



**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – 2529801/3384848 domājamo**  
**daļu no apbūvētas zemes vienības Jumaras iela 195,**  
**Valmiera, Valmieras novads novērtēšanu**



<b>Pasūtītājs:</b>	<b>Valmieras novada pašvaldība</b>
--------------------	------------------------------------

<b>Novērtēšanas datums:</b>	<b>2023.gada 27.jūnijs</b>
-----------------------------	----------------------------

2023.gada 27.jūnijā  
Reģ. Nr. Z-23/279

Valmieras novada pašvaldībai

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti  
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to  
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

## SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma - 2529801/3384848 domājamo daļu no apbūvētas zemes vienības Jumaras ielā 195, Valmierā, Valmieras novadā tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar 2023.gada 06.janvāra uzņēmuma līgumu Nr.06.618/7.4.3/23/1, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – 2529801/3384848 domājamo daļu no apbūvētas zemes vienības Jumaras ielā 195, Valmierā, Valmieras novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *patieso vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000590548 nostiprināts Valmieras pilsētas pašvaldībai, nodokļu maksātāja kods 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9601 003 0107, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 9601 003 0107) 0,2464 ha platībā 2529801/3384848 domājamajām daļām.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un LR Komerclikuma 154.panta prasībām.

Vērtējamais aktīvs tiek klasificēts kā specializēts īpašums ar sabiedriskās izmantošanas nepieciešamību un ar skaidras naudas plūsmu nesaisīts aktīvs.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

*Vērtēšanas mērķis:* OBJEKTA *patiesās vērtības* noteikšana tā ieguldīšanai SIA „Vidzemes slimnīca” pamatkapitālā.

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 27.jūnijā  
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 8 600  
(astoņi tūkstoši seši simti euro).**

*Patiesā vērtība* ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (LVS 401:2013).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas būves, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas būves īpašniekam. Gadījumā, ja persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz šo pašu zemesgabalu. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.pants). Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	5
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU.....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	6
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	12
SECINĀJUMI.....	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	18
PIELIKUMI.....	19

### **PIELIKUMI (kopijas)**

- 1.pielikums – izdruka no datorizētas zemesgrāmatu datu bāzes;
- 2.pielikums – zemes robežu un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – 2529801/3384848 domājamās daļas no apbūvētas zemes vienības Jumaras ielā 195, Valmierā, Valmieras novadā *patieso vērtību* vērtēšanas datumā, OBJEKTA ieguldīšanai SIA „Vidzemes slimnīca” pamatkapitālā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

**Patiesā vērtība** ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses (LVS 401:2013).

## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Jumaras iela 195, Valmiera, Valmieras novads.
Kadastra numurs	96010030107
Zemes vienības kadastra apzīmējums	96010030107
Īpašumtiesības	Uz 2019.gada 12.jūnija uzziņas Nr.2.4.3.2/19/944 par nekustamo īpašumu pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU 2529801/3384848 domājamās daļas nostiprinātas Valmieras pilsētas pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000043403.
Aprūtinājumi	1.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0,0260 ha. 2.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0102 ha. 3.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0,0060 ha. 4.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju- 0,0131 ha. 5.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju- 0,0041 ha. 6.Atzīme- zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa- 0,0400 ha. Noteiktie aprūtinājumi būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Noteikt OBJEKTA tirgus vērtību, ieguldīšanai SIA „SIA „Vidzemes slimnīca”, reģistrācijas numurs 40003258333, juridiskā adrese: Jumaras iela 195, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201, pamatkapitālā.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 28.jūnijs.
Objekta apsekootājs	Juris Guntis Vjakse.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1
Visas zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	9364 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,2464 ha, t.sk., 0,0087 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,2377 ha - zeme zem ēkām un pagalmiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/zems.
Komunikācijas	Zemes vienībā pieejams elektropieslēgums, ūdensapgāde, kanalizācija.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.

Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Valmieras pilsētas teritorijas plānojumu, zemes vienība atrodas publiskās apbūves teritorijā (P).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (kods 0902).
Zemes vienības raksturojums	Teritorija ir sakopta, uz tās atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (Patoģiski anatomiskais korpus).
Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Labākais izmantošanas veids	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Valmieras pilsētas nomales rajonā ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru - Vidzemes slimnīcas parka teritorijā. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido ārstniecības iestāžu, dzīvojamā un publiskā apbūve. Pilsētā pieejams plašs klāsts ar pakalpojumiem sniedzotiem uzņēmumiem, sociāli nozīmīgiem objektiem. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamas kā labas - īpašums atrodas asfalta seguma ceļa malā.
Piezīmes	-

## EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

### Labākais izmantošanas veids

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir zeme ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūvei.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos/pilsētās pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, atsevišķos tirgus segmentos tika novērotās krāsās izmaiņas, kas tika saistītās ar "Covid 19" pandēmiju. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas

attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomu un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviešīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir vidējs/zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums).

Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūves zemes darījumi Valmieras un blakus pilsētās pēdējos divos gados nav reģistrēti. Valmieras pilsētā kopš 2022.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim ir reģistrēti 7 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar komercdarbības objektu apbūves zemi, no kurām 2 bija apbūvētas. Vidējās komercdarbības objektu apbūves zemes pārdošanas cenas Valmieras pilsētā ir no 2,00 EUR/m<sup>2</sup> līdz 10,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam apbūves zemes pieprasījums Brocēnu pilsētā bija zems. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirktspējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, kā arī zemes vienības nomas līgumu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

## FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- īpašums atrodas Valmieras pilsētas nomalē, publiskās apbūves teritorijā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- uz zemes vienības atrodas citas īpašniekam piederoša apbūve;
- zemes vienībai domājamo daļu veidā ir vairāki īpašnieki;
- zemes vienības reljefs- pārsvarā līdzens, vidējs/zems gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- neregulārs daudzstūris;
- zemes vienībā ir pieejams elektropieslēgums, ūdensapgāde, kanalizācija;
- ir noslēgts zemes nomas līgumu;
- īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts, zemes vienība ir sakopta.

### Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu (turpmāk- Likums) , Likuma 44. panta ceturrtā daļa nosaka, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas būves, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas būves īpašniekam - Likuma 4. panta ceturrtajā daļā minētajām personām samērīgi viņam piederošo ēku daļai un saskaņā ar likuma 44. panta piekto daļu, gadījumā, ja persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz to pašu zemesgabalu, uz kuru tai ir pirmpirkuma tiesības, un šis zemesgabals netiek atsavināts citām personām;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- īpašuma īpašā vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības;
- vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

### **(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa,

kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

### ***(2) Ienākumu pieeja***

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

### ***(3) Izmaksu pieeja***

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru



ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

### VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Valmieras pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

### NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS





Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



### Teritorijas funkcionālais zonējums

-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)
-  Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM, DzM1)
-  Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD, DzD1, DzD2, DzD3)
-  Publiskās apbūves teritorija (P, P1, P2, P3, P4, P5, P6)
-  Jauktās centra apbūves teritorija (JC, JC1, JC2, JC3, JC4)
-  Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1, R2)
-  Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
-  Tehniskās apbūves teritorija (TA)
-  Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1, DA2, DA3)
-  Mežu teritorija (M)
-  Ūdeņu teritorija (Ū)
-  Funkcionālā zona ar īpašiem noteikumiem (indekss)

Avots: Valmieras pilsētas teritorijas plānojums

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība (avots: <http://www.lad.gov.lv/>)



**3.,4.attēls. Zemes vienība**



**5.,6.attēls. Zemes vienība**



**7.,8.attēls. Zemes vienība**



**9.,10.attēls. Zemes vienība**

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.


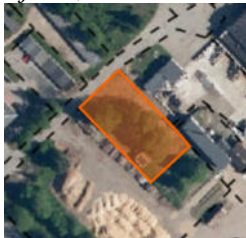


Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

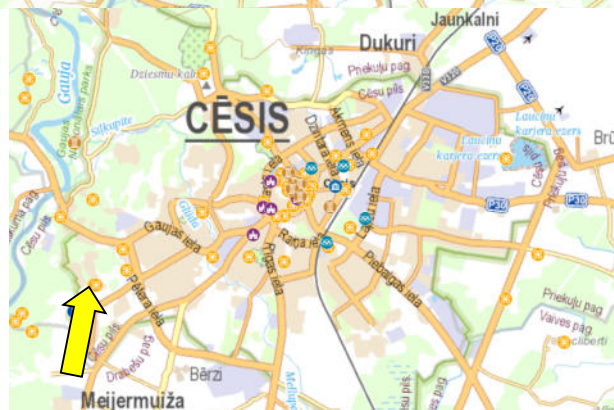
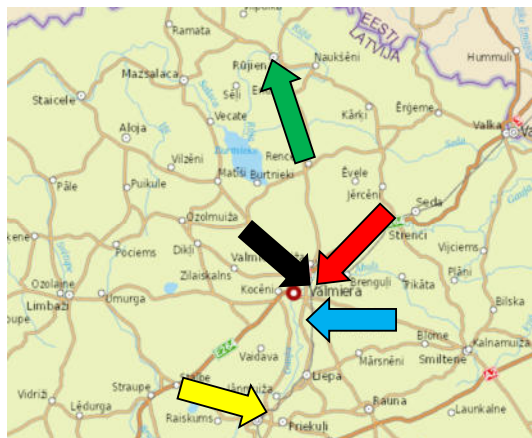
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m<sup>2</sup>, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi (skat.1.tabulu).

