

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā,  
datums

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas

**Pielikums nekustamā īpašuma –  
divu zemes gabalu un apbūves Augšdaugavas novada Eglaines pagastā, "Pienupītes",  
2024. gada 18. maija novērtējuma atskaitei**

Sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Augšdaugavas novada Eglaines pagastā, "Pienupītes", ar īpašuma kadastra nr. 4456 005 0095 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2026. gada 6. martā.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki ir veikuši nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus situāciju īpašuma apskates dienā – 2024. gada 18. maijā.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodalījuma norakstu, īpašuma tiesības uz īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašuma tiesības reģistrētas Eglaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000094207.

Atkārtota īpašuma apskate nav veikta. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, Objekta stāvoklis un citi vērtējama īpašuma un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam, kā arī publiski pieejamajai informācijai.

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotus tirgus vērtības aprēķinus. Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja, ka līdzīgu īpašumu cenas pēdējo divu gadu laikā būtiski nav mainījušās. Augšdaugavas novadā nelielas platības lauksaimniecībā izmantojamo iekoptu zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 3 500 – 4 800 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas. Tirgu nonāk arī ilgstoši neapsaimniekotas, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes, uz kurām reizēm ir sliktā/avārijas stāvoklī esošo “padomju laika” ēku (darbnīcas, fermas, nelieli pārstrādes cehi u.c.), kas bieži ir daļēji sabrukušas, atjaunošana ekonomiski nav pamatota. Tādi zemes gabali tiek pārdoti par 700 – 2 500 EUR/ha. Šādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

Veicot Objekta atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta:

**tirgus vērtība** 2026. gada 6. martā ir  
**1 200 EUR** (viens tūkstotis divi simti eiro),

tai skaitā:  
zemes gabala vērtība 900 EUR (deviņi simti eiro);  
apbūves vērtība 300 EUR (trīs simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas atskaitē un šajā atzinumā.

Atzinums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā Objekta 2024. gada 18. maija vērtēšanas atskaitei un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

*Atzinuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.*

Ar cieņu:  
SIA „Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr. 26)

Arvīds Badūns

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

Nekustamā īpašuma –  
divu zemes gabalu un apbūves

# **Augšdaugavas novada Eglaines pagastā, "Pienupītes"**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 18. maijs

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – divu zemes gabalu un apbūves  
Augšdaugavas novada Eglaines pagastā, "Pienupītes", novērtēšanu

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

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	4456 005 0095	Eglaines pagasta ZG nodalījums:	100000094207
Zemes gabalu kadastra apzīmējumi:	4456 005 0095, 4456 005 0096	Separatoru ēkas kadastra apzīmējums:	4456 005 0095 001
Šķūņa kadastra apzīmējums:	4456 005 0095 002	Saldētavas kadastra apzīmējums:	4456 005 0095 003
Garāžas kadastra apzīmējums:	4456 005 0095 004	Noliktavas kadastra apzīmējums:	4456 005 0095 005
Laboratorijas kadastra apzīmējums:	4456 005 0095 007	Ūdenstornja kadastra apzīmējums:	4456 005 0096 008

**Īpašumtiesības:**

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

**Zemes raksturojums:**

<i>Īpašuma sastāvā ietilpst divi zemes gabali ar kopējo platību 0,93 ha.</i>			
<i>Zemes gabals ar kadastra apz. 4456 005 0095</i>			
Platība, ha :	0,86	Forma:	<i>Nenoteiktas formas daudzstūris.</i>
<i>Zemes gabals ar kadastra apz. 4456 005 0096</i>			
Platība, ha :	0,07	Forma:	<i>Līdzīga aplim.</i>

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība kadastrā, m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Separatoru ēka 001</i>	<i>1965.</i>	<i>2</i>	<i>311,8</i>	<i>Avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi</i>
<i>Šķūnis 002</i>	<i>1965.</i>	<i>1</i>	<i>52,0</i>	<i>Nojaukta.</i>
<i>Saldētava 003</i>	<i>1998.</i>	<i>1</i>	<i>21,9</i>	<i>Avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi</i>
<i>Garāža 004</i>	<i>1997.</i>	<i>1</i>	<i>46,6</i>	<i>Sabrukusi.</i>
<i>Noliktava 005</i>	<i>1980.</i>	<i>1</i>	<i>22,9</i>	<i>Avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi</i>
<i>Laboratorija 007</i>	<i>1950.</i>	<i>1</i>	<i>82,9</i>	<i>Avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi</i>
<i>Ūdenstornis 008</i>	<i>1995.</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>Slikts.</i>

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- <i>Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,15 ha;</i> - <i>Ceļa servitūta teritorija – 0,05 ha.</i>
-----------------------------------	--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>18.05.2024.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Īpašumu apskatītāja:	<i>Jānis Girdjuks</i>	Vērtētāja tel.nr.	<i>26510362</i>
Apskates apstākļi:	<i>Apskate tika veikta bez ierobežojumiem.</i>		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 18. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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** 2024. gada 18. maijā ir  
**1 200 EUR** (viens tūkstotis divi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 900 EUR (deviņi simti eiro);  
apbūves tirgus vērtība 300 EUR (trīs simti eiro).

