

Atskaite par specializēta īpašuma –  
asfalta seguma

**Rīgā, Cesvaines ielā 11A**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 28. novembris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

**Par specializēta īpašuma – asfalta seguma  
Rīgā, Cēsaines ielā 11A, novērtēšanu**

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

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

<i>Kadastra nr.:</i>	<i>0100 621 0603</i>	<i>Rīgas pilsētas ZG:</i>	<i>100000041507</i>
----------------------	----------------------	---------------------------	---------------------

**Vērtējamās inženierbūves raksturojums:**

Nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Konstrukciju materiāls:	Laukums (m <sup>2</sup> ):
<i>Asfalta segums</i>	<i>1987.</i>	<i>Asfalts.</i>	<i>5 307.6</i>
<i>Piezīmes:</i>	<i>Būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 121 2564), ierakstītu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000018497, zemes gabala platība 9 662 m<sup>2</sup>, zemes gabala īpašnieks ir juridiska persona.</i>		

**Objekta novērtēšanas apstākļi:**

Vērtēšanas datums:	<i>28.11.2022.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
--------------------	--------------------	---------------------------------	---

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību 2022. gada 28. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota izmaksu pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 28. novembrī ir  
**9 600 EUR** (deviņi tūkstoši seši simti eiro).

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

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....</b>	<b>4</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>5</b>
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS .....	5
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪTOJUMS.....	5
2.4. INŽENIERBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
2.5. FOTOATTĒLI .....	7
<b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU .....</b>	<b>8</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU .....	8
<b>4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....</b>	<b>9</b>
<b>5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
5.2. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU .....	10
5.3. SECINĀJUMS .....	11
<b>6. SLĒDZIENS.....</b>	<b>12</b>
<b>7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>13</b>
<b>8. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>

### PIELIKUMI

- |              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                          | - 2 lapas; |
| 2. pielikums | Inventarizācijas lietas kopijas                            | - 3 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## 1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

---

Novērtējuma mērķis ir noteikt asfalta seguma Rīgā, Cesvaines ielā 11A, tirgus vērtību, novērtējot to kā *specializētu īpašumu*. Novērtējums attiecas uz Objekta apskates laiku – 2022. gada 28. novembri.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu specializēta īpašuma tirgus vērtību.

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”.

*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.

*Specializēts īpašums\** ir tāds īpašums, kam tā specifiskas dēļ piemīt lietderība, ko ierobežo tā izmantošanas veids vai konkrēti lietotāji, un kas atklātā tirgū tiek pārdots ļoti reti (ja vispār tiek pārdots), izņemot pārdošanu uzņēmuma sastāvā.

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt “tirgus vērtības” jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neaprēķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

### 2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

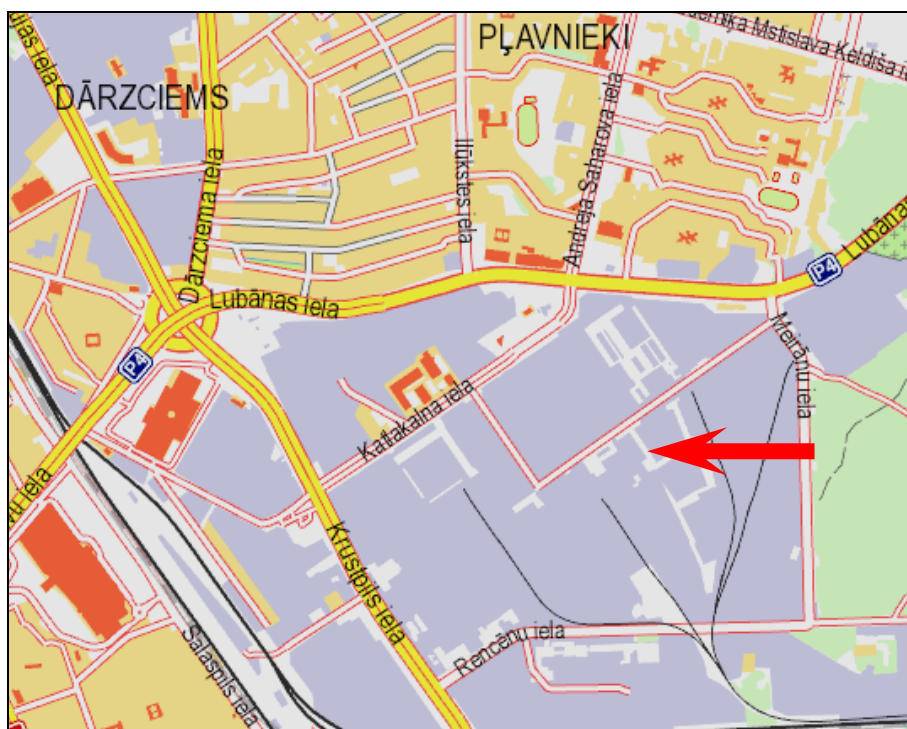
Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts specializēts īpašums – asfalta segums Rīgā, Cesvaines ielā 11A:

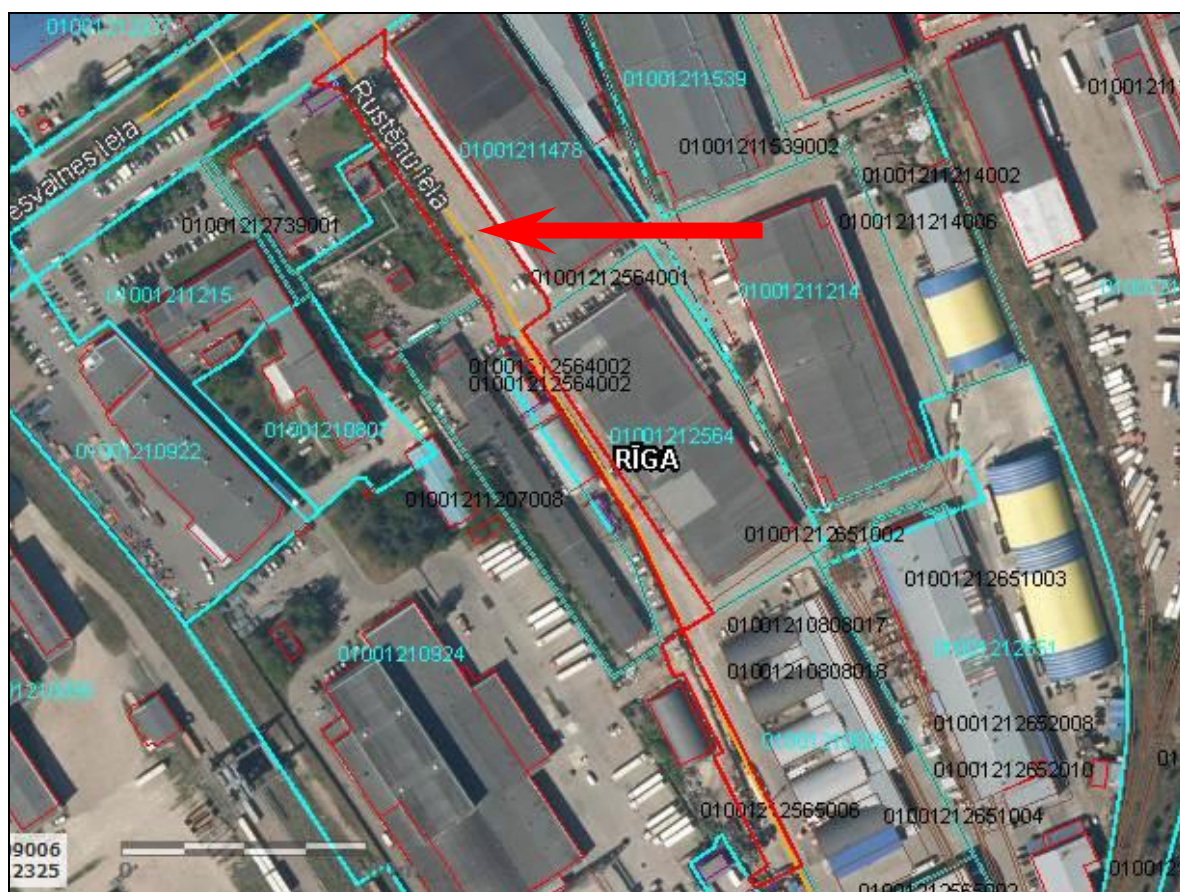
Nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Konstrukciju materiāls:	Laukums (m <sup>2</sup> ):
<i>Asfalta segums</i>	<i>1987.</i>	<i>Asfalts.</i>	<i>5 307.6</i>

### 2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Pļavniekos, Cesvaines un Rustēnu ielu krustojumā, aptuveni 700 m no Lubānas ielas. Tuvākajā apkārtnē izvietotas komerciālas nozīmes ēkas, apbūves blīvums ir vidējs.

### 2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





#### 2.4. INŽENIERBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamo Objektu veido asfalta seguma laukums. Vērtētāju rīcībā ir pasūtītāja sniegtā informācija (zemesgrāmatas izdruka un inventarizācijas lietas kopijas), kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie inženierbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā.

Nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Konstrukciju materiāls:	Laukums (m <sup>2</sup> ):
<i>Asfalta segums.</i>	<i>1987.</i>	<i>Asfalts.</i>	<i>5 307.6</i>

Rīgas pilsētas Pļavniekos 1987. gadā tika uzbūvēts asfalta seguma laukums, kas daļēji atrodas uz Cesvaines ielas un daļēji uz Rustēnu ielas, asfaltētā laukuma platība 5 307,6 m<sup>2</sup>.

Ņemot vērā iepriekš minēto, vērtētāji pieņem, ka asfalta seguma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

**2.5. FOTOATTĒLI**



### **3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU**

---

#### **3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS**

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

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

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir asfalta laukums autotransporta un materiālu novietošanai.*

Šis vērtējuma atskaītes pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie tirgus vērtības aprēķini.

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

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Rīgas pilsētas Pļavniekos, industriālajā zonā;
- pietiekami liela laukuma platība.

Negatīvie:

- liels būves hronoloģiskais vecums;
- neracionāla laukuma forma;
- līdzīgu īpašumu potenciālo pircēju loks ir šaurš, realizācijas gadījumā jāērķinās ar ievērojamu laika un līdzekļu patēriņu.



## 4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

---

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz ko balstoties tiek izvēlēta vērtējuma pieeja.

### **Vērtējuma pieeju izvēle.**

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu specializētu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai izmaksu pieeja.

**Izmaksu pieeja** visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kuras tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

**Fiziskais nolietojums** atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

**Funkcionālais nolietojums** rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

**Ekonomiskais nolietojums** rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālpļānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunu būvju izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs jaunu analogu inženierbūvju celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. būvju aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
2. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
3. kopējā nolietojuma atņemšana no būvju aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
4. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās būvju vērtības.

Ņemot vērā valsts ekonomisko situāciju, vērtējamā Objekta novietojumu un raksturu, būvju fizisko stāvokli, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama izmaksu pieeja.

## 5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

### 5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem;
- Objektā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka asfalta segums arī turpmāk tiks izmantotas saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētāji izmantoja pašutītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.

Vērtējums attiecas uz vērtības noteikšanas datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētāji par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību neatbild.

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka tā atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā specializēto īpašumu tirgū.

### 5.2. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Vērtētāji ir pielietojuši izmaksu pieeju asfalta seguma novērtēšanai un izmaksu pieejas apakšmetodi – dzīves ilguma pieeju, saskaņā ar ko tika noteikts asfalta seguma ekonomiskais dzīves ilgums un tirgus vērtība.

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, vērtējuma gaitā tika pieņemts, ka asfalta seguma normatīvais kalpošanas laiks ir 50 gadi.

#### Inženierbūvju un atsevišķu ēku tipu apjoma rādītāji un normatīvais kalpošanas ilgums.

47.		<b>25</b>		<b>Mastikas</b>	50
48.			2501	Mastikas nestiegotie segumi	50
49.			2502	Mastikas stiegotie segumi	50
50.			2503	Asfalts	50
51.			2504	Asfaltbetons	50
52.			2505	Ar bitumu apstrādāta grants	50

Saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, tādu inženierbūvju, kā asfaltētu laukumu, tipiskais dzīves ilgums ir 50 gadi. Ņemot vērā to, ka vērtējamais Objekts ir līdzvērtīga inženierbūve Ministru kabineta noteikumos minētajām, vērtētāji pieņem, ka tā normatīvais kalpošanas laiks ir 50 gadi.

Tā kā saskaņā ar darba uzdevumu tika vērtēts asfalta segums, aprēķinot specializētā īpašuma vērtību ar izmaksu pieeju, tika ņemts vērā gan reālais fiziskais, gan funkcionālais, kā arī ekonomiskais nolietojums.

Aprēķinot asfalta seguma atjaunošanas izmaksas, tika izmantotas vērtētājiem zināmās asfalta segumu būvniecības tāmes un cita pieejamā informācija.

