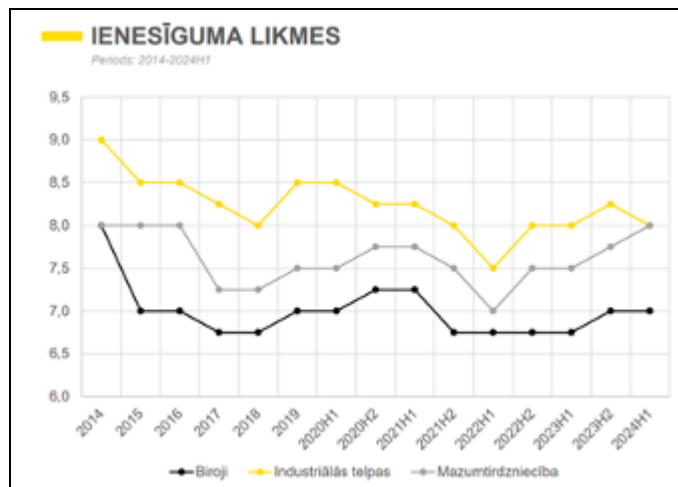
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



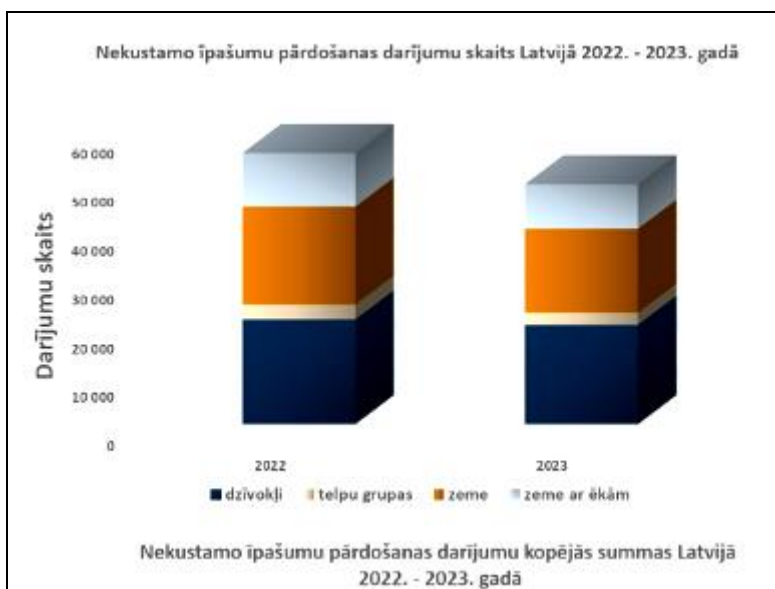
Avots: Arco Real Estate

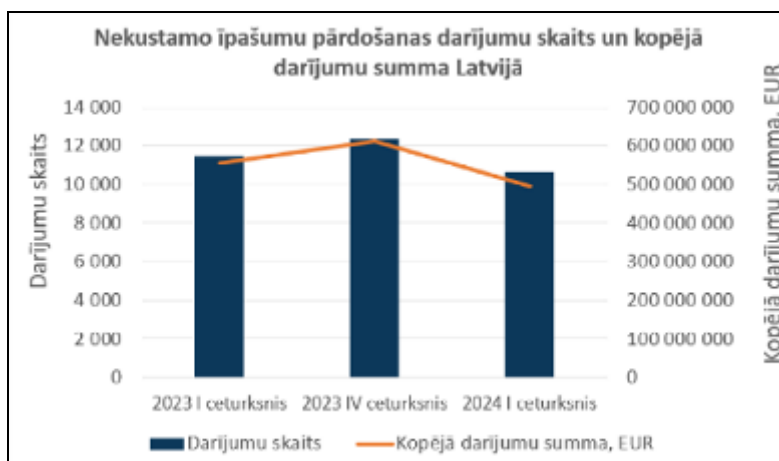
Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet

lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.



2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.





Avots: [Immostate](#)

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komerclatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā stāvoklī esošu vidējas platības komerciālas nozīmes ēku un angāru Ogres novadā un citos līdzīgos novados analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā ir līdzīgi īpašumi cenu robežās no 15 000 EUR (nelielas platības ēkas bez zemes īpašumtiesībām) līdz 40 000 EUR (optimālas platības ēkas ar zemes īpašumtiesībām).