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts\*)

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

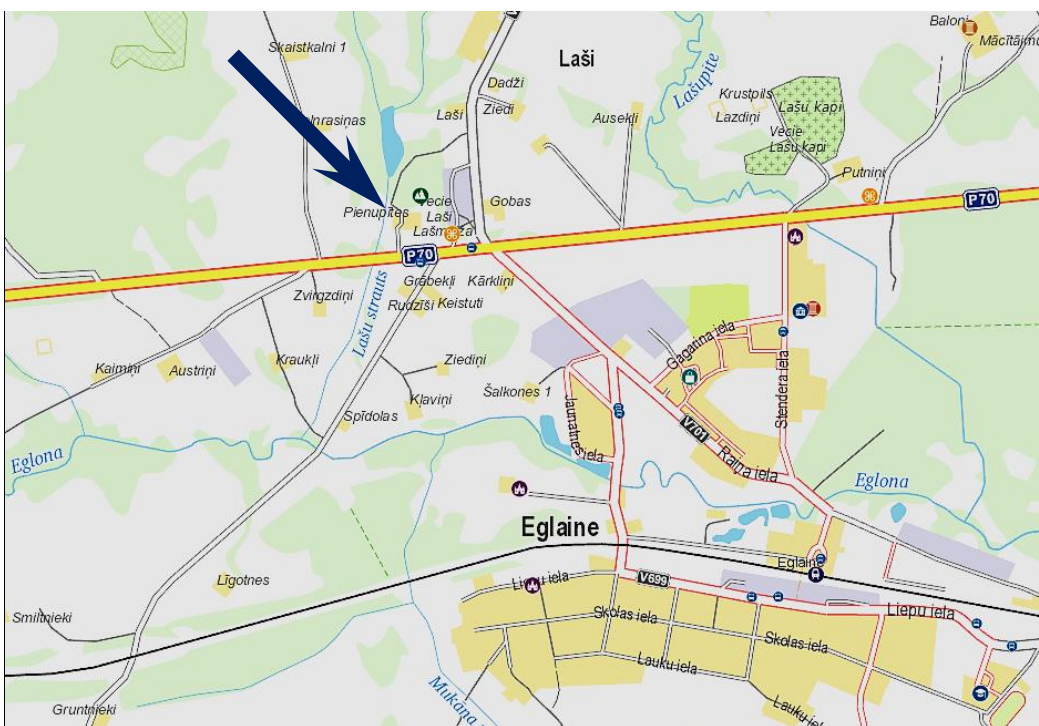
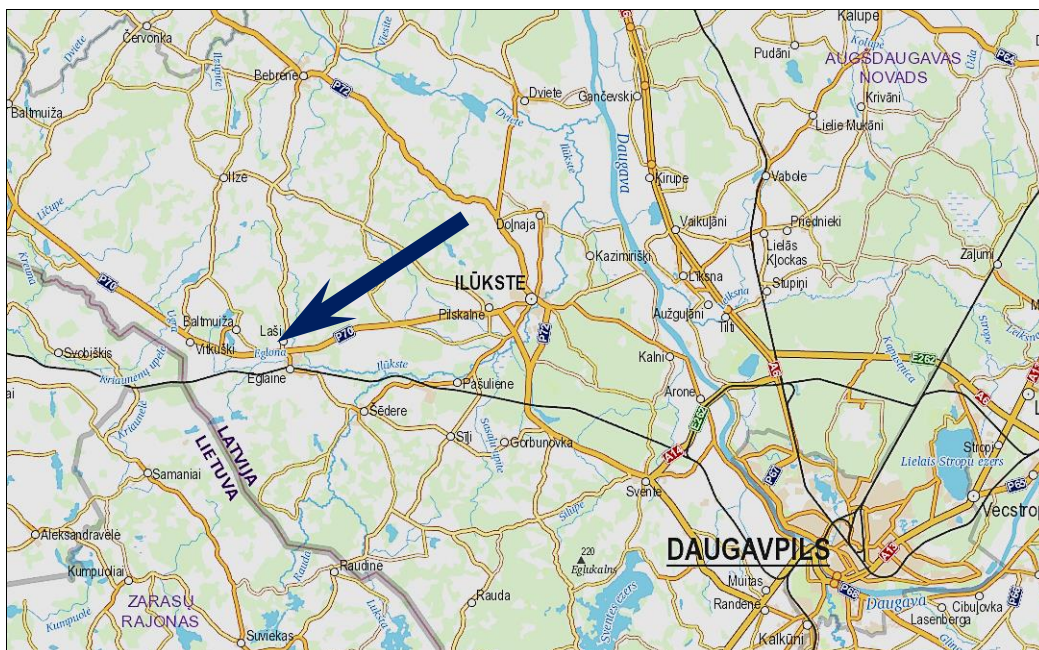
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	10
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>13</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	13
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	13
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>14</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	14
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	15
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	15
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....	15
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	17
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	17
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>18</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>19</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>20</b>

### PIELIKUMI

- |              |   |             |
|--------------|---|-------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts   | - 2 lapas;  |
| 2. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem               | - 12 lapas; |
| 3. pielikums | Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta nr. 3366R/23 | - 10 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas                          | - 2 lapas.  |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamie zemes gabali izvietoti ~ 0,2 km attālumā viens no otra un atrodas Augšdaugavas novada Eglaines pagasta DA daļā, Eglaines ciemata (pagasta centrs) apkārtnē. Novada centrs atrodas Daugavpils pilsētā, līdz kurai ~ 40 km. Līdz tuvākajai pilsētai Ilūkstei ~ 12 km.

Objekts izvietots izteiktā lauku teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu masīvi. Nedaudz tālāk apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Kopumā tuvākās teritorijas apbūves blīvums zems, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pirmās nepieciešamības preču veikals un pagasta centram raksturīgie infrastruktūras objekti izvietoti Eglainē. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes atrodas Ilūkstē un Daugavpilī.

### 1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo zemes gabalu platības un sastāvs atbilstoši informatīvai izdrukai no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Īpašuma/ zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējā zeme
1	4456 005 0095	0,86	0,42	-	0,12	0,01	0,22	0,05	0,04	-
2	4456 005 0096	0,07	0,07	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kopā:</b>		<b>0,93</b>	<b>0,49</b>	-	<b>0,12</b>	<b>0,01</b>	<b>0,22</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabalu raksturojums.

#### Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4456 005 0095

platība: 0,86 ha;  
 forma: nenoteiktas formas daudzstūris;  
 reljefs: līdzens;  
 apaugums: lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji;  
 nožogojums: zemes gabals nav nožogots;  
 labiekārtojums: zemes gabals nav labiekārtots;  
 apbūve: separatoru ēka, šķūnis, saldētava, garāža, noliktava un laboratorija;  
 inženierkomunikācijas: tuvumā (līdz 1km) iespējams elektrības pieslēgums.