## Salīdzināmo objektu apraksts

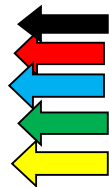
<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Matīšu iela 36B, Valmiera, Valmieras nov.</i></p>  <p>avots: <a href="http://www.lad.gov.lv">http://www.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96010060061. Apbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras pilsētā, komercapbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 2935 m<sup>2</sup>. Ir pieejamas inženierkomunikācijas – ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis –komercdarbības objektu apbūves zeme. Plānotā (atļautā) izmantošana- komercdarbības objektu apbūves zeme. Pārdevuma datums: 2023.gada maijs, cena: 18000 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Rīgas iela 65C, Rūjiena, Valmieras nov.</i></p>  <p>avots: <a href="http://www.lad.gov.lv">http://www.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96150061913. Apbūvēta zemes vienība atrodas Rūjienas pilsētā, komercapbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 1477 m<sup>2</sup>. Ir pieejamas inženierkomunikācijas – ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis –komercdarbības objektu apbūves zeme. Plānotā (atļautā) izmantošana- komercdarbības objektu apbūves zeme. Pārdevuma datums: 2022.gada maijs, cena: 6000 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums Valdeko, Valmiermuiža, Valmieras pag., Valmieras nov.</i></p>  <p>avots: <a href="http://www.lad.gov.lv">http://www.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96900090142. Apbūvēta zemes vienība atrodas apdzīvotā vietā Valmiermuiža, Valmieras pagastā, komercapbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 7273 m<sup>2</sup>. Ir pieejamas inženierkomunikācijas – ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis –komercdarbības objektu apbūves zeme. Plānotā (atļautā) izmantošana- komercdarbības objektu apbūves zeme. Pārdevuma datums: 2021.gada jūlijs, cena: 30540 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.4: īpašums Cīrulīšu iela 66, Cēsis, Cēsu nov.</i></p>  <p>avots: <a href="http://www.lad.gov.lv">http://www.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 42010070209. Apbūvēta zemes vienība atrodas Cēsu pilsētā, komercapbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 4582 m<sup>2</sup>. Ir pieejamas inženierkomunikācijas – ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis –Komerccdarbības objektu apbūves zeme/ Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- komercdarbības objektu apbūves zeme. Pārdevuma datums: 2021.gada augusts, cena: 22900 EUR</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – 2529801/3384848 D/D NO APBŪVĒTAS ZEMES VIENĪBAS JUMARAS IELA 195, VALMIERA, VALMIERAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 27.06.2023.

avots: <http://www.balticmaps.eu>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta  
Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta  
Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta  
Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta  
Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu  $1 \text{ m}^2$  cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA  $1 \text{ m}^2$  patiesā vērtība ir *4,65 EUR*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

*Apbūvētas zemes vienības Jumaras ielā 195, Valmierā patiesās vērtības aprēķins:*  
 $2464 \text{ m}^2 \times 2529801/3384848 \times 4,65 \text{ EUR/m}^2 = 8563,29 \text{ EUR}$ , ~ **8 600 EUR**, kur

$2464 \text{ m}^2$  – zemes vienības kopējā platība,  
 $2529801/3384848$  – zemes vienības domājamās daļas,  
 $4,65 \text{ EUR/m}^2$  – noteiktā  $1 \text{ m}^2$  vērtība;

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie objekti			
	Jumaras iela 195, Valmiera	īpašums Matišu iela 36B, Valmiera, Valmieras nov.	īpašums Rīgas iela 65C, Rūjiena, Valmieras nov.	īpašums Valdeko, Valmiermuiža, Valmieras pag., Valmieras nov.	īpašums Cīruļu iela 66, Cēsis, Cēsu nov.
<b>Darījuma datums</b>	2023-06	2023-05	2022-05	2021-07	2021-08
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	divi īpašnieki	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	2464	2935	1477	7273	4582
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		18000	6000	30540	22900
Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR		6,13	4,06	4,20	5,00
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	2	5	5
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		-2	0	3	3
Pamatkorekcijas koeficients		0,98	1,00	1,03	1,03
<b>Pamatkorekcijās koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR</b>		<b>6,01</b>	<b>4,06</b>	<b>4,33</b>	<b>5,15</b>
<b>Komunikācijas</b>					
* ūdensapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija (pilsētas)	ir	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* gāzes apgāde (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
<b>Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu</b>					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* publiskā apbūve	X	-	-	-	-
* komercapbūve/darījumu apbūve	-	X	X	X	X
* jaukta centra apbūve	-	-	-	-	-
<b>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis</b>	Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	Komerccarības objektu apbūves zeme	Komerccarības objektu apbūves zeme	Komerccarības objektu apbūves zeme	Komerccarības objektu apbūves zeme/Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	10	2	2
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma/platības ietekmi uz cenu		0	-1	7	3
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (esošais lietošanas veids)		-10	-10	-10	-10
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas (apaugums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-10	-1	-1	-5
Korekcijas koeficients		0,90	0,99	0,99	0,95
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošana cena, EUR	4,65	5,41	4,02	4,28	4,89
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>11457,60</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>11500</b>				



## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - apbūvētas zemes vienības **Jumaras ielā 195, Valmierā, Valmieras novadā 2529801/3384848 domājamo daļu** novērtējumu 2023.gada 27.jūnijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir  
EUR 8 600  
(astoņi tūkstoši seši simti euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse  
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

# PIELIKUMI

## Nodalījuma noraksts

**Vidzemes rajona tiesa**

**Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000590548**

**Kadastra numurs: 96010030107**

**Jumaras iela 195, Valmiera, Valmieras nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96010030107). <i>Žurn. Nr. 300004900731, lēmums 01.07.2019., tiesnese Baiba Caunīte</i>		2464 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000043403. <i>Žurn. Nr. 300004900731, lēmums 01.07.2019., tiesnese Baiba Caunīte</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300005592246)</i>	2529801/3384848	
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. <i>Žurn. Nr. 300005592246, lēmums 28.04.2022., tiesnese Aija Grāve</i>	2529801/3384848	
1.2. Īpašnieks: Valkas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114839.	855047/3384848	
1.3. Pamats: 2019.gada 12.jūnija uzziņa par pašvaldībām piekritošo zemes gabalu Nr.2.4.3.2/19/944. <i>Žurn. Nr. 300004900731, lēmums 01.07.2019., tiesnese Baiba Caunīte</i>		
2.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300004900731, 01.07.2019), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 26.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005592246, lēmums 28.04.2022., tiesnese Aija Grāve</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300005592246)</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūstina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005592246)</i>	260 m <sup>2</sup>
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005592246)</i>	102 m <sup>2</sup>
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005592246)</i>	60 m <sup>2</sup>
1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005592246)</i>	131 m <sup>2</sup>
1.5. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005592246)</i>	41 m <sup>2</sup>
1.6. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 96010030107001.	0.04 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.7. Pamats: 2019.gada 12.jūnija uzziņa par pašvaldībām piekrītošo zemes gabalu Nr.2.4.3.2/19/944. <i>Žurn. Nr. 300004900731, lēmums 01.07.2019., tiesnese Baiba Caunīte</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 (žurnāls Nr.300004900731, 25.06.2019). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005592246, lēmums 28.04.2022., tiesnese Aija Grāve</i>	

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*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: Anda Grīviņa (WEB\_LZ+e-lug) pirmspirk. Pieprasījums izdarīts 09.06.2023. 8:26:18.

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

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trim courauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96010030107

Adrese: Jumaras iela 195, Valmiera

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 120104 Aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.026 ha;
2. 120502 Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0102 ha;
3. 120402 Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.006 ha;
4. 120401 Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0131 ha;
5. 120401 Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0041 ha;
6. 160201 Zemes īpašniekam nepiederoša būve ar kad.apz.9601003 0107 001 vai būves daļa - 0.04 ha.