**Asfalta seguma novērtējums**

<b>Vērtējamais Objekts</b>	<b>Asfalta segums</b>
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1987.
Kopējais laukums, m <sup>2</sup>	5 307.6
Materiāls	asfalts
Aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	79 614
Aizvietošanas izmaksas, EUR/m <sup>2</sup>	15.0
Aizvietošanas vērtība, %	100%
Efektīvais vecums, gadi	35
Būves ekonomiskās dzīves tipiskais ilgums	50
Fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais zudums, %	88.0%
Atlikusī vērtība, %	12.0%
Noteiktā vērtība, EUR	9 550

**5.3. SECINĀJUMS**

Tātad ar izmaksu pieeju noteiktā asfalta seguma tirgus vērtība ir EUR 9 550. Attiecīgi galīgā noteiktā specializētā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 9 600**.

## 6. SLĒDZIENS

---

Veicot specializēta īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 28. novembrī ir  
**9 600 EUR** (deviņi tūkstoši seši 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**

## 7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma daļas likumīgo piederību apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. 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.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. 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.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

## **8. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**

# **Pielikumi (dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

**Rīgas pilsētas tiesa**

**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000041507**

**Kadastra numurs: 01006210603**

**Cesvaines iela 11A, Rīga**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no asfalta seguma (kadastra apzīmējums 0100 121 2564 002).		
2.1. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu, zemes gabala platība 7583 kvm, kadastra apzīmējums 0100 621 0603. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas (bijusī grupa 121, bijušais Dreilīņu pagasta Rīgas pilsētas mežs). <i>Žurn. Nr. 300000135565, lēmums 23.11.2001., tiesnese Baiba Strauta</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (300005422472)</i>		
2.1. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01001212564), ierakstītu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000018497.		9662 m <sup>2</sup>
3.1. Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000135565, 23.11.2001), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2021.gada 20.augusta iesniegums par ēku (būvju) īpašuma identificējošo datu grozīšanu Nr.2/9-3/8440. <i>Žurn. Nr. 300005422472, lēmums 31.08.2021., tiesnese Liāna Liepiņa</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005422472)</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LEMF, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003004235.	1	
2.1. Pamats: 1994.gada 21.janvāra pamatlīdzekļu novērtēšanas akts nr. 3.		
3.1. Īpašuma kadastrālā vērtība: Ls 14210. <i>Žurn. Nr. 300000135565, lēmums 23.11.2001., tiesnese Baiba Strauta</i>		
4.1. Mainīts īpašnieka nosaukums uz" LEMF", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003004235. Pamats: 2001. gada 30. novembra uzņēmuma erģistra Lēmums kopija, 2001. gada 14. novembra ārkārtas akcionāru pilnsapulces protokols Nr.2. <i>Žurn. Nr. 300000405521, lēmums 04.02.2003., tiesnese Smaida Grava</i>	1	
5.1. Persona: LEMF, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003004235. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: B Staller, SIA, reģistrācijas numurs 40103901708.	1	
5.3. Pamats: 2019.gada 30.marta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004949450, lēmums 09.09.2019., tiesnese Jolanta Uminska</i>		2500.00 EUR
6.1. Persona: B Staller, SIA, reģistrācijas numurs 40103901708. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
6.3. Pamats: 2021.gada 17.maija valstij piekritīgā nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts Nr.002029. <i>Žurn. Nr. 300005389201, lēmums 09.07.2021., tiesnese Ieva</i>		



II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<b>Zabarovska</b>		

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 01.12.2022. 16:08:06.

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.



### INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

**Tehniskās inventarizācijas veids:** Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija

**Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji:** LEMF SIA

**Iesniegtie dokumenti:**

Nr. 37432	Pasūtījuma pieteikums 27.02.2004	Sia "LEMF"
Nr. 01/04	Cita veida dokuments 27.02.2004	Sia "LEMF"
Nr. 300000135565	Zemesgrāmatu akts vai zemesgrāmatu nodaļas izziņa par īpašumiem, īpašuma tiesības uz kuriem ir nostiprinātas zemesgrāmatā 23.11.2001	Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese Baiba Strauta

### INFORMĀCIJA PAR BŪVI

<b>Būves galvenais izmantošanas veids:</b>	2112 Ielas un ceļi (ieskaitot apgaismes līnijas)
<b>Kapitalitātes grupa</b>	I
<b>Laukums</b>	5307.6 (kv.m.)
<b>Stāvu skaits</b>	
Virszemes:	0
Pazemes:	0
<b>Telpu grupu skaits</b>	0
<b>Dzīvokļu skaits</b>	0
<b>Pēdējās apsekošanas datums</b>	15.03.2004
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	1987
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>	
<b>Konstruktīvo elementu apraksts:</b>	
<b>Fiziskais nolietojums (%):</b>	30

**Būves labiekārtojums:**

**Patvaļīgās būvniecības pazīmes:** - NAV

# BŪVES NOVIETNES SHĒMA