No dienvidu puses zemes gabals robežojas ar valsts asfaltēto ceļu P70 Svente – Lietuvas robeža (Subate), no kura iespējama piekļūšana pie tā. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem, pārsvarā lauksaimniecībā izmantojamā zemēm, mežiem. Zemes gabalam gruntsūdens līmenis pārsvarā ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo tā racionālas izmantošanas iespējas. Neliela lauksaimniecībā izmantojamās zemes daļa (~ 0,1 ha) tiek apsaimniekota, pārējā zemes gabala platība pārsvara aizaugusi ar krūmājiem.

#### Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4456 005 0096

platība: 0,07 ha;  
 forma: līdزیga apalim;  
 reljefs: ar nelielu nogāzi D virzienā;  
 apaugums: lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji;  
 nožogojums: zemes gabals nav nožogots;  
 labiekārtojums: bez īpaša labiekārtojuma;  
 apbūve: ūdenstornis.

No visām pusēm zemes gabals robežojas ar citu īpašumu – pārsvarā lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Piekļūšana zemes gabalam no vietējas nozīmes grants ceļa ~ 0,1 km pa lauku caur citiem īpašumiem. Zemes gabalam gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas neierobežo tā racionālas izmantošanas iespējas. Platība netiek apsaimniekota.



#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala ar kad.apz. 4456 005 0095 atrodas separatoru ēka (nr.001), šķūnis (nr.002), saldētava (nr.003), garāža (nr.004), noliktava (nr.005) un laboratorija (nr.007). Uz zemes gabala ar kad.apz. 4456 005 0096 atrodas ūdenstornis (nr.008). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>4456 005 0095 001</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Separatoru ēka</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	291,2	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	1 403,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>311,8</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetona, ķieģeļu velves	slikts
Jumts:	azbestcements loksnes	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Nav.		
<i>Piezīmes</i>		
Ēka ir avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi.		

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>4456 005 0095 002</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Šķūnis</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
Nojaukts.		

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>4456 005 0095 003</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Saldētava</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	31,0	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	78,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>21,9</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1998.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	kokmateriāli	slikts
Jumts:	nav	-
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav	
<i>Piezīmes</i>		
Ēka ir avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi.		

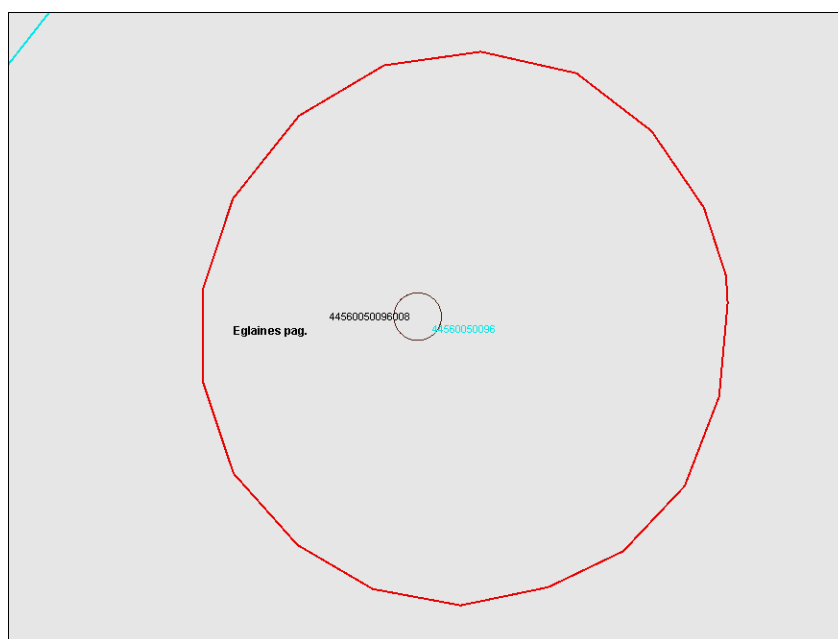
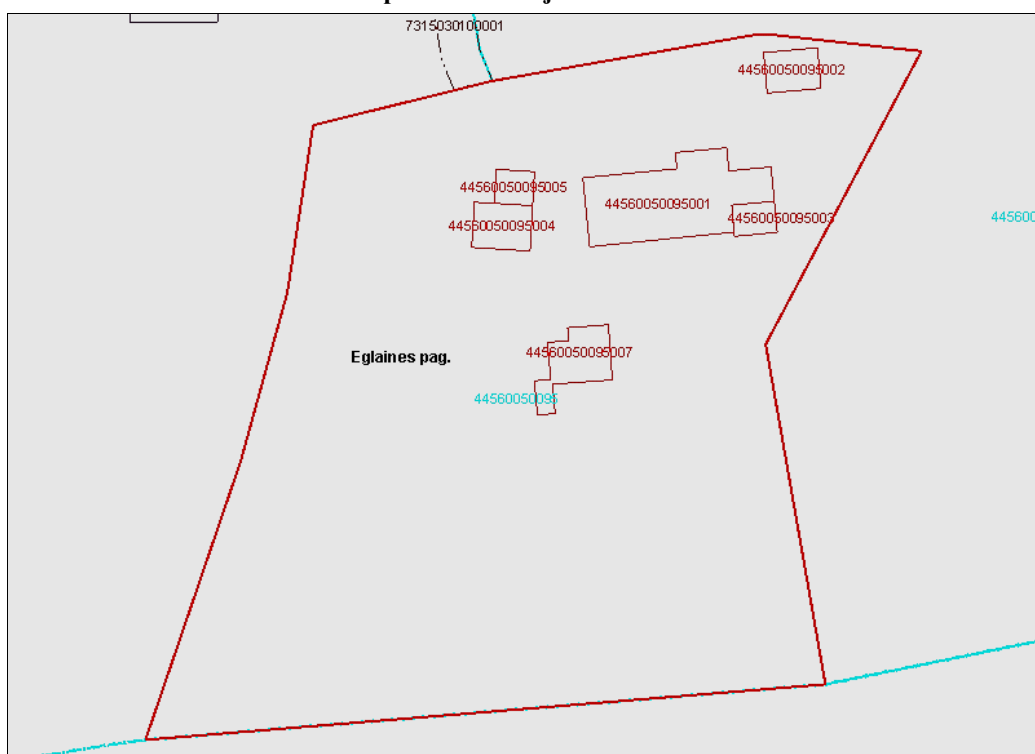
<b>Kadastra apz.:</b>	<b>4456 005 0095 004</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Garāža</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	59,7	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	215,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>46,6</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1997.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji sabrukušas
Pārsegumi:	nav	-
Jumts:	nav	-
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav	
<i>Piezīmes</i>		
Ēka sabrukusi.		

