

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma -
apbūves
Aizkraukles novada Klintaines pagastā,
„Ludviķi”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 09. decembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma –
apbūves Aizkraukles novada Klintaines pagastā, „Ludviķi”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši Par Latvijas valsts Finanšu ministrijai piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūves (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3258 508 0009	Klintaines pagasta ZG nodalījums:	100000583150
Apbūves kadastra apzīmējumi:	3258 0080151 001; 3258 0080151 004		
Piezīmes:	<i>- Sākotnēji tika novērtēts nekustamais īpašums pilnā apjomā. Ņemot vērā noteikto visa nekustamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji noteica īpašuma 1/2 domājamās daļas tirgus vērtību.</i> <i>- Apbūve saistīta ar zemes vienību ar kad. apz. 3258 008 0258, pašvaldībai piekritīga zeme (saskaņā ar VZD Kadastra datiem). Zeme neietilpst vērtējama Objekta sastāvā.</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieki:	<i>Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, personā 1/2 domājamā daļa; Nora Jākobsons 1/2 domājamā daļa</i>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Dzīvojamā māja nr. 001</i>	<i>1900.</i>	<i>1</i>	<i>107,5</i>	<i>Neapmierinošs</i>
<i>Šķūnis nr. 002</i>	<i>1969.</i>	<i>1</i>	<i>44,9</i>	<i>Neapmierinošs</i>

ESG (Environmental, social and governance) faktori:

Vides, sociālie, pārvaldības, risku faktori	Avots	
Informācija par aplūšanas iespējam plūdiem 1/10 gados 1/100 gados	Nav risku.	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte, skat. vērtējuma atskaitē.
Informācija par krasta erozijas riskiem (“Coastal erosion”)	Nav risku.	-
Informācija par karstuma cīļņu riskiem (“Heatwave”)	Nav risku.	-
Informācija par savvaļas ugunsgrēku riskiem (“Wildfire”)	Nav risku.	-
Informācija par vētras riskiem (“Storms”)	Nav risku.	-
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem (“Heavy precipitation”)	Nav risku.	-
Informācija par vides piesārņojumu	Nav risku.	-
Energoefektivitātes sertifikāts, klase	Nav informācijas.	-

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	09.12.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Bez ierobežojumiem</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 09. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā 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 Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūves, kas atrodas Aizkraukles novada Klintaines pagastā, „Ludviķi”:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 9. decembrī ir
400 EUR (četri simti eiro).

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

IA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

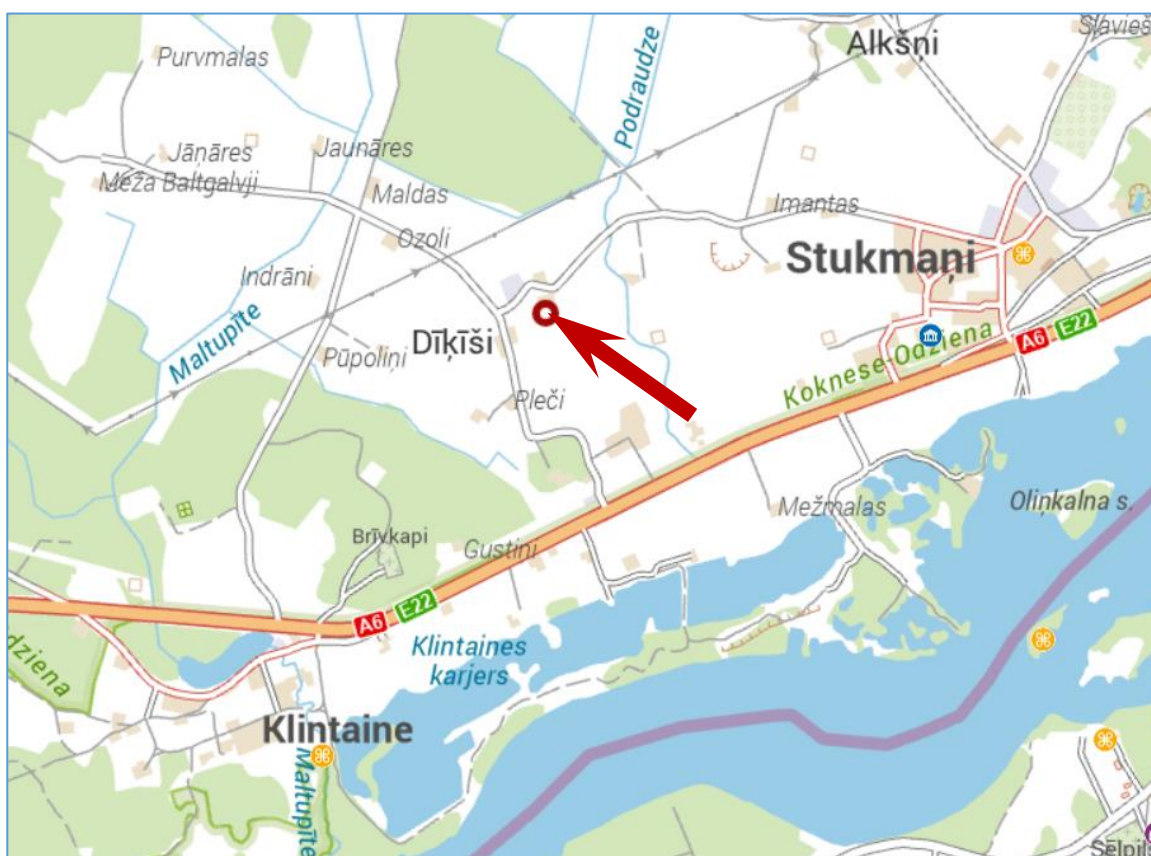
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA, OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Pielikums | Īpašuma dokumentācija | - 7 lapas; |
| 2. Pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 3 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Aizkraukles novada Klintaines pagastā, aptuveni 1,2 km attālumā no asfaltēta autoceļa A6 Rīga – Daugavpils – Krāslava - Baltkrievijas robeža (Pāternieki). Apkārto apbūvi veido dažādas kvalitātes viengimeņu dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecībām, lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve. Apbūves blīvums samērā zems. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamais ceļš grants seguma.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals un pagasta centram raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas ~ 1,8 km attālumā - Stukmaņos. Citi

