

Nekustamā īpašuma – apbūves  
**Dobeles novada Tērvetes pagastā,  
“Rubenīši”**



## novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 28. marts

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves  
Dobeles novada Tērvetes pagastā, “Rubenīši”, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves  
Dobeles novada Tērvetes pagastā, “Rubenīši” (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	4688 501 0008	Tērvetes pagasta zemesgrāmatas nodaļums	100000128847
Noliktavas kadastra apzīmējums:	4688 001 0020 002		
Piezīmes:	- Ēka saistīta ar zemes gabalu ar kad.apz. 4688 001 0374, zemes gabala īpašnieks ir juridiska persona; - Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto informāciju (pielikumā), Objekts saskaņā ar veikto apskati dabā ir raksturojams kā avārijas stāvoklī esoša celtnē, jumta daļa un pārsegumi ir iebrukuši, fasādei vietām ir izveidojušās plaisas un apmetuma izdrupumi, mitruma ietekmē bojātas konstrukcijas.		

**Īpašnieki:**

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

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Noliktava 002	1974.	1	183,9	Slikts.

**Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	28.03.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:**

Īpašumu apskatītāja:	Marika Galvanovska	Vērtētājas tel. nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Vērtētājiem tika nodrošināta iespēja vizuāli apskatīt ēku no publiski pieejamas ārtelpas. Iekštelpās apskate netika nodrošināta.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 28. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**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 īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 28. martā varētu būt  
**3 700 EUR** (trīs tūkstoši septiņi 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.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

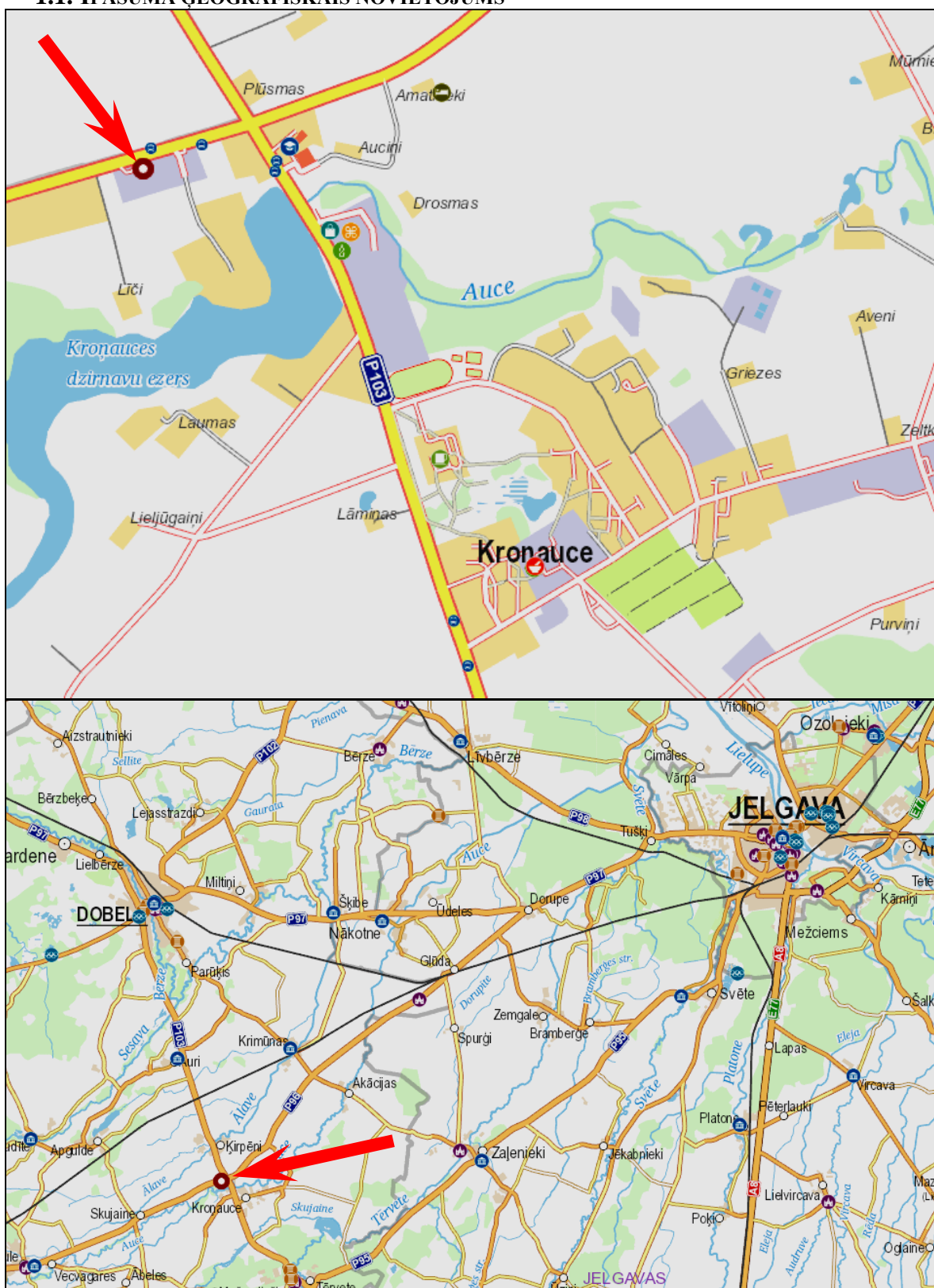
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA .....	7
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	8
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. NĒDZĪVOJAMĀS ĒKAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU .....	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	13
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>14</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>16</b>