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>4456 005 0095 005</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Noliktava</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	28,6	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	72,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>22,9</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetona	slikts
Jumts:	savietotais	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav	
<i>Piezīmes</i>		
Ēka ir avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi.		

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>4456 005 0095 007</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Laboratorija</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	98,3	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	283,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>82,9</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1950.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	labs/apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu	daļēji sabrukušas
Pārsegumi:	nav	-
Jumts:	nav	-
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Nav		
<i>Piezīmes</i>		
Ēka ir avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi.		

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>4456 005 0096 008</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Ūdenstornis</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Ietilpība:	25,0	m <sup>3</sup>
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1995.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	slikts
Ārsienas (vertikālā konstrukcija):	metāla karkasa konstrukcijas	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav	

**Apbūves izvietojuma shēma.**



### 1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ceļš P70 Svente – Lietuvas robeža (Subate)



Skats uz zemes gabalu ar kadastra apz. 4456 005 0095



Skats uz zemes gabalu ar kadastra apz. 4456 005 0095



Laboratorija 007



Laboratorija 007



Garāža 004 (priekšplānā, sabrukusi), tālāk noliktava 005



Noliktava 005



Noliktava 005



Skats uz zemes gabala ar kadastra apz. 4456 005 0095  
teritoriju



Separatoru ēka 001



Separatoru ēka 001



Separatoru ēkas 001 telpas iekšskats



Separatoru ēkas 001 telpu iekšskati





Separatoru ēkas 001 telpu iekšskati



Šķūnis 002



Skats uz zemes gabalu ar kadastra apz. 4456 005 0095



Skati uz zemes gabalu ar kadastra apz. 4456 005 0096, ūdenstornis 008

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

#### 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 īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

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.

### 2.2. 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 faktoros. 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** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes izmantošana lauksaimniecībai un lauku apbūvei.**

Šis vērtējuma atskaites 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. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS 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" 22 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem tuvākajā apkārtnē.

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.

Laukos lielāko daļu ražošanas apbūves veido "padomju laikā" būvētas ēkas – bijušo kolhozu darbnīcas, fermas, nelieli pārstrādes cehi. Liela daļa no šīm ēkām kādu laiku netika un arī pašlaik netiek izmantotas. Šādu objektu galvenais vērtību ietekmējošais faktors ir inženiertehnisko komunikāciju tuvums (iespēja pieslēgties gāzesvadam, ūdensvadam un kanalizācijai), piebraucamo ceļu sakārtotība, darbaspēka pieejamība. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras atūstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās īpašuma tuvumā.

Pēdējos gados "padomju laikos" celtu ražošanas/noliktavu ēku tirgus aktivitātes ziņā būtiski nav mainījies. Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – nelielu lauku ražošanas vai noliktavu ēku tuvākajos novados analīzi, tika secināts, ka kopumā darījumu skaits ir mazs, tika konstatēti daži darījumi robežās no ~ 200 EUR līdz ~ 1 000 EUR par īpašumu. Ražošanas ēkas, kā jaunas, tā arī vecas, laukos iznomātas tiek reti un nomas maksas tām nav precīzi zināmas. Tādi objekti lauku apvidos pamatā netiek nomāti, bet būvēti vai pirkti.

Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir samērā likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū.

Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā. Starp Objekta apkārtnē esošajiem zemniekiem vērojama konkurence gan par zemes gabalu iegādi, gan nomu.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubaka.lv, pēdējā gadā laikā Augšdaugavas novadā ar platībām 1 – 3 ha bija pārdoti aptuveni 70 zemes īpašumi (pārsvārā lauksaimniecībā izmantojamā zeme) par cenām vidēji 700 – 3 800 EUR/ha. Apskatot informāciju sludinājumu portālā www.ss.com, tika konstatēts, ka Augšdaugavas novadā ar platībām 1 – 3 ha pēdējo 2 mēnešu laikā piedāvājumā bija dažādas kvalitātes ~ 10 zemes īpašumi (pārsvārā lauksaimniecībā izmantojamā zeme) par cenām 3 000 – 4 000 EUR/ha.

Izanalizējot pieejamu informāciju, vērtētāji konstatēja, ka Augšdaugavas novadā lauksaimniecībā izmantojamo iekoptu zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 3 500 – 4 800 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas. Tirgu nonāk arī ilgstoši neapsaimniekotas, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes, uz kurām reizēm ir sliktā/avārijas stāvoklī esošas bijušo kolhozu ēkas (darbnīcas, fermas, nelieli pārstrādes cehi u.c.), kas bieži ir daļēji sabrukušas un to atjaunošana ekonomiski nav pamatota. Tādi zemes gabali tiek pārdoti par 700 – 2 500 EUR/ha. Šādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

Izanalizējot pieejamu informāciju, vērtētāji konstatēja, ka Augšdaugavas novadā pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamām zemēm cenas būtiski nav mainījušās, vērojams neliels pieaugums. Līdzīgu vērtējamam zemes gabalu cenas Objekta apkārtnē ir 700 – 2 500 EUR/ha.

### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objektam laba piekļūšana no asfaltēta ceļa.

