

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

# Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras novads

Kadastra Nr. 96010050177



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

Rīga, 2022. gada 20. maijā  
Reģ. Nr. V/22-1869

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras novads**, novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras novads** ar kadastra Nr. 96010050177 un ir reģistrēts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000565855, novērtēšanu. Vērtējamais nekustamais īpašums ir neapbūvēts zemes gabals (kadastra apzīmējums 96010050174) ar kopējo platību 1775 m<sup>2</sup>. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – informatīviem nolūkiem. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras novads**, apskates dienā 2022. gada 13. maijā, aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **EUR 19 500 (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)**;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, ir **EUR 15 600 (piecpadsmit tūkstoši seši simti eiro)**, ar realizācijas termiņu 6 (seši) mēneši.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

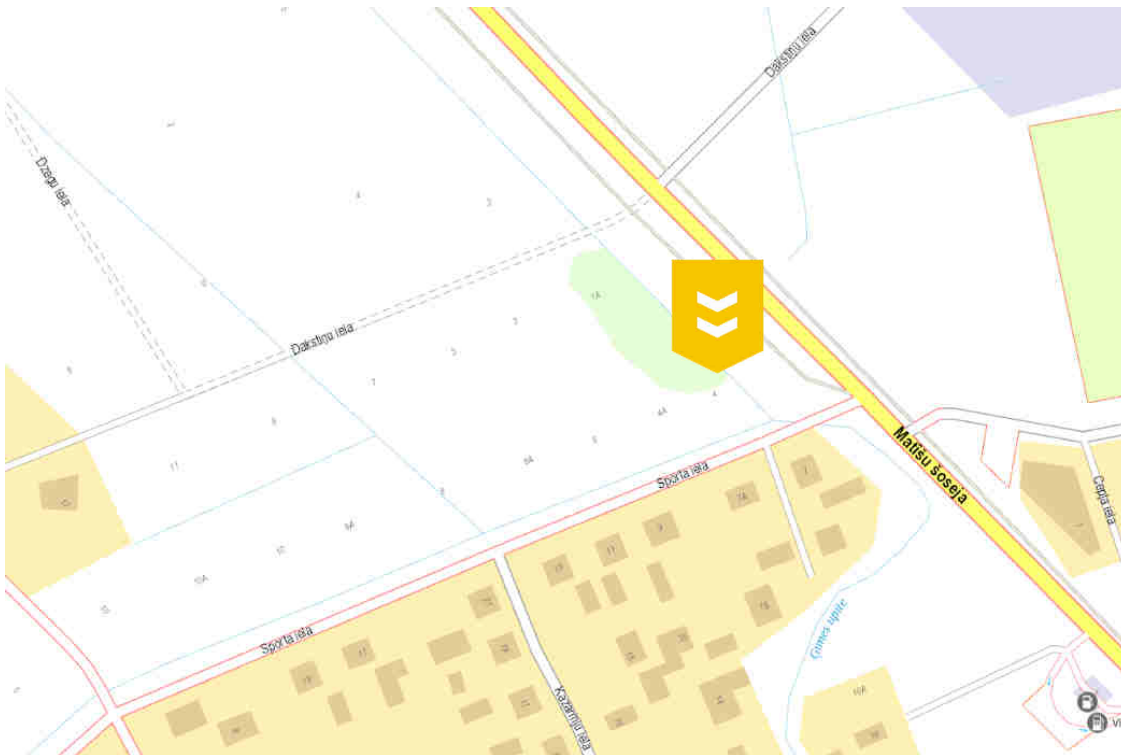
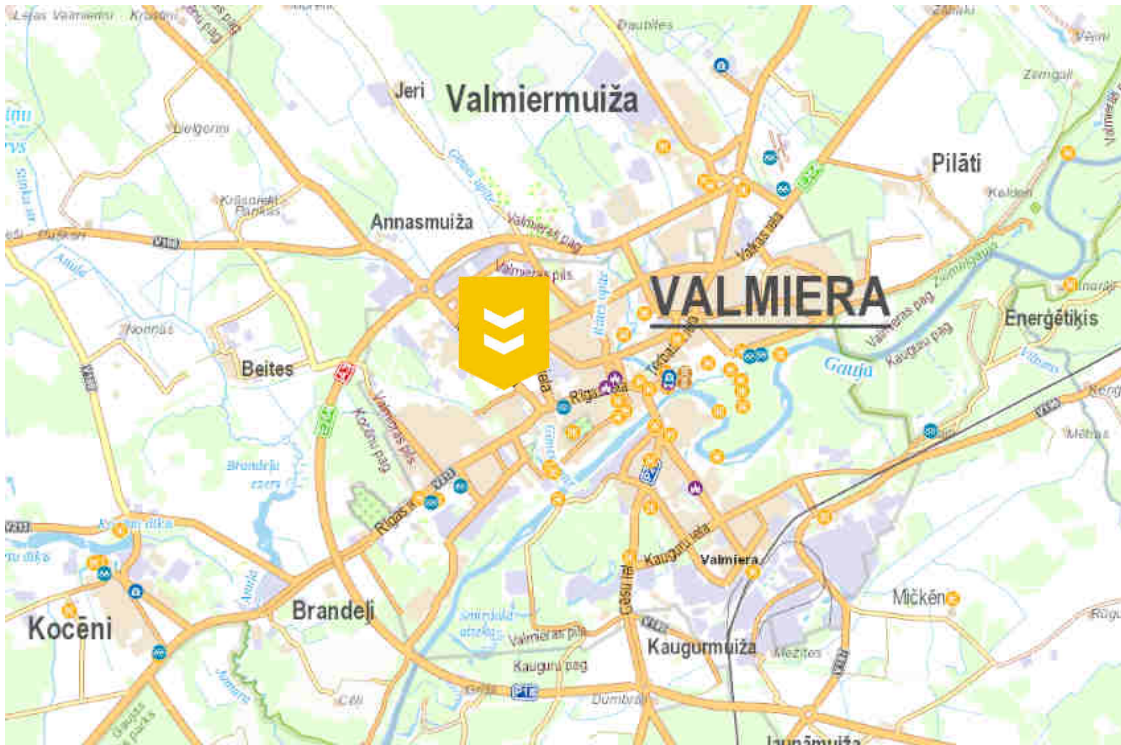
**Saturs**

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli .....	5
3. Galvenā informācija .....	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	7
7. Vērtību definīcijas .....	10
8. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	10
9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	11
10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	11
11. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	12
12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	14
13. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas .....	17
14. Neatkarības apliecinājums .....	17
15. Slēdziens .....	17

**Pielikumi**

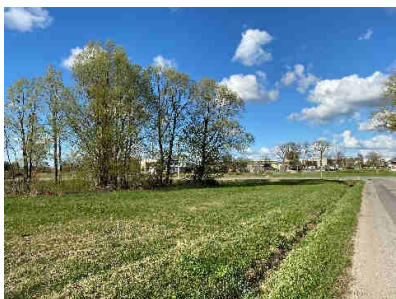
1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

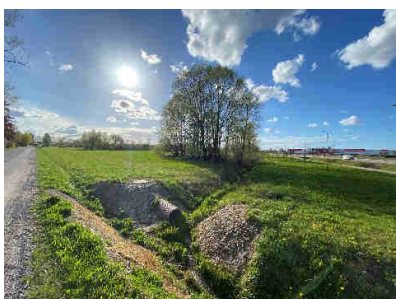
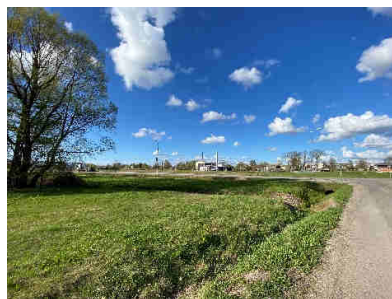


Avots: karšu izdevniecība @Jāņa sēta

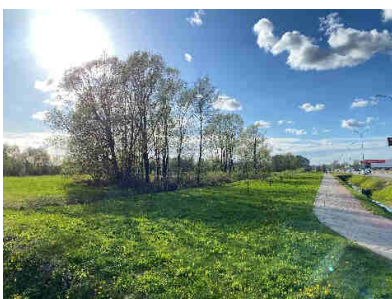
## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



