

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves
Tālavas iela 10B, Valka, Valkas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valkas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 20.janvāris

2025.gada 20.janvārī
Reģ. Nr. K – 25/3

Valkas 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 – zemes vienības un apbūves Tālavas ielā 10B, Valkā, Valkas novadā
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse sadarbībā ar nekustamā īpašuma vērtētāja asistenti Lailu Buli ir veikuši nekustamā īpašuma – *zemes vienības un apbūves Tālavas ielā 10B, Valkā, Valkas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000590927 nostiprināts Valkas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009114839, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9401 001 0009, kas sastāv no:

- **zemes vienības (kadastra apzīmējums 9401 001 0010) 890 m² platībā;**
- **būves, garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 9401 001 0108 004).**

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** realizācijai izsolē.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 20.janvārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 15 600

(piecpadsmit tūkstoši seši simti euro).

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 īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. 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 „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU U SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	14
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	15
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	16
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	17
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	20
I. OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	20
II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju	27
III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana	31
SECINĀJUMI	32
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	32
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	33

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatas nodaļums;
2. pielikums – ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
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

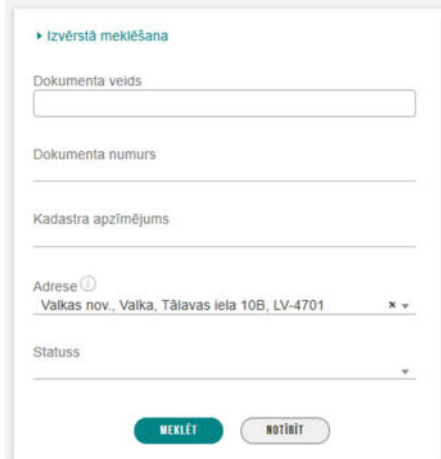
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Tālavas ielā 10B, Valkā, Valkas novadā tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Tālavas iela 10B, Valka, Valkas novads
Kadastra numurs	9401 001 0009
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2019. gada 25.marta uzzīņas Nr.14-19/19/15 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu un Valkas novada pašvaldības 2024.gada 5.septembra izziņas Nr.3.4/24/23 par būves pievienošanu pamata, īpašuma tiesības uz īpašumu nostiprinātas Valkas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009114839.
Vērtējuma pasūtītājs	Valkas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana realizācijai izsolē.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 14.decembris.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2025.gada 20.janvāris.
Apgrūtinājumi	Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai: 1. Atzīme - biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija – 890 m ² ; 2. Atzīme - tauvas joslas teritorija gar upi – 165 m ² ; 3. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 16 m ² ; 4. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 54 m ² ; 5. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 41 m ² ; 6. Atzīme – dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 412 m ² . Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neierobežo īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas/ īres līgumi	Nav informācijas.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Nekustamā īpašuma kopējā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., t.sk.:	8 085 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 6 056 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
- zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	1 665 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 1 851 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
- apbūves kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	6 420 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 4 205 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla: • Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2025). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku</i>

	<p>energocertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 20.01.2025.);</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 07.01.2025.);</i> • karstuma viļņu risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības apzīmējums	9401 001 0010
Zemes vienības platība un sadalījums	Kopējā platība – 890 m ² , t.sk. zeme zem ēkām – 890 m ² .
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve, kods 0908.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojuma (no 2017.gada) ar 2021.gada grozījumiem, Valkas pilsētas karti, vērtējamās zemes vienības izmantošanas veids ir <i>jauktas centra apbūves teritorija</i> .
Apbūves raksturojums	
Telpu skaits	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 15-it telpas.
Ēkas uzbūvēšanas gads	1988.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – monolītais dzelzsbetons/ betons; ārsienas – ķieģeļu mūris; pārsegumi – dzelzsbetona paneli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Daudzslīpņu jumts, jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Stāvu skaits ēkai	2.
Ēkas kopējā platība	294,9 m ² .
Ēkas iekštelpu plānojums	Ēkas telpu plānojums atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas shēmai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	<p>Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietai (uzmērīšanas datums 22.05.2017. - 17%). Dabā – vairāk.</p> <p>Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši dzīvojamās mājas Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums 24.05.2017. – V2). V2 – <i>Ēka labā tehniskā stāvoklī.</i></p> <p><i>Redzamas nelielas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>atsevišķas sīkas, nenozīmīgas plaisas (mikroplaisas) cokolā, fasādē vai tās apdarē, bez mitruma bojājumu pazīmēm, nebūtiski fasādes krāsējuma bojājumi;</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • jumta segums vietām apsūņojis, nelieli krāsojuma bojājumi vai nebūtiskas korozijas pazīmes, nelieli tekņu, noteku bojājumi. <p>Arī atjaunota ēka ar labu vai ļoti labu vizuālo izskatu, ja veikta tikai fasādes atjaunošana vai siltināšana, bet nav atjaunoti citi konstruktīvie elementi (Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi, sk. 20.01.2025.)</p> <p>Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī.</p>
Ēkas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, labiekārtotība)	Ēkas vispārējais stāvoklis – vidējs. Nav manāmas ēkas konstrukciju nobīdes. Vietām drupst ķieģeļi. Ir redzamas mitruma pazīmes uz ēkas sienām.
Nokļūšana telpās	<p>Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot septiņas ieejas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sešas ieejas ir izmantojamas, lai nokļūtu ēkas pirmajā stāvā – vārti automašīnu iebraukšanai; • otrā ieeja ir izmantota, lai nokļūtu ēkas otrajā stāvā. <p>Visas ieejas atrodas netālu cita no citas no ēkas pagalma puses.</p>
Galvenais lietošanas veids	Garāžu ēka (kods 1242).
Pašreizējā izmantošana	Pašreizējā brīdī telpas netiek ekonomiski pamatoti izmantotas.
Labākais izmantošanas veids	Garāžu ēka – garāžu un noliktavas telpas.
Telpu vispārējais stāvoklis	Apmierinošs/slikts. Pirmā stāva telpas ir bez apdares, garāžas vajadzībām piemērotas telpas. Otrā stāva telpas ir daļēji labiekārtotas, tajās ir darba galdi, instrumenti. Telpas nav sakārtotas. Apdare kopumā vērtējama kā daļēji slikta. Dažās telpās uz logiem ir piestiprinātas žalūzijas.
Telpu iekšējā apdare	<p>1.stāva telpas ir bez apdares.</p> <p>2.stāva telpas:</p> <p>Grīda – linolejs/ presēts prespapīrs/ koka dēļi;</p> <p>Sienas – krāsojums/ koka sienas paneļi;</p> <p>Griesti – krāsojums/ kasetoni;</p> <p>Durvis – koka;</p> <p>Logi – koki.</p>
Komunikācijas	<p>Elektroapgāde – centralizētā.</p> <p>Kanalizācija – lokālā.</p> <p>Apkure – vietējā/krāsns.</p> <p>Nav informācijas par ūdens apgādi.</p> <p>Nav zināms komunikāciju tehniskais stāvoklis.</p>
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienības teritorijai nav veikti labiekārtojumi.
Apkārtne, satiksme	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Valkas novadā, Valkas pilsētā. Sociālā infrastruktūra – apmierinoši/labi attīstīta. Apkārtne dominē jaukta centra apbūve, daudzstāvu daudzīvokļu māju apbūve, savrupmāju apbūve, dabas un apstādījumu teritorijas, ūdens teritorijas un sabiedrībai nozīmīgu objektu apbūve. Netālu atrodas Valsts policijas Vidzemes reģiona pārvaldes Ziemeļvidzemes iecirknis Valkā, Valkas autoosta, sabiedrībai nozīmīgas iestādes un dažādas tirdzniecības vietas. Objekts atrodas netālu no reģionālā Latvijas autoceļa P22 Valka-Rūjiena. Objekts atrodas pilsētas centrā. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 300 m attālumā – veikals “Lats”. Valkas slimnīca atrodas 1,6 km attālumā. Starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 0,6 km attālumā. Autotransporta novietošana iespējama blakus objektam.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamas kā labas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, taču ir nostiprināts ceļa servitūts.
Piezīmes	-

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.)

Ievērojot iepriekš minēto, īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka šādi faktori:

- objekts atrodas Valkas novadā, Valkas pilsētas centrā;
- piekļūšana ir ērta – blakus ir iespējams novietot automašīnu;
- objekts atrodas vidē ar vidēji attīstītu infrastruktūru;
- vērtējamā objekta funkcionālais zonējums, lietošanas mērķis, galvenais lietošanas veids un pašreizējā objekta izmantošana/objekta stāvoklis.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, kā arī tendences nekustamo īpašumu tirgū, par vērtējamā objekta labāko un efektīvāko izmantošanas veidu vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā OBJEKTA izmantošanas veids ir garāžas ēka ar garāžas un noliktavas telpām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijā šādam objektam ir vidējs. Lielākais pieprasījums ir pēc ēkām ar nelielām platībām, labākā fiziskā stāvoklī, kuras tiek izmantotas komerciālā rakstura vajadzībām.

Galvenie faktori, kas ietekmē līdzīga rakstura ēku meklētāju izvēli, ir:

- tehniskais stāvoklis,
- atrašanās vieta,
- nomas maksa,
- apsaimniekošanas cena un kvalitāte,
- plānojuma atbilstība,
- autotransporta novietošanas iespējas biroju telpu tuvumā gan darbiniekiem, gan klientiem.

Tāpat izvēli ietekmē dažādi sekundārie faktori, piemēram, ēkas fasādes stāvoklis, blakus esošās iestādes, satiksme, cilvēku plūsma, komunikāciju pieejamība ēkā.

Komerčiāla rakstura apbūvei paredzētu zemes gabalu un būvju kompleksu tirgus ir nevienmērīgs. Piedāvājumā ir dažādas kvalitātes kompleksi un zemes gabali ar dažādām labiekārtotības pakāpēm. Apskatītajā tirgus segmentā Latvijas reģionos tirgū vērojama pieprasījuma un piedāvājuma asimetrija – atsevišķos reģionos trūkst komercobjektu telpu/ēku, savukārt citos esošā apbūve netiek izmantota.