Negatīvie:

- apbūve fiziski nolietojusies;
- zema līdzīgu īpašumu tirgus aktivitāte apkārtnē.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

*Sakara ar to, ka uz vērtējamās zemes esošā apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, tās vērtība ir nenozīmīga, aprēķinos pieņemts, ka vērtējamais īpašums ir divi zemes gabali ar mazvērtīgu apbūvi.*

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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu Augšdaugavas novada Maļinovas pagastā, (kadastra nr. 4470 005 0177). Zemes gabals ar kopējo platību 5,19 ha un sliktā stāvoklī esoša veca ferma (daļēji sagrūvusi). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 4,3 ha (daļēji aizaugusi ar krūmājiem). Piekļūšana no grants ceļa ar kuru zemes gabals robežojas. Īpašums pārdots 2021. gada maijā par 7 000 EUR.



2) Īpašumu Augšdaugavas novada Kalupes pagastā, "Mežmalnieki" (kadastra nr. 4462 001 0183). Zemes gabals ar kopējo platību 4,25 ha un vecas fermas drupas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 0,59 ha (daļēji aizaugusi ar krūmājiem). Piekļūšana no asfaltēta ceļa. Īpašums pārdots 2022. gada novembrī par 4 150 EUR.



3) Īpašumu Augšdaugavas novada Naujenes pagastā, "Sili" (kadastra nr. 4474 003 0112). Zemes gabals ar kopējo platību 1,42 ha un ražošanas ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 0,31 ha (daļēji aizaugusi ar krūmājiem). Piekļūšana no grants ceļa, ar kuru zemes gabals robežojas. Īpašums pārdots 2021. gada augustā par 3 500 EUR.



- Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēku platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3	
	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov.	Maļinovas pag., Augšdaugavas nov.		"Mežmalnieki", Kalupes pag., Augšdaugavas nov.		"Sili", Cīrši, Naujenes pag., Augšdaugavas nov.	
Zemes platība, ha	0,93	5,19		4,25		1,42	
Pārdevuma cena, EUR		7 000		4 150		3 500	
Darījuma laiks		05.2021.		11.2022.		08.2021.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		1 349		976		2 465	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1349		EUR 976		EUR 2465	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1349		EUR 976		EUR 2465	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	5%	sliktāk	3%	sliktāk	5%
		EUR 1416		EUR 1006		EUR 2588	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%
		EUR 1275		EUR 1006		EUR 2329	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	-10%	lielāks	-10%	līdzvērtīgs	0%
- lauksaimniecības zemes īpatsvars		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- izmantošanas iespējas, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabalu skaits, konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- mežs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- zemes auglība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apbūves tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%	labāk	-25%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-10%		0%		-25%
		EUR 1147		EUR 1006		EUR 1747	
Pārreķinu koeficients		-15%		3%		-29%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 202		EUR 29		-EUR 718	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 1147		EUR 1006		EUR 1747	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5954		EUR 4275		EUR 2481	
6. Citi faktori:							
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5954		EUR 4275		EUR 24 81	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		1 147		1 006		1 747	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0,4		0,3		0,3	
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 1 285</b>					
<b>Vērtējamās zemes tirgus vērtība</b>		<b>EUR 1 195</b>					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 195.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 200**.

### 3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 50-80%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 75%.

Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

<b>Īpašuma atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana.</b>		
	<b>% no kopējās tirgus vērtības</b>	<b>Noteiktā vērtība, EUR</b>
<b>Apbūves tirgus vērtība</b>	25%	<b>300</b>
<b>Zemes tirgus vērtība</b>	75%	<b>900</b>
	100%	<b>1 200</b>

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība** 2024. gada 18. maijā ir  
**1 200 EUR** (viens tūkstotis divi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 900 EUR (deviņi simti eiro);  
apbūves tirgus vērtība 300 EUR (trīs simti eiro).

Augstāk minētās vērtības 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**  
(personiskais paraksts\*)

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma s tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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.
8. 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.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

**Latgales rajona tiesa**

**Eglaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000094207**

**Kadastra numurs: 44560050095**

**Nosaukums: Pienupītes**

**"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov.**

*Nodalījuma aktualizēts (01.11.2023., 400001457156) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Divi zemes gabali ar kadastra apzīmējumu 4456 005 0095. <i>Žurn. Nr. 300000428568, lēmums 19.03.2003., tiesnese Valda Strode Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300006319569)</i>		0.93 ha
2.1. Uz zemes gabala atrodas: septiņas ēkas (kadastra apzīmējums 4456 005 0095 001; 002; 003; 004; 005; 007;008). <i>Žurn. Nr. 300002378362, lēmums 22.02.2008., tiesnesis Juris Taukuls Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300006319569)</i>		
3.1. Grozīt ierakstus Nr. 1.1, 2.1 (žurnāla Nr. 300000428568, 28.02.2003, 300002378362, 14.02.2008) un izteikt šādā redakcijā:		
3.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 44560050095).		0.86 ha
3.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 44560050096).		0.07 ha
3.4. Būve (kadastra apzīmējums 44560050095001).		
3.5. Būve (kadastra apzīmējums 44560050095002).		
3.6. Būve (kadastra apzīmējums 44560050095003).		
3.7. Būve (kadastra apzīmējums 44560050095004).		
3.8. Būve (kadastra apzīmējums 44560050095005).		
3.9. Būve (kadastra apzīmējums 44560050095007).		
3.10. Būve (kadastra apzīmējums 44560050096008).		
3.11. Ieraksti izdarīti, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. <i>Žurn. Nr. 300006319569, lēmums 01.11.2023., tiesnesis Juris Taukuls</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Valsts akciju sabiedrība "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437 personā.	1	
1.2. Pamats: 2003. gada 27. februāra Valsts zemes dienesta Dienvidlatgales reģionālās nodaļas lēmums Nr.4456-151, 2003. gada 25. februāra Eglaines pagasta padomes uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1120. <i>Žurn. Nr. 300000428568, lēmums 19.03.2003., tiesnese Valda Strode</i>		
2.1. Īpašnieks: Lašukalns, Daugavpils rajona S.Smilškalnes individuālais uzņēmums, nodokļu maksātāja kods 45402009556.	1	
2.2. Pamats: 2003.gada 10. jūnija līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.54/J-063.		
2.3. Persona: Latvijas valsts Valsts akciju sabiedrība "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437 personā.	0	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>2.4. Pamats ēku pievienošanai: 2007.gada 27. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 300002378362, lēmums 22.02.2008., tiesnesis Juris Taukuls</i></p> <p>3.1. Persona: "Lašukalns" Daugavpils rajona S.Smilškalnes individuālais uzņēmums, reģistrācijas numurs 45402009556. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.</p> <p>3.3. Pamats: 2023.gada 19.decembra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.3366R/23 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas). <i>Žurn. Nr. 300006545653, lēmums 07.02.2024., tiesnese Zelfīte Zdanoviča</i></p>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. 0,4kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006319569)</i>		0.15 ha
1.2. Ceļa servitūts 4m/0,13km.		0.05 ha
1.3. Pamats: 2003. gada 25. februāra Eglaines pagasta padomes uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1120. <i>Žurn. Nr. 30000428568, lēmums 19.03.2003., tiesnese Valda Strode</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāls Nr. 300000428568, 28.02.2003). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300006319569, lēmums 01.11.2023., tiesnesis Juris Taukuls</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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 30.04.2024 14:00:53.