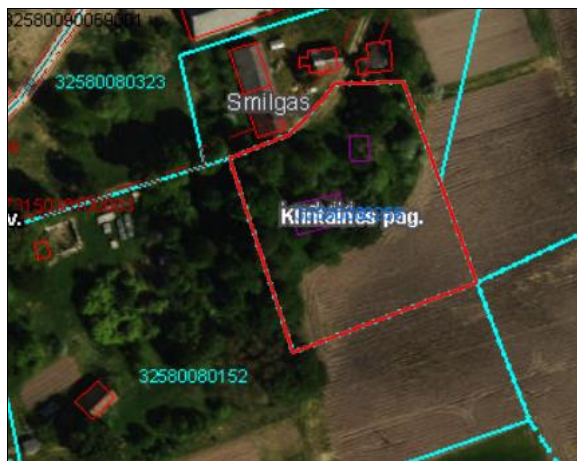
nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes izvietotas Pļaviņās - aptuveni 8 km attālumā, Koknesē - aptuveni 14 km attālumā, novada centrā Aizkraukle – aptuveni 27 km attālumā. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamajai apbūvei piesaistīts zemes gabals ar kad.apz. 3258 008 0258, kas piekritis pašvaldībai (saskaņā ar VZD Kadastra datiem):

platība:	4 300 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi augoši koki, krūmāji;
nožogojums:	-;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma;
apbūve:	dzīvojamā māja un šķūnis;
inženierkomunikācijas:	nav.

Zemes gabals no austrumu puses robežojas ar līdzīgiem apbūvētiem gruntsgabaliem, lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls. Zemes gabals netiek kopts un apsaimniekots.