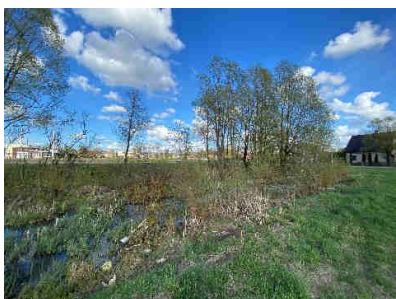
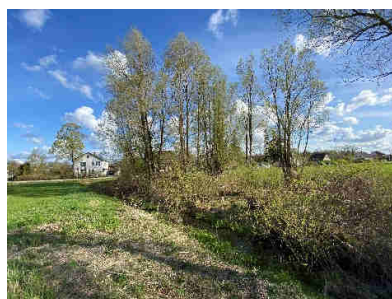
Skats uz zemes gabalu no Sporta ielas



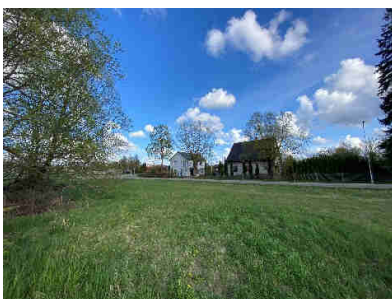
Skats uz zemes gabalu no Sporta ielas un Matīšu šosejas krustojuma



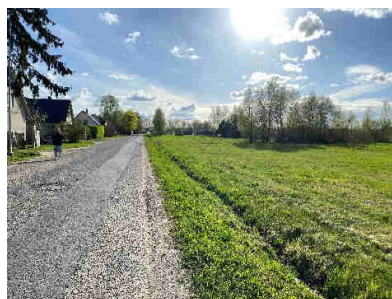
Zemes gabala ZA mala gar Matīšu šoseju



Apaugums un ūdens grāvis



Zemes gabala DA daļa



Sporta iela

### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts esošā stāvoklī	Neapbūvēts zemes gabals
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Īpašumu adrese	Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras novads
Īpašuma kadastra Nr.	96010050177
Zemes gabala kadastra apzīmējums	96010050174
Īpašuma tiesības	Saskaņā ar Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000565855, Īpašumtiesības uz zemes gabalu reģistrētas Valmieras pilsētas pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000043403.
<b>Īpašuma sastāvs</b>	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup></b>
Zemesgabals	1775 m <sup>2</sup>
Apgrūtinājumi	<p>Zemesgrāmatā reģistrētie:</p> <p>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, 0.0304 ha, <i>minētā apgrūtinājuma ietekme uz īpašuma tirgus vērtību ir negatīva.</i></p> <p>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, 0.0151 ha, <i>minētā apgrūtinājuma ietekme uz īpašuma tirgus vērtību ir negatīva.</i></p> <p>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, 0.0171 ha, <i>minētā apgrūtinājuma ietekme uz īpašuma tirgus vērtību ir negatīva.</i></p> <p>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, 0.0013 ha, <i>minētā apgrūtinājuma ietekme uz īpašuma tirgus vērtību nav būtiski negatīva.</i></p> <p>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, 0.0051 ha, <i>minētā apgrūtinājuma ietekme uz īpašuma tirgus vērtību nav būtiski negatīva.</i></p> <p>Nostiprināta zemes servitūta tiesība energoapgādes objekta ierīkošanai, ekspluatācijai, remontiem, rekonstrukcijai un attīstībai saskaņā ar līguma noteikumiem. Tiesības ieguvējs: Akciju sabiedrība "Latvenergo", nodokļu maksātāja kods 40003032949. Pamats: 2008.gada 25.marta līgums par zemes izmantošanu jauna elektroapgādes objekta ierīkošanai un aprobežojuma noteikšanu, <i>minētā apgrūtinājuma ietekme uz īpašuma tirgus vērtību nav būtiski negatīva.</i></p> <p>VZD kadastrā reģistrētie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, 0.0304 ha,</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, 0.0151 ha,</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, 0.0171 ha,</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0013 ha,</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0051.</li> </ul>
Zemesgabala atļautā izmantošana	Pamatojoties uz spēkā esošo Valmieras pilsētas teritorijas plānotā (atļautā) funkcionālā zonējuma karti, zemes gabals atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM, DzM1)

Esošais izmantošanas veids	Brīvs no apbūves zemes gabals
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala apbūve, saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM, DzM1)
Tirgus vērtība	<b>19 500 EUR</b>
Objekta apsekošanas datums un vērtības noteikšanas datums	2022. gada 13. maijā
Atskaites sagatavošanas datums	2022. gada 20. maijā
Pieņēmumi	Nav
Vērtēšanas gaitā izmantotā dokumentācija un informācija	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka;</li><li>• Zemes robežu plāns; Situācijas plāns; Apgrūtinājumu plāns;</li><li>• Informācija par zemes gabala atļauto izmantošanu Valmieras novada pašvaldības mājas lapā;</li><li>• LR VZD Kadastra dati;</li><li>• NĪ tirgus dati.</li></ul>

#### 4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam Īpašumam, kas atrodas **Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras novads** ar kadastra Nr. 96010050177 un ir reģistrēts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000565855.

Vērtējamais objekts ir brīvs no apbūves zemesgabals ar kopējo platību 1775 m<sup>2</sup>, kā arī ar zemes gabalu nesaraucami saistītas izbūves un citi uzlabojumi tādā stāvoklī, kā fiksēts apskates dienā.

Par pamatu vērtēšanas objektu sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

#### 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – informatīviem nolūkiem. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

#### 6. Vērtēšanas objekta raksturojums

##### 6.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

###### **Nekustamā īpašuma novietojums**

Vērtēšanas objekts izvietots Valmieras novada, Valmieras pilsētā, tuvu pilsētas centrālajai daļai. Zemes gabals atrodas līdzās pilsētas mikrorajonam Jāņparks. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu labs. Tuvākajā apkārtnē ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības (pirmsskolas izglītības iestādes, Valmieras sākumskola, Valmieras Valsts ģimnāzija), gan veselības aprūpes iestādes un sporta iestādes (Valmieras Sporta centrs, Valmieras peldbaseins), gan pārtikas veikali, atsevišķi nelieli veikaliņi un citi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi, kā arī daži komerciāla rakstura objekti.

Objekts atrodas mazstāvu apbūves teritorijā, savrupmāju apbūvei paredzētā rajonā, kur apbūve lielākajā daļā zemes gabalu jau ir izveidojusies, bet ir arī samērā daudz neapbūvētu zemes gabalu. Apbūvi apskatāmā nekustamā īpašuma apkārtnē veido dažādos laika posmos celtas savrupmājas, pārsvarā celtas 20.gs. otrajā pusē un 1990.-jos gados, kā arī vairākas pēdējos 10 gados būvētas.

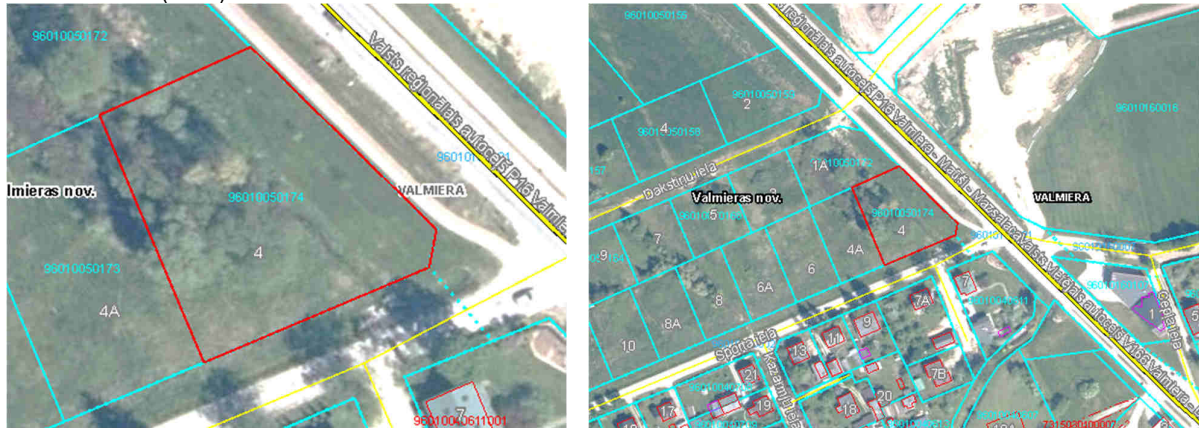
Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā kā labs.