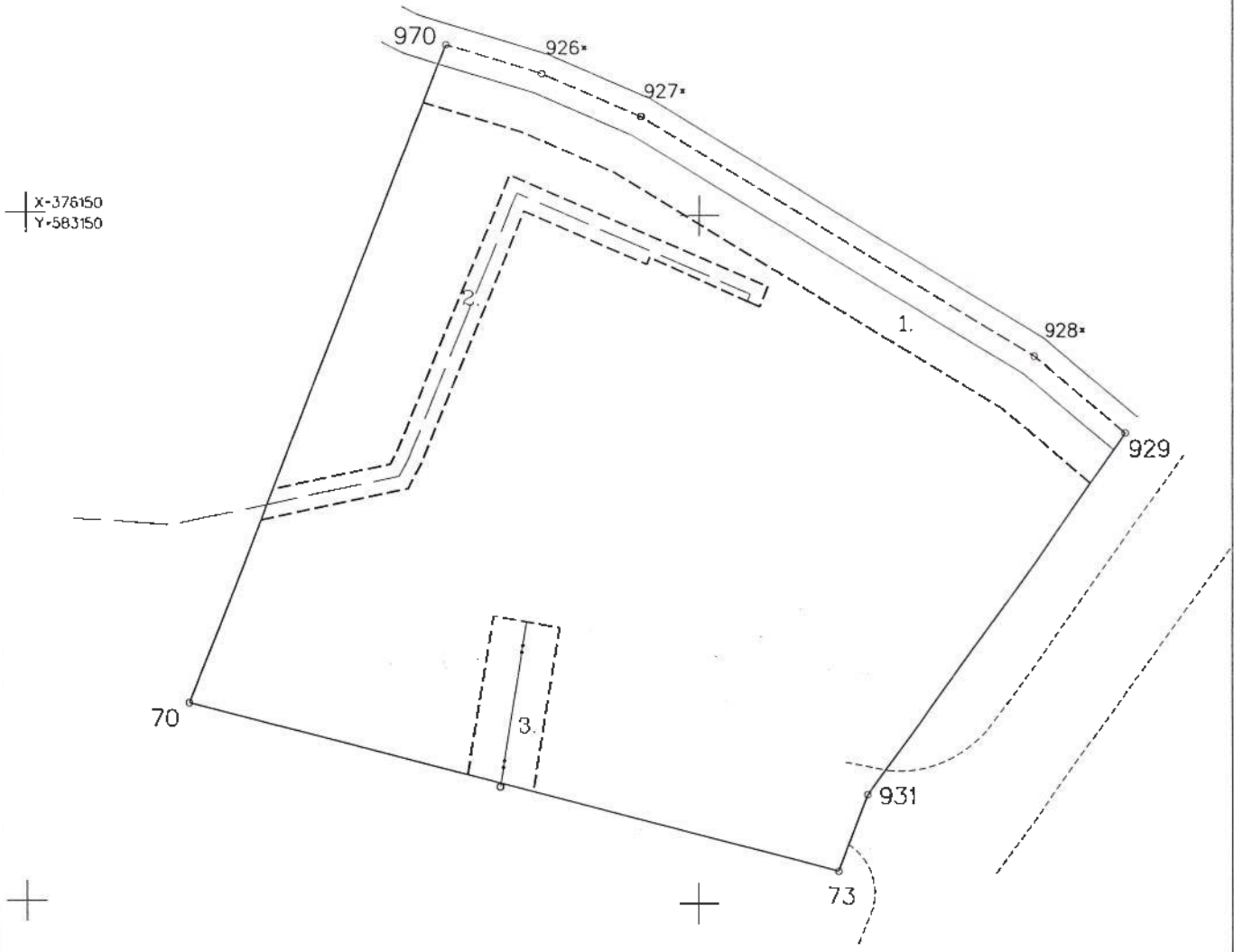


Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2013.gada 2.jūlijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.2464 ha

SIA "Vidzemes mērnieks" direktors		A. Apinis	02.07.2013.
Saskaņoja: Valmieras pilsētas pašvaldības Būvvaldes vadītājas vietnieks - zemes ierīkotājs	PARAKSTS	J.Zariņš	02.07.2013.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		L. Engere	02.07.2013.