Avots: www.kadastrs.lv

Zemes gabala plānotā (atļautā) izmantošana



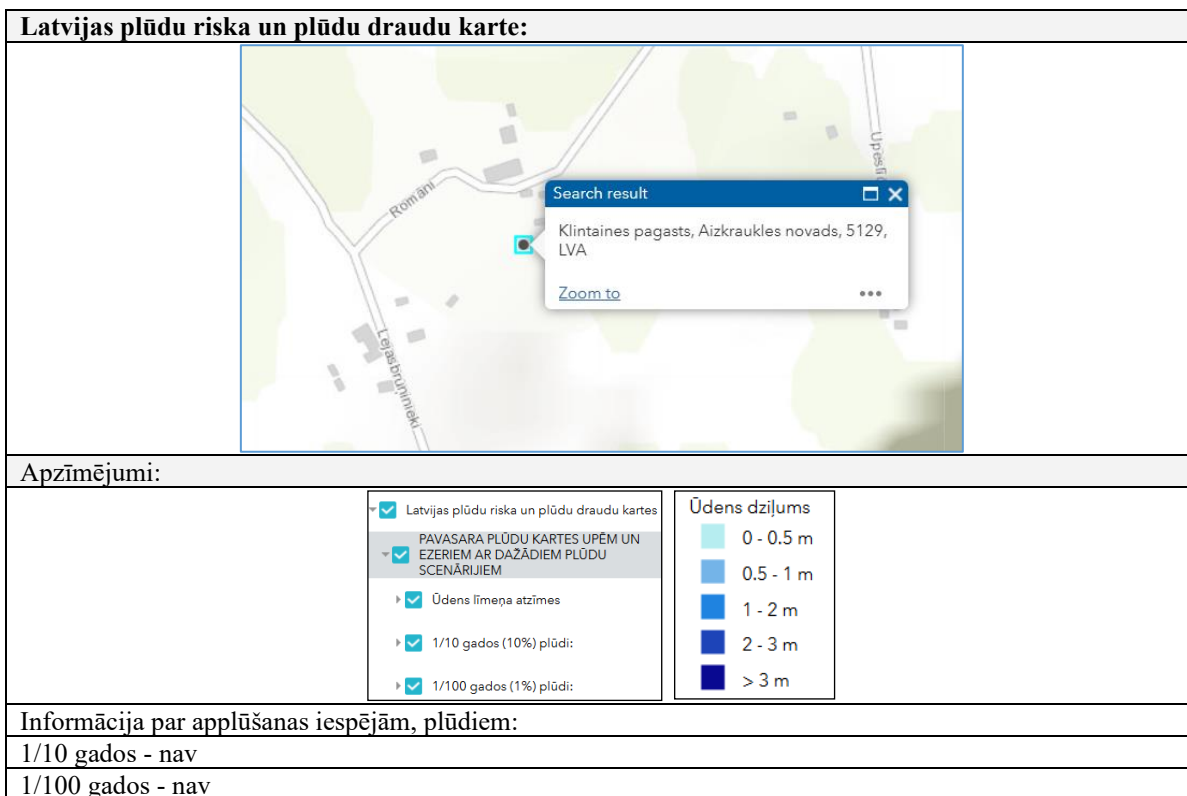
Avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Aizsargājamo ainavu apvidus
- Aizsargājamo ainavu apvidus



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja un palīgēka. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	3258 008 0151 001	
Nosaukums:	Dzīvojamā māja	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	152,1	m ²
Būvtilpums:	414,0	m ³
Kopējā platība:	107,5	m ²
Stāvu skaits:	1	
Uzbūvēšanas gads:	1900.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	akmens mūra	neapmierinošs
Ārsienas:	akmens mūra/ķieģeļu mūra	neapmierinošs
Pārsegumi:	kokmateriāli	neapmierinošs
Ailes:	koka logi, koka ārdurvis	neapmierinošs
Jumts:	betona, slānekļa, māla kārniņi	neapmierinošs
<i>Inženierīkli, aprīkojums (saskaņā ar kadastru)</i>		
Elektroapgāde:	-	
Ūdensapgāde:	-	
Kanalizācija:	-	
Apkure:	vietējā krāsns, plīts	

Dzīvojamās mājas telpas veido:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.42	2.42	2.42	15.9	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.42	2.42	2.42	18.8	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.42	2.42	2.42	29.0	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.42	2.42	2.42	25.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.42	2.42	2.42	18.3	-

Vizuāli apskatot apbūvi, tika konstatēti būtiski konstruktīvo elementu bojājumi. Ēkas pamatos, ārsienās vērojamas plaisas un izdrupumi, iegruvušas sienas un jumta konstrukcijas, demontētas daļa durvju un logu ailes - tādēļ var secināt, ka apbūve kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Šķūnis		
Kadastra apz.: 3258 008 0151 004		
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	44,9	m ²
Apbūves laukums:	47,6	m ²
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	akmens mūris	neapmierinošs
Ārsienas:	koka	neapmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
-		

Vizuāli apskatot apbūvi, tika konstatēti būtiski konstruktīvo elementu bojājumi – iebrukušī jumti un pārsegumi, demontētas durvju un logu ailes, sienās plaisas - tādēļ var secināt, ka apbūve kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





Skati uz dzīvojamo māju (001)



Skati uz dzīvojamo māju (001)



Skats uz šķūni (004)



Skati uz šķūni (004)

2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) 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.