Apkopojot aktuālos līdzīga rakstura telpu un būvju nomas piedāvājumus Latvijas reģionu pilsētās un to tuvumā, secināms, ka plašas, mūsdienu prasībām atbilstošas, garāžu ēku moderni kompleksi ar noliktavas telpām tiek piedāvāti salīdzinoši maz. Garāžu ēku kompleksos nomas likmes svārstās no 0,5 līdz 3,0 EUR/m². Nomas likmju līmenis ir atbilstošs telpu kvalitātei. Nereti

par zemu nomas likmi iespējams nomāt telpas, kurās vēl nepieciešams veikt ieguldījumus. Kvalitatīvas līdzīgas platības nedzīvojamās telpas nomas likmes svārstās 2,00-3,00 EUR/m². Lētākā nomas likmju līmenī (0,50-2,00 EUR/m²) ir telpas, kuras ir būtiski sliktākā tehniskā stāvoklī vai atrodas neizdevīgā reģionālā izvietojumā. Nereti šādām telpām ir neliela platība un slikts plānojums. Savukārt lielas platības nomas objektos šajā cenu līmenī parasti nepieciešami papildus ieguldījumi (logi, durvis, inženierkomunikāciju pieslēgumi), telpu uzturēšana prasa lielus līdzekļus, ir lieli siltuma zudumi. Nomas maksa ir atkarīga no vairākiem faktoriem – tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, nodrošinājuma ar labierīcībām, telpu sadrumstalotības un koplietošanas telpu daudzuma u.tml.

Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir sakārtoti, renovēti, lai varētu nekavējoties uzsākt komercdarbību, lai nebūtu nepieciešami papildus ieguldījumi un lielas investīcijas. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, īpašumu kvalitātes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem, zemes gabala kopplatības u.c. faktoriem.

Darījumu apjoms nav liels arī tā iemesla dēļ, ka labu telpu nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, bet, ja ir piedāvājumā, tad par neadekvāti augstu cenu. Savukārt, par vidējā/ apmierinošā stāvoklī esošām telpām intereses bieži nav no potenciālo pircēju puses. Runājot par neapdzīvojamo telpu tirgu, jāatzīmē, ka galvenie faktori, kas ietekmē telpu cenu ir ģeogrāfiskais novietojums/ atrašanās vieta, tehniskā un funkcionālā kārtība, plānojuma atbilstība, mūsdienīgums, platība, inženierkomunikāciju pieejamība. Liela nozīme tiek piešķirta telpu pieejamībai/ apkārtējai infrastruktūrai.

Vērtējamajam objektam tika meklēts pēc iespējas līdzīgāks piedāvājums. Tika izskatītas ēkas, kas ir līdzīgā tehniskā stāvoklī, ar daļēju labiekārtojumu un ērtībām, jo vērtējamās telpas ir vidējā stāvoklī. Ņemot vērā, ka objekta izmantošanas iespējas ir dažādas, lai to novērtētu pēc iespējas atbilstošāk tā izmantošanas iespējām, tas tiek nodalīts divos apakšobjektos: garāžas telpas un noliktavas telpas. Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts atrodas Valkā, tiks izskatīts Vidzemes reģiona pilsētu telpu/ēku piedāvājums, izvērtējot atbilstošu lietošanas veidu.

Pētot vidējā stāvoklī esošu garāžas telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2025.gada 20.janvāri), parādās četri aktuāli nomas piedāvājumi. No esošā piedāvājuma var nojaust aptuveno, iespējamo nomas cenas rādīšus. 1.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv piedāvājumi garāžas telpu nomāšanai Gulbenes novadā, Stradu pagastā, Cēsu novadā, Cēsīs, Valmieras novadā, Valmieras pagastā, kas ir aktuāli uz vērtēšanas brīdi.

1.attēls

Stradu pagasts, Gulbenes novads

Pilsēta, rajons: **Gulbene un raj.**

Iela: **Skinner 1** [Karte]

Pilsēta/pagasts: **Stradu pag.**

Platība: **650 m²**

Ciems: **Šķieneri**

Cena: 1 625 €/mēn. (2.50 €/m²)

Foto:



Cēsis, Cēsu novads

Pilsēta, rajons: **Cēsis un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Cēsis**
 Iela: **Pļavas iela 2** [\[Karte\]](#)
 Platība: **62 m²**

Cena: 100 €/mēn. (1.61 €/m²)

Foto:

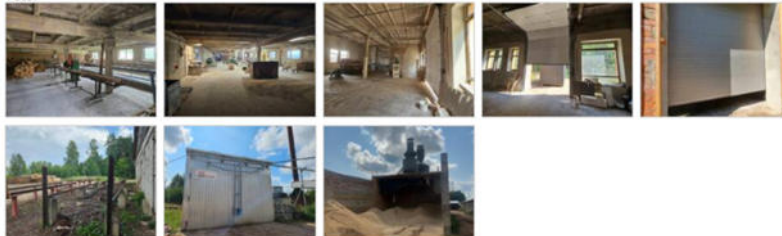


Cēsis, Cēsu novads

Pilsēta, rajons: **Cēsis un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Cēsis**
 Iela: **Brīvzemnieki** [\[Karte\]](#)
 Platība: **200 m²**

Cena: 240 €/mēn. (1.20 €/m²)

Foto:



Valmieras pagasts, Valmieras novads

Pilsēta, rajons: **Valmiera un raj.**
 Iela: **Sporta iela 2** [\[Karte\]](#)
 Platība: **1000 m²**

Cena: 900 €/mēn. (0.90 €/m²)

Foto:



Diemžēl, piedāvājumā uz vērtēšanas brīdi nav pieejami citi objekti. Nedzīvojamo telpu biroja vajadzībām iznomāšanas cenas novados un pagastos svārstās robežās ~ no 0,9 līdz 2,5 EUR/m². Piedāvājuma cenu līmenis neatbilst reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc šie sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori. Izrēķinot vidējo m² cenu no 1. attēla piedāvājuma, tika iegūts ~ 1,0 EUR/m². Līdz ar ko vērtētājs secina, ka nomas cena var būt robežās no 0,9 līdz 2,5 EUR/m², vidēji ~ 1,0-2,0 EUR diapazonā. Ņemot vērā, ka vērtējamās telpas ir sliktā stāvoklī, izvēlētajiem piedāvājumā esošajiem objektiem tika piemērots samazinājuma koeficients: gan par objekta novietni reģionā, gan par telpu fizisko stāvokli. (Avots: SS SIA (2025). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 20.01.2025.)

Pētot esošās noliktavas telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2025.gada 20.janvāri), parādās četri aktuāli nomas piedāvājumi. No esošā piedāvājuma var nojaust aptuveno, iespējamo nomas cenas rādītāju. 2.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv

piedāvājumi esošas noliktavas telpu nomāšanai Valkas novadā, Valkā, Valmieras novadā, Valmierā un Limbažu novadā, Limbažu pagastā, kas ir aktuāli uz vērtēšanas brīdi.

2.attēls

Valka, Valkas novads

Pilsēta, rajons: **Valka un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Valka**

Iela: **Zvaigžņu 3** [\[Karte\]](#)

Platība: **21.40 m²**

Cena: 50 €/mēn. (2.34 €/m²)

Foto:



Valmiera, Valmieras novads

Pilsēta, rajons: **Valmiera un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Valmiera**

Iela: **Lāčplēša 1** [\[Karte\]](#)

Platība: **75 m²**

Cena: 200 €/mēn. (2.67 €/m²)

Foto:



Valmiera, Valmieras novads

Pilsēta, rajons: **Valmiera un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Valmiera**

Iela: **V. Baloža iela 13a** [\[Karte\]](#)

Platība: **200 m²**

Cena: 400 €/mēn. (2 €/m²)

Foto:



Limbažu pagasts, Limbažu novads

Pilsēta, rajons: **Limbaži un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Limbažu pag.**

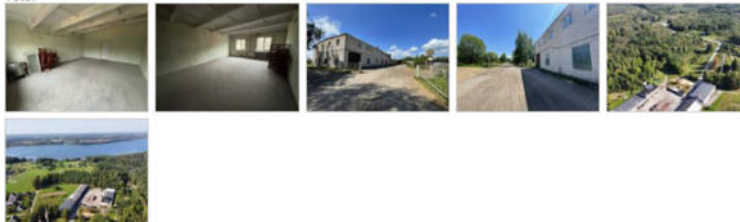
Ciems: **Lādezers**

Iela: **Mehāniskās darbnīcas** [\[Karte\]](#)

Platība: **42.20 m²**

Cena: 55 €/mēn. (1.30 €/m²)

Foto:



Diemžēl, piedāvājumā uz vērtēšanas brīdi nav pieejami citi objekti. Nedzīvojamo telpu labā stāvoklī esošās noliktavas vajadzībām iznomāšanas cenas novados un pagastos svārstās robežās ~ no 1,3 līdz 2,7 EUR/m². Piedāvājuma cenu līmenis neatbilst reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc šie sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori. Izrēķinot vidējo m² cenu no 2. attēla piedāvājuma, tika iegūts ~ 1,3 EUR/m². Līdz ar ko vērtētājs secina, ka nomas cena var būt robežās no 1,3 līdz 2,7 EUR/m², vidēji ~ 1,5-2,0 EUR diapazonā. Ņemot vērā, ka vērtējamās telpas ir sliktā stāvoklī, izvēlētajiem piedāvājumā esošajiem objektiem tika piemērots samazinājuma koeficients: gan par objekta novietni reģionā, gan par telpu fizisko stāvokli. (Avots: SS SIA (2025). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 20.01.2025.)