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.

**Pielikums**

**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 3366R/23**  
**(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2023/7846)**

**Informācija par nekustamo īpašumu “Pienupītes”**  
**(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4456 005 0095),**  
**Eglaines pagastā, Augšdaugavas 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 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Uzņēmumu reģistra 2009. gada 23. decembra lēmumu Nr. 14-8/171673, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, 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:
  - 2.1. būves – separatoru ēka (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 001);
  - 2.2. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 002);
  - 2.3. būves – saldētava (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 003);
  - 2.4. būves – garāža (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 004);
  - 2.5. būves – noliktava (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 005);
  - 2.6. būves – laboratorija (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 007);
  - 2.7. būves – ūdenstornis (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0096 008);
  - 2.8. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4456 005 0095) 0,86 ha platībā, tās lietošanas mērķis: kods 1001 – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
  - 2.9. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4456 005 0096) 0,07 ha platībā, tās lietošanas mērķis: kods 1201 – ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve.
3. Informācija par Nekustamo īpašumu (būvēm) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

<b>Nr. p.k.</b>	<b>Rādītājs</b>	<b>Būve (separatoru ēka) būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 001</b>	<b>Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 002</b>	<b>Būve (saldētava) būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 003</b>
1.	Apkures sistēma	Centralizētā/vietējā krāsns, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Vietējā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Centralizētā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē	Nav noteikts	Centralizētā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē
4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Cietais, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē	Nav noteikts	Nav noteikts

6.	Karstā ūdens apgāde	Individuālā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1965.g.	1965.g.	1998.g.
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	1965.g., 2007.g.	2007.g.	2007.g.
11.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	311,8	52,0	21,9
12.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	291,2	52,3	31,0
13.	Virszemes stāvu skaits	2	1	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0	0	0
15.	Telpu grupu skaits	2	1	1
16.	Telpu skaits	22	1	2
17.	Lietošanas veids	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
18.	Būves tips	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m <sup>2</sup> (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
19.	Pamati	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons
20.	Ārsienu materiāls	Silikātķieģeļi	Kokmateriāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - sabrukuši	Silikātķieģeļi. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – daļēji sabrukuši
21.	Pārsegumi	Dzelzsbetons	Nav	Kokmateriāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – daļēji sabrukuši
22.	Jumts (segums)	Stikla konstrukcijas. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcements.	Azbestcements. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – sabrucis	Elastīgie lokšņu materiāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – sabrucis
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 45%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 76%	pēc kadastra datiem 50%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 99%	pēc kadastra datiem 30%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 85%
24.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-	-
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	2260,00	120,00	212,00
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	13.10.2004.	13.10.2004.	13.10.2004.

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (garāža) būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 004	Būve (noliktava) būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 005	Būve (laboratorija) būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 007
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Vietējā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē
3.	Elektroapgāde	Centralizētā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē	Centralizētā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē	Centralizētā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē

4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts	Individuālā, pēc vizuālās apsekošanas dabā - neeksistē
5.	Kurināmais	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1997.g.	1980.g.	1950.g.
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	2007.g.	2007.g.	2007.g.
11.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	46,6	22,9	82,9
12.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	59,7	28,6	98,3
13.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0	0	0
15.	Telpu grupu skaits	1	2	2
16.	Telpu skaits	1	2	7
17.	Lietošanas veids	1242 - Garāžu ēkas	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
18.	Būves tips	12420101 - Smagās tehnikas garāžas	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
19.	Pamati	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons
20.	Ārsienu materiāls	Silikātķieģeļi. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – daļēji sabrukuši	Silikātķieģeļi. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – daļēji sabrukuši	Kokmateriāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – daļēji sabrukuši
21.	Pārsegumi	Kokmateriāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – sabrukuši	Dzelzsbetons. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – daļēji sabrukuši	Kokmateriāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – daļēji sabrukuši
22.	Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – sabrucis	Elastīgie lokšņu materiāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – sabrucis	Metāli. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – sabrucis
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 30%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 88%	pēc kadastra datiem 30%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 84%	pēc kadastra datiem 55%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 84%
24.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-	-
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	451,00	148,00	472,00
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	13.10.2004.	13.10.2004.	13.10.2004.

Nr. p.k.	Rādītājs	Inženierbūve (ūdenstornis) būves kadastra apzīmējums 4456 005 0096 008
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts
7.	Liftu skaits	Nav

8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1995.g.
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	2007.g.
10.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	Nav noteikta
11.	Ietilpība (m <sup>3</sup> )	25 m <sup>3</sup>
12.	Virszemes stāvu skaits	0
13.	Pazemes stāvu skaits	0
14.	Telpu grupu skaits	0
15.	Telpu skaits	Nav noteikts
16.	Lietošanas veids	2222 - Vietējās nozīmes aukstā un karstā ūdens apgādes būves
17.	Būves tips	22220201 – Ūdenstorņi ar ūdens rezervuāra ietilpību līdz 200 m <sup>3</sup> (ieskaitot)
18.	Pamati	Dzelzsbetons
19.	Ārsienu materiāls	Metāli
20.	Pārsegumi	Nav noteikts
21.	Jumts (segums)	Nav noteikts
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	30%, pēc vizuālās apsekošanas dabā ~ 70%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav noteikts
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	1209 EUR
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	13.10.2004.