### PIELIKUMI

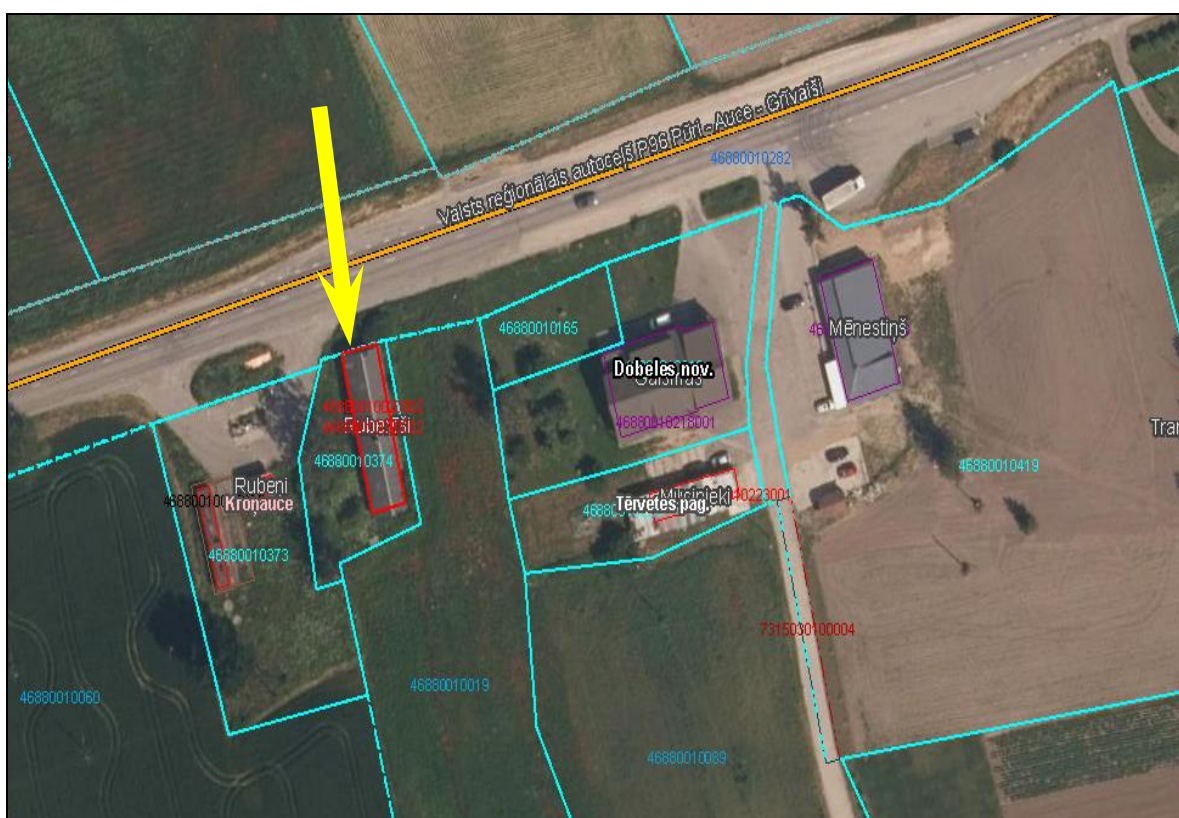
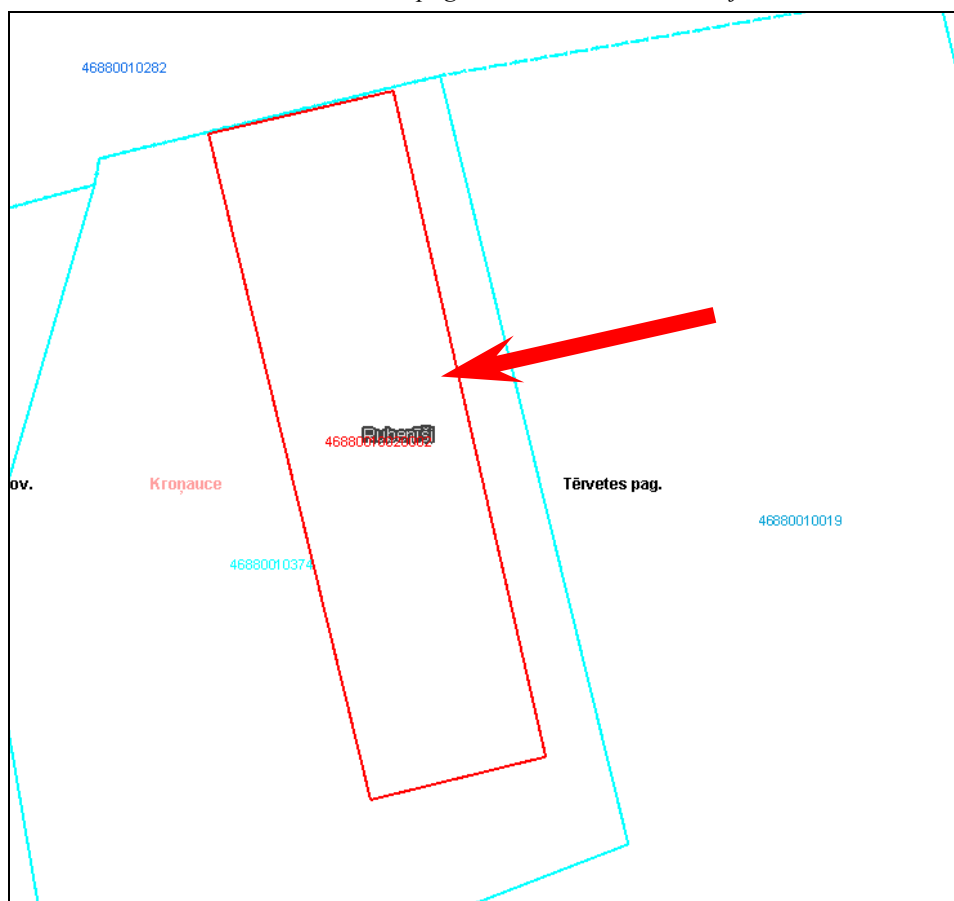
1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr.UZD-2023-3095	- 3 lapas;
4. pielikums	Valstij piekriņīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. ĪPAŠUMA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu



## 1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Dobeles novada Tērvetes pagastā. Tuvākajā apkārtņē atrodas līdzīgi īpašumi un tipiska lauku ainava, aptuveni 3 km attālumā atrodas Tērvete un 13 km attālumā - Dobeles.

Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir vidējs, tuvākajā apkārtņē esošā apbūve apmierinoša un labā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota.

Mazie veikalīņi atrodas Kroņauces ciematā, bet lielāki veikalī izvietoti Tērvetē. Tuvākā autobusu pietura ir ~ 50 m attālumā no īpašuma. Tuvākās izglītības iestādes atrodas Kroņauces ciematā, apmēram 400 m attālumā no īpašuma.

Pieklūšana tieši pie īpašuma ir iespējama pa asfalta ceļu daļēji labā tehniskā stāvoklī, šis ir vidējas intensitātes ceļš, ~ 600 m attālumā atrodas Tērvetes alus darītava. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba.

## 1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir VZD dati, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

*Noliktava.*

<b>Kad. apz.:</b>	<b>4688 001 0020 002</b>							
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>								
<i>Fiziskie parametri</i>								
Kopējā platība:	183,9 (saskaņā ar kadastra datiem)							m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1							
<i>Konstruktīvais risinājums</i>								
Pamati:	dzelzsbetona						daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	vieglbetona bloku						slikts	
Pārsegumi:	betona, dzelzsbetona						slikts	
Jumts:	azbestcements						slikts	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>								
Elektroapgāde:	nav							
Apkure:	nav							
Aukstais ūdens	nav							
Kanalizācija	nav							
<i>Telpu plānojums</i>								
<i>Pēc VZD datiem, ēkā ir 10 telpas:</i>								
<b>Telpas</b>								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	41,1	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	28,9	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	5,3	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	4,5	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	9,8	-
6	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	32,7	-
7	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	29,7	-
8	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	17,2	-
9	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	6,1	-
10	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	8,6	-

Pēc ēkas vizuālas apskates no publiski pieejamas ārtelpas, var secināt, ka celtnē kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, kas radīs klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ. Ēkas nesošo sienu tehniskais stāvoklis uz apskates brīdi bija neapmierinošs (sēšanās plaisas, nobīris apmetums, sāļu izsvīdumi). Jumta seguma un lietus ūdens novadsistēmas tehniskais stāvoklis ir slikts. Jumta konstrukcijā vērojami nozīmīgi bojājumi. Kopumā ēkas konstruktīvo un norobežojošo konstrukciju tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā slikts. Būves plānojums un iekārtojums, kā arī izmantošanas apstākļi neatbilst mūsdienu labiekārtojuma prasībām.