### Vērtēšanas objekta pieejamība.

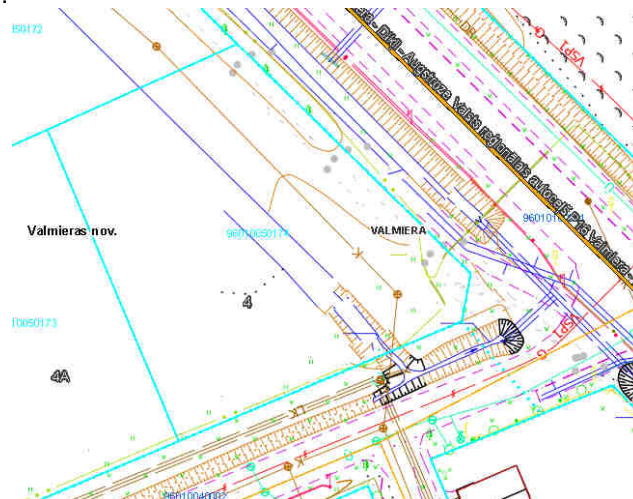
Vērtēšanas objekta sastāvā esošajam zemes gabalam ir iespējams piebraukt ar automašīnu. Īpašums gar DA malu robežojas ar pašvaldības asfalta seguma Sporta ielu. Starp Sporta ielu un zemes gabalu ir ūdens notekgrāvis, iebrauktuve no Sporta ielas nav izbūvēta. Gar ZA malu zemes gabals robežojas ar asfalta seguma Matīšu šoseju (valsts reģionālais autoceļš P 16 Valmiera – Matīši – Mazsalaca). Starp zemes gabalu un Matīšu šoseju izbūvēts gājēju trotuārs un velo braucēju celiņš. Piebraukšanas iespējas kopumā uzskatāmas par labām.

## 6.2. Zemes gabala ar kad. apz. 96010050174 raksturojums:

Orto foto karte (VZD):



Topogrāfiskā karte (VZD):



Zemes gabalam ir trapecveida forma ar nošķeltu DA stūri. Kopēja platība ir 1775 m<sup>2</sup>. Īpašums gar DA malu robežojas ar pašvaldības asfalta seguma Sporta ielu un gar ZA malu robežojas ar asfalta seguma Matīšu šoseju (valsts reģionālais autoceļš P 16 Valmiera – Matīši – Mazsalaca). Starp zemes gabalu un Matīšu šoseju izbūvēts gājēju trotuārs un velo braucēju celiņš. Gar zemes gabala ZA malu sastādīti kociņi. Zemes gabala ZR



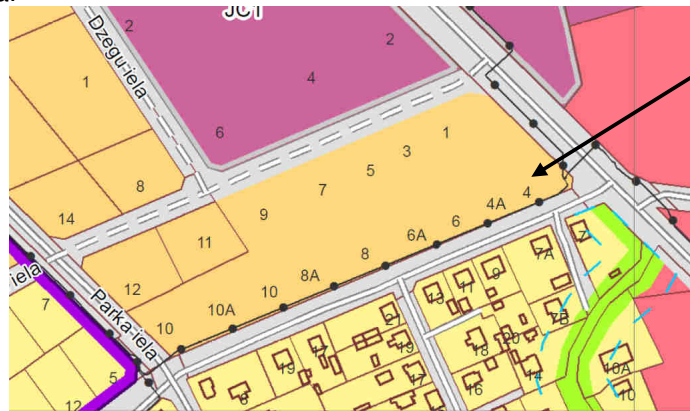
un R malas robežojas ar savrupmāju apbūves zemes gabaliem. Starp zemes gabalu un Sporta ielu izveidots lietus kanalizācijas notekgrāvis. Zemes gabalu tā austrumu daļā šķērso kanalizācijas notekgrāvji. Zemes gabala ZA daļā ir koku un krūmu apaugums.

Saskaņā ar VZD kadastra datiem, zemes gabals sastāv no – pļava 0.0627 ha, krūmāji 0.0285 ha, zeme zem ūdeņiem 0.0228 ha, pārējās zemes 0.0635 ha. Zemes gabalam nav veikts inženiertehnisko komunikāciju pieslēgums, iespējams elektrības, gāzes un centralizētā ūdensvada un kanalizācijas pieslēgums – pie zemes gabala robežām uz Sporta ielas.

Zemes gabala vidusdaļā, virzienā no ziemeļrietumiem uz dienvidaustrumiem, šķērso ūdens notekgrāvis, kas nosacīti sadala zemes gabalu divās daļās.

Zemesgabals ir bez labiekārtojuma, nav nožogots, ir brīvi pieejams. Tā apaugumu veido reta lapu koku audze, ūdens grāvis zemes gabala ZR daļā un pļava. Zemes gabala reljefs ir bez izteiktiem zemes virsmas pazeminājumiem vai paaugstinājumiem, līdzens. Vērtēšanas datumā nav novērotas paaugstinātas grunts mitruma pazīmes zemes gabala teritorijā.

Pamatojoties uz spēkā esošiem Valmieras pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM, DzM1) teritorijā. Zemes gabala dalīšana mazākās zemes vienībās nav iespējama.



**Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM, DzM1)**

**4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA**

**4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)**

- 4.2.1.1. Pamatinformācija**
- 158. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
- 4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi**
- 159. Savrupmāju apbūve (11001).
  - 160. Rindu māju apbūve (11005).
  - 161. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi**
- 162. Biroju ēku apbūve (12001).
  - 163. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpildes stacijas.
  - 164. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
  - 165. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
  - 166. Sporta ēku un būvju apbūve (12006).
  - 167. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
  - 168. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
  - 169. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
  - 170. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
  - 171. Reliģiskās organizāciju ēku apbūve (12011).
  - 172. Labiekārtojamā publiskā āreļa (24001): izņemot kapsētas, dzīvnieku kapsētas.
  - 173. Publiskā āreļa bez labiekārtojuma (24002).

**4.2.1.4. Apbūves parametri**

Nr.	Maksimālā jumtveidīgā zemes platība (m <sup>2</sup> /ha)		Maksimālās apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zemes teritorijas rādītājs (%) (pretvaldības robežām)	
	Vērtība	Atvērta	Vērtība	Atvērta	no	līdz	Atvērta	no	līdz	Atvērta	Vērtība	Atvērta
174	100	75	20	15	15	15	Atvērta	3	7	20		

4. Iztūru māju apbūvē jaunveidojamā zemes vienību minimālā platība 400 m<sup>2</sup>.  
5. Atvērta jumta daļve.

- 4.2.1.5. Citi noteikumi**
- 175. Noteikumu teritorijas papildizmantošana:
    - 175.1. nav atļauts šādā teritorijas papildizmantošanas veids un aizliegts veikt tādu saimniecisko darbību, kas var pasliktināt apdzīvotā dzīves apstākļus (ar troksni, smaku vai cita veida negatīvu ietekmi) un būtiski samazināt apkārtnē nekustamo īpašumu vērtību;
    - 175.2. jaunveidojamās apbūves teritorijās:
      - 175.2.1. teritorijas papildizmantošana pamatojama detālplānojumā;

- 4.2.2. Teritorijas papildizmantošanas veidi**
- 179. Būvju ēku apbūve (12001).
  - 180. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpildes stacijas.
  - 181. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
  - 182. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
  - 183. Sporta ēku un būvju apbūve (12006).
  - 184. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
  - 185. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
  - 186. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
  - 187. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
  - 188. Reliģiskās organizāciju ēku apbūve (12011).
  - 189. Labiekārtojamā publiskā āreļa (24001): izņemot kapsētas, dzīvnieku kapsētas.
  - 190. Publiskā āreļa bez labiekārtojuma (24002).