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu vidējas komerciālas nozīmes angāru nomas maksu Ogres un citos līdzīgos novados analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 0,50 EUR/m² – 3 EUR/m². Līdzīgi telpu nomas darījumi biežāk notiek robežās no 0,50 EUR/m² – 1,20 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr līdzvērtīgas telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām, vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Šobrīd var prognozēt, ka nekustamo īpašumu tirgū notiek cenu stabilizācija un ievērojamas korekcijas varētu būt iespējamās atsevišķos gadījumos, nevis kā vispārēja tirgus tendence.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida objektus:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. Īpašums Mehanizācijas iela 15, Svētiems, Salacgrīvas pag., Limbažu nov. Īpašuma sastāvā ietilpst angārs. Zemes gabala platība 1 500 m². Ēkas kopējā platība 443,3 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2024. par 25 000 EUR.
2. Īpašums Varoņu iela 37B, Rēzekne. Īpašuma sastāvā ietilpst angārs. Zemes gabala platība nav norādīta. Ēkas kopējā platība 457,2 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.2023. par 27 000 EUR.
3. Īpašums Zvaigžņu iela 1, Cēsis, Cēsu nov. Īpašuma sastāvā ietilpst angārs-noliktava. Zemes gabala platība 1 685 m². Ēkas kopējā platība 411,5 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2024. par 15 000 EUR.
4. Īpašums Liepu iela 54, Pļaviņas, Aizkraukles nov. Īpašuma sastāvā ietilpst ražošanas ēkas. Zemes gabala platība 4 160 m². Ēkas kopējā platība 787,8 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2023. par 35 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	"Dzelmes angārs", Dzelmes, Jumpravas pag., Ogres nov.	Mehanizācijas iela 15, Svētciems, Salacgrīvas pag., Limbažu nov.	Varoņu iela 37B, Rēzekne	Zvaigžņu iela 1, Cēsis, Cēsu nov.	Liepu iela 54, Pļaviņas, Aizkraukles nov.				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	25 000	27 000	15 000	35 000				
Darījuma laiks		01.2024.	11.2023.	03.2024.	02.2023.				
Zemes platība, m²	nav	1 500	nav	1 685	4 160				
Ēkas/ēku platība, m²	432,4	443,3	457,2	411,5	787,8				
Lietošanas mērķis	angārs	angārs	angārs	angārs	ražošanas ēkas				
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs				
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	56	59	36	44				
Korekcijas:				Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
		EUR 56		EUR 59		EUR 36		EUR 44	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
		EUR 56		EUR 59		EUR 36		EUR 44	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		slīktāk	2%	slīktāk	3%	slīktāk	2%	slīktāk	3%
		EUR 58		EUR 61		EUR 37		EUR 46	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		slīktāks	3%	labāks	-5%	labāks	-5%	slīktāks	4%
		EUR 59		EUR 58		EUR 35		EUR 48	
5. Ēku platība		lielāka	0%	lielāka	1%	mazāka	-1%	lielāka	14%
		EUR 60		EUR 58		EUR 35		EUR 54	
6. Zemes platība		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 60		EUR 58		EUR 35		EUR 54	
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāka	-5%
		EUR 60		EUR 58		EUR 35		EUR 52	
8. Ēku tehniskais stāvoklis		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 60		EUR 58		EUR 35		EUR 52	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāka	-3%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 60		EUR 58		EUR 34		EUR 52	
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 60		EUR 58		EUR 34		EUR 52	
11. Ēku uzlabojumi:									
- ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%
- teritorijas labiekārtojums asfaltēti laukumi, apgaismojums)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			0%		0%		0%		-10%
		EUR 60		EUR 58		EUR 34		EUR 46	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		6%		-1%		-7%		5%	
Pārreķinu korekcija		EUR 3		-EUR 1		-EUR 2		EUR 2	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 26 380		EUR 26 682		EUR 13 981		EUR 36 613	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- zemes gabala nosacītā vērtība		-EUR 1 500		EUR 0		-EUR 3 370		-EUR 4 160	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 24 880		EUR 26 682		EUR 10 611		EUR 32 453	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 56		EUR 58		EUR 26		EUR 41	
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,30		0,30		0,30		0,10	
Salīdzināmo pamateku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 46							
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 19 977							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 19 977.

4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu īpašums ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot komerciālas nozīmes vajadzībām.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, par ēkas izmantošanu nav noslēgti nomas līgumi. Lai noteiktu vērtējamā īpašuma visiespējamāko telpu nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksa aprēķini. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek apskatīti salīdzināmo īpašumu nomas apstākļi, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, telpu izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi.

Nemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka angāra nr. 009 telpu iznomājamās platības visticamāko 1 m² tirgus nomas maksu. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nomas maksas tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	"Dzelmes angārs", Dzelmes, Jumpravas pag., Ogres nov.	Rūpniecības iela 45, Madona, Madonas nov.	Pamati 5, Ogre, Ogres nov.	Jaunceltnes iela 13, Aizkraukle, Aizkraukles nov.
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	Angārs	Angārs	Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	Angārs - veikals
Nomas maksa, EUR/m²		250,00	500,00	580,00
Ēkas platība, m ²	432,4	500,0	600,0	554,2
Telpu kopējās platības 1 m ² cena, EUR		0,50	0,83	1,05
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		4%	4%	2%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (darījums, piedāvājums)		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3. Novietojums rajonā		-5%	-15%	-8%
		-€ 0,03	-€ 0,13	-€ 0,08
4. Iznomātās zemes platība		-5%	-3%	-5%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5. Telpu plānojums		0%	0%	-5%
		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,05
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu (ēku) lietošanas veids / papildus pagraba telpas		0%	0%	0%
- telpu (ēku) kopējā platība		5%	12%	9%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		5%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-6%	-14%	-16%
Pārreķinu korekcija		-€ 0,03	-€ 0,12	-€ 0,17
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		€ 0,47	€ 0,72	€ 0,88
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		€ 235	€ 430	€ 487
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
- citi faktori		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		€ 235	€ 430	€ 487
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		€ 0,47	€ 0,72	€ 0,88
Salīdzināmo objektu svara koeficients		0,45	0,30	0,25
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² nomas maksa, EUR	0,65			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā telpu visticamākā 1 m² tirgus nomas maksa ir ~ 0,65 EUR/m², jeb kopā tas ir 281 EUR.

Gada potenciālos bruto ieņēmumus veido:

$$281 \text{ EUR} \times 12 = \sim 3\,370 \text{ EUR.}$$

Tātad potenciālais bruto ieņēmums no nomas gadā ir **3 370 EUR.**

Gada izmaksas veido:

Ņemot vērā pasūtītāja sniegto informāciju, izmaksu daļā ietilpst īpašnieka izmaksas gadā:

Plānotās īpašnieka izmaksas gadā	
NĪ nodoklis	130
Citi ar īpašuma apsaimniekošanu saistīti izdevumi, zemes noma	170
Izmaksas kopā, EUR	300

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izmaksu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izmaksu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju, izmaksu daļā netika iekļauti kredīta maksājumi, pamatlīdzekļu amortizācija (tā ir ietverta kapitalizācijas likmē), ienākuma nodoklis u.c.

Ņemot vērā iepriekšminēto, noteiktais gada tīrais ieņēmums ir sekojošs:

$$3\,370 - 300 = 3\,070 \text{ EUR.}$$

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus analizēja informāciju par nesen notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izmaksas (citos gadījumos izmaksas tika pieņemtas, analizējot vidējās izmaksas līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmas analīze par īpašumiem nelielās pilsētās un mazapdzīvotās teritorijās, ar šauru piebraucamo ceļu un citos īpašumos, kur kapitalizācijas likmes tika aprēķinātas robežās no 10,2 % līdz 17 %

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par minimālajām peļņas likmēm (kapitalizācijas likmēm) vērtētos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos, kā arī veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tāpat papildus analizējot naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, tiek secināts, ka minimālā kapitalizācijas likme investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir 15,5%.

$$3\,070 \text{ EUR} : 0,155 = 19\,806 \text{ EUR.}$$

Tātad ar ienākumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 19 806.**

4.5.OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētājs ir izmantojis matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Tirgus pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz ticamas informācijas par darījumiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājumu, kas neļauj veikt pietiekami objektīvu cenu analīzi.

Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības, tomēr ar ienākumu pieeju iegūtā tirgus vērtību parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt.