#### **1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI**



Skati uz ēku



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota izmaksu pieeja. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

**Izmaksu pieeja** visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku, būvju un komunikāciju vērtību. Tiek ņemts vērā fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp 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 plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

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

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves 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 zemes iegādes, jaunas ēkas celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

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

### 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 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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir noliktava vai darbnīca.**

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

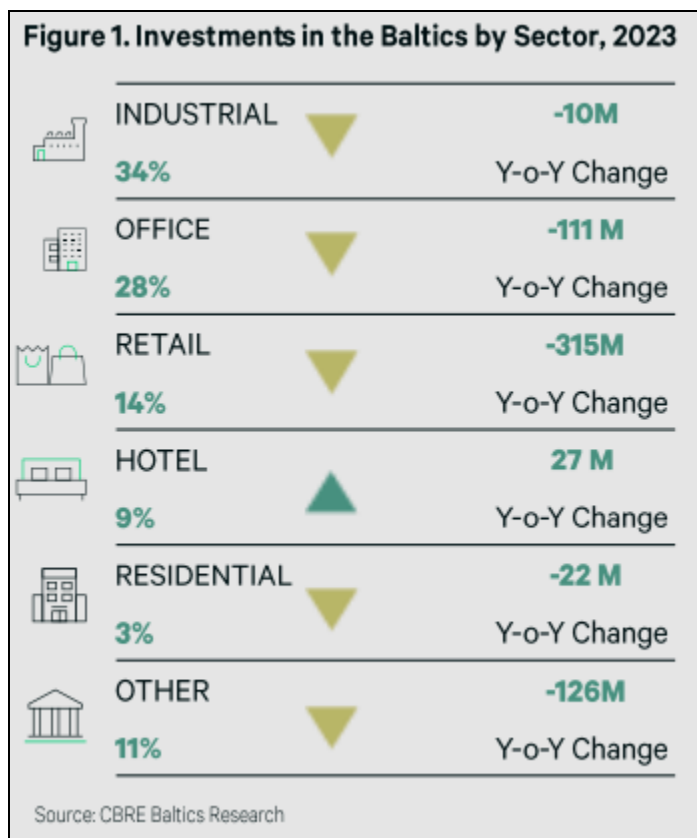
### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

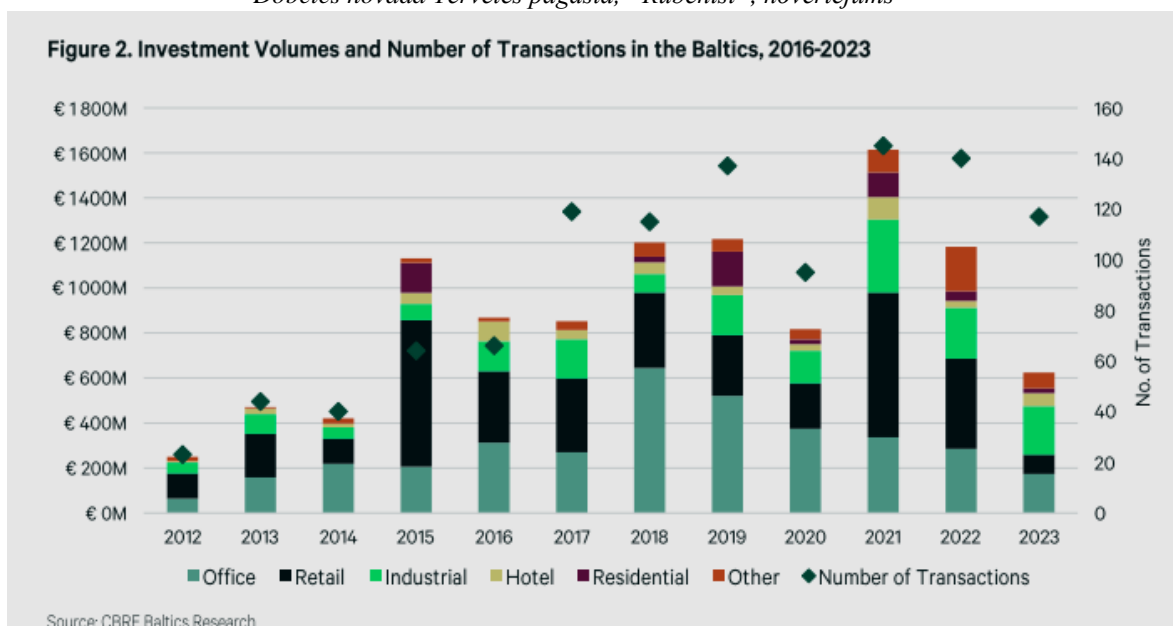
Pētījuma rezultāti parādīja, ka komerciālo nekustamo īpašumu tirgus situācija ārpus Rīgas reģiona robežām ir diezgan atšķirīga, salīdzinot ar Rīgu un tās apkārtni. Lielākā daļa piedāvājuma ārpus Rīgas robežām ir koncentrēta uz lielajām pilsētām. Tāpat pētījumu rezultāti liecina, ka cenas par komerciālajiem nekustamajiem īpašumiem ārpus galvaspilsētas atšķiras atkarībā no dažādiem faktoriem, piemēram, platības, atrašanās vietas, stāvokļa un aprīkojuma.