Izpētot pirkuma/pārdevuma darījumus, kā filtri tika izmantoti: būves lietošanas veids – garāžu ēkas (kods 1242) un noliktavas telpas (kods 1252) un telpu minimālā platība – 100 m², bet telpu maksimālā platība – 500 m², filtrs par īpašuma pārdošanu – pārdots viss īpašums, nevis domājamo daļu veidā no visa īpašuma, kas šajā gadījumā neparāda īpašuma pilno tirgus vērtību. Divu gadu laikā visā Latvijas teritorijā ir notikuši tikai 119 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumu. To cenas robežojās no 1 līdz 2 583 EUR/m². Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts netiek salīdzināts ar Jūrmalā, Rīgā un Pierīgā esošajiem objektiem, pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits samazinās līdz 96 darījumiem. To cenas robežojās no 1 līdz 444 EUR/m². Netika izvēlēti pirkuma/pārdevuma darījumi, kas ir notikuši arī valstspilsētās, pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits samazinās līdz 67 darījumiem. To cenas robežojās no 1 līdz 444 EUR/m². Vidēji 58 EUR/m². Daudzi no darījumiem neatbilda pēc ēku tehniskā stāvokļa, kā arī pēc ēku izmantošanas iespējām. Dažiem īpašumiem sastāvā bija arī meža zeme, kas arī ir pavisam cits lietošanas veids. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 20.01.2025.)

Divu gadu laikā līdzīgu īpašumu pārdevumu cenas Valkas novadā ir 36 EUR/m², notika 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums. Talsu novadā ir robežās no 14 EUR/m² līdz 138 EUR/m², notika 3 pirkšanas pārdošanas darījumi, vidēji 75 EUR/m². Līvānu novadā ir robežās no 22 EUR/m² līdz 104 EUR/m², notika 3 pirkšanas pārdošanas darījumi, vidēji 34 EUR/m². Balvu novadā ir robežās no 15 EUR/m² līdz 66 EUR/m², notika 2 pirkšanas pārdošanas darījumi, vidēji 40 EUR/m². Dienvidkurzemes novadā ir robežās no 2 EUR/m² līdz 184 EUR/m², notika 5 pirkšanas pārdošanas darījumi, vidēji 78 EUR/m².

Pašreizējā situācijā, ņemot vērā objekta atrašanās vietu, izvērtējot iespējas ēku izmantot nākotnē, kā arī iespējas piesaistīt kredītresursus šāda veida īpašumiem, vērtētājs secina, ka īpašuma iegāde var ieinteresēt ne īpaši plašu pircēju loku.

Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Valkas novads, Valkas pilsēta;
- OBJEKTS sastāv no garāžas ēkas un apbūvei saistošo teritoriju;
- 890 m², t.sk. zeme zem ēkām – 890 m²;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, zemes vienības reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems;
- zemes vienības lietošanas mērķis – pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve;
- galvenais lietošanas veids – garāžu ēka (kods 1242);
- saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojuma (no 2017.gada) ar 2021.gada grozījumiem, Valkas pilsētas karti, vērtējamās zemes vienības izmantošanas veids ir jauktas centra apbūves teritorija;
- telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 15 telpas;
- ēkas ekspluatācijas gads – 1988. Stāvu skaits ēkai – 2, ēkas kopējā platība – 294,9 m²;
- ēkas telpu plānojums atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietai;

- ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietai - 17%. Dabā – vairāk. Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši dzīvojamās mājas Valsts zemes dienesta izdrukai – V2. V2 – Ēka labā tehniskā stāvoklī. Pēc apsekošanas dabā ir konstatēts, ka ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī;
- ēkas vispārējais stāvoklis – vidējs. Nav manāmas ēkas konstrukciju nobīdes. Vietām drupst ķieģeļi. Ir redzamas mitruma pazīmes uz ēkas sienām;
- nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot septiņas ieejas;
- iekštelpu vispārējais stāvoklis ir apmierinošs/ slikts. Pirmā stāva telpas ir bez apdares, garāžas vajadzībām piemērotas telpas. Otrā stāva telpas ir daļēji labiekārtotas, tajās ir darba galdi, instrumenti. Telpas nav sakārtotas. Apdare kopumā vērtējama kā daļēji slikta. Dažās telpās uz logiem ir piestiprinātas žalūzijas;
- komunikācijas: elektroapgāde – centralizētā, kanalizācija – lokālā, apkure – vietējā/ krāsns, nav informācijas par ūdens apgādi. Nav zināms komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- zemes vienības teritorijai nav veikti labiekārtojumi;
- piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamas kā labas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, taču ir nostiprināts ceļa servitūts;
- autotransporta novietošana iespējama teritorijā;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- 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;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 faktiskā 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, labiekārtotības, 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. Vērtētajam 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 izvēlētajās 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 būvizmaksas.

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).

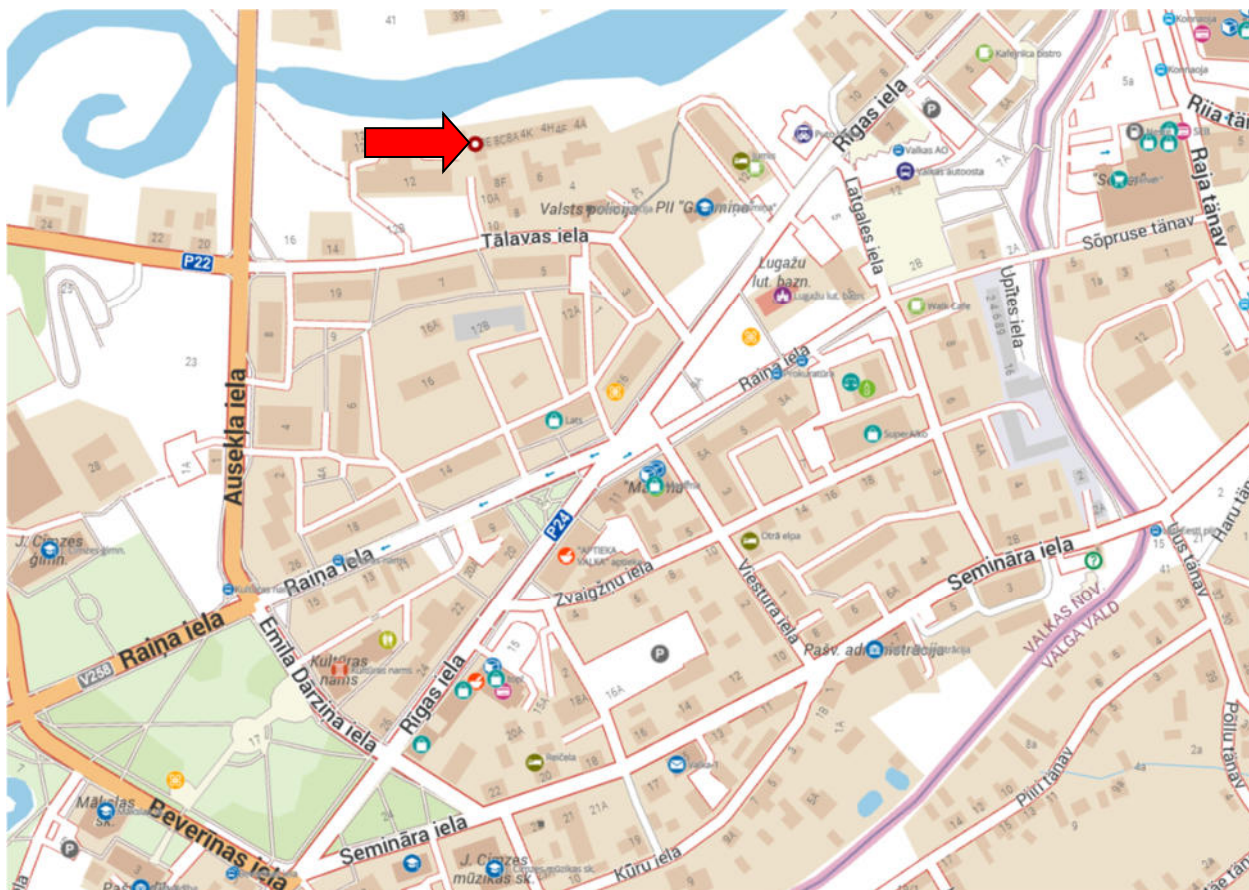
Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas **tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas**. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIELĒJUMS



|Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.778385-26.030734-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.777110-26.019550/q%5F%5F%5FT%C4%8Ilavas%20ielab%2010B>, sk.
20.01.2025.



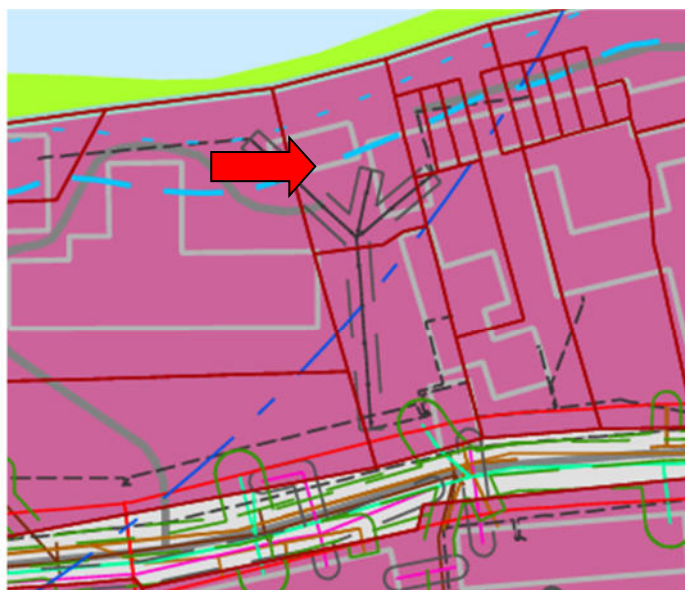
Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/iv/c%5F%5F%5F57.778385-26.030734-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.777110-26.019550/q%5F%5F%5FT%C4%81lavas%20ielab%2010B>, sk.
20.01.2025.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9401 001 0010