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

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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 dzīvojamo māju un to daļu novērtēšanai pilnā apjomā 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, pašreizējo izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

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 daļas tirgus vērtības aprēķini.

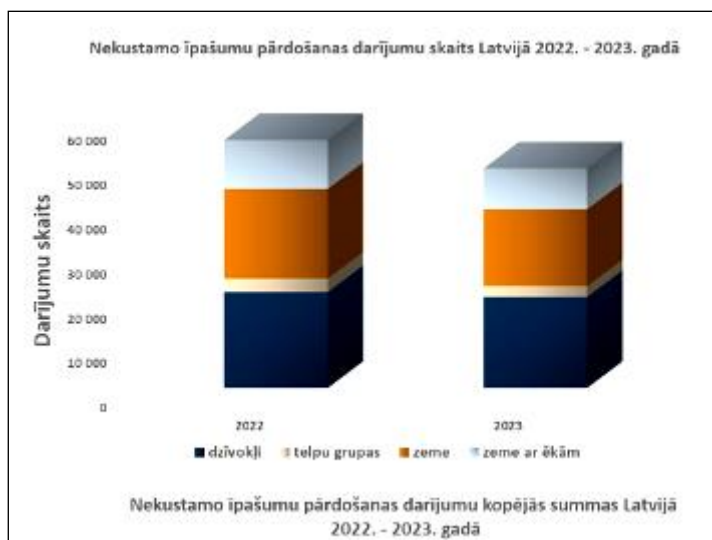
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas 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” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Aikraukles un tuvumā esošajos novados.

Pēdējo mēnešu 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. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. 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 izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. 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.

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



Avots: Immostate

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

Lielāko interesi pircēji izrāda mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamu māju piedāvājums labās vietās. Sliktā

stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – sliktā stāvoklī esošu, dzīvojamo māju (bez zemes) lauku apvidos analīzi, tika konstatēts, ka ticamo darījumu cenas ir robežās no ~ 300 EUR līdz 700 EUR.

Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, mājas tehniskā stāvokļa, zemes gabala un telpu platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredītēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

Neskatoties uz ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, ir vērojams neliels pieprasījuma kāpums pēc individuālām dzīvojamām mājām gan pilsētās, gan lauku apdzīvotās vietās. Lielākā aktivitāte ir vērojama specifisku īpašumu tirgū – mājas vai vasarnīcas ainaviski pievilcīgās vietās, parasti ūdeņu tiešā tuvumā. Šādu īpašumu pircēji galvenokārt ir iedzīvotāji, kuri būtisku nozīmi piešķir iespējai dzīvot vai pavadīt brīvdienas klusā, ekoloģiski tīrā, sakoptā vidē, vienlaikus nodrošinot iespēju salīdzinoši ātri nokļūt pilsētā, ar kuru saistīts darbs, mācības un citas sabiedriskās aktivitātes.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta novietojums Aizkraukles novadā.

Negatīvie:

- vērtēšanas Objekts ir daļa no nekustamā īpašuma;
- ēku sliktais tehniskais stāvoklis;
- zeme neietilpst Objekta sastāvā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēka platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

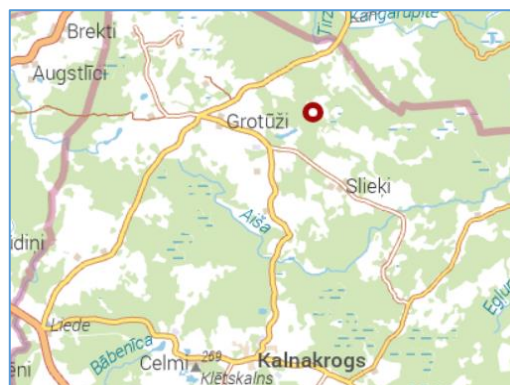
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. 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.

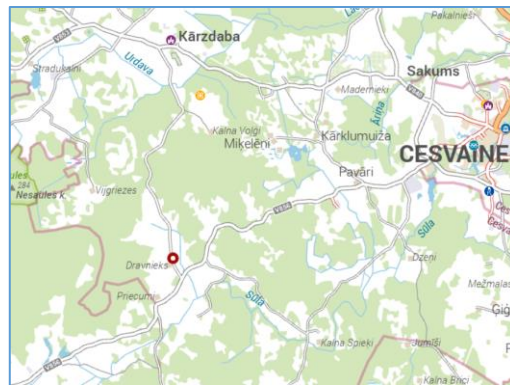
Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar līdzīgiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar VZD Kadastra datus norādīto dzīvojamās mājas platību.