Avots: CBRE

Kopējais ieguldījumu apjoms Baltijā sasniedza 206 miljonus eiro 2003. gada 4. ceturksnī, atspoguļojot ievērojamu pieaugumu par vairāk nekā 90%, salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni. Tomēr šis uzplaukums nozīmēja 40% samazinājumu, salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu tajā pašā ceturksnī.

Pētot 2023. gadu kopumā, kopējais ieguldījumu apjoms sasniedza 624 miljonus eiro, atspoguļojot ievērojamu 47% kritumu, salīdzinājumā ar 2022. gadu, un norādot uz zemāko ieguldījumu aktivitāti pēdējo 9 gadu laikā.



Avots: CBRE

Tabulā parādīti investīciju apjomi un darījumu skaits Baltijā.

Pašlaik Dobeles novadā un apkārtnē komerciālās apbūves bez zemes īpašuma piedāvājumā ir viens īpašums: 3-stāvu administratīvā ēka Bēnes cetrā, platība 886 m<sup>2</sup>, piedāvājuma cena ir 2 000 EUR, avots ss.lv.

Laika periodā no 2023. gada marta līdz 2024. gada martam notika 19 līdzīgu īpašumu (būves bez zemes) pārdevumi. Darījumi ar līdzīgiem objektiem visbiežāk notika robežās no 3 000 EUR līdz 19 000 EUR, atkarībā no būvju novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamajām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

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

### Pozitīvie:

- atrašanās vieta Tērvetes pagastā;
- piebraucamais ceļš labā tehniskā stāvoklī;
- pieejams sabiedriskais transports.

### Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- celtnē sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešami būtiski ieguldījumi remontam.

## 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka pamatēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību.

### 3.4. NEDZĪVOJAMĀS ĒKAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2023. gada 7. marta noteikumu Nr. 116 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 4. pielikumu. Saskaņā ar to, ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

#### Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars

Ēku konstruktīvais risinājums	Pazīmes	Konstruktīvā elementa īpatsvars (procentos)				
		pamati	ārsienas (karkasi)	pārsegumi	jumts	
					nesošā konstrukcija	segums
Ēka ar pārsegumu un vienu vai diviem virszemes stāviem	Ēkai apvidū eksistē: 1) visi četri konstruktīvie elementi – pamati, ārsienas (karkasi), pārsegumi un jumts; 2) viens vai divi virszemes stāvi	19	31	20	15	15

Ēkas konstruktīvo elementu normatīvais kalpošanas ilgums tiek noteikts, pamatojoties Ministru kabineta 2023. gada 7. marta noteikumu Nr. 116 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 6. pielikumu. Saskaņā ar to, ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

#### Ēku konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvais kalpošanas ilgums

Konstrukcijas veida kods	Konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvā kalpošanas ilguma grupas	Normatīvais kalpošanas ilgums gados
111	<b>Pamati</b> (ēkas daļa, kuras uzdevums ir uzņemt un sadalīt ēkas slodzi un pārnest to uz pamatni vai grunti)	
	12 <i>Otrā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
	1201 Dzelzsbetons (stabveida)	
2	<b>Ārsienas (karkasi)</b> (ēkas vertikālais ārējais konstruktīvais norobežojums)	
	21 <i>Otrās normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	150
	2105 Monolītais dzelzsbetons	
3	<b>Pārsegums</b> (horizontālās nesošās un norobežojošās konstrukcijas, kas sadala ēku stāvos, uzņem un pārnes pastāvīgo un mainīgo slodzi uz nesošajām sienām vai kolonnām (karkasiem))	
	33 <i>Trešā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	70
	3301 Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	
4	<b>Jumts</b> (nesošā konstrukcija)	
	44 <i>Ceturtnā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	50
	4401 Koka konstrukcijas	
5	<b>Jumts</b> (segums)	
	54 <i>Ceturtnā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	50
	5401 Azbestcimenta loksnes	