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.	Separatoru ēka 4456 005 0095 001	301 822	76	72 437	Nē
2.	Šķūnis 4456 005 0095 002	22 022	99	220	Nē
3.	Saldētava 4456 005 0095 003	21 199	85	3 180	Nē
4.	Garāža 4456 005 0095 004	22 554	88	2 707	Nē
5.	Noliktava 4456 005 0095 005	11 084	84	1 773	Nē
6.	Laboratorija 4456 005 0095 007	80 247	84	12 840	Nē

5. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Eglaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000094207 nostiprinātas uz “Lašukalns”, Daugavpils rajona S.Smilškalnes individuālais uzņēmums, nodokļu maksātāja kods 45402009556, vārda, kurš saskaņā ar Uzņēmumu reģistra 2009. gada 23. decembra lēmumu Nr. 14-8/171673 ir izslēgts no komercreģistra (likvidēts).
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri ir EUR 8249,00 (astoņi tūkstoši divi simti četrdesmit deviņi eiro un nulle centi) apmērā, tajā skaitā:
- 6.1. būvei – separatoru ēka (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 001) EUR 2260,00 (divi tūkstoši divi simti sešdesmit eiro un nulle centi);
  - 6.2. būvei – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 002) EUR 120,00 (viens simts divdesmit eiro un nulle centi);
  - 6.3. būvei – saldētava (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 003) EUR 212,00 (divi simti divpadsmit eiro un nulle centi);
  - 6.4. būvei – garāža (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 004) EUR 451,00 (četri simti piecdesmit viens eiro un nulle centi);

- 6.5. būvei – noliktava (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 005) EUR 148,00 (viens simts četrdesmit astoņi eiro un nulle centi);
- 6.6. būvei – laboratorija (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 007) EUR 472,00 (četri simti septiņdesmit divi eiro un nulle centi);
- 6.7. būvei – ūdenstornis (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0096 008) EUR 1209,00 (viens tūkstotis divi simti deviņi eiro un nulle centi);
- 6.8. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 4456 005 0095) EUR 3328,00 (trīs tūkstoši trīs simti divdesmit astoņi eiro un nulle centi);
- 6.9. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 4456 005 0096) EUR 49,00 (četrdesmit deviņi eiro un nulle centi).

7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar Eglaines pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000094207 III daļas 1.iedaļā un NĪVKIS datos esošajiem ierakstiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	-	020501	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0,1500	ha
2.	-	7315030100	Ceļa servitūta teritorija	0,0500	ha

8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.

9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.

10. Piezīmes:

- 10.1. būves – separatoru ēka (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 001) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas;
- 10.2. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 4456 005 0095 002) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis. Dabā eksistē tikai dzelzsbetona pamati;
- 10.3. būves – saldētava (būves kadastra apzīmējumi 4456 005 0095 003) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis;
- 10.4. būves – garāža (būves kadastra apzīmējumi 4456 005 0095 004) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis;
- 10.5. būves – noliktava (būves kadastra apzīmējumi 4456 005 0095 005) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis;
- 10.6. būves – laboratorija (būves kadastra apzīmējumi 4456 005 0095 007) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis;
- 10.7. būves – ūdenstornis (būves kadastra apzīmējumi 4456 005 0096 008) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas;
- 10.8. zemes vienība (zemes vienības kadastra apzīmējums 4456 005 0095) – saskaņā ar veikto apsekošanu dabā raksturojama kā nekopta – lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala daļā zāle nav nopļauta, apbūvēta zemes gabala daļa ir piesārņota ar ēku konstruktīvo elementu fragmentiem, riepām, dažāda veida atkritumiem, apaugumu veido iepriekšējos gados nenopļauts zālājs. Apbūvētajā teritorijas daļā ir vairākas inženierkomunikāciju vai/jeb attīrīšanas iekārtu akas, kuras ir vaļējas, nav aku vāku;
- 10.9. zemes vienība (zemes vienības kadastra apzīmējums 4456 005 0096) – saskaņā ar veikto apsekošanu dabā raksturojama kā daļēji kopta – apaugumu veido iepriekšējos gados nenopļauts zālājs;
- 10.10. uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4456 005 0095) pie būves (būves kadastra apzīmējumu 4456 005 0095 004) atrodas dzelzsbetona pamati, kuri nav reģistrēti NĪVKIS datos un zemesgrāmatu nodalījumā. Vizuāli pamati ir neapmierinošā stāvoklī. Pamatu piederība nav noskaidrota.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

<b>Dokumenta nosaukums</b>	<b>Dokumenta datums</b>	<b>Oriģināls vai kopija</b>	<b>Lapu skaits</b>
Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 14-8/171673	2009. gada 23. decembris	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 6 (sešām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:  
Valsts akciju sabiedrība  
“Valsts nekustamie īpašumi”  
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas  
NĪ pārvaldniece  
Natālija Makuševa  
E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv

**“Pienupītes”, Eglaines pag., Augšdaugavas nov.  
Fotofiksācija 2023.gada 24.novembrī**



Laboratorija (007)



Laboratorija (007)



Noliktava (005)





Noliktava (005)



Garāža (004)



Garāža (004)

Noliktava (005)



Separatoru ēka (001)

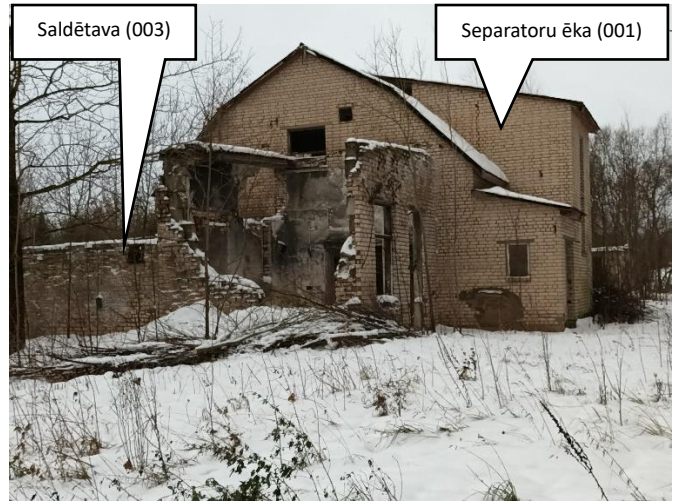


Separatoru ēka (001)