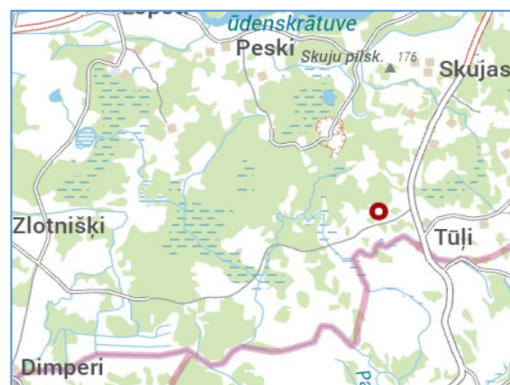
1. Īpašums Madonas novada Liezēres pagastā „Birzēni” (kad.nr. 7068 501 0001). 1920.gadā celtas koka konstrukcijas dzīvojamās mājas kopējā platība 120,1 m². Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir viena palīgēka. Zeme zem ēkām neietilpst īpašuma sastāvā. Īpašums pārdots 10.2023. par 500 EUR;



2. Īpašums Madonas novada Cesvaines pagastā „Lazdiņu māja” (kad.nr.7027 512 001). 1932.gadā celtas koka konstrukcijas dzīvojamās mājas kopējā platība 65,6 m². Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Zeme zem ēkas neietilpst īpašuma sastāvā. Īpašums pārdots 05.2023. par 500 EUR;



3. ¼ domājamās daļas no īpašuma Preiļu novada Aglonas pagastā Tūļos, „Airīšu mājas” (kad.nr. 7642 511 0005). 1928.gadā celtas koka konstrukcijas dzīvojamās mājas pārdotās daļas platība 68,7 m². Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir vairākas palīgēkas. Zeme zem ēkām neietilpst īpašuma sastāvā. Īpašums pārdots 04.2023. par 500 EUR;



4. Īpašums Ludzas novada Blontu pagasta Kreičos, „Āboli” (kad.nr. 6844 503 0001). 1935.gadā celtas koka konstrukcijas dzīvojamās mājas kopējā platība 62,4 m². Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir vairākas palīgēkas. Zeme zem ēkām neietilpst īpašuma sastāvā. Īpašums pārdots 03.2025. par 300 EUR;



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, zemes un māju platības, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
	Aizkraukles novada Klintaines pagastā, „Ludviķi”	Madonas novada Liezēres pagastā „Birzēni”	Madonas novada Cesvaines pagastā „Lazdiņu māja”	Preiļu novada Aglonas pagastā Tūļos, „Airīšu mājas”	Ludzas novada Blontu pagasta Kreičos, „Āboli”
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	---	500	500	500	300
Darījuma laiks		10.2023.	05.2023.	04.2023.	03.2025.
Zemes platība, m ²	0	0	0	0	0
Mājas kopēja platība (bez garāžu un pagrabtelpām), m²	107,5	120,1	65,6	68,7	62,4
Mājas tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	---	4	8	7	5
Korekcijas:					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 4	EUR 8	EUR 7	EUR 5
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 4	EUR 8	EUR 7	EUR 5
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk 2%	sliktāk 2%	sliktāk 2%	sliktāk 1%
		EUR 4	EUR 8	EUR 7	EUR 5
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā		sliktāks 1%	līdzvērtīgi 0%	sliktāks 2%	sliktāks 3%
		EUR 4	EUR 8	EUR 8	EUR 5
5. Mājas platība		lielāka 2%	mazāka -7%	mazāka -7%	mazāka -7%
		EUR 4	EUR 7	EUR 7	EUR 5
6. Īpašuma sastāvs - domājamās daļas		mazāka -3%	mazāka -3%	līdzvērtīga 0%	mazāka -3%
		EUR 4	EUR 7	EUR 7	EUR 5
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		sliktāks 1%	sliktāks 1%	sliktāks 1%	sliktāks 1%
		EUR 4	EUR 7	EUR 7	EUR 5
8. Mājas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 4	EUR 7	EUR 7	EUR 5
9. Nodrošinājums ar komunikācijām, labiekārtojumi		labāks -1%	labāks -1%	labāks -1%	labāks -1%
		EUR 4	EUR 7	EUR 7	EUR 5
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 1%	labāk -5%	labāk -3%
		EUR 4	EUR 7	EUR 7	EUR 4
11. Mājas uzlabojumi:					
- apdares kvalitāte		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
- morālais novocojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums, papildus platības - atbilstība labākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- māja bloķēta ar kaimiņu ēku		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%	0%	0%	0%
		EUR 4	EUR 7	EUR 7	EUR 4
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		2%	-7%	-8%	-9%
Pārreķinu korekcija		EUR 0	-EUR 1	-EUR 1	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 510	EUR 465	EUR 460	EUR 273
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- īpašuma tiesības uz zemes gabalu, EUR		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
- izdevumi par ēkas pārbūvi legalizāciju		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 510	EUR 465	EUR 460	EUR 273
Koriģētā 1 m² cena		EUR 4	EUR 7	EUR 7	EUR 4
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,40	0,40	0,20	0,20
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 7			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 725			