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2023. gada 7. marta noteikumiem Nr. 116 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, kā arī ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko nolietojumu. Ēkas atjaunošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunu līdzvērtīgu celtnu celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas ap 1 000 EUR/m<sup>2</sup>, līdz ar to ēkas kopējā atjaunošanas vērtība ir ~ 183 900 EUR. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Elementa atjaunošanas vērtība EUR	Fiziskais nolietojums (%)	Elementa pašreizējā vērtība EUR
Pamati	19	34 941	75,0%	8 735
Sienas	31	57 009	75,0%	14 252
Pārsegumi	20	36 780	85,0%	5 517
Jumts (nesošā konstrukcija)	15	27 585	85,0%	4 138
Jumts (segums)	15	27 585	85,0%	4 138
<b>Kopā:</b>	<b>100%</b>	<b>183 900</b>	<b>-</b>	<b>36 780</b>

Ņemot vērā faktu, ka ēkas lielākā daļa ilgstoši netiek uzlabota, kā arī tai tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi, vērtētāji, nosakot apbūves tirgus vērtību, ņem vērā arī tādus tirgus vērtību samazinošus faktorus kā konstruktīvo elementu funkcionālais un ekonomiskais nolietojums.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Vērtējamā apbūve	Pašreizējā vērtība, EUR	Funkcionālais nolietojums (%)	Ekonomiskais nolietojums (%)	Apbūves tirgus vērtība, EUR
Noliktava	36 780	60%	30%	3 678

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai izmaksu pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar izmaksu pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 700**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 28. martā varētu būt  
**3 700 EUR** (trīs tūkstoši septiņi 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**

(personiskais paraksts\*)

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

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un 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 tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. 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 īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

(personiskais paraksts\*)



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

## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Tērvetes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000128847**

**Kadastra numurs: 46885010008**

**Nosaukums: Rubenīši**

**"Rubenīši", Tērvetes pag., Dobeles nov.**

*Nodalījuma aktualizēts (03.02.2015., 400001223438) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no noliktavas (kadastra apzīmējums 4688 001 0020 002).		
1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu "Rubenī", Tērvetes pag., Tērvetes nov., Dobeles raj., kadastra numurs 4688 001 0020, Tērvetes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.26. Zemes īpašnieks sabiedrība ar ierobežotu atbildību RELSERVISS, nodokļu maksātāja kods 40003530919. <i>Žurn. Nr. 300000696993, lēmums 10.03.2004., tiesnese Ausma Tamkoviča</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.2 (400001223438)</b>		
1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu, kadastra apzīmējums 4688 001 0020. <i>Precizēts 03.02.2015., Žurn. Nr. 400001223438, tiesnese Iluta Kovaļova</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.2, 2.1 (300005811107)</b>		
1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 46880010374.		
2.1. Grozīta atzīme Nr.1.2 (žurnāla Nr.400001223438, 03.02.2015), izsakot to jaunā redakcijā: Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 46880010374. Pamats: 2023.gada 6.februāra iesniegums Nr.2/9-3/1123. <i>Žurn. Nr. 300005811107, lēmums 23.02.2023., tiesnese Teiksmā Cirule</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.2 (300005811107)</b>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Dobeles rajona patērētāju biedrība", nodokļu maksātāja kods 40003060730.	1	
1.2. Pamats: 2003. gada 18. decembra akts Nr.14-2003. <i>Žurn. Nr. 300000696993, lēmums 10.03.2004., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		
2.1. Īpašnieks: "RELSERVISS" SIA, nodokļu maksātāja kods 40003530919.	1	
2.2. Persona: DOBELES RAJONA PATĒRĒTĀJU BIEDRĪBA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003060730. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2005. gada 7. marta nekustamā īpašuma pirkuma līgums.		1450.00 LVL
2.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: ēka - Ls 410, -. <i>Žurn. Nr. 300001019950, lēmums 18.03.2005., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		
3.1. Persona: RELSERVISS, SIA, reģistrācijas numurs 40003530919. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2020.gada 18.marta nekustamā		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>Īpašuma portfeļa pārvaldības līgums, 2022.gada 27.decembra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2131R/22 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas). <i>Žurn. Nr. 300005789915, lēmums 31.01.2023., tiesnese Līga Ieleja</i></p>		
<p>II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</p>		
<p>1.1. Atzīme - vērsta Ls 20369.85 piedziņa par labu valstij. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300003947091)</i></p>		
<p>1.2. Pamats: 2011.gada 4.novembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.8.21.3.3/72195, 2013.gada 13.jūnija Zemgales apgabaltiesas zvērinātas tiesu izpildītājas A.Klaģes nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003457180, lēmums 01.07.2013., tiesnese Ligita Birkhāne Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300003947091)</i></p>		
<p>2.1. Atzīme - vērsta EUR 67421.03 piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004741055)</i></p>		
<p>2.2. Pamats: 2014.gada 14.februāra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.4.1.1.4/14985. <i>Žurn. Nr. 300003790657, lēmums 29.01.2015., tiesnesē Iluta Kovaļova Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004741055)</i></p>		
<p>3.1. Ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300003457180, 19.06.2013) dzēsti.Pamats: 2015.gada 16.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003947091, lēmums 28.09.2015., tiesnese Ligita Birkhāne</i></p>		
<p>4.1. Atzīme - vērsta 77938.60 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005660306)</i></p>		
<p>4.2. Pamats: 2017.gada 14.marta zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klaģes nostiprinājuma lūgums, 2017.gada 16.februāra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4-4.7.3/14394. <i>Žurn. Nr. 300004310808, lēmums 20.03.2017., tiesnese Ligita Birkhāne Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005660306)</i></p>		
<p>5.1. Atzīme Nr. 2.1 un ieraksts 2.2 (žurnāla Nr. 300003790657, 26.01.2015) dzēsts. Pamats: 2018.gada 3.decembra nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai 30.4-4.7.3/79043. <i>Žurn. Nr. 300004741055, lēmums 10.12.2018., tiesnese Sandra Breča</i></p>		
<p>6.1. Atzīme Nr. 4.1 un ieraksts Nr. 4.2 (žurnāla Nr. 300004310808, 14.03.2017) dzēsti. Pamats: 2022.gada 2.augusta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005660306, lēmums 12.08.2022., tiesnese Ligita Birkhāne</i></p>		
<p>IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats</p>		<p>Summa</p>
<p>1.1. Nostiprināta hipotēka par labu valstij. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.pantu nokavējuma nauda no laikā nenomaksātā pamatparāda 0,05% par katru kavēto dienu. Pamats: 2011.gada 4. novembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.8.21.3.3/72195. <i>Žurn. Nr. 300003320795, lēmums 25.10.2012., tiesnese Ligita Birkhāne Dzēsts Saisīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004741055)</i></p>		<p>20369.85 LVL</p>
<p>2.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Parādnieks RELSERVISS, SIA, reģistrācijas numurs 40003530919. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300004741055)</i></p>		<p>77938.60 EUR</p>
<p>2.2. Pamats: 2017.gada 16.februāra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.30.4-4.7.3/14394. <i>Žurn. Nr. 300004297542, lēmums 27.02.2017., tiesnese Iluta Kovaļova Dzēsts Saisīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300004741055)</i></p>		