**4.2.2.4. Apbūves parametri**

Nr.	Maksimālā jumtveidīgā zemes platība (m <sup>2</sup> /ha)		Maksimālās apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zemes teritorijas rādītājs (%) (pretvaldības robežām)	
	Vērtība	Atvērta	Vērtība	Atvērta	no	līdz	Atvērta	no	līdz	Atvērta	Vērtība	Atvērta
191	100	75	20	15	15	15	Atvērta	3	7	20		

6. Iztūru māju apbūvē jaunveidojamā zemes vienību minimālā platība 400 m<sup>2</sup>.  
7. Atvērta jumta daļve.

- 4.2.2.5. Citi noteikumi**
- 192. Noteikumu teritorijas papildizmantošana:**
- 192.1. nav atļauts šādā teritorijas papildizmantošanas veids un aizliegts veikt tādu saimniecisko darbību, kas var pasliktināt apdzīvotā dzīves apstākļus (ar troksni, smaku vai cita veida negatīvu ietekmi) un būtiski samazināt apkārtnē nekustamo īpašumu vērtību;
  - 192.2. jaunveidojamās apbūves teritorijās:
    - 192.2.1. teritorijas papildizmantošana pamatojama detālplānojumā;
    - 192.2.2. atļauts publiskā rakstura ēkas nedrīkst aizņemt vairāk kā 25% no kopējās jaunveidojamā dzīvojamā kvartāla platības vai arī publiskā rakstura iestādes un objekti jāizvietoj dzīvojamās mājas galvenās fasādes pirmajā stāvā, pagrabstāvā vai cokolstāvā, un tie jānodrošina ar ieejām no ielā;
    - 192.2.3. izvietojot publiskā rakstura iestādes un objektus dzīvojamās mājas pirmajā stāvā, pagrabstāvā vai cokolstāvā, piekļūšana publiskā rakstura iestādēm un objektiem jānodrošina atsevišķi no galvenā izmantošanas veida;
  - 192.3. esošās apbūves teritorijās:
    - 192.3.1. paredzot publiskā rakstura iestādes vai objekta izvietojumu dzīvojamā mājā ir jāņem vērā apstiprināto dzīvokļu īpašnieku kopaspulces lēmums;
    - 192.3.2. par publiskā rakstura objektiem aizliegts pārbūvēt dzīvojamā māju koplietošanas telpas (priemāram, koridorus, ratniekības, vēģerārus u.c.);
    - 192.3.3. publiskā rakstura iestādes un objekti jāizvietoj dzīvojamās mājas galvenās fasādes pirmajā stāvā, pagrabstāvā vai cokolstāvā, un tie jānodrošina ar ieejām no ielā;
    - 192.3.4. piekļūšana publiskā rakstura iestādēm un objektiem jānodrošina atsevišķi no galvenā izmantošanas veida;
    - 192.3.5. paredzot publiskā rakstura iestādes un objektus, jānodrošina objektiem nepieciešamās autostāvvietas (apmeklētājiem, personālam, preču piegādātājiem), nesamazinot galvenajam izmantošanas veidam paredzēto autostāvvietu skaitu;
    - 192.3.6. paredzot publiskā rakstura iestādes vai objekta izvietojumu dzīvojamās mājās, kur tie līdz šim nav bijuši, būvprojekta sastāvā jānodrošina visas mājas fasādes pārbbūves vai atjaunošanas arhitektoniskās risinājums.

<p>175.2.2. atpūts publiskā rakstura ēkas nedrīkst aizņemt vairāk kā 25% no kopējās jaunveidojamā dzīvojamā kvartāla platības vai arī publiskā rakstura iestādes un objekti jāizvietoj dzīvojamās mājas galvenās fasādes pirmajā stāvā, pagrabstāvā vai colostāvā, un tieši nav pieejama no iedzīvotājiem.</p> <p>175.2.3. izveidoti publiskā rakstura iestādes un objekti dzīvojamās mājas pirmajā stāvā, pagrabstāvā vai colostāvā, pieļaujama publiskā rakstura iestādēm un objektiem jānodrošina atsevišķi no galvenā izmantošanas veida.</p> <p>175.3. esošās apbūves teritorijās:</p> <p>175.3.1. paredzot publiskā rakstura iestādes vai objekta izvietojumu dzīvojamā mājā ir jāņem apstiprināto dzīvokļu līdnieku kopējais lēmums.</p> <p>175.3.2. par publiskā rakstura objektiem aizliegta pārbūvē dzīvojamā māju koplietošanas telpas (piemēram, koridorus, rēstelpas, vēģnerus u.c.).</p> <p>175.3.3. publiskā rakstura iestādes un objekti jāizvietoj dzīvojamās mājas galvenās fasādes pirmajā stāvā, pagrabstāvā vai colostāvā, un tieši nav pieejama no iedzīvotājiem.</p> <p>175.3.4. pieļaujama publiskā rakstura iestādēm un objektiem jānodrošina atsevišķi no galvenā izmantošanas veida.</p> <p>175.3.5. paredzot publiskā rakstura iestādes un objektus, jānodrošina objekta nepieciešamās autostāvvietas (apmeklētājiem, personālam, preču piegādātājiem), nesamazinot galvenajam izmantošanas veidam paredzēto autostāvvietu skaitu.</p> <p>175.3.6. paredzot publiskā rakstura iestādes vai objekta izvietojumu dzīvojamā mājā, kur tie līdz šim nav bijuši, būvprojekta sastāvā izstrādājama visas mājas fasādes pārbūve vai apgūšanas arhitektoniskās oriģināls.</p> <p style="text-align: center;">4.2.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzMT)</p> <p>4.2.2.1. Pamatinformācija</p> <p>176. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzMT) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājiņa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.</p> <p>4.2.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</p> <p>177. Rindu māju apbūve (11005)</p> <p>178. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006)</p>	
--	--

## 7. Vērtību definīcijas

**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 piespiedības. /LVS 401-2013/

**Piespiedu pārdošana.** Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no imesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to imesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

## 8. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Darījumu aktivitāte ar privātmāju apbūves zemes gabaliem Valmieras pilsētas teritorijā ir samērā augsta. Pēdējā gada laikā Valmieras pilsētā reģistrēti 50 darījumi.

Darījumi Valmieras pilsētas teritorijā ar vērtējamam īpašumam līdzīgas platības zemes gabaliem (1000 - 1700m<sup>2</sup>), kas paredzēti privātmāju apbūvei, notikuši cenu kategorijās no 8-21 EUR/m<sup>2</sup>. Cenu galvenokārt ietekmē komunikāciju pieejamība, zemes gabala kopējā platība (jo lielāka platība, jo mazāka cena par 1 m<sup>2</sup>), zemes gabala konfigurācija, atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas.

Privātmāju apbūves zemes gabalu piedāvājumu skaits gan Valmieras pilsētā ir vidēji liels, aptuveni 10, cenu amplitūdā no 15 000 līdz 61 000 EUR, t.i. no 14 EUR/m<sup>2</sup> līdz 28 EUR/m<sup>2</sup>. Piedāvātie zemes gabali ir platībā no 858 m<sup>2</sup> līdz 3209 m<sup>2</sup>.

Reģiona nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka- 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Vērtējamam objektam var tikt prognozēta salīdzinoši laba likviditāte. Kā galveno pozitīvo faktoru zemes gabala likviditātei var minēt jūras tuvumu un labas piebraukšanas iespējas, savukārt, kā galveno negatīvo faktoru zemes gabala likviditātei jāmin samērā lielā zemes gabala platība, labiekārtojuma un inženiertehnisko pieslēguma neesamība. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 12-18 mēnešu termiņā, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 6 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 30% no tirgus vērtības.

Kopš Covid-19, uzliesmojuma ir pagājuši ~ 2 gadi un šāds laika sprādis jau ļauj izvērtēt tā ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu. Izvērtējot notikušos nekustamā īpašuma darījumus un piedāvājumus, var secināt, ka faktiski nekāda veida krīzes radīta negatīva ietekme nav novērota. Gluži pretēji – gan dzīvojamā segmentā, gan komercobjektu segmentā novērojams pārdošanas cenu pieaugums. Dzīvojamā rakstura objektu cenu pieauguma tendences būtiski stimulē izdevīgas kreditēšanas iespējas par zemām likmēm, kā arī Altum programma.

2022. gada marta sākumā Covid-19 radīto nenoteiktību ārējā vidē pilnībā aizēnoja Krievijas uzsāktā kara darbība Ukrainā. Pagaidām ir pagājis salīdzinoši ļoti īss laika periods, lai fiksētu, kāda veida cenu vai darījumu skaita izmaiņas. Vērtētāji atzīmē, ka esošo apstākļu kopums - energoresursu sadārdzinājums un ekonomiskās sankcijas var būtiski ietekmēt turpmāko nekustamo īpašumu tirgus attīstību, tomēr sagaidāmās izmaiņas šobrīd nav iespējams prognozēt. Atbilstoši esošajai situācijai, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā var samazināties.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

## 9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu ir brīvs no apbūves zemesgabals.

Pamatojoties uz spēkā esošo Valmieras pilsētas teritorijas plānotā (atļautā) funkcionālā zonējuma karti, zemes gabals atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM, DzM1).

Vērtētāji secināja, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir zemes gabala apbūve, saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM, DzM1).

### **Objektu vērtību ietekmējošie faktori**

#### *Pozitīvie:*

- Labas piebraukšanas iespējas pa asfalta seguma ielu;
- Īpašums atrodas tuvu pilsētas centram;
- Zemes gabalam iespējams elektrības, centralizētā ūdensvada, kanalizācijas un gāzes pieslēgums;
- Īpašums izvietots tuvu nepieciešamiem infrastruktūras objektiem, netālu pieejama sabiedriskā transporta pietura;

#### *Negatīvais:*

- pie zemesgabala nav inženierkomunikāciju pieslēguma;
- zemes gabalu šķērso ūdens notekgrāvis;
- zemes gabals robežojas ar Matīšu šoseju, kas ir viena pilsētas maģistrālajām ielām ar samērā intensīvu auto transporta satiksmi.

## 10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas līgumiem, izņemot tos, kas minēti slēdzienā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;

- nekustamais Īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (Īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais Īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā Īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## 11. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo Īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu Īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par Īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā Īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

### **Tirgus pieeja**

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto Īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma Īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu Īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā Īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā Īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- Īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem Īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā Īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

### ***Īenākumu pieeja***

Nekustamo Īpašumu tirgū ieņēumus nesoši nekustamie Īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī Īenākumu pieeja. Tādejādi Īenākumu pieeja sevišķi piemērota Īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Īenākumu pieejas pamatā ir pieņēmus, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo Īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā Īenākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Īenākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā Īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmu, ko tā Īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, Īenākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences Rīgas nekustamo Īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas Pierīgā iegādājas nevis Īenākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka Īenākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

### ***Izmaksu pieeja***

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmus, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par Īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādejādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādejādi iegūstot Īpašuma vērtību.

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

Vērtības zudumus veido sekojošās nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo Īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā Īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā Īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā Īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem.

## 12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita


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

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzīgu zemesgabalu pārdošanas/piedāvājuma gadījumiem ar īpašuma atrašanās vietu salīdzināmās vietās. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies četrus pēdējo gadu laikā pārdotus / piedāvātus zemesgabalus. Par salīdzināmo pamatvienību ir izvēlēts zemes gabala lietderīgās platības 1 m<sup>2</sup> cena, atskaitot zemi zem ūdeņiem (228 m<sup>2</sup>) un zemes platību sarkanajās līnijās (13 m<sup>2</sup>). Līdzīga lietderīgās zemes platības aprēķinu pieeja pielietota arī salīdzināmiem īpašumiem – atskaitot zemi sarkanajās līnijās un zemi zem ūdeņiem, ja tādas ir.


Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību un citus faktorus.

### Salīdzināmie objekti:

#### Objekts Nr. 1

Adrese	Dakstiņu iela 33, Valmiera	
Pārdošanas laiks	02.2022.	
Pārdošanas cena, EUR	20 000	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 201	
Zemes gabala lietderīgā platība, m <sup>2</sup>	1 201	
Īss objekta raksturojums	Atrodas mazstāvu dzīvojamu māju apbūves teritorijā. Zemes gabals atrodas Valmieras pilsētas R daļā, brīvs no apbūves. Piebraukšana pa grants seguma ielu. Attālums līdz Valmieras pilsētas centram aptuveni 2 km. Atļautā izmantošana - mazstāvu dzīvojamu māju teritorija. LR VZD kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija - 0,0003 ha, aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide 0,0196 ha.	
Inženierkomunikācijas	Iespējams pieslēgums ūdens un kanalizācijas pilsētas tīkliem.	

#### Objekts Nr. 2

Adrese	Parka iela 10, Valmiera	
Pārdošanas laiks	05.2021.	
Pārdošanas cena, EUR	27 000	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 758	
Zemes gabala lietderīgā platība, m <sup>2</sup>	1 723	
Īss objekta raksturojums	Atrodas mazstāvu dzīvojamu māju apbūves teritorijā. Zemes gabals atrodas Valmieras pilsētas R daļā, brīvs no apbūves. Piebraukšana pa asfalta seguma Sporta ielu un grants seguma Parka ielu. Attālums līdz Valmieras pilsētas centram aptuveni 2 km. Atļautā izmantošana - mazstāvu dzīvojamu māju teritorija. LR VZD kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumam - 0,0033 ha, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0,0042 un 0,0098 ha, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļiem - sakarā līnija - 0,0012 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0075 ha. Zeme zem ūdeņiem 23 m <sup>2</sup>	
Inženierkomunikācijas	Iespējams pieslēgums visiem pilsētas tīkliem, tai skaitā gāzei. Ir veikts elektrības pieslēgums	

Objekts Nr. 3

Adrese	Šķesteru iela 2, Valmiera	
Pārdošanas laiks	02.2022.	
Pārdošanas cena, EUR	14 000	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	954	
Zemes gabala lietderīgā platība, m <sup>2</sup>	954	
Īss objekta raksturojums	Atrrodas mazstāvu dzīvojamu māju apbūves teritorijā. Zemes gabals atrodas Valmieras pilsētas R daļā, brīvs no apbūves. Piebraukšana pa grants seguma ielu. Attālums līdz Valmieras pilsētas centram aptuveni 2 km. Atļautā izmantošana - mazstāvu dzīvojamu māju teritorija. LR VZD kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide - 0,0150 ha.	
Inženierkomunikācijas	Iespējams pieslēgums visiem pilsētas tīkliem (atrodas uz Dakstiņu ielas).	

Objekts Nr. 4

Adrese	Jāņparka iela 12, Valmiera	
Piedāvājuma laiks	05.2022.	
Piedāvājuma cena, EUR	25 000	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 405	
Zemes gabala lietderīgā platība, m <sup>2</sup>	1 405	
Īss objekta raksturojums	Atrrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabals izvietots Valmieras pilsētas R daļā, Jāņparkā. Piebraukšana pie zemes gabala pa pašvaldībai piederošu grants seguma ielu. Attālums līdz Valmieras pilsētas centram aptuveni 2 km. Atļautā izmantošana - savrupmāju apbūve. LR VZD kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem; aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide - 0,0217 ha. Liels notekūdeņu grāvis gar ielu, iebrauktuve nav izbūvēta.	
Inženierkomunikācijas	Iespējams pieslēgums visiem pilsētas tīkliem.	

## Aprēķins ar tirgus pieeju:

	Dakstiņu iela 33, Valmiera	Parka iela 10, Valmiera	Šķesteru iela 2, Valmiera	Jānparka iela 12, Valmiera	Sporta 4, Valmiera, Valmieras nov.
Darījuma apstākļi	02.2022.	05.2021.	02.2022.	Piedāvāts 05.2022.	
Pārdošanas cena, EUR	20 000	27 000	14 000	25 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	-15%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	5%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	5%	0%	-15%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	20 000	28 350	14 000	21 250	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 201	1 758	954	1 405	1 775
<b>Zemes gabala lietderīgā platība, m<sup>2</sup></b>	<b>1 201</b>	<b>1 723</b>	<b>954</b>	<b>1 405</b>	<b>1 534</b>
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 m<sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>16,7</b>	<b>16,5</b>	<b>14,7</b>	<b>15,1</b>	<b>12,7</b>
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums pilsētā	0%	0%	0%	0%	
Apkārtojuma raksturs un kvalitāte / blakus esošo objektu ietekme / labiekārtojums	-10%	-10%	-10%	-10%	
Apkārtnes ainaviskums, ūdenskrātuves	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	-3%	2%	-6%	-1%	
Pieklūšanas / piebraukšanas iespējas, ielas segums / nav izbūvēta piebrauktuve	10%	0%	10%	10%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, pieslēguma iespējas	0%	-3%	5%	0%	
Gruntsgabala izmantošanas / attīstīšanas iespējas; atļautā zemes gabala izmantošana	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija un reljefs / labiekārtojums / apaugums	0%	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	-15%	-15%	-15%	-15%	
Piebraucamo ceļu juridiskais statuss	0%	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-18%</b>	<b>-26%</b>	<b>-16%</b>	<b>-16%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>13,7</b>	<b>12,2</b>	<b>12,3</b>	<b>12,7</b>	<b>12,7</b>
Salīdzināmā objekta pieņemtais ietekmes īpatsvars, %	25%	25%	25%	25%	
<b>Aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR</b>					<b>19 500</b>



### 13. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izanalizējot vērtēšanas objekta pārdošanas un/vai ieķīlāšanas iespējas, vērtētāji secināja, ka vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai / pārdošanai.

### 14. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA „Latio”. SIA „Latio” piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots, un vērtējums izdarīts, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2022. gada 13. maijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA „Latio” vērtēšanas speciālists Daiga Mihelsone. SIA „Latio” kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

### 15. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras novads**, apskates dienā 2022. gada 13. maijā, aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **EUR 19 500 (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)**;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, ir **EUR 15 600 (piecpadsmit tūkstoši seši simti eiro)**, ar realizācijas termiņu 6 (seši) mēneši.

Ar cieņu,

Ingars Kārklīņš

SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Daiga Mihelsone

SIA "Latio" vērtēšanas speciālists

## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai nomas/īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās par šādu darbību veikšanu.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu vai kādu tā daļu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots nolūkiem, kas atšķiras no vērtējuma uzdevumā formulētā, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas, kas nepieciešama katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

## Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000565855

Kadastra numurs: 96010050177

Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras nov.

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 13.05.2022. žurnāla Nr.

300005603305 - Tiesību grozījumi

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96010050174).		1775 m <sup>2</sup>
1.2. Atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2089. <i>Žurn. Nr. 300004320767, lēmums 05.04.2017., tiesnese Antra Bušmane</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000043403.	1	
1.2. Pamats: 2017.gada 23.marta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004320767, lēmums 05.04.2017., tiesnese Antra Bušmane</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.		0.0304 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem.		0.0151 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem.		0.0171 ha
1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.		0.0013 ha
1.5. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.		0.0051 ha
1.6. Pamats: 2017.gada 23.marta nostiprinājuma lūgums, zemes apgrūtinājumu plāns.		
1.7. Nostiprināta zemes servitūta tiesība energoapgādes objekta ierīkošanai, ekspluatācijai, remontiem, rekonstrukcijai un attīstībai saskaņā ar līguma noteikumiem. Tiesības ieguvējs: Akciju sabiedrība "Latvenergo", nodokļu maksātāja kods 40003032949. Pamats: 2008.gada 25.marta līgums par zemes izmantošanu jauna elektroapgādes objekta ierīkošanai un aprobežojuma noteikšanu. Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2089 (žurnāls Nr.300002467797). <i>Žurn. Nr. 300004320767, lēmums 05.04.2017., tiesnese Antra Bušmane</i>		

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: Gints Bērtiņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 16.05.2022. 12:17:16.

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.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9601 005 0174

Adrese: Sporta iela 4, Valmiera

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Valmieras pilsētas pašvaldības domes 2009. gada 15. oktobra lēmumu Nr. 609 "Par detālplānojuma teritorijai, kuru ierobežo Matīšu šoseja, Sporta iela, Jāņparka iela un Mālu iela, Valmierā, apstiprināšanu" (protokols Nr. 15, 45.§); Valmieras pilsētas pašvaldības domes 2009. gada 15. oktobra lēmumu Nr. 610 "Par Valmieras pilsētas pašvaldības Saistošo noteikumu Nr. 76 "Detālplānojuma teritorijai, kuru ierobežo Matīšu šoseja, Sporta iela, Jāņparka iela un Mālu iela, Valmierā, grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" apstiprināšanu" (protokols Nr.15, 46.§); Valmieras pilsētas pašvaldības domes 2010. gada 26. augusta lēmumu Nr. 360 "Par Valmieras pilsētas pašvaldības Saistošo noteikumu Nr. 93 "Par grozījumiem Valmieras pilsētas pašvaldības 15.10.2009. Saistošajos noteikumos Nr. 76 "Detālplānojuma teritorijai, kuru ierobežo Matīšu šoseja, Sporta iela, Jāņparka iela un Mālu iela, Valmierā, grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" apstiprināšanu" (protokols Nr.12, 18.§); Valmieras pilsētas pašvaldības domes 2010. gada 26. augusta lēmumu Nr. 361 "Par adresu piešķiršanu, nekustamā īpašuma lietošanas mērķu un apgrūtinājumu noteikšanu jaunizveidotajām zemes vienībām teritorijā, kuru ierobežo Matīšu šoseja, Sporta iela, Jāņparka iela un Mālu iela, Valmierā" (protokols Nr. 12, 19.§); Valmieras pilsētas pašvaldības domes 2015. gada 26. novembra lēmumu Nr. 445 "Par grozījumiem Valmieras pilsētas pašvaldības domes 15.10.2009. lēmumā Nr.610 (protokols Nr.15, 46.§) "Par Valmieras pilsētas pašvaldības Saistošo noteikumu Nr. 76 "Detālplānojuma teritorijai, kuru ierobežo Matīšu šoseja, Sporta iela, Jāņparka iela un Mālu iela, Valmierā, grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" apstiprināšanu" (protokols Nr. 12, 14.§) un Valmieras pilsētas pašvaldības domes 2015. gada 26. novembra lēmumu Nr.446 "Par detālplānojuma, teritorijai, kuru ierobežo Matīšu šoseja, Sporta iela, Jāņparka iela un Mālu iela, Valmierā, posma realizāciju" (protokols Nr.12, 15.§).

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0144.

Robežas uzmērītas: no 16.09.2016. līdz 23.09.2016.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1775 ha



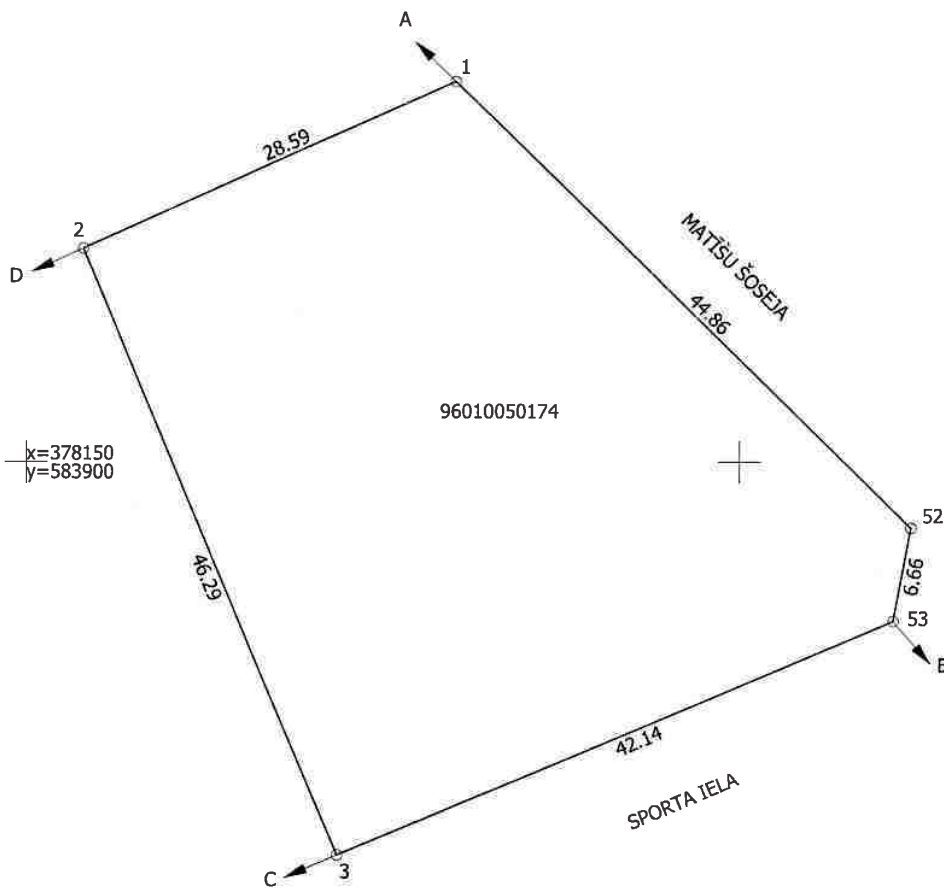
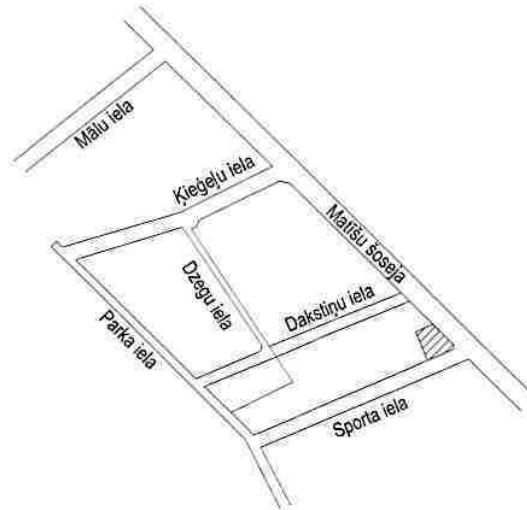
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

Valmieras pilsētas pašvaldības  
speciāliste zemes nomas  
jautājumos Anda Saliņa

11.11.2016.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.999686

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 96010160001  
no B līdz C: 96010040002  
no C līdz D: 96010050173 Sporta iela 4A  
no D līdz A: 96010050172 Dakstiņu iela 1

Plāna mērogs 1: 500  
Zemes vienības platība: 0.1775 ha

Mērnīks Ilgvars Gūts (sert.Nr. BB-200, derīgs no 28.12.2010. līdz 27.12.2020.)  
aplēcina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ilgvars Gūts

04.10.2016.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9601 005 0174

Adrese: Sporta iela 4, Valmiera

Situācijas elementi uzmērīti: no 16.09.2016. līdz 23.09.2016.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1775 ha



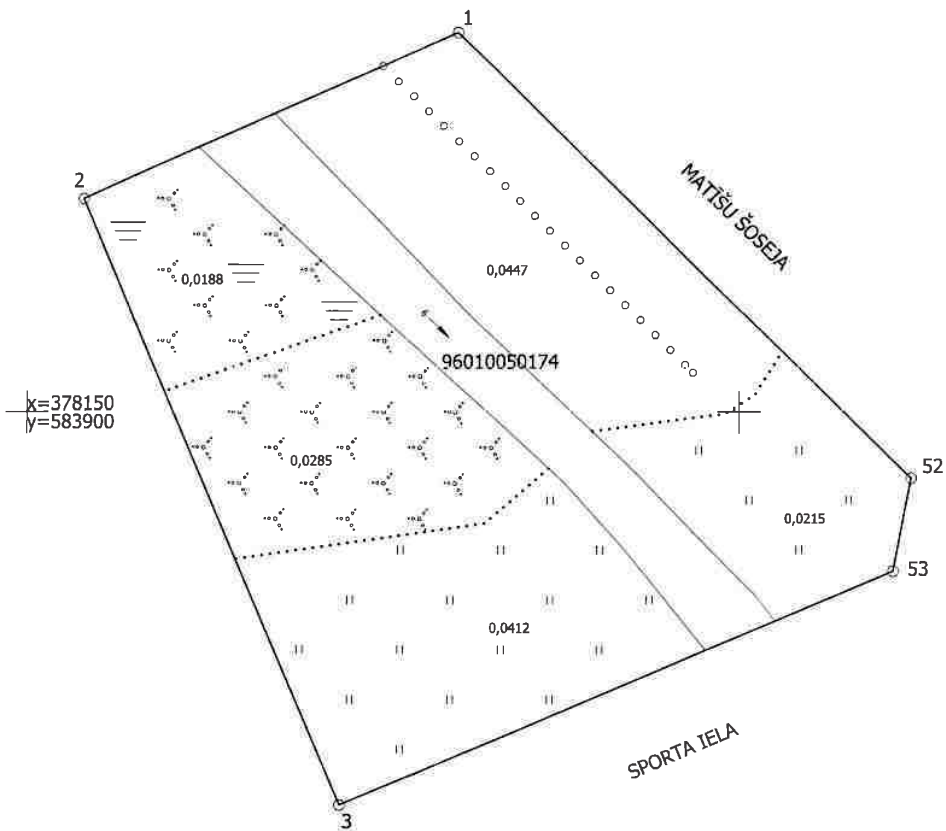
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

Valmieras pilsētas pašvaldības  
speciāliste zemes nomas  
jautājumos Anda Saliņa

11.11.2016.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā								tajā skaitā		Pārējās zemes		
		Arāmzeme	Augļu dārzī	Plavas	Ganības	Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	zeme ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
													Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem
0.1775	0.0627	-	-	0.0627	-	-	0.0285	-	0.0228	0.0228	-	-	-	0.0635



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Ilgvars Gūts (sert.Nr. BB-200, derīgs no 28.12.2010. līdz 27.12.2020.)  
 apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
 noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ilgvars Gūts

04.10.2016.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz četrām caursūtām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9601 005 0174  
Adrese: Sporta iela 4, Valmiera

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu - 0.0304 ha
2.	7312010400 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.0151 ha
3.	7312010400 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.0171 ha
4.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0013 ha
5.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0051 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2016. gada 04. oktobrī

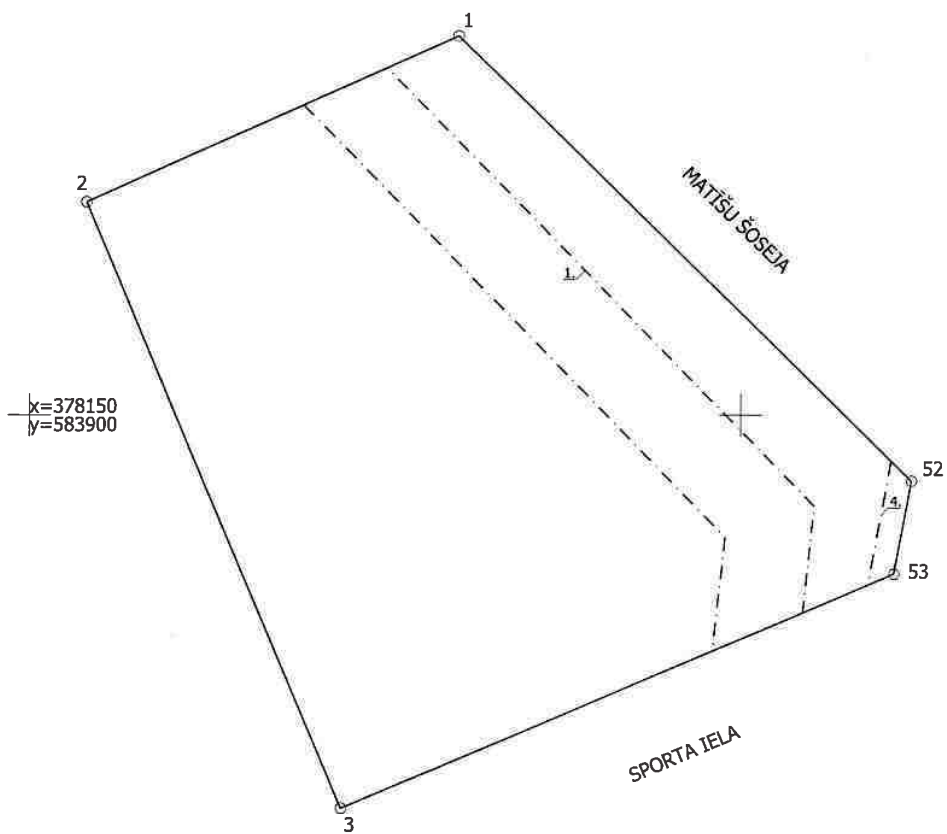
Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1775 ha



Saskaņoja: Valmieras pilsētas Būvvaldes vadītāja vietnieks - zemes ierīkotājs	PARAKSTS	Juris Zariņš	11.11.2016.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Valmieras pilsētas pašvaldības speciāliste zemes nomas jautājumos Anda Salīņa	11.11.2016.