Ņemot vērā iepriekš minēto, svara koeficients abām pieejām tiek pieņemts vienāds. Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svara koeficienti: ienākumu pieejai – 0.5, tirgus pieejai – 0.5. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā:

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Tirgus vērtība, EUR
Ienākuma pieeja	19 806	0,5	9 903
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	19 977	0,5	9 989
Galīgā aprēķinātā Objekta tirgus vērtība, EUR			19 892

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 19 900**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūves, kas atrodas Ogres novada Jumpravas pagastā, Dzelme, “Dzelmes angārs”, ar kad.nr. 7448 504 0010, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 12. oktobrī ir
19 900 EUR (deviņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro);

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013/

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000096947

Kadastra numurs: 74485040010

Nosaukums: Dzelves angārs

"Dzelves angārs", Jumpravas pag., Ogres nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no nedzīvojamās ēkas - angāra (kadastra apzīmējums 7448 004 0074 009). 1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu "Mauriņi", Jumpravas pag., Ogres raj., kadastra numurs 7448 004 0005, Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.12. Zemes īpašnieks: Imants Balodis, personas kods 190457-11018. <i>Žurn. Nr. 300000450920, lēmums 07.04.2003., tiesnese Ligita Ertmane</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: RIPO, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 47403003597. <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300000713963)</i> 1.2. Pamats: 1993. gada 30. augusta vienošanās līgums par īpašuma formas maiņu. <i>Žurn. Nr. 300000450920, lēmums 07.04.2003., tiesnese Ligita Ertmane</i>	1	
2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000450920, 01.04.2003) un izteikt šādā redakcijā-īpašnieks: POVLĀNI, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 47403003597. 2.2. Pamats: 2004. gada 5.februāra komersanta reģistrācijas apliecība. <i>Žurn. Nr. 300000713963, lēmums 31.03.2004., tiesnesis Arnis Naglis</i>	1	
3.1. Persona: CAR CONCEPT, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 47403003597. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas numurs 90000014724.	1	
3.3. Pamats: 2025.gada 11.jūlija valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4637R/25. <i>Žurn. Nr. 300008370188, lēmums 31.07.2025., tiesnese Aija Bisāne</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - vērsta EUR 426.86 (LVL 300.00) piedziņa par labu valstij. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004677920)</i> 1.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Krukas 2014.gada 6.marta nostiprinājuma lūgums Nr.01843/036/2014-NOS, izpildu lietā Nr.00904/036/2012, Valsts ieņēmumu dienesta amatpersonas 2012.gada 26.jūnija lēmums Nr.F20-BE048065 par saukšanu pie administratīvās atbildības. <i>Žurn. Nr. 300003603117, lēmums 10.03.2014., tiesnese Sandra Breča</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004677920)</i> 2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300003603117, 07.03.2014) dzēsta. Pamats: 2018.gada 23.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.36 zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Krukas nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai.

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Žurn. Nr. 300004677920, lēmums 28.08.2018., tiesnese Glorija Sorokina 3.1. Aizlieguma atzīme – apturēta CAR CONCEPT, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 47403003597, saimnieciskā darbība. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008320301) 3.2. Pamats: 2022.gada 1.marta Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.1-8.59.2/8.59.2/21757. Žurn. Nr. 300005558065, lēmums 08.03.2022., tiesnese Lauma Aina Keidena Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008320301) 4.1. Atzīme Nr. 3.1 un ieraksts Nr. 3.2 (žurnāla Nr. 300005558065, 03.03.2022) dzēsti. Pamats: 2025.gada 13.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008320301, lēmums 15.05.2025., tiesnese Glorija Sorokina
--

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 23.09.2025 17:04:20.

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.

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 74480040074009-01

Lapu skaits: 8

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

74480040074009

Angārs

(Būves nosaukums)

ADRESE: Ogres rajons
Jumpravas pagasts
Dzelmes Angārs

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Juris Ancens

Izpildes datums: 10/12/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Lesiņš

Pārbaudes datums: 15/12/2002

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 74480040074009-01
2. Būves nosaukums: Angārs
3. Būves kadastra apzīmējums: 74480040074009
4. Būves adrese: Ogres rajons, Jumpravas pagasts, Dzelmes Angārs
5. Pēdējās apsekošanas datums: 10/12/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Pēteris Ivuškāns
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 28/10/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Juris Ancens
9. Izpildes datums: 10/12/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Lesiņš
11. Pārbaudes datums: 15/12/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
28/10/2002 Pilnvarotā persona
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Dzintra Potapova

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1252 Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas

2. Būves kapitalitātes grupa: I grupa

3. Būves tips: 12521101 Arkveida noliktavu ēkas

4. Būves ārsienu materiāls: 06 Metāla konstrukcijas

5. Būves stāvu skaits:

5.1. Virszemes: 1

5.2. Pazemes: 0

6. Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1975

7. Ekspluatācijā pieņemšanas gads:

8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

8. 1. Būves pamati	Dzelzsbetons/betons	apmierinošs
8. 2. Būves ār sienas	Metāla konstrukcijas	apmierinošs
8. 3. Būves pārsegumi	Metāla konstrukcijas	apmierinošs
8. 4. Būves jumts	Metāla loksnes	apmierinošs