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300003320795, 22.10.2012).	28983.69 EUR
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300004297542, 22.02.2017).	77938.60 EUR
1.3. Pamats: 2018.gada 3.decembra nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai 30.4-4.7.3/79043. <i>Žurn. Nr. 300004741055, lēmums 10.12.2018., tiesnese Sandra Breča</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 12.03.2024 16:36:07.

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.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
46885010008	Rubeniši	1826	100000128847	Tērvetes pagasts, Dobeles novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1826
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2060 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2060 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
46880010020002	1/1	1826	"Rubeniši", Kronauce, Tērvetes pag., Dobeles nov., LV-3730

Kadastrālā vērtība (EUR):	1826
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2060 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	183.9
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1974
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērišanas datums:	12.01.2004

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	183.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	183.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	183.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	183.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērišana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	35
Nolietojuma aprēķina datums:	-

#### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
46880010020002001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1826
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2060 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa

Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	10
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.01.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	183.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	183.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	183.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	41.1	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	28.9	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	5.3	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	4.5	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	9.8	-
6	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	32.7	-
7	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	29.7	-
8	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	17.2	-
9	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	6.1	-
10	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	8.6	-

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	220.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	684.0 kub.m.	-	-

#### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1974	-	25
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	-	1974	-	35
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1974	-	35
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1974	-	45

#### Reģistrētie labiekārtojumi

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

#### Īpašnieki

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Tērvetes pagasta zemesgrāmata	23.02.2023	-

Tērvetes pagasta zemesgrāmata	31.01.2023	-
Tērvetes pagasta zemesgrāmata	18.03.2005	-
Tērvetes pagasta zemesgrāmata	10.03.2004	-

#### **Dokumenti**

<b>Dokumenta veids</b>	<b>Izdošanas datums</b>	<b>Izdošanas nr.</b>	<b>Izdevējietāde</b>
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	18.12.2003	14-2003	Tērvetes novada domes būvvalde
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	19.08.2003	11	Tērvetes novada dome ("Rubeniši"-0.15ha)

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

**Pielikums**

**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2131R/22  
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)  
(VNĪ Akta Nr. A/2022/7954)**

**Informācija par nekustamo īpašumu "Rubenīši"  
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4688 501 0008)  
Tērvetes pagastā, Dobeles novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),  
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un  
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, LR Uzņēmumu reģistra 2018. gada 8. janvāra lēmumu Nr. 6-12/3167, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no būves (būves kadastra apzīmējums 46880010020002).
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 46880010020002) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

<b>Nr. p.k.</b>	<b>Rādītājs</b>	<b>Būve (noliktava), būves kadastra apzīmējums 46880010020002</b>
1.	Apkures sistēma	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav
4.	Elektroapgāde	Nav
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1974
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav
11.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	183,9
12.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	220,6
13.	Virszemes stāvu skaits	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
16.	Būves tips	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
17.	Telpu grupu skaits	1
18.	Telpu skaits	1
19.	Ārsienu materiāls	Vieglbetons
20.	Pārsegumi	Dzelzsbetons
21.	Jumts (segums)	Azbestcements



22.	Pamati	Dzelzsbetona
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	35% (saskaņā ar apsekojumu dabā 64%)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2022, EUR	1826 ,00
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	12.01.2004.

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

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Noliktava, 46880010020002	211 393	64%	76 101	Jā

5. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Tērvetes pagasta, zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000128847 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību "RELSERVISS", reģistrācijas Nr. 40003530919, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2018. gada 8. janvāra lēmumu Nr. 6-12/3167 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2022. gada 1. janvāri ir EUR 1826,00 (viens tūkstotis astoņi simti divdesmit seši eiro, 00 centi) apmērā.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav.
8. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
9. Piezīmes:

9.1. Nekustamais īpašums atrodas uz/saistīts ar nekustamo īpašumu "Rubenīši" (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 46880010375) – zemes vienību 0,0748 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 46880010374) – Tērvetes pagastā, Dobeles novadā, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem:

9.1.1. īpašuma tiesības Tērvetes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 26 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību "EXPRESS-OIL", reģistrācijas Nr. 40103400375, vārda;

9.1.2. lietošanas mērķis: "Komerccarbības objektu apbūve", kods: 0801;

9.1.3. noteikta kadastrālā vērtība uz 2022. gada 1. janvāri. EUR 703,00 (septiņi simti trīs eiro, 00 centi) apmērā;

9.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	19.08.2013.	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0004	ha
2.	19.08.2013.	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0028	ha
3.	19.08.2013.	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0066	ha
4.	19.08.2013.	7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.0748	ha
5.	19.08.2013.	7312090600	drošības aizsargjoslas teritorija ap degvielas uzpildes staciju un automašīnu degvielas uzpildes iekārtu	0.0453	ha

9.2. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā avārijas. Ēkas durvis atlauztas, telpās var iekļūt nepiederošas personas, telpās atrodas atkritumi.

10. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

<b>Dokumenta nosaukums</b>	<b>Dokumenta datums</b>	<b>Oriģināls vai kopija</b>	<b>Lapu skaits</b>
LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/3167	2018. gada 8. janvāris	Oriģināls (edoc formātā)	2

11. 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

# Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. UZD-2023-3095

## Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Reģistrācijas numurs: 40003294758

Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

Talrunis: 80002000

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Ilona Kaļasa (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)



**Adrese:** Rubenīši, Kroņauce, Tērvetes pagasts, Dobeles novads, Latvija, LV3730

**Kvalitātes novērtējums uzsākts:** 01.11.2023. 13:10

**Kvalitātes novērtējums pabeigts:** 01.11.2023. 13:16

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

**BŪVE:** [Rubenīši, Kroņauce, Tērvetes pagasts, Dobeles novads, Latvija, LV3730 (46885010008)]

Nelikumīga būvniecība	
1. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē 
Būvei piesaistītais zemesgabals	
2. Vizuali novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	Nav tādu
3. Vizuali novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli	Nav tādu
4. Vizuali novērtēt tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu un terases stāvokli	Nav tādu
5. Vizuali novērtēt sētu, žogu vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli	Nav tādu
6. Vizuali novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli	Nav tādu
7. Vizuali novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav tādu
8. Vizuali novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli	Nav tādu
9. Vizuali novērtē, vai ārējā apgaismojuma gaismas ķermeņi nav bojāti un ir tīri	Nav tādu
10. Konstatēt, vai apgaimejums darbojas to ieslēdzot/izslēdzot (ja nav sensora)	Nav tādu
11. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Nav Komentārs: Citai personai piederošā zeme. Nopļauta zāle 
Siltumapgāde	
12. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	

13. Ventilācija, dzesēšana	Nav
<b>Ūdensapgāde, kanalizācija</b>	
14. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
<b>Elektroapgāde</b>	
15. Elektroapgāde	Nav
<b>Vājstrāvas</b>	
16. Vājstrāvas	Nav
<b>Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas</b>	
17. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
<b>Specifiskas, bīstamas iekārtas</b>	
18. Specifiskas, bīstamas iekārtas	Nav

**Pārbaudes veicējs**

Ilona Kaļasa

E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

**Paraksts:**

01.11.2023



**Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli**



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 11