Separatoru ēka (001)



Saldētava (003) un separatoru ēka (001)



Saldētava (003)



Šķūņa (002) pamati



Šķūņa (002) pamati





Ūdenstornis (008)



Kadastrā un zemesgrāmatā neregistrēti pamati



Ar dzeltēno atzīmēti ZG un kadastrā neregistrēti pamati



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
44560050095	Pienupītes	0.93 ha	100000094207	-	Eglaines pagasts, Augšdaugavas novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7498	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7312	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7498	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu ; Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7312	01.02.2025	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
44560050095	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.8600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
44560050095001	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444
44560050095002	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444
44560050095003	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444
44560050095004	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444
44560050095005	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444
44560050095007	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.8600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4200
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.4200
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1200
Purvu platība:	0.0400
Ūdens objektu zeme:	0.0100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2200
Zemes zem ceļiem platība:	0.0500
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.8600	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0500	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4100	ha
-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.8580	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0898	ha
-	01.02.2025	7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.4100	ha
-	01.02.2025	7311020104	līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.0986	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0898	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0324	ha

44560050096

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

**Būves, kas atrodas uz zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
44560050096008	1/1	-

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.0700	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.0688	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0371	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0371	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
44560050095001	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	311.8
Nosaukums:	Separātoru ēka
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1965, 2007
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
44560050095001001	-

Nosaukums:	Separātoru telpas
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	14
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
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	Pieņemšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	26.5	-
2	Mazgāšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	14.9	-
3	Uzglabāšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	37.2	-
4	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	9.3	-
5	Pasterizēšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	47.9	-
6	Cehs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.46	-	-	22.1	-
7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.4	-	-	3.2	-
8	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.4	-	-	2.0	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.4	-	-	0.6	-
10	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.4	-	-	1.8	-
11	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.4	-	-	12.2	-
12	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.3	-	-	27.5	-
13	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	5.3	-
14	Rampa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.6	-	-	9.0	-

44560050095001002

"Pienupītes" - 1, Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
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	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.7	-	-	8.5	-
2	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	8.5	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	3.6	-
4	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	9.8	-
5	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	23.7	-
6	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	10.2	-
7	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	15.8	-
8	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	12.2	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1403.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	291.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1965
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1965
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1965
Jumta segums	Stikla konstrukcijas	1965

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		

44560050095002

1/1

"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	52.0
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnicas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2007
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
44560050095002001	-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	52.0	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	209.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	52.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1965
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1965
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1965

44560050095003

1/1

"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	21.9
Nosaukums:	Saldētava
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1998
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2007
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004

**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
44560050095003001	-
Nosaukums:	Saldētava
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
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	Saldētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	16.0	-
2	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	5.9	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	78.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	31.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1998

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1998
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1998
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1998

**Reģistrētie labiekārtojumi**

<b>Labiekārtojuma veids</b>	<b>Apjoms (ja tāds ir)</b>	<b>Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)</b>
Elektroapgāde. Centralizētā		

44560050095004	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	46.6
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420101 - Smagās tehnikas garāžas
Uzbūvēšanas gads:	1997
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2007
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004

**Telpu grupas**

<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Adrese</b>
44560050095004001	-

Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	46.6	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	215.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	59.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1997
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1997
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1997
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1997

**Reģistrētie labiekārtojumi**

<b>Labiekārtojuma veids</b>	<b>Apjoms (ja tāds ir)</b>	<b>Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)</b>
Elektroapgāde. Centralizētā		

44560050095005	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	22.9
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas

Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2007
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
44560050095005001	-
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
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	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	14.3	-

44560050095005002

-

Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
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	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	8.6	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	72.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	28.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

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

**Reģistrētie labiekārtojumi**

<b>Labiekārtojuma veids</b>	<b>Apjoms (ja tāds ir)</b>	<b>Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)</b>
Elektroapgāde. Centralizētā		
44560050095007	1/1	"Pienupītes", Eglaines pag., Augšdaugavas nov., LV-5444
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	82.9	
Nosaukums:	Laboratorija	
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas	
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)	
Uzbūvēšanas gads:	1950	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2007	
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004	

**Telpu grupas**

<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Adrese</b>
44560050095007001	-
Nosaukums:	Laboratorija
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.58	-	-	54.1	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.58	-	-	4.0	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.58	-	-	4.6	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.58	-	-	2.3	-
5	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.58	-	-	3.5	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.58	-	-	6.0	-

44560050095007002

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	8.4	-

**Būves apjoma rādītāji**

<b>Apjoma rādītāja veids</b>	<b>Apjoma rādītāja nosaukums</b>	<b>Apjoms un mērvienība</b>	<b>Tipa/elementa kods</b>	<b>Tipa/elementa nosaukums</b>
Būvtilpums	-	283.0 kub.m.	-	-

Apbūves laukums	-	98.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
-----------------	---	----------------------------	---	---

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1950
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1950
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1950
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1950

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Bioloģiskā		

44560050096008

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Ūdenstornis
Galvenais lietošanas veids:	2222 - Vietējās nozīmes aukstā un karstā ūdens apgādes būves
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1995
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2007
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2004

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	30 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Ietilpība	-	25.0 ietilpības kub.m.	22220201	Ūdenstorni ar ūdens rezervuāra ietilpību līdz 200 m3 (ieskaitot)

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1995
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	1995

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Eglaines pagasta zemesgrāmata	07.02.2024	-
Eglaines pagasta zemesgrāmata	01.11.2023	-
Eglaines pagasta zemesgrāmata	22.02.2008	-
Eglaines pagasta zemesgrāmata	19.03.2003	-

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