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā visa īpašuma tirgus vērtība ir EUR 725.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA, OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā visa īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 725**.

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību.

Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamās daļas lielums	Īpašuma tirgus vērtība, EUR	Objekta aprēķinātā vērtība, EUR	Tirgus vērtība, EUR
Īpašuma domājamā daļa	1/2	725	363	400

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 400**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Latvijas valstij, Finanšu ministrijas personā, piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – apbūves, Aizkraukles novada Klintaines pagastā, „Ludviķi”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 9. decembrī ir
400 EUR (četri simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

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 īpašuma daļu un tā 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 daļas 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 īpašuma daļu, 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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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,

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Klintaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000583150

Kadastra numurs: 32585080009

"Ludviķi", Klintaines pag., Aizkraukles nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 32580080151001). 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 32580080151004). 1.3. Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 32580080258. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. <i>Žurn. Nr. 300004717067, lēmums 31.10.2018., tiesnese Ligita Birkhāne</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LEONTĪNA ZAIKEVIČA, personas kods -----.	1/2	
1.2. Pamats: 1991.gada 10.decembra dāvinājuma līgums, iereģistrēts ar Nr.3845. <i>Žurn. Nr. 300004717067, lēmums 31.10.2018., tiesnese Ligita Birkhāne</i>		
2.1. Persona: LEONTĪNA ZAIKEVIČA, personas kods -----. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: NORA JĀKOBSONE, personas kods -----.	1/2	
2.3. Pamats: 2018.gada 20.novembra pirkuma-pārdevuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004739225, lēmums 10.12.2018., tiesnese Inese Trēde</i>		400.00 EUR
3.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1/2	
3.2. Pamats: 2021.gada 31.maija akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.1472, 2025.gada 11.jūlija valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4612R/25. <i>Žurn. Nr. 300008400881, lēmums 12.09.2025., tiesnese Līga Ieleja</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par aprūtinājumiem, 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 21.11.2025 14:28:17.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4612R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/3311)

Informācija par valstij piekritīgo mantu –
1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma “Ludviķi”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 3258 508 0009),
Klīntaines pagastā, Aizkraukles novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Sandras Loginas 2021. gada 31. maija aktu par mantojuma lietas izbeigšanu Nr. 1472 (mirušais Roberts Groza, dzimis 1935. gada 1. jūlijā), Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 1/2 domājamās daļas no 2 (divām) būvēm:
 - 2.1. dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 001);
 - 2.2. šķūnis (būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 004).
3. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 3258 008 0151 001 un 3258 008 0151 004) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja), būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 001	Būve (šķūnis), būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 004
1.	Apkures sistēma	Apkure vietējā (krāsns, plīts)	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav	Nav
4.	Elektroapgāde	Nav	Nav
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	1	Nav
8.	Liftu skaits	Nav	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1900	1969
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav	Nav
11.	Kopējā platība (m ²)	107,5 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 53,75)	44,9 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 22,45)
12.	Apbūves laukums (m ²)	152,1	47,6
13.	Virszemes stāvu skaits	1	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0	0
15.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
16.	Būves tips	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
17.	Telpu grupu skaits	1	1
18.	Telpu skaits	5	1

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja), būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 001	Būve (šķūnis), būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 004
19.	Ārsienas materiāls	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi
20.	Pārsegumi	Koka dēļu klājs virs koka sijām	Koks
21.	Jumts (segums)	Betona, slānekļa, māla kārneņi	Koks
22.	Pamati	Akmens mūris	Akmens mūris
23.	Nolietojums (%)	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar apsekojumu dabā - 79%)	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar apsekojumu dabā - 88%)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	03.10.2018.	04.10.2018.
25.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	413,00 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 206,50)	125,00 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 62,50)
26.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	2064,00 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 1032,00)	136,00 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 68,00)
27.	Ēkas apsekošanas datums	02.10.2018.	02.10.2018.