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=94010010010>, sk. 20.01.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Publiskās apbūves teritorija
- Jauktas centra apbūves teritorija
- Rūpnieciskās apbūves teritorija
- Transporta infrastruktūras teritorija
- Tehniskās apbūves teritorija
- Dabas un apstādījumu teritorija
- Mežu teritorija
- Lauksaimniecības teritorija
- Ūdeņu teritorija

Autoceļi

- Iela, ceļš
- Plānotā iela un ceļš

Elektrolīnijas

- 0,4 kV gaisvadu līnija
- 6 - 20 kV gaisvadu līnija
- 110 kV gaisvadu līnija
- Kabeļu līnija

Citas inženierbūves

- Ūdensvads
- Kanalizācijas vads
- Lietus kanalizācijas vads
- Drenāžkanalizācijas vads
- Elektronisko sakaru tīklu līnija
- Siltumtīkls

Avots: Valkas novada teritorijas plānojums (no 2017.gada) ar 2021.gada grozījumiem. Valkas pilsēta.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



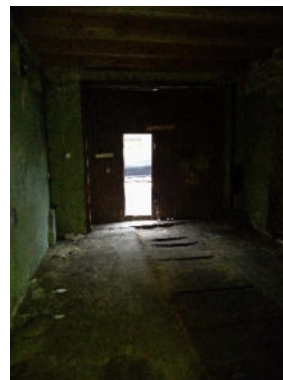
1., 2.attēls. Garāžas ēka



3., 4.attēls. Garāžas ēka



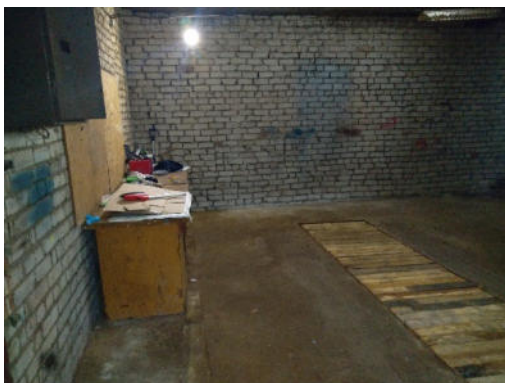
5., 6.attēls. Garāžas ēka



7., 8.attēls. Iekštelpa (1.stāva telpa Nr.1)



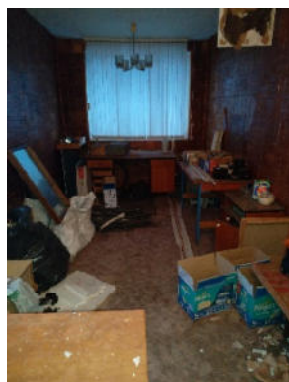
9., 10.attēls. Iekštelpa (1.stāva telpa Nr.8)



11., 12.attēls. Iekštelpa (1.stāva telpa Nr.8)



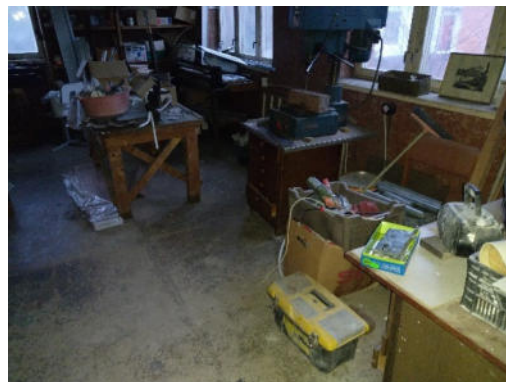
13., 14.attēls. Iekštelpa (2.stāva telpa Nr.11)



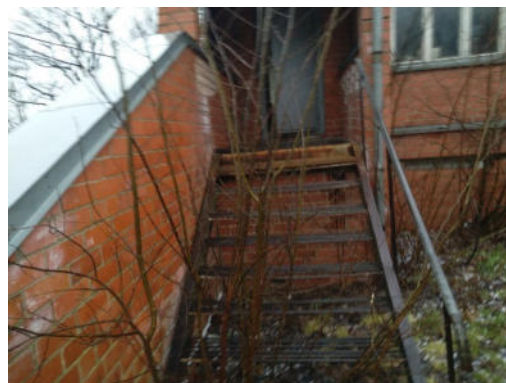
15., 16.attēls. Iekštelpa (2.stāva telpa Nr.12)



17., 18.attēls. Iekštelpa (2.stāva telpa Nr.13)



19., 20.attēls. Iekštelpa (2.stāva telpa Nr.14)



21.attēls. Iekštelpa (2.stāva telpa Nr.14)

22.attēls. Ārtelpa (2.stāva telpa Nr.15)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

I. OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:


- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko ēku cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot ēkas raksturu un izmantošanas iespējas. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/>, sk. 20.01.2025.)

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5.....15% - labāks, +10.....25% - izteikti labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

1.tabula

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1: Tehnikums k-1, Laidze, Laidzes pag., Talsu nov.</p>  <p>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object, sk. 20.01.2025.</p>	<p>Īpašums pārdots Laidzē, Laidzes pagastā, Talsu novadā, kas sastāv no garāžu-noliktavas ēkas 186,3 m² platībā. Nav zemes vienības īpašuma sastāvā. Ēkai nav palīgēku. Ēkas lietošanas veids: garāžu ēka, kods 1242. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1960. Ēkas nolietojums ir V4. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs/slikt. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – vieglbetona bloki ar apdari, jumts – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, apkures apgāde – vietējā, krāsns, nav ūdens apgādes un kanalizācijas, (ir iespējams pieslēgt). Pārdošanas datums: 2023.gada jūnijs. Pārdošanas cena: 14 000 EUR. Kadastrālā vērtība: 1 856 EUR</p>
---	--

	 <p>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object, sk. 20.01.2025.</p>
<p>Objekts Nr.2: Baznīcas iela 22E, Līvāni, Līvānu nov.</p>  <p>Avots: Google (2025). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 20.01.2025.</p>	<p>Īpašums pārdots Baznīcas ielā 22E, Līvānos, Līvānu novadā, kas sastāv no garāžas ēkas 205,3 m² platībā. Nav zemes vienības īpašuma sastāvā. Ēkai nav palīgēku. Ēkas lietošanas veids: garāžu ēka, kods 1242. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1980. Ēkas nolietojums ir V3. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris ar apdari, jumts – cits materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, nav ūdens apgādes un kanalizācijas, (ir iespējams pieslēgt), nav informācijas par apkures apgādi. Pārdošanas datums: 2024.gada maijs. Pārdošanas cena: 7 000 EUR. Kadastrālā vērtība: 3 943 EUR</p>
<p>Objekts Nr.3: Abrenes iela 44, Viļaka, Balvu nov.</p>  <p>Avots: Google (2025). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 20.01.2025.</p>	<p>Īpašums pārdots Abrenes ielā 44, Viļakā, Balvu novadā, kas sastāv no zemes vienības 8400 m² platībā un noliktavas ēkas 151,2 m² platībā. Ēkas lietošanas veids: noliktavas ēka, kods 1252. Ēkai ir viens virszemes stāvs. Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – 2001. Ēkas nolietojums ir V4. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs/slikts. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – vieglbetona bloki, jumts – azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, apkures apgāde – vietējā, krāsns, nav ūdens apgādes un kanalizācijas. Zemei ir reģistrēti apgrūtinājumi: aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās, aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju. Pārdošanas datums: 2023.gada novembris. Pārdošanas cena: 10 000 EUR. Kadastrālā vērtība: 5 043 EUR</p>
<p>Objekts Nr.4: Lažas iela 10, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.</p>  <p>Avots: Google (2025). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 20.01.2025.</p>	<p>Īpašums pārdots Lažas ielā 10, Aizputes, Dienvidkurzemes novadā, kas sastāv no zemes vienības 258 m² platībā un garāžas ēkas 121,9 m² platībā. Ēkas lietošanas veids: garāžu ēka, kods 1242. Ēkai ir viens virszemes stāvs. Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1980. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Ēkai nav energosertifikāta. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, nav informācijas par citām komunikācijām. Pārdošanas datums: 2023.gada marts. Pārdošanas cena: 5 400 EUR. Kadastrālā vērtība: 2 027 EUR</p>

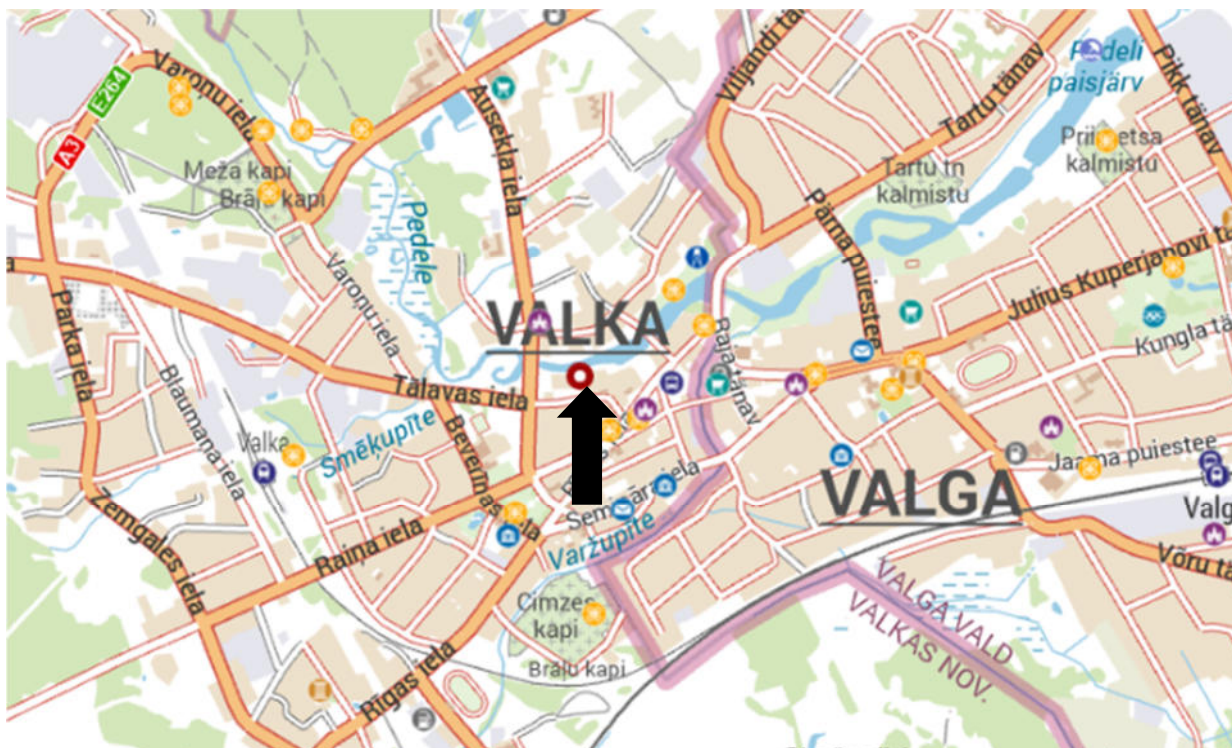
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Valkas, Talsu, Līvānu, Balvu un Dienvidkurzemes novads



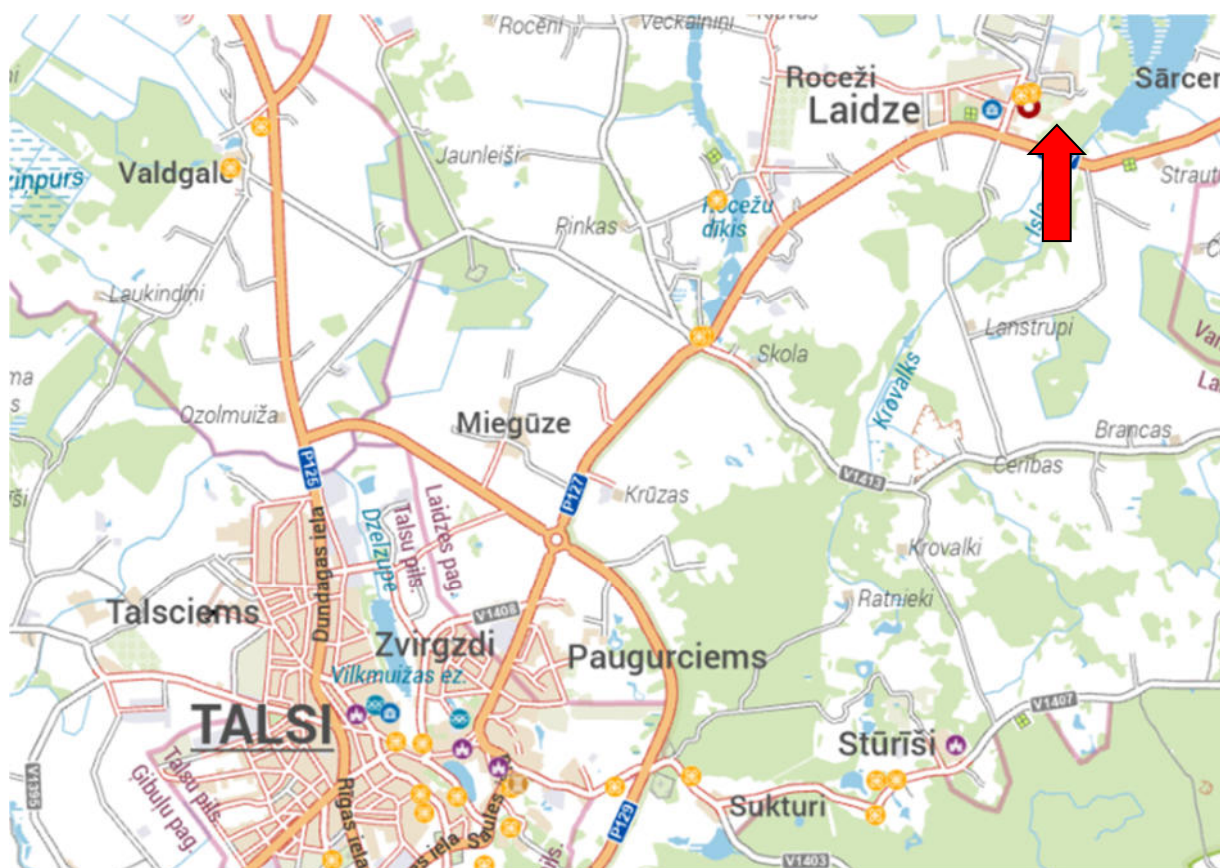
Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.778385-26.030734-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.777110-26.019550/q%5F%5F%5FT%C4%81lavas%20ielab%2010B>, sk. 20.01.2025.

Valka, Valkas novads



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.778385-26.030734-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.777110-26.019550/q%5F%5F%5FT%C4%81lavas%20ielab%2010B>, sk. 20.01.2025.

Laidzes pagasts, Talsu novads



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/tv/c%5F%5F%5F57.264075-22.617460-13/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.287068-22.665172/q%5F%5F%5FTehnikums%20k-1%2C%20Laidze%2C%20Laidzes%20pag.%2C%20Talsu%20nov.>, sk. 20.01.2025.

Līvāni, Līvānu novads



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/tv/c%5F%5F%5F56.356964-26.176058-13/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.368102-26.163319/q%5F%5F%5FBazn%C4%ABcas%20iela%2022E%2C%20L%C4%ABv%C4%81ni%2C%20L%C4%ABv%C4%81nu%20nov.>, sk. 20.01.2025.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES TĀLĀVAS IELA 10B, VALKA, VALKAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.01.2025.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu ēku 1 m^2 cenas un ņemot vērā vērtējamās garāžu ēkas fizisko stāvokli var secināt, ka tās tirgus vērtība ir $56,01 \text{ EUR/m}^2$. Funkcionāli nepieciešamā zeme ir ievērtēta ēkas 1 m^2 cenā.

OBJEKTA *Tālavas ielā 10B, Valkā, Valkas novadā* tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$294,9 \text{ m}^2 \times 56,01 \text{ EUR/m}^2 = 16\,517,35 \text{ EUR}, \sim \mathbf{16\,500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$294,9 \text{ m}^2$ – ēkas kopējā platība

$56,01 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā ēkas 1 m^2 vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Tālavas iela 10B, Valka, valkas novads	Tehnikums k-1, Laidze, Laidzes pag., Talsu nov.	Baznīcas iela 22E, Līvāni, Līvānu nov.	Abrenes iela 44, Viļaka, Balvu nov.	Lažas iela 10, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.
Darījuma laiks	2025-01	2023-06	2024-05	2023-11	2023-03
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	garāžu ēka + zeme	garāža-noliktava	garāža	noliktava	garāža
Būves galvenais izmantošanas veids	garāžu ēkas (1242)	garāžu ēkas (1242)	garāžu ēkas (1242)	noliktavas (1252)	garāžu ēkas (1242)
Palīgēkas	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes platība, m ²	890	nav	nav	8400	258
Īpašuma pārdošanas cena		14 000	7 000	10 000	5 400
Telpu kopējā platība m ²	294,9	186,3	205,3	151,2	121,9
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		75,15	34,10	66,14	44,30
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		4	2	2	2
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		4	2	2	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,04	1,02	1,02	1,02
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		78,15	34,78	67,46	45,18
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	nav	nav (ir iespējams pieslēgt)	nav (ir iespējams pieslēgt)	nav	nav
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	vietējā	vietējā	nav	vietējā	nav
* kanalizācija	lokālā	nav (ir iespējams pieslēgt)	nav (ir iespējams pieslēgt)	nav	nav
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā/ reģionā		-3	-2	-3	3
Korekcija uz palīgēkām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību		3	3	-7	1
Korekcija uz gājēju/ transporta plūsmas intensitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas novietojumu ielas frontē		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitālītāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		5	3	5	0
Korekcija uz telpu platību		-5	-3	-6	-7
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni, inženierkomunikācijām		2	3	3	5
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz attālumu līdz sabiedriskajam transportam		0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas (ēkas ārējā apdare)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		2	4	-8	2
Korekcijas koeficients		1,02	1,04	0,92	1,02
Koriģētā pārdoto īpašumu 1 m ² pārdošana cena, EUR		79,72	36,17	62,06	46,09
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	56,01				
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	16517,35				
Nākotnes vērtība noapalojot, EUR	16500				

II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmieni konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām biroju ēkas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ zemes vienība, šķūnis un pagrabs kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi ienākumus neveido;
- ✓ nosakot aprēķinos lietoto nomas maksu, tika ņemts vērā esošais telpu piedāvājums līdzīgiem objektiem reģionā;
- ✓ telpas labākajā veidā ir iznomājamas vienam nomniekam (operatoram), bet ņemot vērā ēkas plānojumu iespējama iznomāšana dažādiem nomniekiem;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst zemes un nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie objekta apsaimniekošanas izdevumi, uzkrājumi remontiem (pieņemti 20% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 20 Eur/ mēnesī), salīdzināmajiem objektiem, kuriem sastāvā nav zemes vienības, arī zemes nomas maksas aprēķins (pieņemts 6% no zemes vienības fiskālās kadastrālās vērtības).

Tā kā objekts nav viendabīgs, tas tiek izdalīts divos apakšobjektos: garāžas telpas un noliktavas telpas. No piedāvājuma datiem tiks analizētas telpas: garāžas telpas (skat.3.tab.) un noliktavas telpas (skat.4.tab.).

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Kā pirmais apakšobjekts tiek izdalītas garāžas telpas. Vērtētājs ir apzinājis nomas maksas garāžas telpām Stradu pagastā (Gulbenes novadā), Cēsīs un Valmieras pagastā (Valmieras novadā) (skat. 3.tabulu).

Biroja telpu nomas piedāvājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Gulbenes novads, Stradu pagasts, Skinneru iela 1	650,0	garāžu telpas	2,50
Cēsu novads, Cēsis, Pļavas iela 2	62,0	garāžu telpas	1,61
Cēsu novads, Cēsis, Brīvzemnieku iela	200,0	garāžu telpas	1,20
Valmieras novads, Valmiera, Sporta iela 2	1000,0	garāžu telpas	0,90

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Kā otrais apakšobjekts tiek izdalītas noliktavas telpas. Vērtējais ir apzinājis nomas maksas biroju telpām Valkā, Valmierā un Limbažu pagastā (Limbažu novadā) (skat. 4.tabulu).

4.tabula

Noliktavu telpu nomas piedāvājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Valkas novads, Valka, Zvaigžņu iela 3	21,4	noliktavas telpas	2,34
Valmieras novads, Valmiera, Lāčplēša iela 1	75,0	noliktavas telpas	2,67
Valmieras novads, Valmiera, V. Baloža iela 13a	200,0	noliktavas telpas	2,00
Limbažu novads, Limbažu pagasts, Mehāniskās darbības iela	42,2	noliktavas telpas	1,30

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu. Tā kā novada pilsētās ir labāka sociālā infrastruktūra un cilvēku plūsma, nomas maksas piedāvājumiem tika piemērots 20% samazinājums par objekta novietni. Kā arī, piedāvājumā esošās telpas ir objektīvi labākā fiziskā stāvoklī nekā vērtējamās telpas, tāpēc tika piemērots 30% samazinājums par objekta telpu fizisko stāvokli. Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu (piemērojot samazināto koeficientus) no 3. un 4.tabulā apskatītā piedāvājuma, noliktavas telpas ~ 1,30 EUR/m², garāžas telpas ~ 1,00 EUR/m². Uzskaitītā telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2025.gada 20.janvāri (Avots: SS SIA (2025). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 20.01.2025.). Telpu nomas piedāvājumam ir tikai informatīva nozīme, lai aptuveni noteiktu iespējamo telpu nomas maksu. Ievērtējot piedāvāto telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu arī salīdzināmajiem objektiem (ar salīdzināmo darījumu pieeju pētītajiem objektiem). Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma, kā arī ņemot vērā telpu nomas piedāvājuma analīzi. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, salīdzināmajiem objektiem dots 5.tabulā.

5.tabula

Salīdzināmo objektu potenciālo nomas efektīvo ienākumu aprēķins

Iznomājamais objekts	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Nomas maksa EUR/mēnesī (bez 21% PVN)	Bruto ienākumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ienākumi (EGI), EUR
Tehnikums k-1, Laidze, Laidzes pag., Talsu nov.	186,3	1,20	220,00	2640,00	0,80	2112
Baznīcas iela 22E, Līvāni, Līvānu nov.	205,3	1,20	250,00	3000,00	0,70	2100

Abrenes iela 44, Viļaka, Balvu nov.	151,2	1,20	180,00	2160,00	0,80	1728
Lažas iela 10, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.	121,9	1,20	150,00	1800,00	0,80	1440

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Ņemot vērā, ka objekts nav viendabīgs, tas nosacīti tiek izdalīts divos apakšobjektos. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 6.tabulā.

6.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Izmājamā ēka/ telpas	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Noliktavu telpas (2.stāvs)	85,2	1,30	1329,12	0,75	996,84
Garāžas telpas (1.stāvs)	209,7	1,00	2516,4	0,75	1887,30
EUR					2 884,10

Minētās nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, telefona sakariem, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtējais aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 7.tabulu).

7.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības)	121,3
OBJEKTA apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgus likmēm)	221,1
OBJEKTA uzturēšanas izdevumi, tekošie remontu (pieņemti 20% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	576,8
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	240,0
Kopā, noapaļojot, EUR:	1 159

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 8.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcioniāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

8.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	2884	2913,0	2942,1	2971,5	3001,2
Izdevumi, EUR	1159	1170,9	1182,6	1194,4	1206,3
Tīrie ieņēmumi, EUR	1725	1742,1	1759,5	1777,1	1794,9

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasi, vērtējais aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 9.tabulu).

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi			
	Tehnikums k-1, Laidze, Laidzes pag., Talsu nov.	Baznīcas iela 22E, Līvāni, Līvānu nov.	Abrenes iela 44, Viļaka, Balvu nov.	Lažas iela 10, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	14851	7426	9384	5618
Tīrie ieņēmumi, EUR	1265	1042	953	790
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	8,5	14,0	10,2	14,1

Vidējā svertā kapitalizācijas likme	11,7
--	-------------

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 10.tabulu).

10.tabula

OBJEKTA novērtējums ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	1725	1742,1	1759,5	1777,1	1794,9	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						1794,9
Kapitalizācijas likme, %						11,7
Reversija						15348,4
Diskonta likme	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7
Diskonta koeficients	0,8874	0,7874	0,6987	0,6200	0,5502	0,5502
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	1530,6	1371,7	1229,4	1101,8	987,5	8444,1

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 14 665

Noapaļojot, EUR 14 700

III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svara koeficientiem:

✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;

✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

11.tabula

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	16 500	0,50	8 250
Ienākumu pieeja	14 700	0,50	7 350
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			15 600

15 600 EUR

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes vienības un apbūves Tālavas ielā 10B, Valkā, Valkas novadā** novērtējumu 2025.gada 20.janvārī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 15 600
(piecpadsmit tūkstoši seši simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību 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 mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu darba apmaksa 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;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

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

Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Laila Bule

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 novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visā 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 novērtējamo 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

VIDZEMES RAJONA TIESA**Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000590927****Kadastra numurs: 9401 001 0009****Adrese: Tālavas iela 10B, Valka, Valkas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94010010010). <i>Žurn. Nr. 300004911465, lēmums 15.07.2019, tiesnese Antra Bušmane</i>		890 m ²
2.1.	Būve (kadastra apzīmējums 94010010108004). <i>Žurn. Nr. 300007620646, lēmums 23.09.2024, tiesnese Sanita Vilciņa</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Valkas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114839.	1	
1.2.	Pamats: 2019.gada 25.marta uzzīņa Nr.14-19/19/15 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300004911465, lēmums 15.07.2019, tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1.	Pamats būves pievienošanai: Valkas novada pašvaldības 2024.gada 5.septembra izziņa Nr.3.4/24/23. <i>Žurn. Nr. 300007620646, lēmums 23.09.2024, tiesnese Sanita Vilciņa</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija.	0.089 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007620646)		
1.2.	Atzīme - tauvas joslas teritorija gar upi.	0.0165 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007620646)		
1.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0016 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007620646)		
1.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0054 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007620646)		
1.5.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0041 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007620646)		
1.6.	Atzīme - dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos.	0.0412 ha	
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007620646)		
1.7.	Pamats: 2019.gada 25.marta uzzīņa Nr.14-19/19/15 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu.		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007620646) <i>Žurn. Nr. 300004911465, lēmums 15.07.2019, tiesnese Antra Bušmane</i>		

III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6. un ieraksts Nr.1.7 (žurnāls Nr.300004911465, 08.07.2019). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. Žurn. Nr. 300007620646, lēmums 23.09.2024, tiesnese Sanita Vilciņa	
IV. daļa 1.,2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	
IV. daļa 3. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	
IV. daļa 4.,5. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums: ... 94010010108004
Nosaukums: ... Garāžu ēka
Adrese: ... Tālavas iela 10B, Valka, Valkas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums: ... 22.05.2017

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienesta
Vidzemes reģionālās nodaļas
Valmieras biroja
klienta konsultante
(vārds, uzvārds) Inga Brante


(paraksts)

Datums: 2017. gada 05. jūnijs

Izdruckas ID: 390002004723	Izdruckas datums: 24.05.2017	1 no 3
----------------------------	------------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:..... 94010010108004

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.... Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:..... 94010010108004

10.1.1. Adrese:..... Tālavas iela 10B, Valka, Valkas nov.

10.1.2. Nosaukums:..... Garāžu ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:..... 1242 - Garāžu ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):..... 294.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):..... 259

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:..... 2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:..... 0

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:..... 2907 - Māla ķieģeļi

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:..... 1

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:..... Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):..... 17

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... 22.05.2017

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:..... Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:..... Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

..... 94010010108

10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:..... Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:..... 94010010108004

Tipa kods	Tipa nosaukums
12420103	Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94010010108004 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Monolītais betons
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi, Silikātķieģeļi
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, Koka sijas
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Azbestcements loksnes, Ruberoīds

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94010010108004 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	259 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	294.9 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1128 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu..... 94010010108004

14.1.1. Kopējā platība (m²)..... 294.9

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²)..... 294.9

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²)..... 0

Izdrukas ID: 390002004723	Izdrukas datums: 24.05.2017	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²)...	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²)...	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)...	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²)...	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²)...	294.9
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²)...	290.8
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²)...	4.1
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²)...	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²)...	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²)...	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:	94010010108004001
16.1.1. Adrese:	Nav
16.1.2. Nosaukums:	Garāžu ēka
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:	1242 - Garāžas telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:	1, 2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:	15
16.1.6. Kopējā platība (m²):	294.9
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:	22.05.2017
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:	94010010108004
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:	94010010108

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94010010108004001

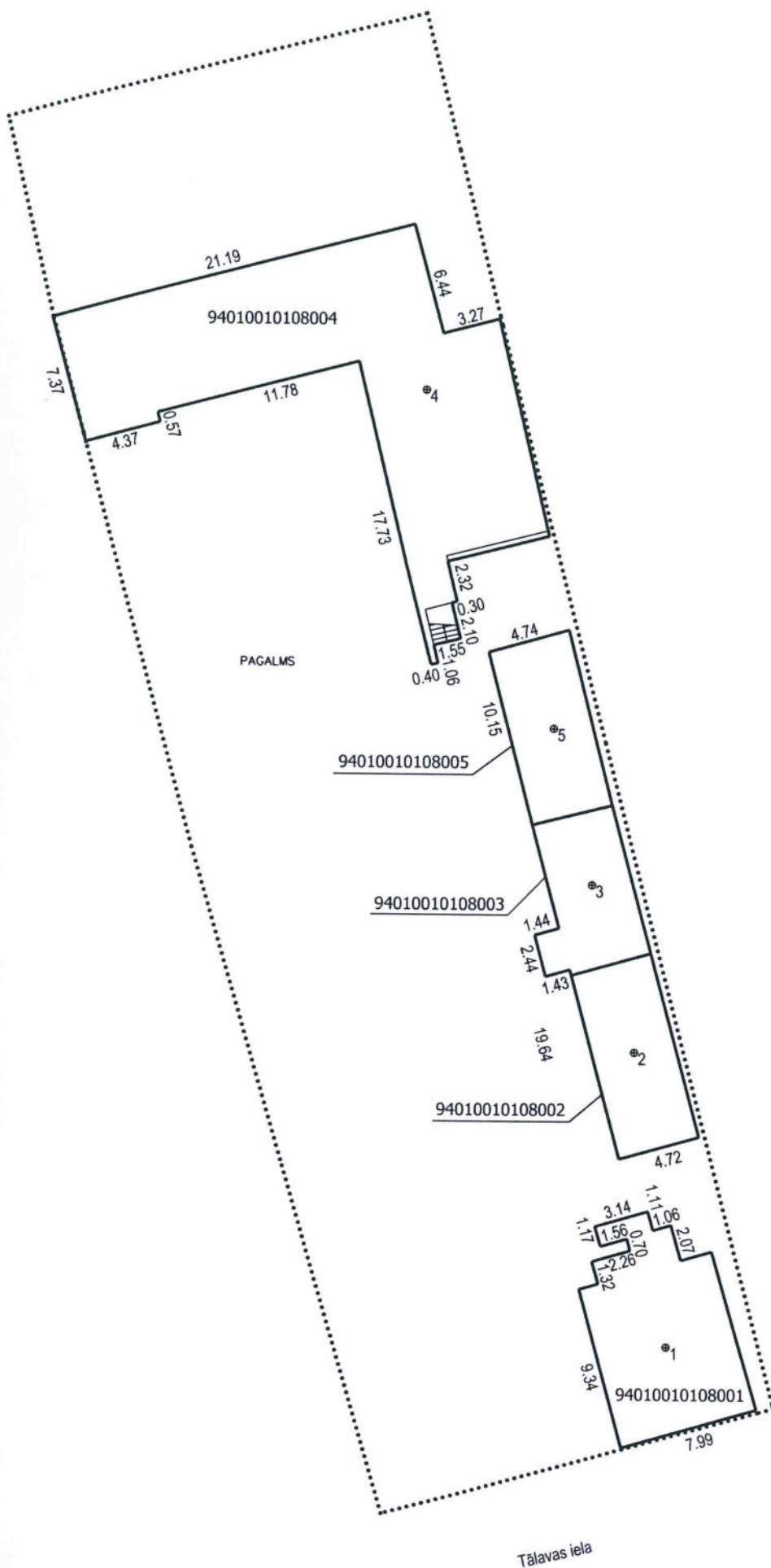
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.08	2.95	3.21	25.1
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.82	2.76	2.88	27
3	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.61	2.89	23.5
4	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.57	2.73	8.9
5	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	0.5
6	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.89	2.89	2.89	0.5
7	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.82	2.73	2.91	12.1
8	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	2.56	2.95	21.8
9	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	2.93	3.2	86.5
10	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.68	1.68	1.68	3.8
11	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.62	2.62	2.62	13
12	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.56	2.56	2.56	18.8
13	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	16.4
14	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.57	2.57	2.57	32.9
15	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	2	2.79	2.48	3.1	4.1

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu: 94010010108004 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Lokālā	Nav iespējams pārbaudīt	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: 22.05.2017

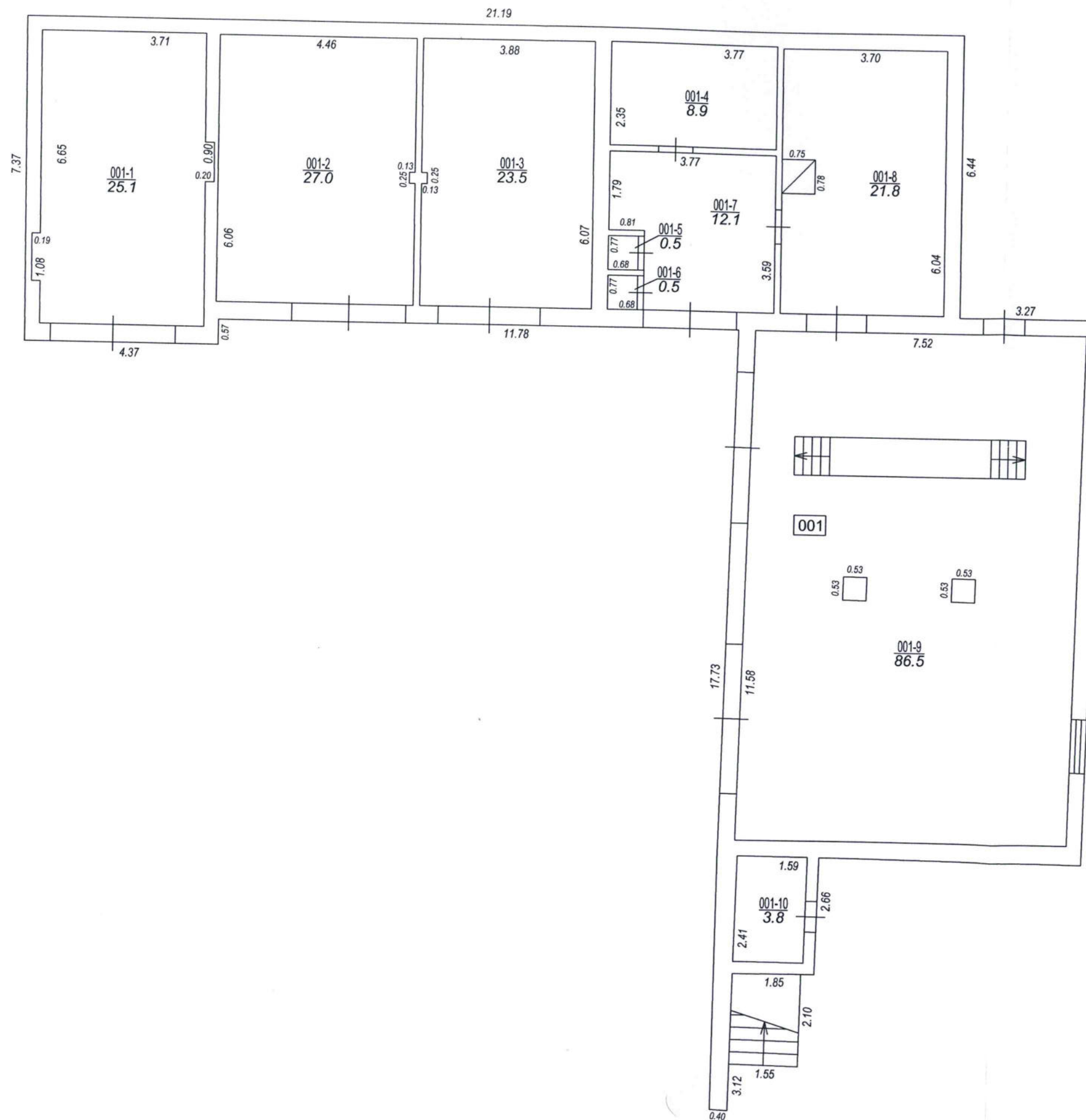


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

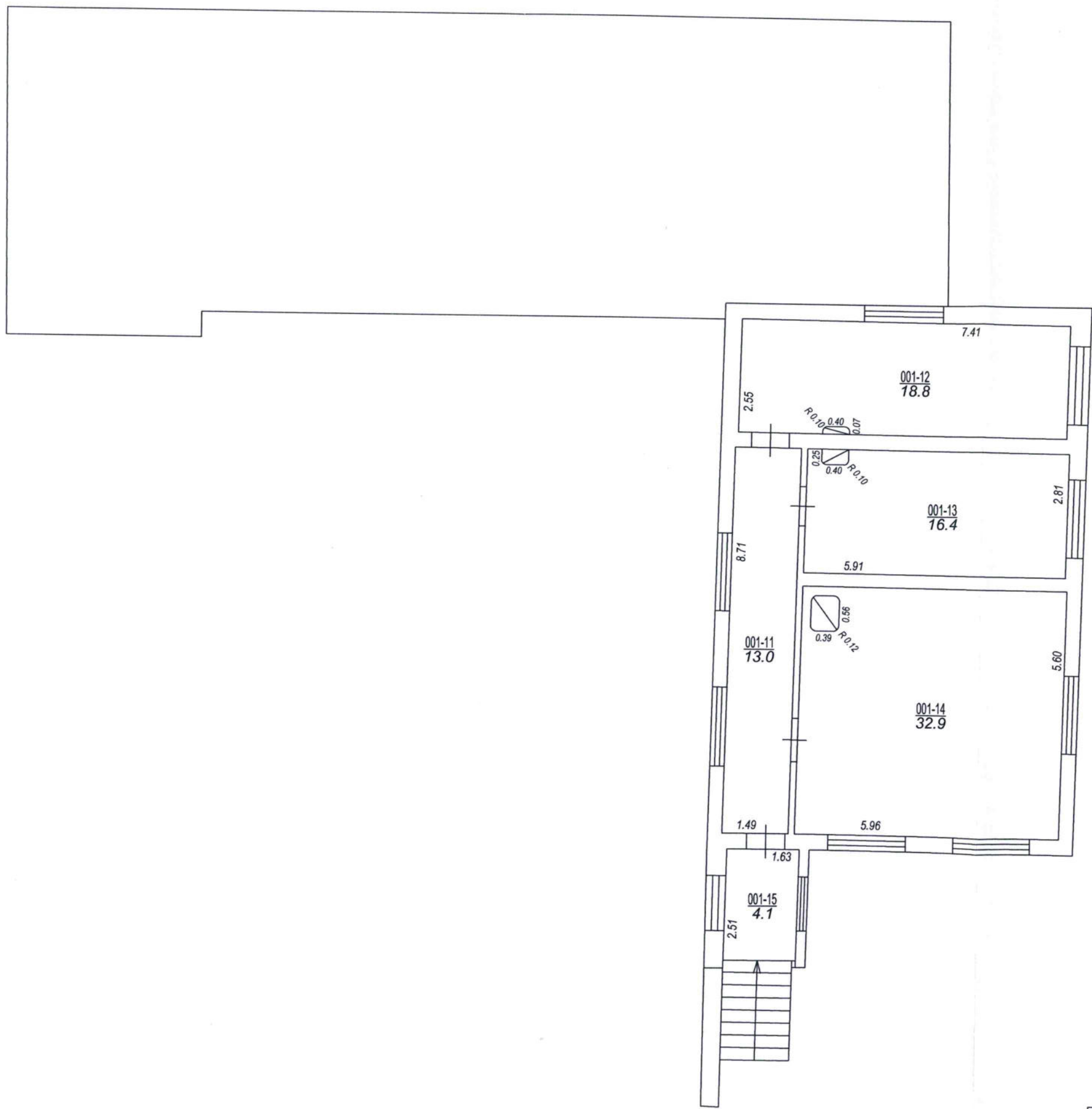
Punkta nr	x	y
1	405632.52	620117.40
2	405649.26	620115.48
3	405658.76	620113.00
4	405686.89	620103.37
5	405667.66	620110.76

APBŪVES PLĀNS

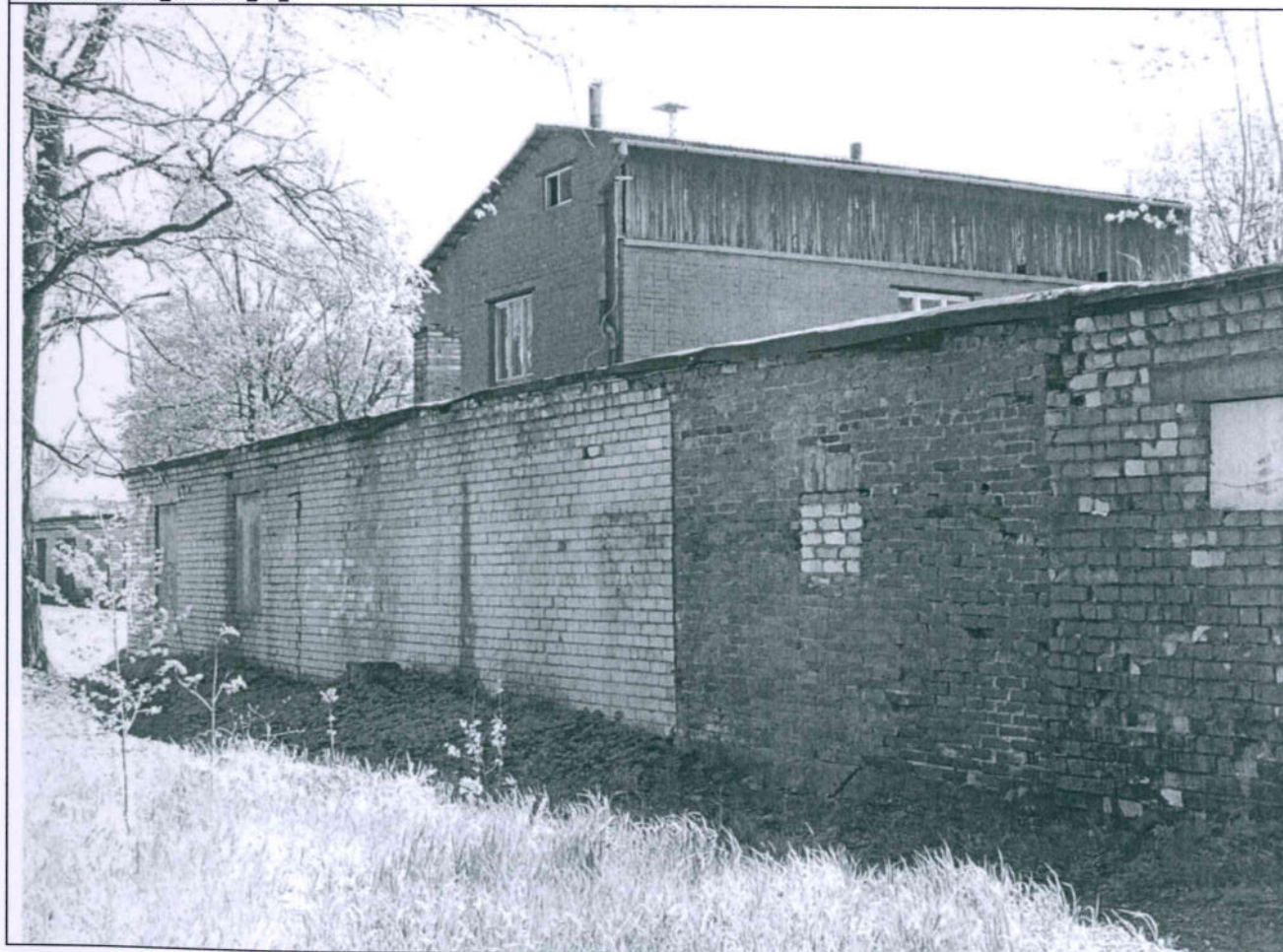
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
94010010108	1 : 350	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
94010010108004	1	1:100	5



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
94010010108004	2	1 : 100	6









Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
94010010009	-	0.089 ha	100000590927	-	Valka, Valkas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8085	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6056	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	8085	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	6056	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
94010010010	1/1	Tālavas iela 10B, Valka, Valkas nov., LV-4701

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0890
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1665	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1851	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
94010010108004	1/1	Tālavas iela 10B, Valka, Valkas nov., LV-4701	Garāžu ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0890
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:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0890
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.0890	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	10.10.2018	7313030500	biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.0890	ha
2	10.10.2018	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0165	ha
3	10.10.2018	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0016	ha
4	10.10.2018	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0054	ha
5	10.10.2018	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0041	ha
6	10.10.2018	7311020105	dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.0412	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnierks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aida Indusa	10.10.2018

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
94010010108004	1/1	Tālavas iela 10B, Valka, Valkas nov., LV-4701	Garāžu ēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	294.9
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Uzbūvēšanas gads:	1988
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.05.2017

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6420	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4205	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	294.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	294.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0

Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	294.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	290.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	4.1
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	24.05.2017

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
94010010108004001	-
Nosaukums:	Garāžu ēka
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	15
Ēkas apsekošanas datums:	22.05.2017
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6420	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4205	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	294.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	294.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	290.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	4.1
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.08	2.95	3.21	25.1	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.82	2.76	2.88	27.0	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.61	2.89	23.5	-

4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.57	2.73	8.9	-
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	0.5	-
6	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.89	2.89	2.89	0.5	-
7	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.82	2.73	2.91	12.1	-
8	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	2.56	2.95	21.8	-
9	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	2.93	3.2	86.5	-
10	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.68	1.68	1.68	3.8	-
11	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.62	2.62	2.62	13.0	-
12	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.56	2.56	2.56	18.8	-
13	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	16.4	-
14	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.57	2.57	2.57	32.9	-
15	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	2	2.79	2.48	3.1	4.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Lokālā		Nav iespējams pārbaudīt
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 22.05.2017

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1128.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	259.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	23.07.2019	11-09-V/6167	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.01.2019	3-9/19/56	Valkas novada dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	08.01.2019	3-4/19/5	Valkas novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.06.2017	3-9/17/884	Valkas novada dome
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	22.05.2017	9-01/637121-1/1	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.04.2017	3-9/17/739	Valkas novada dome
Labiekārtojumu anketa	26.04.2017	637121-1/1	Valkas novada dome
Pašvaldības izziņa, ka būve ir pašvaldības bilancē	19.04.2017	3-4/17/678	Valkas novada dome
Būvvaldes izziņa	13.01.2017	1-6/3	Valkas novada būvvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1988
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1988
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1988

Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1988
Jumta segums	Azbestcements loksnes, Ruberoīds	1988

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Lokālā		Nav iespējams pārbaudīt
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:

22.05.2017

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114839	Valkas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	94010010009	Semināra iela 9, Valka, Valkas nov., LV-4701

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Valkas pilsētas zemesgrāmata	23.09.2024	-
Valkas pilsētas zemesgrāmata	15.07.2019	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	23.07.2019	11-09-V/6167	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	30.01.2019	11-10-V/719	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.01.2019	3-9/19/56	Valkas novada dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	08.01.2019	3-4/19/5	Valkas novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.10.2018	-	Valkas novada dome
Situācijas plāns	10.10.2018	-	Sertificēta mērniece Aida Indusa
Apgrūtinājumu plāns	10.10.2018	-	Sertificēta mērniece Aida Indusa
Zemes robežu plāns	10.10.2018	-	Sertificēta mērniece Aida Indusa
Robežas noteikšanas akts	04.06.2018	-	Sertificēta mērniece Aida Indusa
Robežas apsekošanas akts	04.06.2018	-	Sertificēta mērniece Aida Indusa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.07.2017	3-9/17/1136	Valkas novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	27.07.2017	7	Valkas novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņišanu	27.07.2017	7-1	Valkas novada dome
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	01.06.2017	11-12-V/175	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs

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. **15**

Izsniegts

STA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

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

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

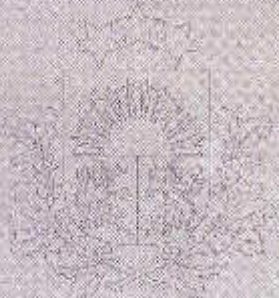
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS 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