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		A. Soliņa	02.07.2013.



Plāna mērogs 1:500  
2. lapa no 3

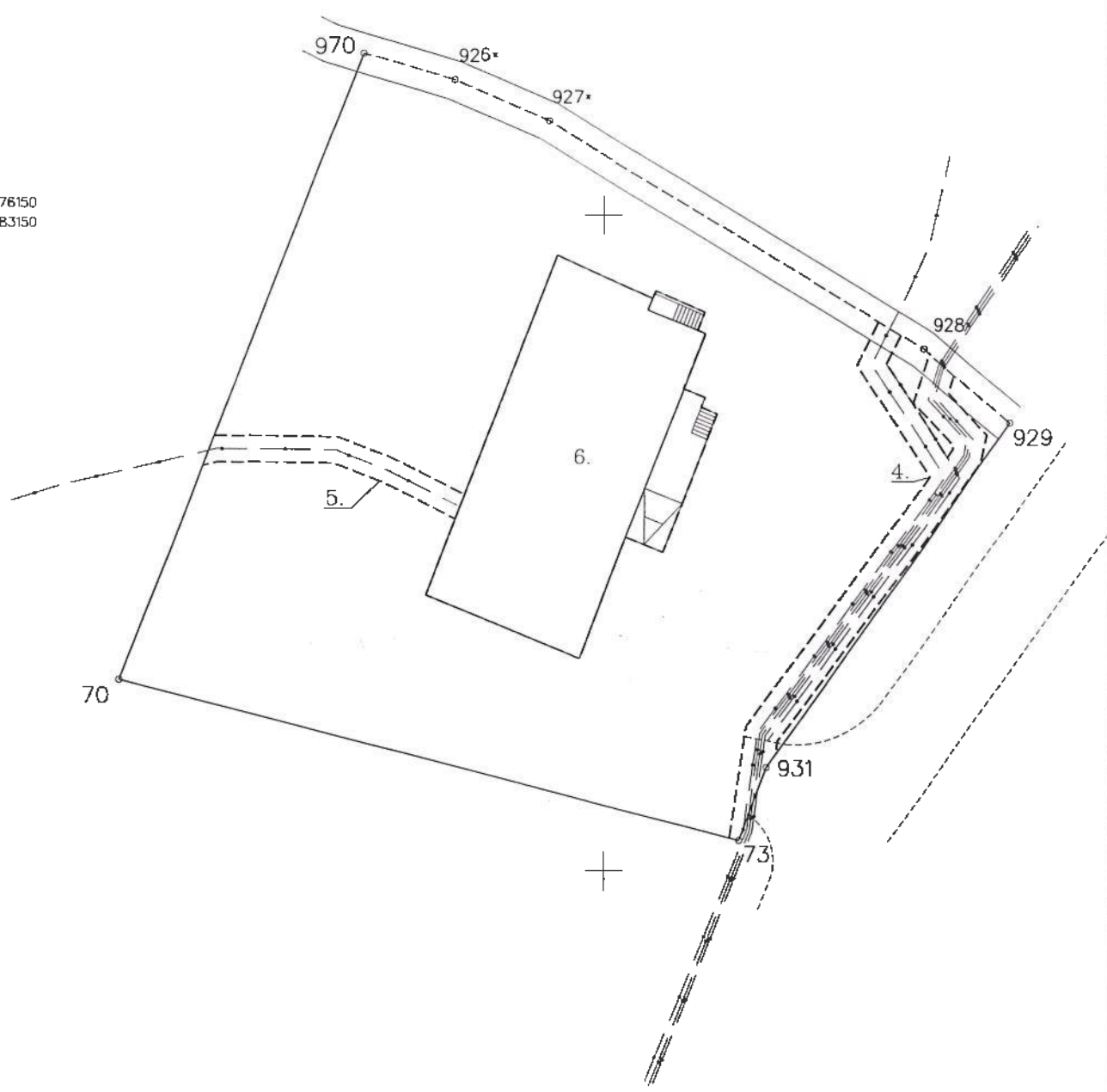
Mērnieks Raitis Kozulāns (sert. Nr. AB000000018, derīgs no 30.12.2009.  
līdz 29.12.2014.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši  
Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019  
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