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.	dzīvojamā māja, 3258 008 0151 001	223729,00 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 111864,50)	79%	46983,00 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 23491,50)	Nē
2.	šķūnis, 3258 008 0151 004	50526,00 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 25263,00)	88%	6063,00 (attiecīgi 1/2 domājamām daļām atbilst 3031,50)	Nē

5. Nekustamais īpašums (1/2 domājamās daļas no 2 (divām) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 3258 008 0151 001 un 3258 008 0151 004) nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem kā tiesiskais valdītājs norādīta fiziska persona – Roberts Groza – kurš saskaņā ar Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Sandras Loginas 2021. gada 31. maija aktu par mantojuma lietas izbeigšanu Nr. 1472 ir miris.
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
 - 6.1. fiskālā kadastrālā vērtība EUR 269,00 (divi simti sešdesmit deviņi eiro, 00 centi). Detalizētāk šī akta 3. punkta tabulā;
 - 6.2. universālā kadastrālā vērtība EUR 1100,00 (viens tūkstotis viens simts eiro, 00 centi). Detalizētāk šī akta 3. punkta tabulā.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma aprūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem, nav noteikti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 - 10.1. Nekustamā īpašuma otras 1/2 domājamās daļas no 2 (divām) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 3258 008 0151 001 un 3258 008 0151 004) ir ierakstītas zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Zemgales rajona tiesas Klintaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000583150 nostiprinātas uz fiziskas personas Noras Jākobsones (Nora Jākobsonē) vārda;

10.2. Nekustamais īpašums saistīts ar nekustamo īpašumu “Ludviķi” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 3258 008 0258) Klintaines pagastā, Aizkraukles novadā, kas sastāv no zemes vienības 0,4300 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 3258 008 0258), kur saskaņā ar NĪVKIS datiem:

10.2.1. īpašuma tiesības Klintaines pagasta zemesgrāmatā nav nostiprinātas, kā tiesiskais valdītājs norādīta Aizkraukles novada pašvaldība, reģ. Nr. 90000074812;

10.2.2. kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri noteikta:

10.2.2.1. fiskālā kadastrālā vērtība EUR 661,00 (seši simti sešdesmit viens eiro, 00 centi) apmērā;

10.2.2.2. universālā kadastrālā vērtība EUR 1493,00 (viens tūkstotis četri simti deviņdesmit trīs eiro, 00 centi) apmērā;

10.2.3. apgrūtinājumi saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
-	01.02.2025.	7313060500	aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija	0,4180	ha
-	01.02.2025.	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0032	ha
-	01.02.2025.	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0032	ha

10.3. NĪVKIS datus un Klintaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000583150 nav veikti ieraksti /atzīmes par kopīpašuma lietošanas kārtības līgumu;

10.4. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams:

10.4.1. būve (būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 001) – avārijas;

10.4.2. būve (būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 004) – sabrukusi;

10.5. būves (būves kadastra apzīmējumi 3258 008 0151 001) ķieģeļu mūris saplaisājis, izdrupis, novirzījies no vertikāles, koka pārsegums un jumta koka konstrukcija nolietota, iebrukusi, jumts - māla kārniņi. Betona pamatos plaisas, sēšanās pazīmes, ievērojami izdrupumi. Koka durvis iztrupējušas, deformētas, koka logu rāmji iztrupējuši, daļēji trūkst stiklojums. Daļa būves sabrukusi;

10.6. būves (būves kadastra apzīmējums 3258 008 0151 004) koka sienas iztrupējušas sabrukušas, koka pārsegums un jumta koka konstrukcija pilnībā sabrukusi;

10.7. būves netiek lietotas. Saistītais zemesgabals nekopts, aizaudzis ar zāli, krūmiem un kokiem. Teritorija nav norobežota, tajā un arī ēkās, kas raksturojamas kā bīstamas, brīvi var iekļūt nepiederošas personas.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Sandras Loginas akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr. 1472	2021. gada 31. maijs	Orģināls (edoc formātā)	1