9. Būves fiziskais nolietojums (%): 30

10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 477.8

11. Būvtilpums (kub.m.): 2815

12. Būves kopējā platība (kv.m.): 432.4

13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 432.4

13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 432.4

14. Telpu grupu skaits būvē: 1

15. Dzīvokļu skaits būvē: 0

16. Labiekārtojums:

16. 4. Elektroapgāde

17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 432.4

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 432.4

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 432.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 432.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1252 Rezervuāra, bunkura, silosa vai noliktavas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 432.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 432.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Angārs	Nedzīvojamā iekštelpa	421.6	7.1	
1	2	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.8	2.6	



H=2.60

5.3.00
5.4

009

30.41

H=7.65
15.26

010

74480040005

800

74480040213

007

006

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4637R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/3330)

Informācija par valstij piekritīgo mantu –
nekustamo īpašumu „Dzelmes angārs” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 7448 504 0010)
Jumpravas pagastā, Ogres novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2025. gada 25. februāra lēmumu Nr. 6-12/17143, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 1 (vienas) būves - angāra (būves kadastra apzīmējums 7448 004 0074 009) ar adresi: „Mauriņi” Dzelmes, Jumpravas pagastā, Ogres novadā.
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 7448 004 0074 009) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (angārs), būves kadastra apzīmējums 7448 004 0074 009
1.	Apkures sistēma	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav
4.	Elektroapgāde	Centrālie tīkli
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1975
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav
11.	Kopējā platība (m ²)	432,4
12.	Apbūves laukums (m ²)	477,8
13.	Virszemes stāvu skaits	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
16.	Būves tips	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
17.	Telpu grupu skaits	1
18.	Telpu skaits	2
19.	Ārsienu materiāls	Metāla karkasa konstrukcijas
20.	Pārsegumi	Metāla plātnes, sijas
21.	Jumts (segums)	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (angārs), būves kadastra apzīmējums 7448 004 0074 009
22.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
23.	Nolietojums (%)	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar apsekošanu dabā –34%)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav
25.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	8518,00
26.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	6227,00
27.	Ēkas apsekošanas datums	10.12.2002.

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	angārs, 7448 004 0074 009	523 204	34%	345 315	Jā

5. Nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā, īpašuma tiesības Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000096947 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību “POVLĀNI” (iepriekšējais nosaukums) / „CAR CONCEPT”, reģistrācijas Nr. 47403003597, vārda, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2025. gada 25. februāra lēmumu Nr. 6-12/17143 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
- 6.1.fiskālā kadastrālā vērtība ir EUR 8518,00 (astoņi tūkstoši pieci simti astoņpadsmit eiro, 00 centi) apmērā;
- 6.2.universālā kadastrālā vērtība EUR 6227,00 (seši tūkstoši divi simti divdesmit septiņi eiro, 00 centi) apmērā.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav noteikti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
- 10.1.Nekustamais īpašums saistīts ar nekustamo īpašumu „Mauriņi” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 7448 004 0005) Jumpravas pagastā, Ogres novadā, tā sastāvā esošu zemes vienību 5,2520 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 7448 004 0005), kur saskaņā ar NĪVKIS datiem:
- 10.1.1. īpašuma tiesības Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 12 nostiprinātas uz fiziskas personas – Imants Balodis – vārda;
- 10.1.2. lietošanas mērķi:

Nr. p.k.	Mērķis	Kods	Platība	Mērvienība
1.	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0,7920	ha
2.	Komercdarbības objektu apbūve	0801	1,5000	ha
3.	Noliktavu apbūve	1002	2,9600	ha

- 10.1.3. kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri noteikta:

10.1.3.1.fiskālā kadastrālā vērtība EUR 39114,00 (trīsdesmit deviņi tūkstoši viens simts četrpadsmit eiro, 00 centi) apmērā;

10.1.3.2.universālā kadastrālā vērtība EUR 38303,00 (trīsdesmit astoņi tūkstoši trīs simti trīs eiro, 00 centi) apmērā;

10.1.4. apgrūtinājumi saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
3	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0,26	km
4	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0,1000	ha
-	01.02.2025.	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,1059	ha
-	01.02.2025.	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0,1448	ha
-	01.02.2025.	7312011000	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemtekū	0,0023	ha
-	01.02.2025.	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu gruntī	0,0003	ha
-	01.02.2025.	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0880	ha
-	01.02.2025.	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0,0227	ha
-	01.02.2025.	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0,1939	ha
-	01.02.2025.	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0734	ha

10.2. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā apmierinošs.

Metāla lokšņu angāra jumta un sienu segums, metāla divviru vārti ar korozijas pazīmēm, dzelzsbetona pamati bez būtiskiem defektiem, elektrības pieslēgums. Būve tiek lietota.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/17143	2025. gada 25. februāris	Oriģināls (edoc formātā)	2

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

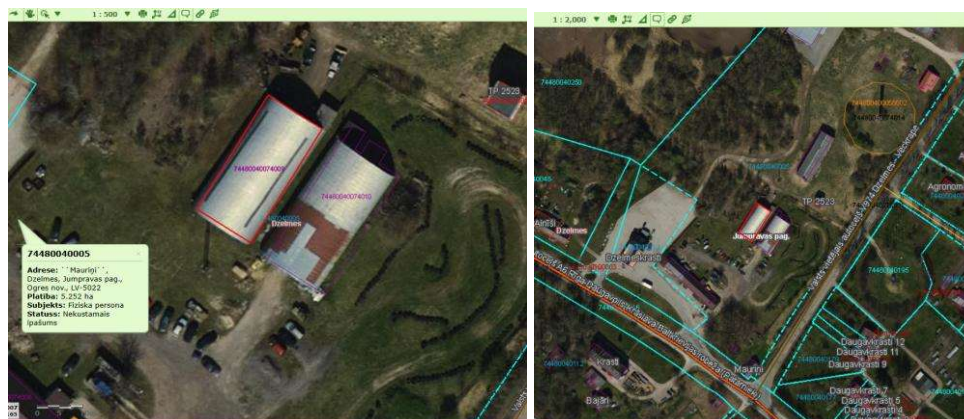
Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

“Dzelmes angārs”, Jumpravas pagasts, Ogres novads ar kadastra Nr. 74485040010

būve - angārs (būves kadastra apzīmējums 7448 004 0074 009)

Apsekots 05.06.2025.



būves kadastra apzīmējums 7448 004 0074 009 (angārs)







Veicot nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts:

Piebraukšana pa valsts galveno autoceļu A6 Rīga – Daugavpils – Krāslava - Baltkrievijas robeža, Dzelmes, angārs atrodas tieši aiz Virši Dzelmes DUS.

Būve saistīta ar nekustamo īpašumu „Mauriņi” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 7448 004 0005) Jumpravas pagastā, Ogres novadā, tā sastāvā esošu zemes vienību 5,2520 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 7448 004 0005), kur saskaņā ar NĪVKIS datiem īpašuma tiesības Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 12 nostiprinātas uz fiziskas personas Imanta Baloža (Imants Balodis) vārda.

Būves - angāra (būves kadastra apzīmējums 7448 004 0074 009) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā apmierinošs. Metāla lokšņu angāra jumta un sienu segums, metāla durvju vārti ar korozijas pazīmēm, dzelzsbetona pamati bez būtiskiem defektiem, elektrības pieslēgums.

Būve tiek lietota.

Būvē atrodas kustamā manta. Lietotājs informēts par būves pārņemšanu valsts īpašumā FM valdījumā un VNĪ pārvaldīšanā.

Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74485040010	Dzelmes angārs	-	100000096947	-	Jumpravas pagasts, Ogres novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8518	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6227	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	8518	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	6227	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
74480040074009	1/1	"Mauriņi", Dzelmes, Jumpravas pag., Ogres nov., LV-5022

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	432.4
Nosaukums:	Angārs
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	10.12.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	432.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	432.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	432.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	432.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
---------------------	---

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

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
74480040074009001	-

Nosaukums:	Angārs
Lietošanas veids:	1252 - Nolikta, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	10.12.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Angārs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	7.1	-	-	421.6	-
2	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	10.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	477.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2815.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	1975
Pārsegumi	Metāla plātnes, sijas	1975
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jumpravas pagasta zemesgrāmata	31.07.2025	-
Jumpravas pagasta zemesgrāmata	31.03.2004	-
Jumpravas pagasta zemesgrāmata	07.04.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
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
Vienošanās	30.08.1993	167	Jumpravas pagasta valde

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