*RK*

Raitis Kozulāns

02.07.2013.

X-376150  
Y-583150



Plāna mērogs 1:500  
3.lapa no 3

Mēriņš Raitis Kozulāns (sert. Nr.AB00000018, derīgs no 30.12.2009. līdz 29.12.2014.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

*RK*

Raitis Kozulāns

02.07.2013.



# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96010030107

Adrese: Jumaras iela 195, Valmiera

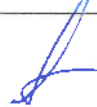


Plāns izgatavots pamatojoties uz norakstu no Valmieras pilsētas pašvaldības domes 2013.gada 28.marta Lēmuma Nr.88 (protokols Nr.3, 20.&) "Par zemes vienības Jumaras ielā 195 (kadastra apzīmējums 9601003 0107), Valmierā, piekribību".

Robežas uzmērītas 2013.gada 17.jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.2464 ha

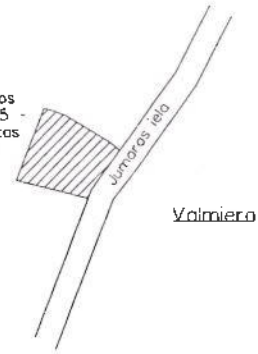


SIA "Vidzemes mērnīeks" direktors		A. Apinis	02.07.2013.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmēšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		L. Engere	02.07.2013.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmēšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		A. Salina	02.07.2013.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
Koordinātu sistēmā LKS92 TM  
Mērogo koeficients: 0.9996849

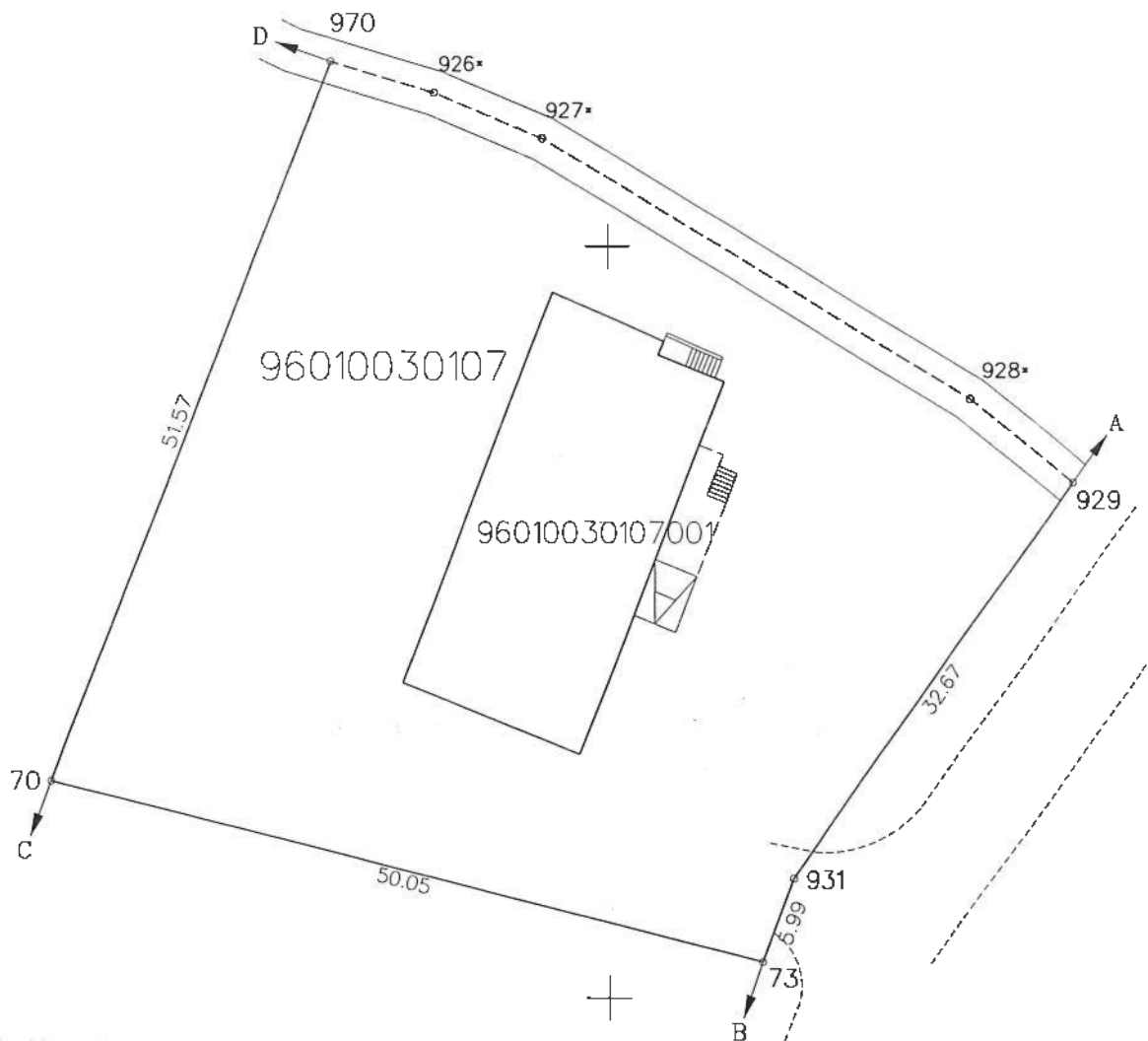
ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA

Jumaras  
iela 195 -  
slimnīcas  
mārgs



Vaimiera

x-376150  
y-583150



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 96010030018;
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 96010030104 - Jumaras iela 195A;
- no C līdz D z.v.kad.apz. : 96010030105 - Jumaras iela 195;
- no D līdz A z.v.kad.apz. : 96010030109 - Jumaras iela B.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.2464 ha

Mērnīeks Raitis Kozulāns (sert. Nr.AB000000018, derīgs no 30.12.2009.  
līdz 29.12.2014.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši  
Ministru kabineta 2011.gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019  
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

*ra*

Raitis Kozulāns

02.07.2013.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96010030107




Adrese: Jumaras iela 195, Valmiera

Situācijas elementu izmēri ir 2013.gada 17.jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.2464 ha

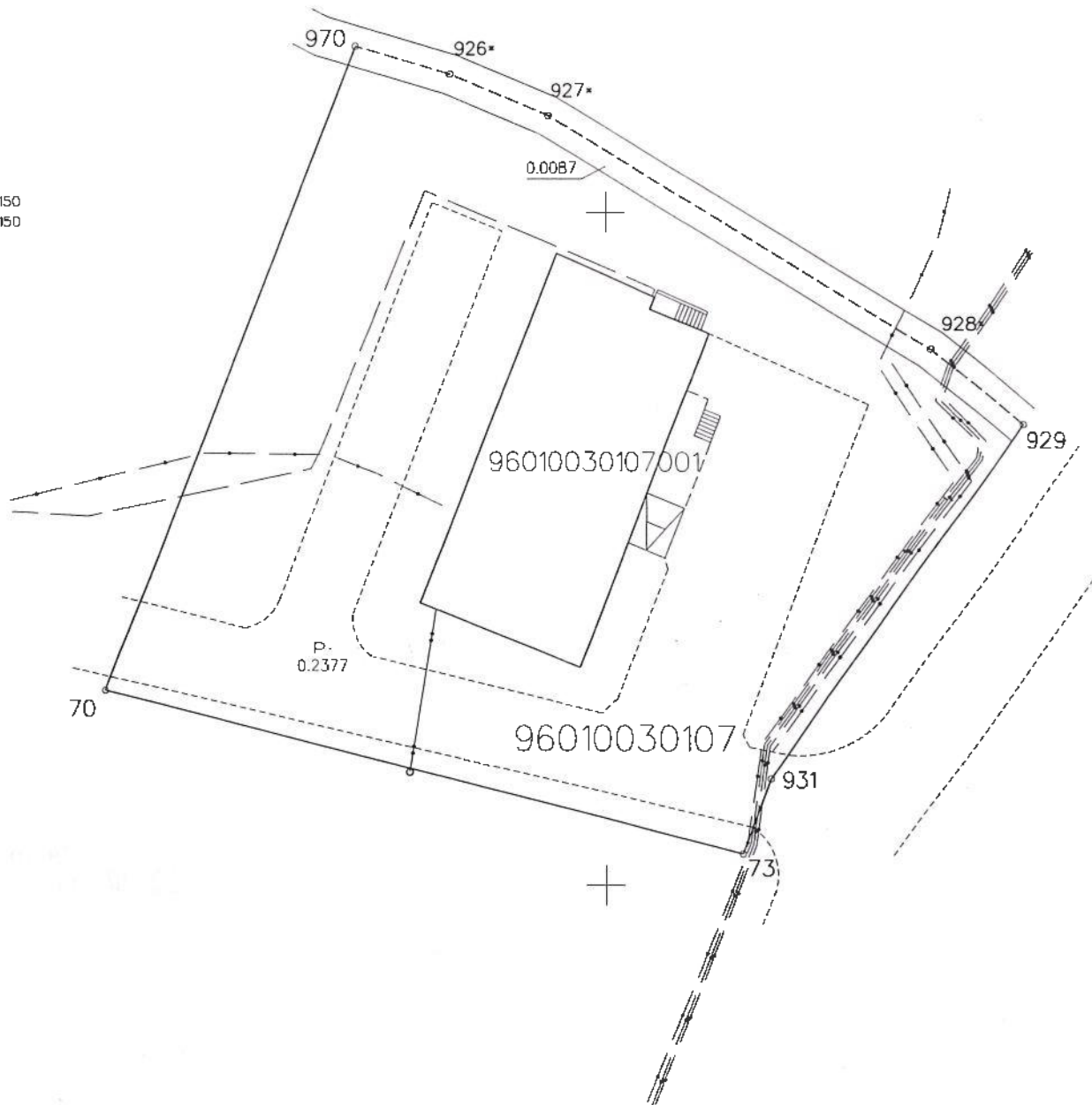


SIA "Vidzemes mērnieks" direktors		A.Apinis	02.07.2013.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		L.Engere	02.07.2013.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		A.Saliņa	02.07.2013.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Canības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.2464	-	-	-	-	-	-	-	0.0087	0.0087	-	0.2377	-	-	

X=376150  
Y=583150



Apzīmējumi:

Būve bez kadastra apzīmējuma

Plāna mērogs 1:500

Mērnīeks Raitis Kozulāns (sert. Nr.AB00000001B, derīgs no 30.12.2009. līdz 29.12.2014.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

*RK*

Raitis Kozulāns

02.07.2013.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96010030107	Jumaras iela 195	9364	100000590548	Valmiera, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	9364
Kopplatība:	0.2464
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	9364 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12320 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	9364 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	12320 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96010030107	1/1	9364	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	9364
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2464
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	9364 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12320 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96010030107001	1/1	20652	Jumaras iela 195, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	Patoloģiski anatomiskais korpus

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2464
----------	--------

Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0087
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0087
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2377
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0902	0.2464	ha

### Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.07.2013	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0260	ha
2	02.07.2013	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0102	ha
3	02.07.2013	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0060	ha
4	02.07.2013	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0131	ha
5	02.07.2013	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0041	ha
6	02.07.2013	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0400	ha

### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Raitis Kozulāns	17.06.2013

### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114839	Valkas novada pašvaldība	855047/3384848	pašvaldība	96010030107	Semināra iela 9, Valka, Valkas nov., LV-4701
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	2529801/3384848	pašvaldība	96010030107	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
-----------	---------------	-------------------

Valmieras pilsētas zemesgrāmata	28.04.2022	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	01.07.2019	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Situācijas plāns	02.07.2013	-	Sertificēts mērnieks Raitis Kozulāns
Apgrūtinājumu plāns	02.07.2013	-	Sertificēts mērnieks Raitis Kozulāns
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	02.07.2013	-	Sertificēts mērnieks Raitis Kozulāns
Robežas noteikšanas akts	17.06.2013	-	Sertificēts mērnieks Raitis Kozulāns
Robežas apsekošanas akts	17.06.2013	-	Sertificēts mērnieks Raitis Kozulāns
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.05.2013	-	Valmieras pilsētas pašvaldība, Valkas novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	28.03.2013	4.41	Valkas novada dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	28.03.2013	88	Valmieras pilsētas pašvaldības dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	28.03.2013	88	Valmieras pilsētas pašvaldības dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	28.03.2013	88	Valmieras pilsētas pašvaldības dome
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	04.09.2012	14-06-V4/48	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

*SIA «Dzieti»*

firma

Reģistrācijas Nr.

*42403010964*

Darbība sertificēta no

*2008. gada 22. oktobra*

datums

Sertifikāts izsniegts

*2018. gada 24. oktobrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 24. oktobrim*

datums

A. Kandeļe

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. 83

*Juris Guntis Vjakse*

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

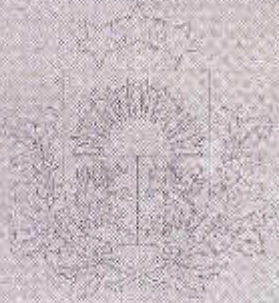
2024. gada 10. decembrim

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"**

**Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību**

**Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964**

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

**Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000**

**Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003**

**Reģistrācijas vieta: Rēzeknē**

**Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003**

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