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

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

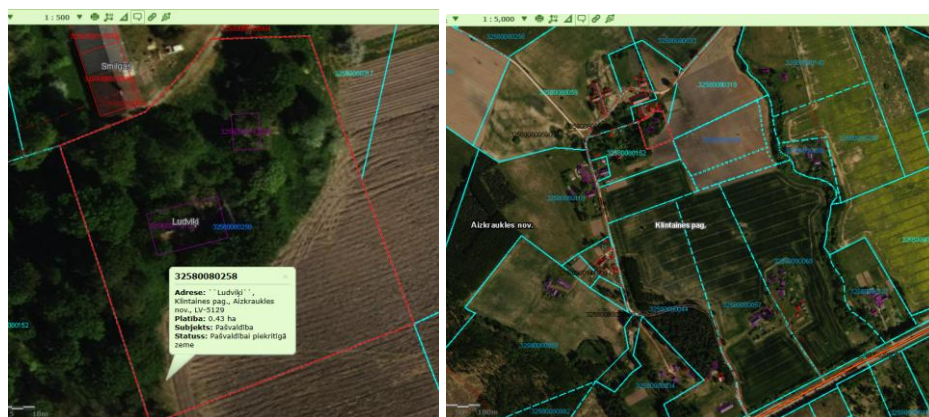
Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

“Ludviķi”, Klintaines pag., Aizkraukles nov. ar kadastra Nr. 32585080009

½ domājāmā daļa no nekustamā īpašuma, kas ietver sevī divas būves (būvju kadastra apzīmējumi 32580080151001 (dzīvojamā māja) un 32580080151004 (šķūnis))

Apsekots 05.06.2025.



būves kadastra apzīmējums 32580080151001 (dzīvojamā māja)





būves kadastra apzīmējums 32580080151004 (šķūnis)





Veicot nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts:

Piebraukšana pa valsts galveno autoceļu A6 Rīga – Daugavpils – Krāslava - Baltkrievijas robeža, nogrožoties par vietējo pašvaldības ceļu (kadastra apzīmējums 32580080057008) un ceļu (kadastra apzīmējums 32580090069001).

Būvju īpašums saistīts ar nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 32580080258), "Ludviķi", Klintaines pag., Aizkraukles nov, kas sastāv no zemes vienības 0,4300 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 32580080258), saskaņā ar NĪVKIS datiem kā tiešiskais valdīt'js norādīta Aizkarukles novada pašvaldība, reģ. Nr. 90000074812.

Būves (būves kadastra apzīmējumi 32580080151001 (dzīvojamā māja) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas. Ķieģeļu mūris saplaisājis, izdrupis, novirzījies no vertikāles, koka pārsegums un jumta koka konstrukcija nolietota, iebrukusi, jumts - māla kārniņi. Betona pamati plaisas, sēšanās pazīmes, ievērojami izdrupumi. Koka durvis iztrupējušas, deformētas, koka logu rāmji iztrupējuši, daļēji trūkst stiklojums. Daļa būves sabrukusi.

Būves (būves kadastra apzīmējumi 32580080151004 (šķūnis) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis. Koka sienas iztrupējušas sabrukušas, koka pārsegums un jumta koka konstrukcija pilnībā iebrukusi.

Būves netiek lietotas. Teritorija nekopta, aizaugusi ar zāli, krūmiem un kokiem. Teritorija nav norobežota, tajā un arī ēkās, kas raksturojamas kā bīstamas, brīvi var iekļūt nepiederošas personas.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32585080009	-	-	100000583150	-	Klīntaines pagasts, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32580080151001	1/1	"Ludviķi", Klīntaines pag., Aizkraukles nov., LV-5129

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	107.5
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	02.10.2018

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	107.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	107.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	107.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	107.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	43.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	63.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	03.10.2018

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32580080151001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa

Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	02.10.2018
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	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.42	2.42	2.42	15.9	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.42	2.42	2.42	18.8	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.42	2.42	2.42	29.0	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.42	2.42	2.42	25.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.42	2.42	2.42	18.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts

Datums: 02.10.2018

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	414.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	152.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu	1900
Pārsegumi	Koka dēļu klājs virs koka sijām	1900
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1900
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi	1900

32580080151004

1/1

"Ludviķi", Klintaines pag., Aizkraukles nov., LV-5129

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	44.9
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1969
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	02.10.2018

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	04.10.2018

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32580080151004001	-
Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	02.10.2018
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	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	44.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Datums:	02.10.2018
---------	------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	47.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1969
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1969
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1969

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