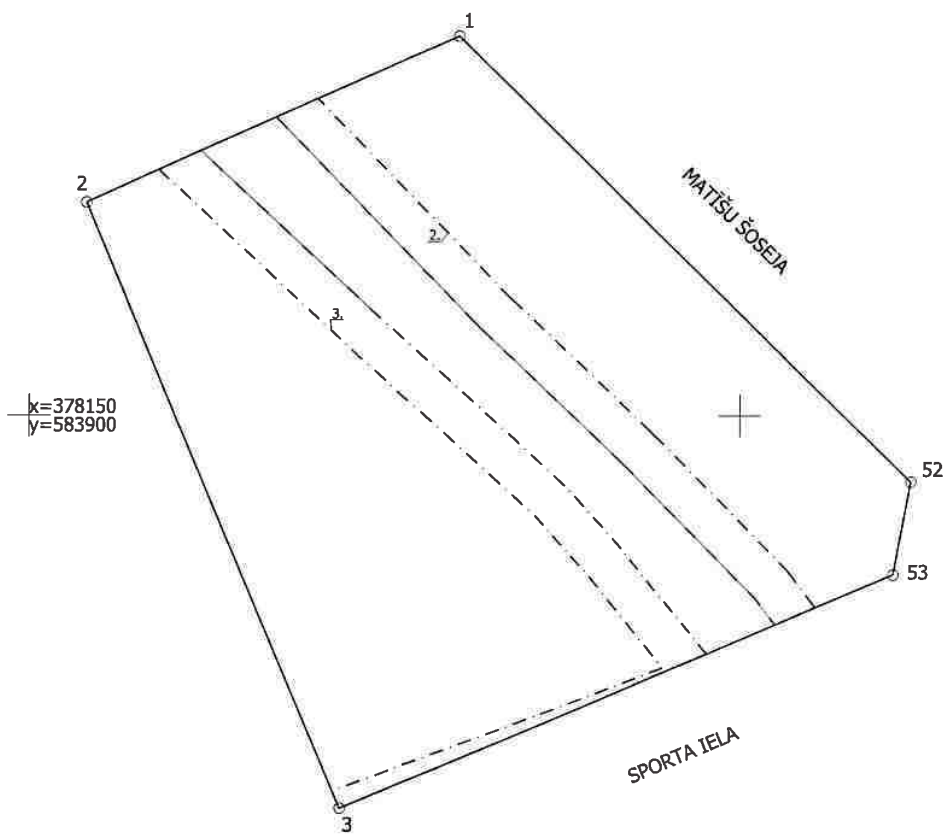


Plāna mērogs 1: 500  
2.lapa no 4

Mērnies Iļvars Gūts (sert.Nr. BB-200, derīgs no 28.12.2010. līdz 27.12.2020.)  
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Iļvars Gūts

04.10.2016.

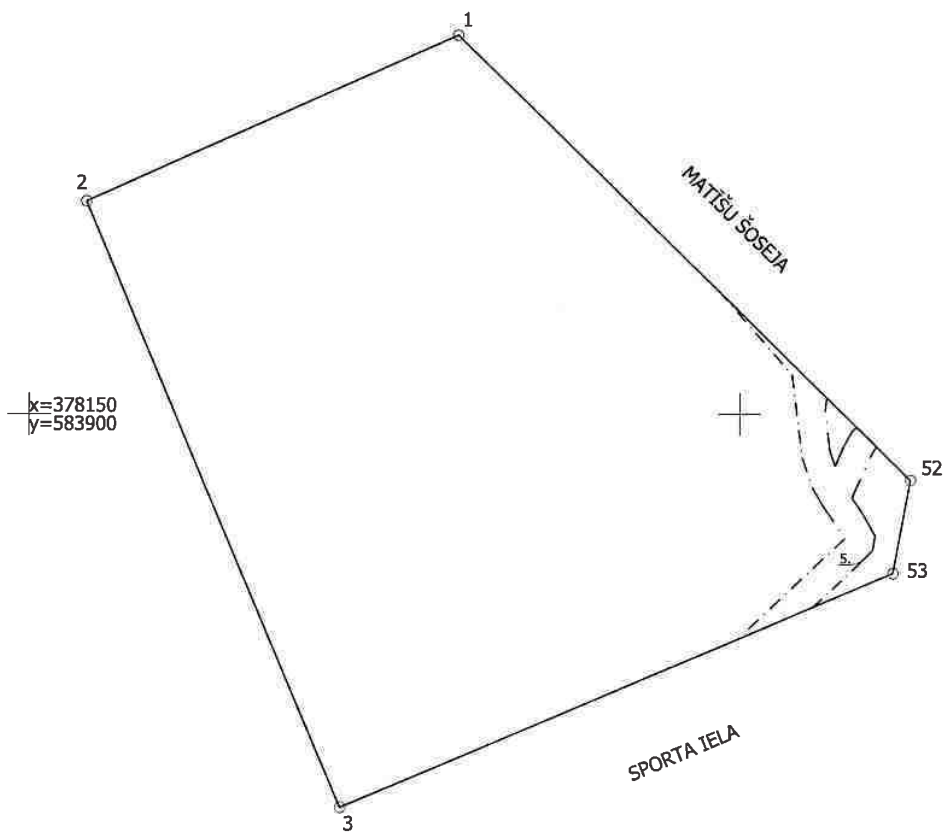


Plāna mērogs 1: 500  
3.lapa no 4

Mērnieks Ilgvars Gūts (sert.Nr. BB-200, derīgs no 28.12.2010. līdz 27.12.2020.)  
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ilgvars Gūts

04.10.2016.



Plāna mērogs 1: 500  
4.lapa no 4

Mērnieks Ilgvars Gūts (sert.Nr. BB-200, derīgs no 28.12.2010. līdz 27.12.2020.)  
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ilgvars Gūts

04.10.2016.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96010050177	-	8756	100000565855	Valmiera, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	8756
Kopplatība:	0.1775
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8431 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	8431 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96010050174	1/1	8756	Sporta iela 4, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Kadastrālā vērtība (EUR):	8756
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1775
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8431 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1775
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0627
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0627
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0285

Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0228
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0228
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0635

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1775	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:		0.0627	
t.sk. Aramzemes platība:		0.0000	
t.sk. Augļu dārzu platība:		0.0000	
t.sk. Pļavu platība:		0.0627	
t.sk. Ganību platība:		0.0000	
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:		0.0000	
Mežu platība:		0.0000	
Krūmāju platība:		0.0285	
Purvu platība:		0.0000	
Ūdens objektu zeme:		0.0228	
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:		0.0228	
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:		0.0000	
Zemes zem ēkām platība:		0.0000	
Zemes zem ceļiem platība:		0.0000	
Pārējās zemes platība:		0.0635	

**Aprūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	04.10.2016	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0304	ha
2	04.10.2016	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0151	ha
3	04.10.2016	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0171	ha
4	04.10.2016	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0013	ha
5	04.10.2016	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0051	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ilgvars Gūts	23.09.2016

Reģistrētās atzīmes:	
----------------------	--

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

*SIA «Latio»*

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *129*

*Ingars Kārklis*

vārds, uzvārds

*130473 - 12902*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2012. gada 12. jūnija*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2017. gada 13. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2022. gada 13. jūnijam*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors