

**RŪPNIECĪBAS IELA 10C, AIZKRAUKLE,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NUMURS 3201 001 0288**



2025. GADA 19. NOVEMBRIS

2025. gada 19. novembris
Reģ. Nr. 25- 302

Nekustamā īpašuma
Rūpniecības ielā 10C, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 001 0288, kas atrodas Rūpniecības ielā 10C, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000036058, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 32010010288)-239 m² platībā; kafejnīca (kadastra apzīmējums 32010010288001)- 142,3 m² platībā.

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību esošā tehniskā stāvoklī kāda tā ir uz apskates dienu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Vērtēšanas standarta prasībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 001 0288, kas atrodas Rūpniecības ielā 10C, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, 2025. gada 12. novembrī noteiktā
tirgus vērtība, ir EUR 20 000 (divdesmit tūkstoši eiro).

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911

IVARS ŠAPKINS - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

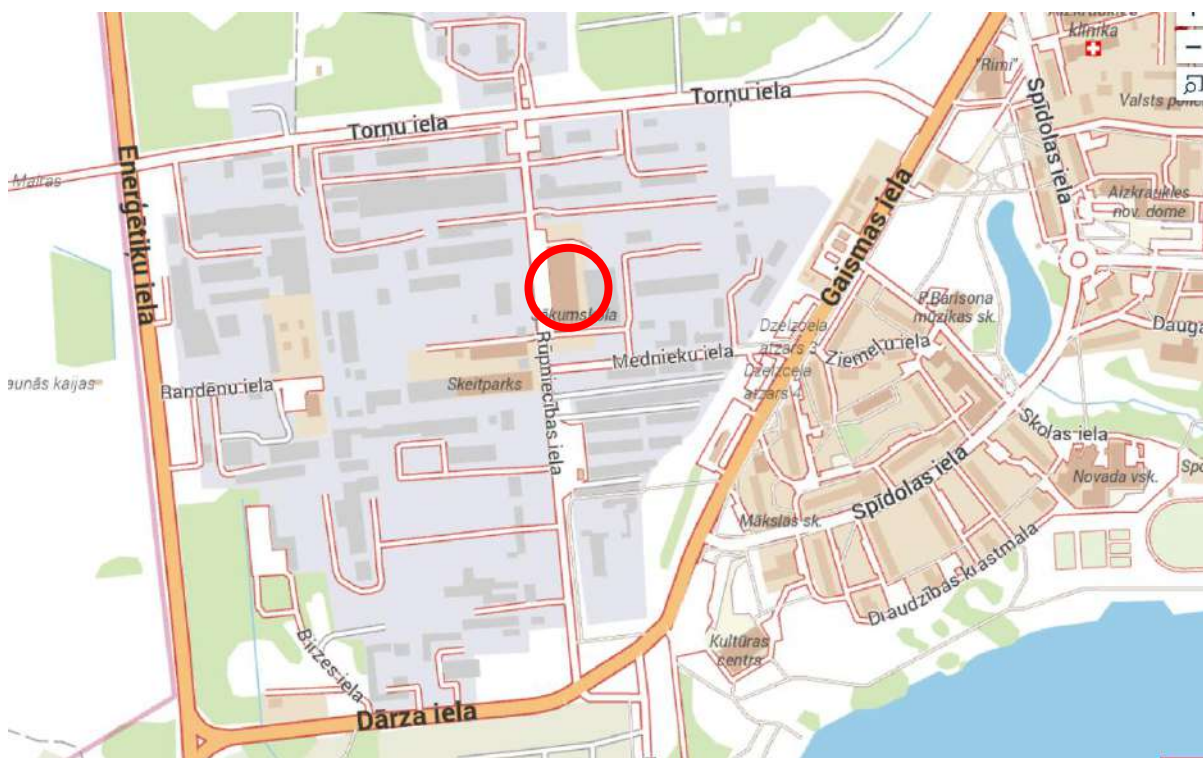
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	7
Vērtēšanas objekts	7
Vērtēšanas mērķis.....	7
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	7
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	7
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
Atrašanās vieta, novietojums	7
Zemes gabala raksturojums	8
Apbūves/ telpu apraksts.....	9
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA	10
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	11
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
Esošais izmantošanas veids	12
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	12
Īpašie pieņēmumi.....	12
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	12
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju.....	12
Vērtības aprēķins ar Ienākumu pieeju	15
Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana	16
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	17
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	18
P I E L I K U M I.....	19

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Kafejnīca ar zemi
Īpašuma adrese	Rūpniecības iela 10C, Aizkraukle, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Kadastra numurs	3201 001 0288
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000036058
Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes gabals (kadastra apzīmējums 32010010288)	239 m²
kafejnīca (kadastra apzīmējums 32010010288001)	142,3 m²
Esošais izmantošanas veids	Kafejnīca, uz apsekošanas brīdi netiek izmantota pēc nozīmes. Sabiedriskās organizācijas lietošanā esošas telpas
Labākais izmantošanas veids	Komerccdarbībā izmantojamā ēka
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma
Tirgus vērtība	EUR 20 000
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 12. novembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Rūpniecības iela 10C, Aizkraukle, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēku komplekss, skats no Rūpniecības ielas



Kafejnīcas ēka, skats no ielas



Kafejnīcas ēka, skats no ielas



Kafejnīcas ēka, skats no pagalma



Piebraucamais ceļš



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



iekštelpa



Gāzes apkures iekārtas



Sanitārā telpa

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3201 001 0288, kas atrodas Rūpniecības ielā 10C, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000036058.

Vērtēšanas objekts

- zemes gabals 239 m² platībā (kadastra apzīmējums 32010010288)
 - kafejnīca 142,3 m² platībā (kadastra apzīmējums 32010010288001),
- kā arī ar zemes gabalu un būvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Vērtēšanas mērķis

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību esošā tehniskā stāvoklī kāda tā ir uz apskates dienu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Vērtēšanas standarta prasībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000036058 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812 vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

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

Vērtējumā izmantotie dokumenti

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdrukā;
- VZD Kadastra pārlūka informācija;
- Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta (04.09.2001);
- Zemes robežu plāns;
- Aizkraukles pilsētas teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

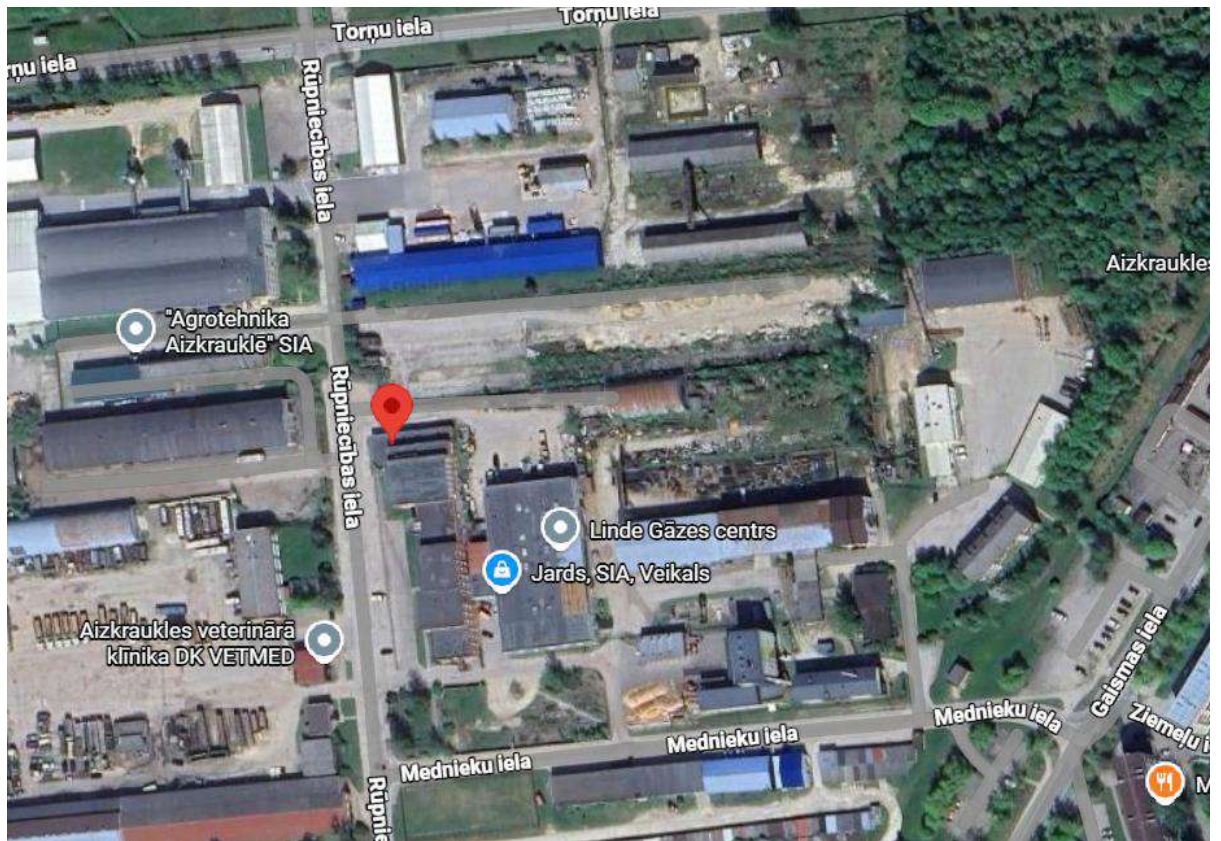
Aizkraukle ir pilsēta Vidzemes dienvidu daļā, Aizkraukles novada administratīvais centrs. Aizkrauklei cauri tek Daugava un tai blakus atrodas Pļaviņu HES ūdenskrātuve. Iedzīvotāju skaits ~ 6 800.

Objekts atrodas Aizkraukle pilsētas rūpnieciskās apbūves rajonā, kvartālā starp Rūpniecības, Mednieku, Gaismas un Torņu ielām. Apkārtējo apbūvi veido ražošanas, noliktavu, komercobjektu apbūve.

Ēkas novietojums Aizkraukle pilsētā uzskatāms kā viduvējs.

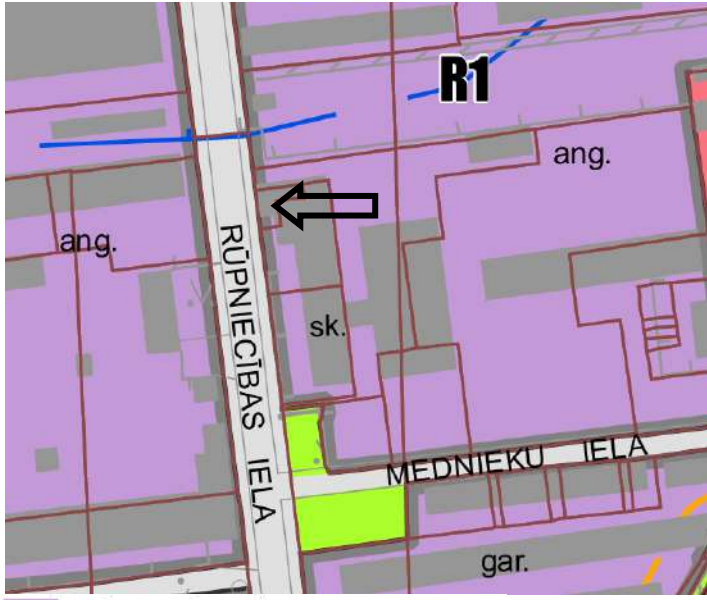
Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no Rūpniecības ielas un piebraucamā ceļa, kas klāta ar asfalta segumu.

Piekļūšana pie vērtējamā objekta ir laba.



Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32010010288
Zemes gabala platība	239 m ²
 32010010288 Adrese: Rūpniecības iela 10C, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101 Platība: 0.0239 ha Subjekts: Pašvaldība Statuss: Nekustamais īpašums	
Apraksts	Leņķveida formas zemes gabals, ar malu ~ 18m robežojas ar Rūpniecības ielu, ar malu ~ 21 m robežojas ar piebraucamo ceļu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošo nedzīvojamo apbūvi.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: zem ēkām- 0,239 ha.

Labiekārtojums																			
Apbūve	Kafejnīca																		
Apgrūtinājumi/ būvju piederība	<table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td><td>0.0061</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312080101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem</td><td>0.0005</td><td>ha</td></tr></table> Pieder zemes īpašniekiem Daļēji pieder zemes īpašniekiem Nepieder zemes īpašniekiem Nenoskaidrotas piederības būve 	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0061	ha	-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0005	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.														
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0061	ha														
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0005	ha														
Lietošanas mērķis	 RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R, R1, R2)																		

Apbūves raksturojums

Biroju ēka (kadastra apzīmējums 32010010288001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Ēka celta 1980. gadā kā 1-stāvu kafējnīcas ēka, kas ir bloķēta ar blakus esošu apbūvi. Uz vērtēšanas dienu ēka netiek ekspluatēta pēc nozīmes.

Ēka kopumā ir apmierinošā un vidējā tehniskā stāvoklī, iekšējās ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas plānojums daļēji atbilstošs mūsdienu prasībām.

Ēkas telpu platības.

Ēkas kopējā platība 142,3 m², griestu augstums- 3,5 m.

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona konstrukciju	vidējs
Ārsienas	Ķieģeļu mūra konstrukciju	vidējs
Pārsegums	Dzelzsbetona paneļu	vidējs
Jumta segums	Savienotais/ ruberoida	vidējs/apmierinošs
Logu ailes	PVC konstrukciju	vidējs
Durvis	PVC, koka konstrukcijas	vidējs
Iekšējās apdares materiāli		
Grīdas	linolejs/ flīzes/betona	
Sienas	krāsotas/flīzes	
Griesti	krāsoti/ dekoratīvie paneļi	
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Kanalizācija	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Apkure	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Gāze	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli		
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls		
ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli		
apkures sistēma ir kopīga ar blakus esošo skolas ēku autonomā apkures sistēma ar gāzes katlu/ nav informācijas par gāzes katla tehnisko stāvokli		
Iekārtas / aprīkojums		
sanitārās iekārtas (izlietnes, pods)		
gāzes apkures katls		

VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus pieeja

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.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visu riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Komercobjektu tirgus Aizkraukles novadā un reģionā ir vidēji aktīvs. Pašlaik komercietpām ir raksturīgs zems kvalitatīvu telpu piedāvājums. Piedāvājumā ir daudz padomju laikā celto ēku. Tirgū piedāvātās telpas bankrotējošo „padomju laiku” uzņēmumu ēkās, kas ir gan morāli, gan fiziski novecojušas, taču, tā kā vairumā gadījumu šādi objekti nodrošināti ar nepieciešamo inženierkomunikāciju pieslēgumiem un ēku rekonstrukcijā ieguldāmie līdzekļi tomēr kopumā ir salīdzinoši zemāki par zemes iegādes un jaunu ēku būvniecības izmaksām, tad saglabājas pieprasījums arī pēc šīm telpām. Arvien vairāk šādi īpašumi tiek piedāvāti atjaunoti un rekonstruēti.

Reģionā pieprasītākie komerciāla rakstura un ražošanas objekti ir tie, kuri izvietoti tuvāk dzelzceļiem un lielajiem autoceļiem, kas nodrošina ērtu satiksmi ar galvaspilsētu.

Reģionos komerciāla un industriāla rakstura objektus iegādājas pamatā tikai tiešie lietotāji, kuri plāno atpelnīt ieguldītos līdzekļus ar objektā veicamo uzņēmējdarbību, nevis investori, kuri pirktu īpašumus kā naudas plūsmas objektus, tas ir, komerciāla un industriāla rakstura īpašumi reģionos tiek iegādāti pašu īpašnieku saimnieciskajai darbībai, nevis iznomāšanai.

Padomju laiku apbūve, kas ir daļēji apmierinoša vai vidējā stāvoklī, kurai nav nepieciešamo komunikāciju pieslēgums, liela šo ēku daļu nav tikušas ilgstoši izmantotas. Visbiežāk darījumi tiek veikti cenu kategorijā no 50 EUR/m² līdz 250 EUR/m².

Kvalitatīvas ēkas tirgū tiek piedāvātas par cenu no 250 līdz 700 EUR/m². Komercobjektu cena ir atkarīga no ēku atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, telpu platības, izmantošanas veida un iespējām, u.c..

Kopumā šobrīd tirgū komerciāla un administratīva tipa telpu nomas maksas ir stabilizējušās, pieprasījums pieaug lēnām. Kopumā nomas maksu pieaugums biroju telpu segmentā netiek prognozēts.

Reģionā nomas maksas komercēkās pilsētu teritorijās ir no 3 līdz 10 EUR/m² mēnesī, biroju telpu nomas maksa ir robežās no 2 līdz 5 EUR/m², kas ir atkarīgs no ēku lieluma, tehniskā stāvokļa, esošajām komunikācijām, atrašanās vietas un citiem faktoriem.

Šobrīd vienlīdz svarīga ir ne tikai telpu nomas maksa, bet arī komunālie maksājumi un apsaimniekošanas izmaksas, jo tās ir ievērojamas izmaksu pozīcijas, kuras būtiski ietekmē pieprasījumu.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Esošais izmantošanas veids	Kafejnīca, uz apsekošanas brīdi netiek izmantota pēc nozīmes. Sabiedriskās organizācijas lietošanā esošas telpas
Labākais izmantošanas veids	Komerccarbībā izmantojamā ēka

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie:

- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;
- zeme ir īpašumā.

Negatīvie:

- novietojums pilsētas daļā.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

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

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus objektus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta telpu kopējā platība viena kvadrātmetra cenas. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Jaunceltnes iela 1, Aizkraukle, Aizkraukles nov.
   	
Pārdevuma laiks	03.2023.
Pārdevuma cena, EUR	25 000
Zemes gabala platība, m2	3 893
Ēkas platība, m2	139.3
Īss objekta raksturojums	2- stāvu "līvānu projekta" nedzīvojamā ēka, bijušās Latvijas gāze administratīvās telpas, celtas 1978. gadā. Ēka/telpas ir vidējā un apmierinošā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas centralizētās. Novietojums pilsētā vidēji labs, piekļūšana ir laba. Zemes gabals ir labiekārtots un norobežots.

Objekts Nr.2	Krustpils iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov.
   	
Pārdevuma laiks	09.2024.
Pārdevuma cena, EUR	45 000
Zemes gabala platība, m2	737
Ēkas platība, m2	172.0
Īss objekta raksturojums	Veikala ēka ar tirdzniecības un noliktavu telpām, tiek izmantota elektropreču tirdzniecībā, celta 1962. gadā. Ēka ir vidējā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas centralizētās, apkure- autonomā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piekļūšana ir vidēji laba, ir stāvlaukums.

Objekts Nr.3	Ziemeļu iela 5, Aizkraukle, Aizkraukles nov.
   	
Pārdevuma laiks	02.2025.
Pārdevuma cena, EUR	36 200
Zemes gabala platība, m2	659
Ēkas platība, m2	154.8
Īss objekta raksturojums	2-stāvu nedzīvojamā ēka celta 1986. gadā, netiek ekspluatēta. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas centralizētās. Atrodas centra rajonā, daudzdzīvokļu mājukvartālā. Novietojums pilsētā vidēji labs, piekļūšana ir vidēji laba.

Adrese	Jaunceltnes iela 1, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	Krustpils iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov.	Ziemeļu iela 5, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	Rūpniecības iela 10C, Aizkraukle, Aizkraukles nov.
Darījuma /piedāvājuma laiks	03.2023.	09.2024.	02.2025.	
Pārdošanas cena, Eur	25 000	45 000	36 200	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	10%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprikojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	10%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, Eur	27 500	45 000	36 200	
Zemes gabala platība, m2	3 893	737	659	239
Pamatēkas platība (bez ārtelpām), m ²	139.3	172.0	154.8	142.3
<i>Pamatēku 1 m² pārdošanas cena, eur/m²</i>	197	262	234	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums reģionā/pilsētā/kvartālā	0%	-15%	-20%	
Ēkas arhitektūra/ konstruktīvais risinājums	5%	0%	0%	
Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	
Pamatēkas lielums	0%	3%	1%	
Inženiertehniskās komunikācijas, to tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	
Ēkas/telpu plānojuma atbilstība labākajam izmantošanas veidam	-10%	-15%	-10%	
Zemes gabala platība/ īpašumtiesības	-15%	-7%	-6%	
Infrastruktūra/stāvvietu/pieklūšana	-5%	-5%	0%	
Kopējā korekcija, %	-25%	-39%	-35%	
<i>Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, Eur</i>	148	160	152	153
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība , EUR				21 803
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība (noapaļojot), EUR				22 000

Vērtības aprēķins izmantojot Ienākuma pieeju

Ienākumu pieeja nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz sagaidāmo ienākumu, ko šis nekustamais īpašums var sniegt, izmantojot to vislabākajā veidā. Vērtēšanas objekts ir potenciāli ienākumus nesošs īpašums: komercdarbībā izmantojamās telpas, kuras uz apskates dienu netiek izmantotas. Telpas iespējams iznomāt vienam vai vairākiem potenciālajiem nomniekiem.

Nomas maksas vērtētājs ir noteicis, balstoties uz vērtēšanas brīdī aktuālu tirgus informāciju līdzīgiem objektiem.

Par aprēķina pamata platību tiek ņemta visas ēkas telpu kopējā telpu platība ~142 m².

Vērtējuma ietvaros kā visvairāk iespējamā biroju telpu nomas maksa noteikta:

nedzīvojamās telpas	eur/m2	2,0
---------------------	--------	-----

Ieņēmumi:

- Potenciālais gada ienākums tiek noteikts kā ienākums no telpu nomas maksām (neskaitot PVN), ko nosaka reizinot iznomājamo telpu platību ar tai atbilstošo nomas maksu. Pieņemto nomas maksu skatīt augšā tabulā.
- Pirmajā aprēķinu periodā tiek paredzēts mazāks telpu noslogojums, kas skaidrojams ar laiku nomnieka atrašanai, līdz ar to aprēķins tiek veikts izmantojot naudas plūsmas ienākuma pieejas diskontēšanas paņēmieni;
- Aprēķinos tiek ņemts vērā arī nomas risks, jeb noslogotība, kas ievērtē gan iespējamās zaudējumus telpu neiznomāšanas gadījumā, gan arī zaudējumus, kas varētu rasties nomas maksas neiekasēšanas dēļ – 0,7- 0,9.

Izdevumi:

Uz īpašnieku attiecināmi:

- Vērtētāji izrēķinājuši īpašuma nekustamā īpašuma nodokli gadā, saskaitot kadastrālās vērtības un reizinot ar 1,5%. Nekustamā īpašuma nodoklis gadā sastāda 157 EUR.
 - Apbūves apdrošināšanas izdevumi – aprēķinu ietvaros apdrošināšanas maksa tiek pieņemta EUR 120 gadā, pēc līdzīgu objektu apdrošināšanas maksām;
 - Uz īpašnieku attiecināmie uzturēšanas izdevumi, rezerves uzkrājumi, apsaimniekošana vērtējuma ietvaros tiek pieņemti 26% no gada no bruto efektīviem ieņēmumiem, jeb 2,9 eur/m²;
 - paredzams, ka īpašuma naudas plūsma nostabilizēsies 2. gadā, aprēķinos pieņemts, ka tas varētu tikt pārdots 2.perioda beigās;
 - noteiktā perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta un kapitalizācijas likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido kapitāla vērtību. Likme atspoguļo investora sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, vērtības izmaiņas laikā, kā arī ar ienākumu plūsmas nenoteiktību un ar riskiem saistīto atlīdzību.
- Vērtēšanas praksē visbiežāk neto ienākuma kapitalizācijai pielieto kapitalizācijas likmi, kas iegūtas analizējot informāciju par pārdotiem objektiem vai pielietojot tā saucamo investīciju saites (band of investment) tehnoloģiju, kur tiek ņemta vērā aizņemtā un pašu kapitāla interese, vai ņemot vērā īpašuma sastāvu, uzlabojumu ekonomisko mūžu, sākotnējo ienesīguma likmi, inflāciju gadā.

Ņemot vērā īpašuma sastāvu, uzlabojumu ekonomisko mūžu, sākotnējo ienesīguma likmi, inflāciju gadā, kapitalizācijas likme reversijas aprēķinam noteikta 10%, diskonta likme ir 10%.

Periodi	Gadi	1	2	2
Ieņēmumi				
nedzīvojamās telpas	m ²	142	142	
Nomas maksa	eur/m ²	2.00	2.00	
Noslogojuma koeficients	%	70%	90%	
Ieņēmumi KOPĀ	EUR	2386	3067	
Ieņēmumi KOPĀ VISI	EUR	2386	3067	
Izdevumi				
Īpašuma nodoklis	1.5%	157	157	
Apdrošināšana	0.2%	120	120	
Uz īpašnieku attiecināmie uzturēšanas izdevumi, rezerves uzkrājumi, apsaimniekošana	26%	797	797	
Izdevumi KOPĀ	EUR	1074	1074	
Pēdējā perioda neto ienākums	eur			1993
Kapitalizācijas likme	%			10.0%
Reversijas vērtība	EUR			19929
Neto ienākums	EUR	1311	1993	19929
Diskonta likme	%	10.0%	10.0%	10.0%
Diskonta koeficients		0.91	0.83	0.83
Tagadnes vērtība	EUR	1192	1647	16471
Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā Objekta vērtība noapaļoti, EUR				19 300

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Izvērtējot ar vairākām pieejām iegūtos rezultātus, tika analizēts vērtēšanas objekta raksturs, situācija tirgū un vērtējumā izmantotās informācijas un datu ticamība. Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā īpašuma tirgus vērtību vienādi atspoguļo gan tirgus, gan ienākumu.

Vērtības aprēķinā pielietotā metode	Aprēķinātā vērtība, EUR	Īpatsvars gala rezultāta aprēķināšanā
Tirgus pieeja	21 800	0.50
Ienākumu pieeja	19 300	0.50
Aprēķinātā vērtējamā Objekta līdzsvarotā vērtība, EUR	20 550	
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	20 000	
uz kopējo platību, eur/m ²	141	

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3201 001 0288, kas atrodas Rūpniecības ielā 10C, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, 2025. gada 12. novembrī noteiktā **tīrgus vērtība ir EUR 20 000** (divdesmit tūkstoši eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliedību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

P I E L I K U M I

ZEMGALES RAJONA TIESA**Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000036058****Kadastra numurs: 3201 001 0288****Adrese: Rūpniecības iela 10C, Aizkraukle, Aizkraukles nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3201 001 0288. Uz zemes gabala atrodas: nedzīvojamā ēka - kafejnīca (kadastra apzīmējums 001). Atdalīts no nekustama īpašuma Aizkraukles rajona Aizkraukles pilsēta, Rūpniecības iela 10b (Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.160). <i>Žurn. Nr. 300000116123, lēmums 16.10.2001, tiesnese Sandra Logina</i>		239 m ²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: SIA ALLEGRETTO, Melngaiļa Aizkraukles individuālā firma, nodokļu maksātāja kods 48703000368.	1	
2.1.	Pamats: 2001. gada 3. oktobra kopīpašuma sadales līgums Nr.345. <i>Žurn. Nr. 300000116123, lēmums 16.10.2001, tiesnese Sandra Logina</i>		
3.1.	Īpašnieks: Aizkraukles rajona sabiedrība ar ierobežotu atbildību Meduslācis, nodokļu maksātāja kods 45403005848.	1	
4.1.	Pamats: 2001. gada 18. oktobra pirkuma līgums.		LVL 10,000.00
5.1.	Persona: ALLEGRETTO, Melngaiļa Aizkraukles individuālā firma, nodokļu maksātāja kods 48703000368. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300000120940, lēmums 22.10.2001, tiesnese Sandra Logina</i>	0	
6.1.	Īpašnieks: SIA "RĪGAS LAKAS UN KRĀSAS", nodokļu maksātāja kods 48702000924.	1/2	
6.2.	Īpašnieks: Aizkraukles rajona sabiedrība ar ierobežotu atbildību Meduslācis, nodokļu maksātāja kods 45403005848. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 1/2.	1/2	
6.3.	Pamats: 2002. gada 13. septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000326068, lēmums 30.09.2002, tiesnese Inga Zālīte</i>		LVL 5,000.00
7.1.	Īpašnieks: SIA "RĪGAS LAKAS UN KRĀSAS", nodokļu maksātāja kods 48702000924. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/2.	1	
7.2.	Pamats: 2002. gada 18. septembra pirkuma līgums.		LVL 5,000.00
7.3.	Persona: Aizkraukles rajona sabiedrība ar ierobežotu atbildību Meduslācis, nodokļu maksātāja kods 45403005848. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300000329297, lēmums 30.09.2002, tiesnese Inga Zālīte</i>	0	
8.1.	Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Lakas un Krāsas", nodokļu maksātāja kods 48702000924. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
8.2.	Īpašnieks: Aizkraukles novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000074812.	1	
8.3.	Pamats: 2003. gada 04. novembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000607825, lēmums 11.11.2003, tiesnese Inga Zālīte</i>		LVL 17,000.00
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
1.1.	Noteikts aizliegums bez LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA, Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003132437, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, kā arī nojaukt uz iekļātās zemes, ja tā kalpo kā ķīla, esošās un turpmāk celtās ēkas un būves. Pamats: 2001. gada 10. oktobra aizdevuma/kredīta līgums Nr.13322/03. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300000314097) <i>Žurn. Nr. 300000121659, lēmums 23.10.2001, tiesnese Sandra Logina</i>		
2.1.	Līdz ar Valsts akciju sabiedrība LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA, nodokļu maksātāja kods 40003132437, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000121659, 22.10.2001) dzēst.		

II. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem
---------------------	--

Žurn. Nr. 300000314097, lēmums 29.08.2002, tiesnese Inga Zālīte

III. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
---------------------	--	-------------------------

Nav ierakstu

III. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
---------------------	---	-------------------------

Nav ierakstu



LATVIJAS REPUBLIKA
AIZKRAUKLES rajona
AIZKRAUKLES pilsētas
zemes gabala RŪPNIECĪBAS ielā 10c
zemes kadastra N° 3201 001 0288

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši SIA "Allegretto" direktora M. Melngaiļa 15.09.2000.iesniegumam,
24.11.2000.pirkuma-pārdevuma līgumam,
SIA "Allegretto" direktora M. Melngaiļa 26.09.2001.iesniegumam,
03.10.2001.līgumam par kopīpašuma sadali un lietošanas tiesību noteikšanu,
04.10.2001.pirkuma-pārdevuma līgumam Nr. 346.

Robežu plāns sastādīts pēc 26.09.2001. izpildītiem robežu uzmērīšanas materiāliem M 1: 500

Zemes kopplatība ir 0.0239 ha (239 m2)

IZSNIEGTA
ZEMESGRĀMATU APLIECĪBA

Tiesnese
SANDRA LOGINA

VALSTS ZEMES DIENESTS
Vidusdaugavas reģionālā nodaļa

Aizkraukles raj. kadastra
biroja vadītāja

G. Baiba

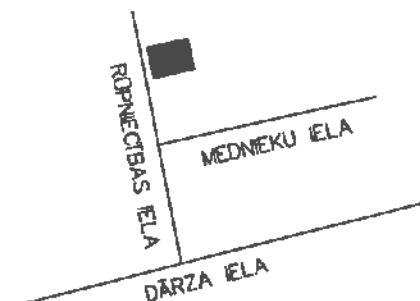


08. 10. 2001

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS92 TM

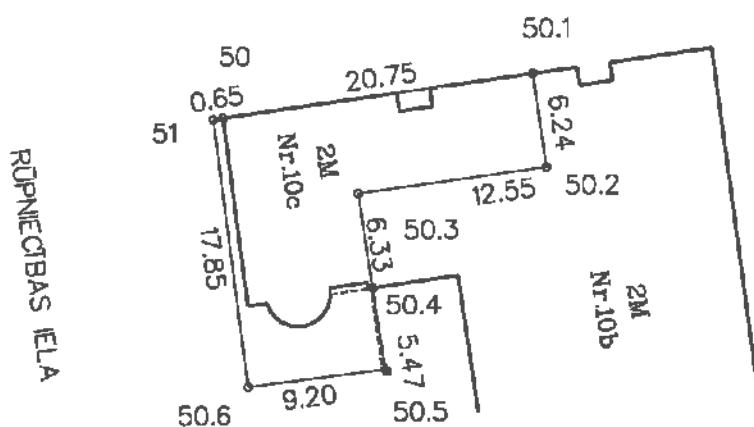
Zemes gabala
izvietojums kvartālā

Nr.	X	Y
50.1	273651.53	576285.34
50.2	273645.34	576286.18
50.3	273643.71	576273.73
50.4	273637.46	576274.64
50.5	273632.05	576275.42
50.6	273630.94	576266.29
51	273648.66	576264.13
50	273648.75	576264.78



Mēroga koeficients 0.999671

PLATĪBA : 0.0239 ha (239 m²)



MĒROGS 1: 500

VZD Vidusdaugavas reģionālā nodaļa
Pasūtījumu izpildes pārvalde
Mērnietības un topogrāfijas daļa

Pārbaudīja	Ģ.Kaminskis	08.10.01
Uzmērīja	J.Daugulis	29.09.2001



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32010010288	Rūpniecības iela 10C	0.0239 ha	100000036058	-	Aizkraukle, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	10453	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	10858	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	10453	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	10858	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32010010288	1/1	Rūpniecības iela 10C, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0239
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
32010010288001	1/1	Rūpniecības iela 10C, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0239
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000

t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0239
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	0.0239	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0061	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0005	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32010010288001	1/1	Rūpniecības iela 10C, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	142.3
Nosaukums:	Kafejnīca
Galvenais lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Būves tips:	12110103 - Restorāni, kafejnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	29.08.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	142.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	142.3
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.):	142.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	142.3
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
32010010288001001	-

Nosaukums:	Kafejnīca
Lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1

Telpu skaits:	18
Ēkas apsekošanas datums:	29.08.2001
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	Kafejnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	30.8	-
2	Kafejnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	25.5	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	9.8	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	4.9	-
5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	3.7	-
6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	3.0	-
7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	13.2	-
8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	7.3	-
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	4.6	-
10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	7.8	-
11	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.0	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	4.8	-
13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.4	-
14	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.0	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	14.4	-
16	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.2	-
17	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	3.3	-
18	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.6	-

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

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

LR VZD VIDUSDAUGAVAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 32010010288001-01

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS



32010010288001

Kafejnīca

(Būves nosaukums)

ADRESE: Aizkraukles rajons
Aizkraukle
Rūpniecības iela 10c
Pasta indekss 5101

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Rita Kotina

Izpildes datums: 04/09/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Elita Ģēgere

Pārbaudes datums:



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

- 1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:** 32010010288001-01
- 2. Būves nosaukums:** Kafējnīca
- 3. Būves kadastra apzīmējums:** 32010010288001
- 4. Būves adrese:** Aizkraukles rajons, Aizkraukle, Rūpniecības iela 10c, Pasta indekss 5101
- 5. Pēdējās apsekošanas datums:** 29/08/2001
- 6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji:** Allegretto SIA
- 7. Pasūtījuma pieņemšanas datums:** 28/08/2001
- 8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji:** Rita Kotina
- 9. Izpildes datums:** 04/09/2001
- 10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs:** Elita Ģēģere
- 11. Pārbaudes datums:**
- 12. Iesniegtie dokumenti:**
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 1555 28/08/2001 SIA Allegretto
- 13. Tehniskās inventarizācijas veids:** Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
- 14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.):** 22
- 15. Pasūtījuma pieņēmējs:** Rasma Kristapsone

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1211 Viesnīcu ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
3. Būves tips: 12110604 Kafetēriji - bufetes ar verandām, ķieģeļu sienām un būvtilpumu virs 600 kub. m
4. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
5. Būves stāvu skaits:
 - 5.1. Virszemes: 1
 - 5.2. Pazemes: 0
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1980
7. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

8. 1. Būves pamati	Dzelzsbetons/betons	pil.apmier.
8. 2. Būves ār sienas	Ķieģeļu mūris	pil.apmier.
8. 3. Būves pārsegumi	Dzelzsbetons/betons	pil.apmier.
8. 4. Būves jumts	Cits materiāls	pil.apmier.
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 20
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 182.4
11. Būvtilpums (kub.m.): 675
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 142.3
13. Būves lietderībā platība (kv.m.): 142.3
 - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 142.3
14. Telpu grupu skaits būvē: 1
15. Dzīvokļu skaits būvē: 0
16. Labiekārtojums:
 16. 1. Centrālā apkure
 16. 4. Elektroapgāde
 16. 8. Kanalizācija
 16. 9. Tualetes telpa
17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 142.3

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 142.3

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.) 142.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 142.3

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: 1211 Viesnīcas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 142.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 142.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

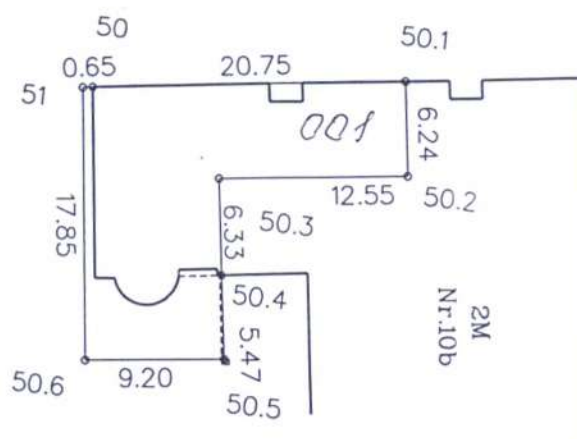
Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Kafejnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	30.8	3.5	
1	2	Kafejnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	25.5	3.5	
1	3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9.8	3.5	
1	4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.9	3.5	
1	5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.7	3.5	
1	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.5	
1	7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.2	3.5	
1	8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.3	3.5	
1	9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.6	3.5	
1	10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.8	3.5	
1	11	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.5	
1	12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.8	3.5	
1	13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	3.5	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	14	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.5	
1	15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.4	3.5	
1	16	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.2	3.5	
1	17	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.3	3.5	
1	18	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.6	3.5	

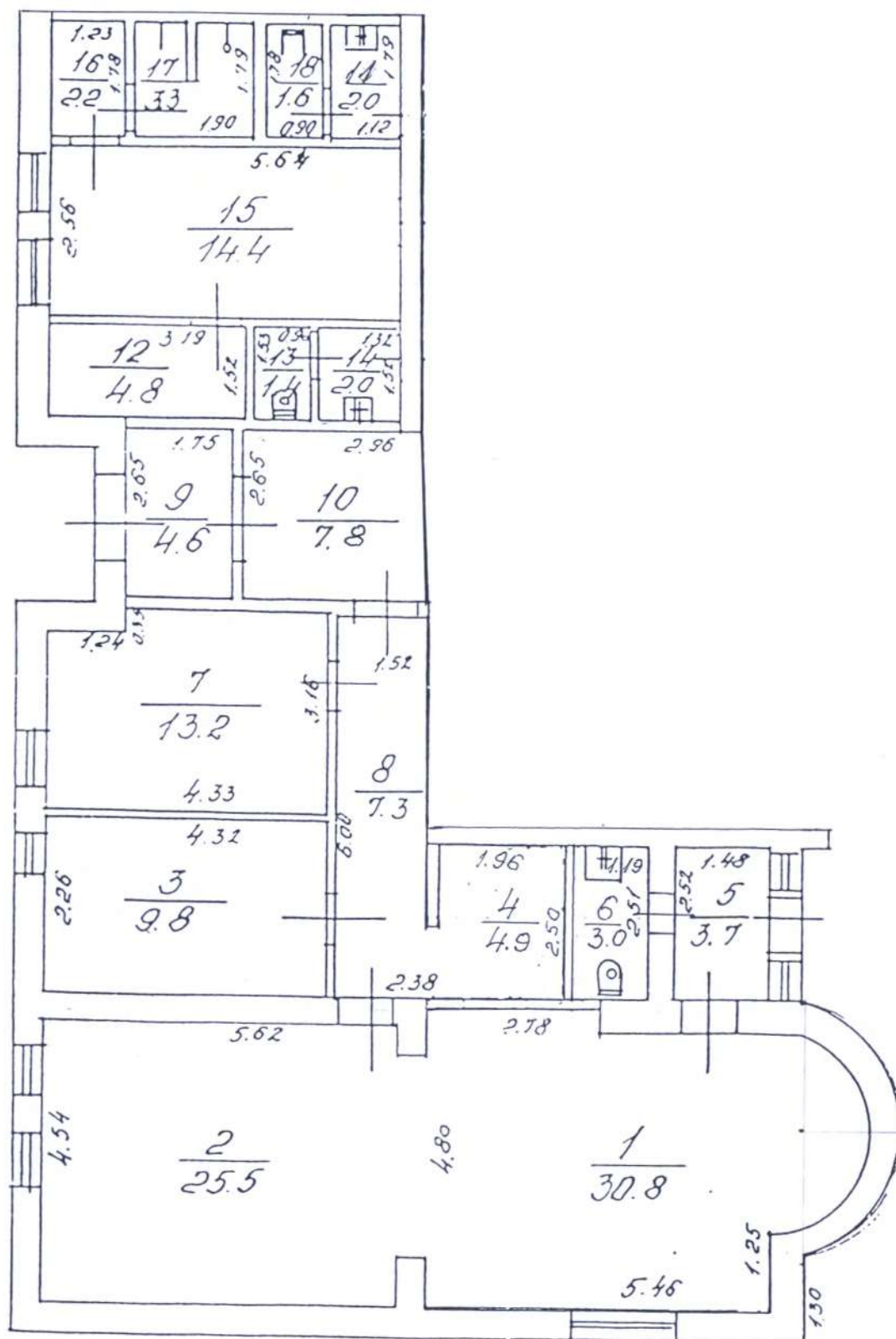
BŪVES NOVĪETNES SHĒMA

RŪPNECĪBAS ĒLA



Būves kadastra apzīmējums: 3201, 001, 0288, 001

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 3201 001 0288 001
 Būves adrese: Aizkraukles rajons, Aizkraukle, Rūpniecības iela 10c
 Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 32010010288001-01
 Būves galvenais lietošanas veids: 1211 - Viesnīcu ēkas
 Būves nosaukums: Kafejnīca
 Būves tehniskie rādītāji: 1 stāvi, būvtilpums = 675 m³, kopējā platība = 142.3 m², apbūves laukums = 182.4 m².

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati: Dzelzsbetons/betons - pil.apmier.
 Sienas: Ķieģeļu mūris - pil.apmier.
 Pārsegumi: Dzelzsbetons/betons - pil.apmier.
 Jumts: Cits materiāls - pil.apmier.

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs, tabulas apzīmējums, ailes apzīmējums tabulā	1	33; 16; a
Mērvienība	2	kub.m.
Vienību daudzums	3	675
Kopējā platība (m ²)	4	142.3
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	26.9
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	18157.5
Fiziskā stāvokļa koeficients K_s	7	0.80
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients K_G	8	0.40
Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients K_{iv}	9	0.84
Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients K_L	10	1.00
K -	11	1.00
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	4881
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	7.23
Būves kopējās platības 1 m ² vērtība (Ls)	14	34.30

Vērtēšanas datums: 04/09/2001

Izpildīja: Rita Kotina
 (Vārds, Uzvārds)

Paraksts:



Pārbaudīja: Aivars Jaudzems
 (Vārds, Uzvārds)

Paraksts:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Šapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors