

SIA "OBER HAUS VĒRTĒŠANAS SERVISS"

Ieriķu iela 5, Rīga, LV-1084

T.+371 67284544

E-pasts: latvia@ober-haus.lv



ATSKAITE PAR NOSACĪTI ATDALĪTU
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU
JĀŅA DALIŅA IELA 2,
VALMIERA,
VALMIERAS NOVADS
TIRGUS VĒRTĪBU UN NOMAS MAKSU

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Valmiera

2025. gada 07. janvāris

Par nosacīti atdalītu nekustamo īpašumu
Jāņa Daliņa iela 2,
Valmiera, Valmieras novads
 novērtēšanu



SIA "Valmieras Olimpiskais centrs"

2025. gada 29. aprīlis

Nr. 30463-1/GM

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavota atskaite par nosacīti atdalītas nekustamā īpašuma daļas, kas sastāv no:

- **zemes gabala (kadastra apzīmējums 9601 010 0032) ar projektēto platību 3154 m²;**
- būvēm: **viesnīcas (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006) ar platību 528,4 m² un zemesgrāmatā neregistrētas transformatoru apakšstacijas (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 015)**, kas vērtēšanas brīdī ietilpst **Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras novads** (kadastra numurs 9601 010 0208) sastāvā, *reģistrēts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000092118, tirgus vērtības noteikšanu 2025. gada 07. janvārī;*
- specializēta īpašuma – Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tiklu labirints).

Atbilstoši vērtēšanas uzdevumam Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000092118 reģistrētā īpašuma sastāvā esošais atlikušais zemes gabals (kadastra apzīmējums 9601 010 0032) ar platību 53 045 m² un apbūve: vieglatlētikas manēža (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 001), stadions (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 002), transformatoru apakšstacija (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 003) un valsts Kadastra datos reģistrētās inženierkomunikācijas (kadastra apzīmējumi 9601 010 0032 004, 9601 010 0032 005 un 9601 010 0032 006), nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

Vērtības aprēķins balstās uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā nosacīti atdalītas nekustamā īpašuma daļas – zemes, komerciāla rakstura apbūves un specializēta īpašuma: Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka, tirgus vērtība novērtēšanas datumā ir:

385 000 EUR (trīs simti astoņdesmit pieci tūkstoši eiro)

*Vērtējums **paredzēts informatīviem mērķiem par nekustamā īpašuma tirgus vērtību un nomas vērtību vērtējuma pasūtītāja vajadzībām**, un tas nav paredzēts iesniegšanai kādā kredītiestādē, nav izmantojams tiesvedībā, kā arī nav izmantojams citu fizisku un juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.*

Atbilstoši vērtēšanas uzdevumam noteikto vērtējumu sadalījums:

Nosacīti atdalītā nekustamā īpašuma (zemes gabals 3154 m ² platībā ar būvēm – viesnīcas un zemesgrāmatā neregistrētas transformatoru apakšstacijas) tirgus vērtība	304 000 EUR
Specializēta īpašuma - Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tiklu labirints)	81 000 EUR
Kopā	385 000 EUR
Nosacīti atdalītā nekustamā īpašuma (zemes gabals 3154 m ² platībā ar būvēm – viesnīcas un zemesgrāmatā neregistrētas transformatoru apakšstacijas) iespējamā nomas maksa gadā	36 500 EUR jeb 3 040 EUR/mēn.
Specializēta īpašuma – Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tiklu labirints), iespējamā nomas maksa gadā	5 700 EUR jeb 475 EUR/mēn.

Noteiktā vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā un nav sasniedzama saistību neizpildes gadījumā nākotnē, kad var būt atšķirīgi gan tirgus, gan pārdošanas apstākļi.

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība varētu būt spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ieņēmumu pieeju un izmaksu pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, kā arī tās darbinieki, nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamo īpašumu tirgus svārstībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Ar cieņu,

Mārcis Ornicāns

SIA “Ober Haus Vērtēšanas Serviss”

Valdes priekšsēdētājs

Vērtētājs

LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 135 nekustamā īpašuma vērtēšanā

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO NEKUATAMO ĪPAŠUMU

Nekustamā īpašuma nosaukums	Jāņa Daliņa iela 2	
Adrese	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201	
Kadastra numurs	9601 010 0208	
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Nosacīti nodalīts zemes gabals ēku un būvju uzturēšanai un nedzīvojamās būves – viesnīca (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006) un zemesgrāmatā neregistrēta transformatoru apakšstacija (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 015) ar funkcionāli saistītu zemes nomas līgumu Nr.06.618/7.4.8/24/662 un - specializēta īpašuma - Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tiklu labirinta. <i>Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantots zemesgrāmatas nodalījums, publiski pieejamā valsts Kadastra informācija, pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī nekustamā īpašuma apsekošana dabā.</i>	
Objekta raksturojums:		
Zemes platība	3154 m² (SIA "Vidzemes mērnieks" sagatavotā zemes nomas skice)	
Būvju platības	Viesnīca – 528,4 m² (valsts Kadastra dati) Transformatoru apakšstacija – nav dati.	
Būvju ekspluatācijā uzsākšanas gadi	Viesnīca – 1987. (valsts Kadastra dati) Transformatoru apakšstacija – nav dati (padomju laika būve)	
Būves ekspluatācijā pieņemšanas gads	Viesnīca – 2009. gads (valsts Kadastra dati) Transformatoru apakšstacija – nav dati (padomju laika būve)	
Labiekārtojumi (viesnīca)	<i>Apkure</i> Centrālā (gāzes apkures katls) <i>Aukstā ūdens apgāde</i> Centralizētie tīkli (pieslēgums pie pilsētas tīkliem) <i>Karstā ūdens apgāde</i> Lokālie centralizētie tīkli (centrālapkure un elektriskie boileri) <i>Kanalizācija</i> Centralizētie tīkli (pieslēgums pie pilsētas tīkliem) <i>Elektroapgāde</i> Centralizētā (pieslēgums pie kopējā elektrotīkla) <i>Gāzes apgāde</i> Centralizētie tīkli (pieslēgums pie pilsētas tīkliem)	
Īpaši uzlabojumi	Baseins, būves galvenajam lietošanas veidam atbilstoša ventilācijas sistēma	
Tehniskais stāvoklis	Labs	
Energosertifikāts	Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrēts aktuāls energosertifikāts – BIS-ĒED-1-2018-661, F klase, kopējais enerģijas patēriņa novērtējums 323,70 kWh/m² gadā, tai skaitā apkurei 229,53 kWh/m² gadā. Ēka neizpilda gandrīz nulles enerģijas ēkas prasības. Transformatora apakšstacijai energosertifikāts nav.	
Pašreizējā izmantošana	Daļēji ekspluatēta viesnīcas ēka ar zemesgrāmatā neregistrētu palīgēku	
Labākais izmantošanas veids	Biroju ēka ar palīgtelpām, un pieguļošo zemes gabalu	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	Netiek konstatētas	
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000092118, 2012. gada 10. februāra lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Jāņa Daliņa ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9601 004 0201) un sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 9601 010 0032) ar kopējo platību 56 199 m² un būvēm – <u>viesnīcas (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006)</u>, vieglatlētikas manēžas (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 001) un stadiona (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 002), ir nostiprinātas SIA "Valmieras Olimpiskais centrs", vienotais reģistrācijas numurs 54103025871. Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000001022, 2023. gada 19. jūnija lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar nosaukumu Stāvie krasti, kas atrodas Valmierā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9601 010 0210) un sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 9601 010 0210) ar kopējo platību 159 314 m², ir nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, vienotais reģistrācijas numurs 90000043403. Specializēta īpašuma - Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tiklu labirints) īpašnieks SIA "Valmieras Olimpiskais centrs", vienotais reģistrācijas numurs 54103025871.	

Pielikumā pasūtītāja iesniegtais pamatlīdzekļu saraksts.	
Ķīlas	Nav
Zemes nomas līgumi	Līgums Nr.06.618/7.4.8/24/662 par nekustamā īpašuma "Stāvie krasti", Valmierā, Valmieras novadā, apsaimniekošanu. Īpašuma apsaimniekošanas periods no 2024. gada 26. septembra līdz 2034. gada 1. septembrim. Īpašums tiek nodots apsaimniekošanā sporta un brīvā laika aktivitāšu organizēšanas nodrošināšanai un rekreācijai. Līgumu pirms termiņa var izbeigt rakstiskā formā pusēm vienojoties. Maksa par zemes nomu nav noteikta. <i>Zemes nomas līgums tiek izmantots nosakot Sajūtu parka nomas maksu.</i>
Telpu nomas līgumi	Nav
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar valsts Kadastra informāciju nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: - (1) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 25 m² (<i>apgrūtinājums <u>neietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (2) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 195 m² (<i>apgrūtinājums <u>neietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (3) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa – 242 m² (<i>apgrūtinājums <u>neietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (4) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 173 m² (<i>apgrūtinājums <u>neietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (5) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 182 m² (<i>apgrūtinājums <u>neietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (6) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 160 m² (<i>apgrūtinājums <u>neietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (7) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 84 m² (<i>apgrūtinājums <u>neietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (8) ceļa servitūta teritorija – 364 m² (<i>apgrūtinājums <u>negatīvi ietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (9) vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 2621 m² (<i>apgrūtinājums <u>negatīvi ietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>); - (10) sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 2621 m² (<i>apgrūtinājums <u>negatīvi ietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību</i>). Saskaņā ar aktuālo zemesgrāmatas nodalījumu nekustamajam īpašumam ir reģistrēta apbūves tiesība uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 9601 010 0032 8003 līdz 2053. gada 15. februārim. Apbūves tiesīgais: SIA "TeleTower", vienotais reģistrācijas numurs 40103257495. Apgrūtinājums <u>neietekmē</u> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Vērtētājiem nav citas aktuālas informācijas par apgrūtinājumiem, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Apsekojot vērtējamo nekustamo īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, netika konstatēti būtiski ietekmējoši klimata pārmaiņu, piesārņojuma, plūdu vai citi vides, sociālie, pārvaldības riski vērtējamā īpašuma atrašanās vietā.
Vērtējuma uzdevums un mērķis	Noteikt <u>nosacīti atdalīta nekustamā īpašuma</u> tirgus vērtību un iespējamās nomas maksu atbilstoši savstarpēji noslēgtajam vērtēšanas pakalpojuma līgumam Nr. 01-059/2024, reģistrēts SIA "Valmieras Olimpiskais centrs" Nr. 3.1/24/174. Vērtējamā objektā ietilpst: nosacīti atdalīts zemes gabals ar platību 3154 m², viesnīca (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006), transformatora apakšstacija (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 015), baskāju taka, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints. Vērtējums paredzēts informatīviem mērķiem par nekustamā īpašuma tirgus vērtību un nomas vērtību vērtējuma pasūtītājas vajadzībām. <i>Vērtējums nav iesniedzams kādā kredītiestādē, nav izmantojams tiesvedībā, kā arī nav izmantojams citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.</i>
Pasūtītājs	SIA "Valmieras Olimpiskais centrs"

Īpašie pieņēmumi	Nav
Noteiktās vērtības:	
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība:	385 000 EUR (trīs simti astoņdesmit pieci tūkstoši eiro)
<i>Viesnīcas telpu iespējamās nomas maksa varētu būt</i>	<i>3040 EUR (trīs tūkstoši viens simts eiro) mēnesī jeb 6,10 EUR/m²</i>
<i>Baskāju takas, takas kokos (ar iekārtām), takas kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints iespējamā nomas maksa varētu būt</i>	<i>5 700 EUR (pieci tūkstoši septiņi simti eiro) gadā jeb 475 (četri simti septiņdesmit pieci eiro) mēnesī</i>
Tirgus prognoze	Ņemot vērā vērtējamā Objekta sastāvu, tehnisko stāvokli un juridisko statusu, kā arī konstatētās tirgus tendences novērtēšanas dienā, nav pamata uzskatīt, ka vērtība varētu būt pakļauta būtiskām izmaiņām ilgtermiņā, visdrīzāk gaidāmas vērtības svārstības līdz ar tirgus un kopējo ģeopolitisko situāciju. Nekustamajam īpašumam var prognozēt labu likviditāti.
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2025. gada 07. janvāris
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2025. gada 29. aprīlis

2. SATURS

Lpp.

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO NEKUATAMO ĪPAŠUMU ...	4
2. SATURS.....	7
3. INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	9
3.1 NOSAUKUMS	9
3.2 ADRESE.....	9
3.3 KADASTRA NUMURS	9
3.4 VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIENĪBA.....	9
3.5 ĪPAŠUMA TIESĪBAS.....	10
3.6 ĶĪLAS.....	11
3.7 NOMAS.....	11
3.8 APGRŪTINĀJUMI	11
3.9 PAŠREIZĒJĀ ĪPAŠUMA IZMANTOŠANA	12
3.10 PASŪTĪTĀJS.....	12
3.11 VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS.....	12
3.12 VĒRTĒŠANAS DATUMS	12
3.13 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI.....	12
4. ĪPAŠUMA APRAKSTS	14
4.1 APKĀRTNES RAKSTUROJUMS	14
4.2 INFORMĀCIJA PAR ZEMES GABALU	15
4.3 INFORMĀCIJA PAR APBŪVĒM	17
4.3.1 Viesnīca.....	18
4.3.2 Transformatoru apakšstacija	19
4.4 INFORMĀCIJA PAR SPECIALIZĒTO ĪPAŠUMU	20
4.5 APKĀRTNES UZLABOJUMI	22
4.6 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	22
5. NOVĒRTĒJUMS	23
5.1 NOVĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE PIENĒĒMUMI	23
5.2 TIRGUS VĒRTĪBA UN NOMAS MAKSA	23
5.3 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	23
5.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS	24
5.5 TAKAS KOKOS, PIEDZĪVOJUMU PARKI	26
5.6 VĒRTĪBU APRĒĶINI.....	27
5.6.1 Vērtēšanas pieejas	27
5.6.2 Tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	28
5.6.3 Ieņēmumu pieeja	35
5.6.4 Aprēķinu rezultātu kopsavilkums.....	38
5.6.5 Izmaksu pieeja un Sajūtu parka nomas maksas aprēķins	38
5.6.6 Vērtību aprēķinu kopsavilkums.....	41
6. KOPSAVILKUMS.....	42
7. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	43
PIELIKUMI	44
1.ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	44
2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA KARTĒ	60
3. ZEMESGRĀMATU NODALĪJUMI (ZEMESGRAMATA.LV)	61
4. ZEMES NOMAS LĪGUMS (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS).....	68
5. SIA "VALMIERAS OLIMPISKAIS CENTRS" PAMATLĪDZEKLĪ	72
6. INFORMATĪVĀ IZDRUKA NO KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS TEKSTA DATIEM (KADASTRS.LV).....	73
7. ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS).....	80

8. ZEMES ROBEŽU PLĀNS (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS)	86
9. SITUĀCIJAS PLĀNS (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS).....	88
10. APGRŪTINĀJUMU PLĀNS (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS)	90
11. ZEMES GABALA NOMAS SKICES (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS).....	92
12. ENERGOSERTIFIKĀTS (BIS)	94
13. BŪVNIECĪBAS CENU INDEKSS (LATVIJAS OFICIĀLĀ STATISTIKA)	96
14. VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTI	97

3. INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

3.1 NOSAUKUMS

Jāņa Daliņa iela 2.

3.2 ADRESE

Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201.

3.3 KADASTRA NUMURS

Nr. 9601 010 0208.

3.4 VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIENĪBA

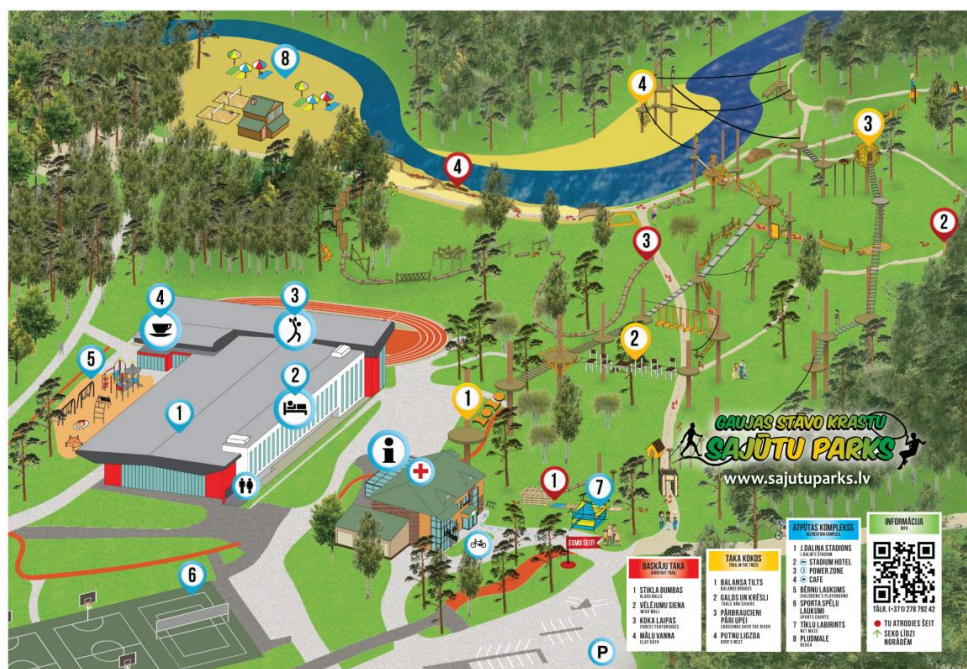
Zeme: nosacīti nodalīts zemes gabals ar projektēto platību 3154 m² no kopējā zemes gabala (kadastra apzīmējums 9601 010 0032) ar kopējo platību 56 199 m².

Buve: viesnīca (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006) ar platību 528,4 m² un zemesgrāmatā neregistrēta transformatoru apakšstacija (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 015).

Vērtējamā īpašuma vienība vērtēšanas brīdī ietilpst Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras novads (kadastra numurs 9601 010 0208) sastāvā, reģistrēts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000092118.

Specializēts īpašums: Gaujas Stāvo krastu Sajūtu parks.

Gaujas Stāvo krastu Sajūtu parks ir piedzīvojumu un atpūtas parks, kas atrodas Valmierā, Jāņa Daliņa ielā 2, gleznainajos Gaujas krastos. Plaša teritorija, lielākā daļa, parks atrodas Valmieras novada pašvaldības īpašumā Stāvie krasti (kadastra numurs 9601 010 0210). Parka saimnieciskās darbības nodrošināšanai ir noslēgts bez atlīdzības zemes nomas līgums par nekustamā īpašuma "Stāvie krasti", Valmierā, Valmieras novadā, apsaimniekošanu. Parks piedāvā dažādas aktivitātes dabas baudīšanai un aktīvai atpūtai.



Attēls no sajutuparks.lv

Galvenās piedāvātās aktivitātes:

- Baskāju taka. Aptuveni 2 km gara taka, kurā var izjust dažādas sajūtas, staigājot pa dažādiem dabas materiāliem, piemēram, oļiem, čiekuriem, smiltīm un citiem segumiem.
- Taka kokos. Apmēram 1,5 km gara trase 5 līdz 11 metru augstumā ar četriem trošu nobraucieniem pāri Gaujai. Tā aprīkota ar nepārtrauktu drošināšanas sistēmu, nodrošinot drošu piedzīvojumu gan iesācējiem, gan adrenalīna cienītājiem.
- Taka kokos bērniem. Piemērota bērniem no viena gada vecuma, ar 9 pārvaramiem objektiem un 3 nobraucieniem. Trases garums ir apmēram 110 metri, un tā atrodas 1,4 metru augstumā.
- Tīklu labirints. Atrakcija gan maziem, gan lieliem – 4 metrus virs zemes pacelts tīkls ar 3 metrus augstām sienām, kopējā platība 200 m².

Atbilstoši vērtēšanas uzdevumam Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000092118 reģistrētā īpašuma sastāvā esošais atlikušais zemes gabals (kadastra apzīmējums 9601 010 0032) ar platību 53 045 m² un būves – vieglatlētikas manēža (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 001), stadions (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 002), transformatoru apakšstacija (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 003) un valsts Kadastra datos reģistrētās inženierkomunikācijas (kadastra apzīmējumi 9601 010 0032 004, 9601 010 0032 005 un 9601 010 0032 006), nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantots zemesgrāmatas nodalījums, publiski pieejamā valsts kadastra informācija, pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī nekustamā īpašuma apsekošana dabā.

3.5 ĪPAŠUMA TIESĪBAS

Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000092118, 2012. gada 10. februāra lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Jāņa Daliņa ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9601 004 0201) un sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 9601 010 0032) ar kopējo platību 56 199 m² un būvēm – viesnīcas (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006), vieglatlētikas manēžas (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 001) un stadiona (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 002), ir nostiprinātas **SIA "Valmieras Olimpiskais centrs", vienotais reģistrācijas numurs 54103025871.**

Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000001022, 2023. gada 19. jūnija lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar nosaukumu Stāvie krasti, kas atrodas Valmierā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9601 010 0210) un sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 9601 010 0210) ar kopējo platību 159 314

m², ir nostiprinātas **Valmieras novada pašvaldībai, vienotais reģistrācijas numurs 90000043403.**

Specializēta īpašuma – Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints) īpašnieks SIA "Valmieras Olimpiskais centrs", vienotais reģistrācijas numurs 54103025871. Pielikumā pasūtītāja iesniegtais pamatlīdzekļu saraksts.

3.6 ĶĪLAS

Nav.

3.7 NOMAS

Līgums Nr.06.618/7.4.8/24/662 par nekustamā īpašuma “Stāvie krasti”, Valmierā, Valmieras novadā, apsaimniekošanu. Īpašuma apsaimniekošanas periods no 2024. gada 26. septembra līdz 2034. gada 1. septembrim. Īpašums tiek nodots apsaimniekošanā sporta un brīvā laika aktivitāšu organizēšanas nodrošināšanai un rekreācijai. Līgumu pirms termiņa var izbeigt rakstiskā formā pusēm vienojoties. Maksa par zemes nomu nav noteikta.

Zemes nomas līgums tiek izmantots nosakot Sajūtu parka nomas maksu.

3.8 APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar valsts Kadastra informāciju nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi:

- (1) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 25 m² (*apgrūtinājums neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);
- (2) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 195 m² (*apgrūtinājums neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);
- (3) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa – 242 m² (*apgrūtinājums neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);
- (4) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 173 m² (*apgrūtinājums neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);
- (5) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 182 m² (*apgrūtinājums neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);
- (6) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 160 m² (*apgrūtinājums neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);
- (7) ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 84 m² (*apgrūtinājums neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);
- (8) ceļa servitūta teritorija – 364 m² (*apgrūtinājums negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);

(9) vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 2621 m² (*apgrūtinājums negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*);

(10) sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 2621 m² (*apgrūtinājums negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību*).

Saskaņā ar aktuālo zemesgrāmatas nodalījumu nekustamajam īpašumam ir reģistrēta apbūves tiesība uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 9601 010 0032 8003 līdz 2053. gada 15. februārim. Apbūves tiesīgs: SIA "TeleTower", vienotais reģistrācijas numurs 40103257495. Apgrūtinājums neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtētājiem nav citas aktuālas informācijas par apgrūtinājumiem, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.

3.9 PAŠREIZĒJĀ ĪPAŠUMA IZMANTOŠANA

Daļēji ekspluatēta viesnīcas ēka ar zemesgrāmatā neregistrētu palīgēku.

3.10 PASŪTĪTĀJS

SIA "Valmieras Olimpiskais centrs".

3.11 VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS

Noteikt nosacīti atdalīta nekustamā īpašuma tirgus vērtību un iespējamās nomas maksu atbilstoši savstarpēji noslēgtajam vērtēšanas pakalpojuma līgumam Nr. 01-059/2024, reģistrēts SIA "Valmieras Olimpiskais centrs" Nr. 3.1/24/174.

Vērtējamā objektā ietilpst: nosacīti atdalīts zemes gabals ar platību 3154 m², viesnīca (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006), transformatora apakšstacija (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 015), baskāju taka, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints.

Vērtējums paredzēts informatīviem mērķiem par nekustamā īpašuma tirgus vērtību un nomas vērtību vērtējuma pasūtītājas vajadzībām.

Vērtējums nav iesniedzams kādā kredītiestādē, nav izmantojams tiesvedībā, kā arī nav izmantojams citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

3.12 VĒRTĒŠANAS DATUMS

Īpašums vizuāli apsekots un novērtēts **2025. gada 07. janvārī.**

Vērtēšanas datums ir tas datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību.

3.13 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI

Novērtējuma atskaite balstās uz sekojošiem informācijas avotiem:

- Zemesgrāmatu nodalījumi (zemesgrāmata.lv);
- Zemes nomas līgums (klienta iesniegts dokuments);
- Informācija no valsts kadastra reģistra (kadastrs.lv);

- Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta (klienta iesniegts dokuments);
- Zemes robežu plāns, situācijas plāns, apgrūtinājumu plāns (klienta iesniegti dokumenti);
- SIA "Vidzemes mērnīeks" zemes vienības nomas skice (klienta iesniegti dokumenti);
- Informācija no aktuālā Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma (geolatvija.lv);
- Energosertifikāts (bis.gov.lv);
- Būvniecības informācijas sistēma (bis.gov.lv);
- Kartes (balticmaps.eu, googlemaps.com);
- Dati par nekustamā īpašuma tirgu (cenubanka.lv, ss.com, ober-haus.lv, vērtētāju intelektuālais īpašums);
- Latvijas makroekonomikas prognozes (bank.lv, makroekonomika.lv);
- Centrālās statistikas dati (stat.gov.lv).

4. ĪPAŠUMA APRAKSTS

4.1 APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Valmiera ir pilsēta Vidzemes centrālajā daļā, Valmieras novada administratīvais centrs, viena no desmit Latvijas valstspilsētām. Ar 22 376 iedzīvotājiem uz 2024. gada sākumu (CSP dati) Valmiera ir lielākā pilsēta Vidzemes plānošanas reģionā un astotā lielākā Latvijā. Valmierā no citām pašvaldībām katru dienu ierodas aptuveni 7000 cilvēku, kuri šeit strādā, mācās vai izmanto pakalpojumus, bet ir deklarēti citur. Valmiera atrodas 115 km no Rīgas un 50 km no Igaunijas Republikas robežas.

Valmieras pilsētas shematiska administratīvā robeža kartē:



Attēls no balticmaps.eu

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras pilsētas Burkānciema apkaimē pie pilsētas Atpūtas parka. Pilsētas nosacītais centrs atrodas apmēram 1,6 km attālumā braucot ar auto vai apmēram 1,1 km attālumā ejot kājām.

Ir laba piebraukšana. Piebraucamās ielas ir ar asfalta segumiem un ir labā tehniskajā stāvoklī. Tiešā tuvumā pilsētas sabiedriskais transports nav pieejams.

Apkārtojuma apbūvi pamatā veido individuālās dzīvojamās mājas un sabiedriska rakstura apbūves objekti – Jāņa Daliņa stadions, Valmieras pilsētas estrāde. Rajonā atrodas arī Valmieras Dīvala kapi.

Teritorija, kur atrodas novērtējamais īpašums, pamatā ir veidojusies kā Burkānciema dzīvojamās apbūves rajons saglabājot pilsētas zaļo zonu – Gaujas stāvie krasti, ar stadionu un estrādi. Paredzams, ka arī nākotnē apbūves rajons saglabās līdzšinējās rajona funkcijas.

No komerciālā viedokļa raugoties, pie esošā apbūves veida, vērtējamā nekustamā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā izdevīgu Valmieras pilsētā.

4.2 INFORMĀCIJA PAR ZEMES GABALU

Informācija par kopējo zemes gabalu.

Atbilstoši valsts Kadastra datiem zemes gabala kopējā platība ir 56 199 m² jeb 5,6199 ha, kur zeme zem ēkām un pagalmiem ir 27 594 m², zeme zem ceļiem ir 364 m² un pārējās zemes ir 28 241 m². Zemei plānā ir neregulāras formas zemes robežu malu konfigurācija, zemes virsmas reljefs līdzens.

Vērtēšanas brīdī zemes gabals pamatā ir Jāņa Daliņa stadiona pieguļošā zeme.

Zemes robežu malu shēma:



Attēls no valsts kadastra kartes (kadstrs.lv)

Zemes gabala ziemeļu daļas mala robežojās ar pašvaldības Jāņa Daliņa ielu, zemes gabala dienvidu rietumu puses mala robežojas ar pašvaldības Dīvaliņa ielu, bet zemes dienvidu daļas mala un austrumu daļas mala robežojās ar pašvaldības zemes gabalu “Stāvie krasti” (kadastra numurs 9601 010 0210).

Atbilstoši valsts Kadastra datiem zemes pašreizējais galvenais lietošanas mērķis ir noteikts – komercdarbības objektu apbūve (2700 m²), ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (36 m²) un pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (53 463 m²).

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas zemes gabala dienvidu daļā.

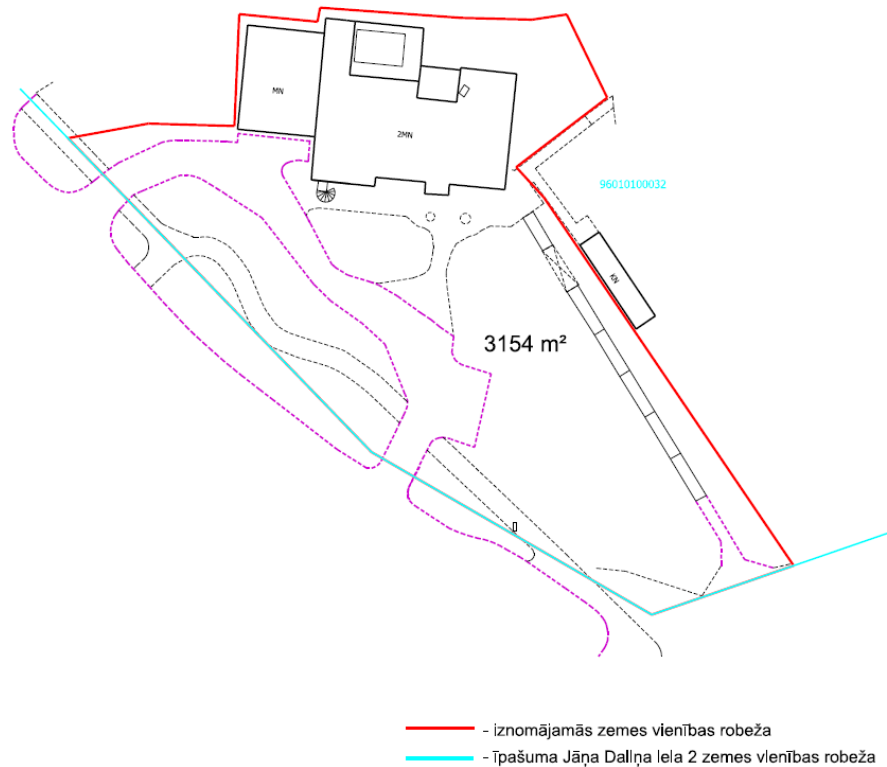
Informācija par vērtējamo nosacīti atdalāmo zemes gabalu.

Atbilstoši iesniegtajai zemes nomas skicei vērtējamais zemes gabals ar platību 3154 m² tiek atdalīts no kopējā zemes gabala vērtējamās apbūves uzturēšanai.

Zemes gabala malas veido neregulāras formas, kas robežosies ar īpašumā izbūvētiem celiņiem zemes ziemeļu pusē, bet dienvidu pusē ar pašvaldības zemi.

Vērtējumā pieņemts, ka zemes atdalīšana juridiski un fiziski ir pieļaujama, ir laba piebraukšana no pašvaldības Dīvaliņa ielas puses.

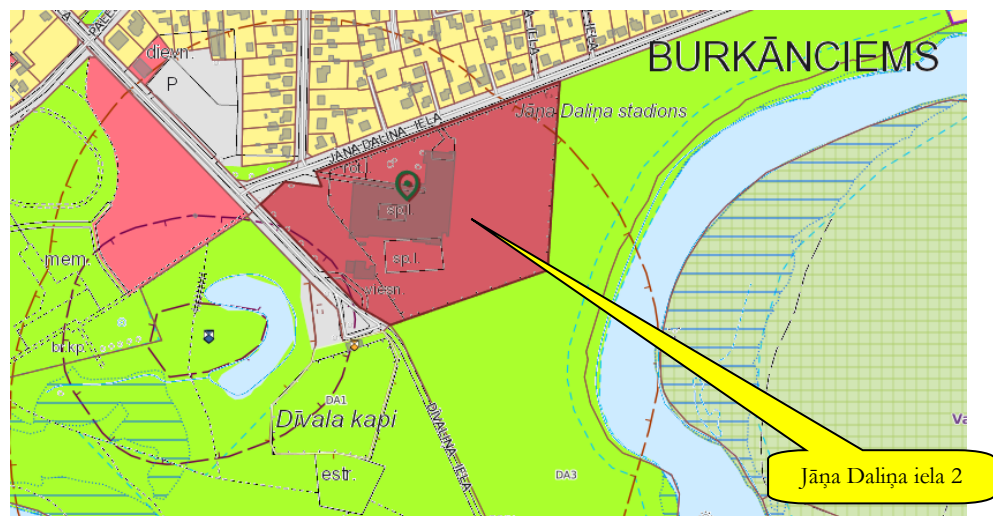
Atdalāmā zemes robežu malu shēma:



Attēls no SLA "Vidzemes mērnieks" izstrādātās skices

Atbilstoši šī brīža aktuālajam Valmieras pilsētas teritorijas plānojumam (no 2017. gada) zemes gabals atrodas publiskās apbūves teritorijā (P).

Valmieras pilsētas teritorijas plānojums:



Attēls no aktualā Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma no 2017. gada (gelatvija.lv)

Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Biroju ēku abūve;
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
- Kultūras iestāžu apbūve;
- Sporta ēku un būvju apbūve;
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve;
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve;
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve;
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (izņemot kapsētas, dzīvnieku kapsētas).

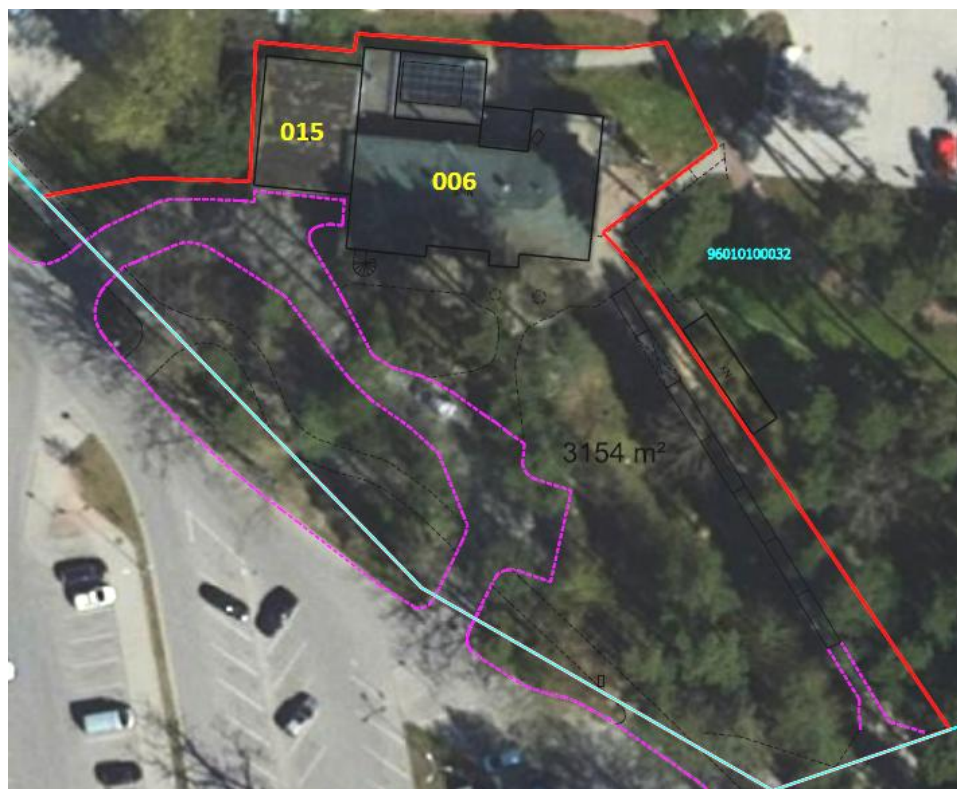
Apbūves parametri:

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības noteiktais)	
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
241	800		40			15			3	*10	30	

Attēls no Valmieras pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem

4.3 INFORMĀCIJA PAR APBŪVĒM

Būvju novietnes shēma:



Attēls no valsts kadastra kartes (kadstrs.lv)

Apbūve tika apsekota un novērtējums izdarīts balstoties uz tās faktisko tehnisko stāvokli 2025. gada 07. janvārī. Īpašumu apsekoja vērtētāja asistents Ģirts Mencis. Objekta tehniskā stāvokļa novērtēšana tika veikta vizuāli. Komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā vērtībā. Vērtējumā ņemts vērā ēkas tehniskais risinājums, nolietojums un telpu arhitektoniskā risinājuma atbilstība mūsdienu prasībām.

4.3.1 Viesnīca

Zemesgrāmata	Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000092118				
Būves kadastra apzīmējums	9601 010 0208 006				
Būvniecības gads	1987. gads (valsts Kadastra dati)				
Būves ekspluatācijā pieņemšanas gads	2009. gads (valsts Kadastra dati)				
Būves galvenie raksturlielumi (valsts Kadastra dati un būves kadastrālās uzmērīšanas lieta)					
Apjoms	Divstāvu ķieģeļu mūra ēka ar baseinu un terasēm				
Plānojums	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Stāvs	Griestu augstums, m	Platības, m²
	1	Universāla apspriežu/mācību Atpūtas/telpa	1	2,42	59,6
	2	Gaitenis ar virtuves nišu	1	2,38	13,3
	3	Ģērbtuve	1	2,40	7,0
	4	Ģērbtuve	1	2,67	6,1
	5	Palīgtelpa	1	2,69	11,7
	6	Palīgtelpa	1	2,72	5,1
	7	Baseina telpa	1	2,48	51,5
	8	Dušas telpa	1	2,69	6,5
	9	Tualete	1	2,42	2,3
	10	Lāvas telpa	1	2,28	8,7
	11	Palīgtelpa	1	2,70	4,0
	12	Tualete	1	2,39	1,9
	13	Tualete	1	2,84	3,2
	14	Apkopes inventāra telpa	1	2,70	2,6
	15	Apkures telpa	1	2,71	6,8
	16	Priekšnams	1	2,71	6,4
	17	Vienistabas dzīvoklis -studija	1	2,63	24,4
	18	Savienotā sanitārtehniskā telpa	1	2,59	4,6
	19	Savienotā sanitārtehniskā telpa	1	2,62	5,0
	20	Numurs invalīdiem	1	2,68	12,8
	21	Kāpņu telpa	1	2,72	12,2
	22	Vējtveris	1	2,50	4,0
	23	Ieejas halle	1	2,69	38,5
	24	Gaitenis	1	2,38	10,7
	25	Priekštelpa	1	2,72	3,4
	26	Kāpņu telpa	2	2,47	5,3
	27	Palīgtelpa	2	2,50	5,8
	28	Četrvietīgs numurs	2	2,50	12,6
	29	Priekštelpa	2	2,61	3,4
	30	Tualete	2	2,55	2,8
	31	Dušas telpa	2	2,72	1,5
	32	Dušas telpa	2	2,72	1,4
	33	Četrvietīgs numurs	2	2,81	17,4
	34	Halle	2	2,69	20,3
	35	Gaitenis	2	2,64	25,4
	36	Četrvietīgs numurs	2	2,85	13,2

	37	Četrvietīgs numurs	2	2,56	13,5
	38	Tualete	2	2,66	4,7
	39	Tualete	2	2,57	5,6
	40	Divvietīgs numurs	2	2,50	10,9
	41	Virtuve	2	2,49	7,8
	42	Istaba	2	2,46	18,7
	43	Priekštelpa	2	2,55	1,5
	44	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2	2,53	3,5
	45	Istaba	2	2,50	11,5
	46	Lodžija	2	3,38	2,9
	47	Terase	2	-	26,4
Būvapjoms	1995 m ³ (valsts Kadastra dati)				
Apbūvētais laukums	394,0 m ² (valsts Kadastra dati)				
Kopējā platība	528,4 m ² , kur pirmā stāva platība ir 312,3 m ² , otrā stāva platība ir 186,8 m ² un ārtelpu platība ir 29,3 m ² (valsts Kadastra dati)				
Būves augstums	-				
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	Nav				
Energosertifikāts	Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrēts aktuāls energosertifikāts - BIS-ĒED-1-2018-661, F klase , kopējais enerģijas patēriņa novērtējums 323,70 kWh/m ² gadā, tai skaitā apkurei 229,53 kWh/m ² gadā. Ēka neizpilda gandrīz nulles enerģijas ēkas prasības.				
Būves konstruktīvie elementi					
Pamati	Dzelzsbetona (lentveida)				
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris (sienas 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks)				
Pārsegumi	Dzelzsbetona				
Jumta konstrukcija	Koka daudzslīpņu				
Jumta segums	Tērauda loksnes				
Fasādes apdare	Izšuvots ķieģeļu mūris, koka dekoratīvā apdare ar lakojumu				
Logi un vitrīnas	PVC stikla pakešu				
Ārdurvis	PVC stikla pakešu, metāla konstrukcijas				
Iekšdurvis	Koka konstrukcijas un PVC				
Vārti	Nav				
Būves labiekārtojums un aprīkojums					
Ūdensapgāde	Centralizētā (pieslēgums pie pilsētas centralizētiem tīkliem)				
Sadzīves kanalizācija	Centralizētā (pieslēgums pie pilsētas centralizētiem tīkliem)				
Karstā ūdens apgāde	Lokālie centralizētie tīkli (centrālā apkure un elektriskie boileri)				
Elektroapgāde	Centralizētā (pieslēgums pie kopējā elektrotīkla)				
Gāzes apgāde	Centralizētā (pieslēgums pie pilsētas centralizētiem tīkliem)				
Siltumapgāde	Centrālā (gāzes apkures katls)				
Sanitārtehniskais aprīkojums	Ir (tualetes, dušas, sauna, baseīns)				
Drošības sistēma	Ir (elektroniskās pretielaušanās un ugunsdrošības apsardze, daļēji vietējā video novērošana)				
Vēdināšana	Dabiskā caur logiem un durvīm, gaisa kondicionieri, ventilācijas sistēmas				
Izgaismojums	Dabīgais caur logiem, mākslīgais				
Telpu apdare	Griestu, sienu un grīdu apdare ir mūsdienīga un atbilstoša telpu izmantošanas veidam un pielietojumam. Kopējais telpu tehniskais stāvoklis ir labs .				
Būves kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Vizuāli veicot būves apsekošanu dabā vērtētāji secina, ka būves kopējais tehniskais stāvoklis un inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā labs . Vērtēšanas dienā ēka praktiski netiek ekspluatēta. Ēka būvēta sportistu izmitināšanai un tās pašreizējais lietošanas mērķis ir hostelis jeb viesnīcas ēka. Ēkā darba kārtībā ir sauna un baseīns.				
Cita informācija un pieņēmumi	Veicot ēkas apsekošanu dabā un salīdzinot ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu vērtētāji secina, ka nav veiktas būtiskas izmaiņas telpu plānojumā un platībās. Būves apjoma un galveno konstruktīvo elementu izmaiņas netiek konstatētas.				

4.3.2 Transformatoru apakšstacija

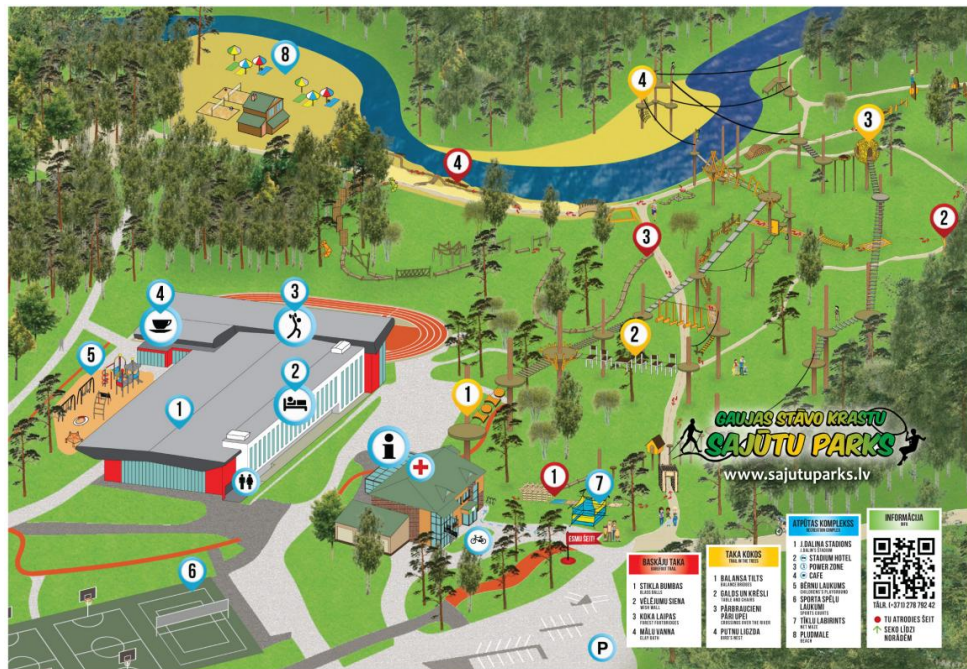
Zemesgrāmata	Nav reģistrēta
Būves kadastra apzīmējums	9601 010 0208 015

Būvniecības gads	Nav dati (padomju laika būve)
Būves ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav dati (padomju laika būve)
Būves galvenie raksturlielumi (valsts Kadastra dati)	
Apjoms	Vienstāva ķieģeļu mūra ēka
Plānojums	Saimniecības telpas
Būvapjoms	Nav dati
Apbūvētais laukums	Nav dati
Kopējā platība	Nav dati
Būves augstums	-
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	Zemesgrāmatā neregistrēta būve.
Energosertifikāts	Tirgus vērtības aprēķinā tie paredzētas izmaksas dokumentācijas sakārtošanai
	BIS nav reģistrēts aktuāls energosertifikāts
Būves konstruktīvie elementi	
Pamati	Dzelzsbetona (lentveida)
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris (sienas 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks)
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta konstrukcija	Dzelzsbetona savietotais
Jumta segums	Nav zināms, pieņemts, ka ruļļu materiāli
Fasādes apdare	Apmetums un krāsojums
Logi un vitrīnas	Nav
Ārdurvis	Koka un tērauda
Iekšdurvis	Nav
Vārti	Nav
Būves labiekārtojums un aprīkojums	
Ūdensapgāde	Nav
Sadzīves kanalizācija	Nav
Karstā ūdens apgāde	Nav
Elektroapgāde	Centralizētā (pieslēgums pie kopējā elektrotīkla)
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Sanitārtehniskais aprīkojums	Nav
Drošības sistēma	Nav
Vēdināšana	Dabiskā
Izgaismojums	Mākslīgais
Telpu apdare	Griestu, sienu un grīdu apdare nav.
	Kopējais telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs .
Būves kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Vizuāli veicot būves apsekošanu dabā vērtētāji secina, ka būves kopējais tehniskais stāvoklis un inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtēšanas dienā ēka tiek ekspluatēta kā saimniecības noliktava. Pēc nosaukuma un plānojuma spriežot ēka būvēta kā transformatoru apakšstacijas ēka.

4.4 INFORMĀCIJA PAR SPECIALIZĒTO ĪPAŠUMU

Gaujas Stāvo krastu Sajūtu parks.

Gaujas Stāvo krastu Sajūtu parks ir piedzīvojumu un atpūtas parks, kas atrodas Valmierā, Jāņa Daliņa ielā 2, gleznainajos Gaujas krastos. Plaša teritorija, lielākā daļa, parks atrodas Valmieras novada pašvaldības īpašumā Stāvie krasti (kadastra numurs 9601 010 0210). Parka saimnieciskās darbības nodrošināšanai ir noslēgts bez atlīdzības zemes nomas līgums par nekustamā īpašuma “Stāvie krasti”, Valmierā, Valmieras novadā, apsaimniekošanu. Parks piedāvā dažādas aktivitātes dabas baudīšanai un aktīvai atpūtai.



Attēls no sajutuparks.lv

Galvenās piedāvātās aktivitātes:

- Baskāju taka. Aptuveni 2 km gara taka, kurā var izjust dažādas sajūtas, staigājot pa dažādiem dabas materiāliem, piemēram, oļiem, čiekuriem, smiltīm un citiem segumiem.
- Taka kokos. Apmēram 1,5 km gara trase 5 līdz 11 metru augstumā ar četriem trošu nobraucieniem pāri Gaujai. Tā aprīkota ar nepārtrauktu drošināšanas sistēmu, nodrošinot drošu piedzīvojumu gan iesācējiem, gan adrenalīna cienītājiem.
- Taka kokos bērniem. Piemērota bērniem no viena gada vecuma, ar 9 pārvaramiem objektiem un 3 nobraucieniem. Trases garums ir apmēram 110 metri, un tā atrodas 1,4 metru augstumā.
- Tīklu labirints. Atrakcija gan maziem, gan lieliem – 4 metrus virs zemes pacelts tīkls ar 3 metrus augstām sienām, kopējā platība 200 m².

Papildus tam parka apkārtnē ir izveidotas vairākas marķētas skriešanas un nūjošanas trases, kas piemērotas sportistiem un aktīvās atpūtas cienītājiem.

Gaujas Stāvo krastu Sajūtu parks tika atklāts apmēram 2013. gadā piedāvājot apmeklētājiem dažādas aktivitātes dabas baudīšanai un aktīvai atpūtai. Pēc īpašnieku sniegtās mutiskās informācijas parka izveidei (baskāju taka, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints) tika investēti apmēram 162 000 EUR. Izmaksas ir uzskatāmas par ticamām un tiek izmantotas vērtību aprēķinos. Izmaksas noteiktas 2014. gada cenās.

4.5 APKĀRTNES UZLABOJUMI

Īpašumam ir pievadītas vai blakus atrodas sekojošas pilsētas inženierkomunikācijas:

- Elektroapgāde (ir pieslēgums);
- Kanalizācijas tīkli (ir pieslēgums);
- Ūdensvads (ir pieslēgums)
- Gāzes apgāde (ir pieslēgums);
- Vājstrāvas sakaru tīkli (ir pieslēgums).

Apkārtnē ir labas kvalitātes asfalta seguma piebraucamās pašvaldības ielas, ir ielu apgaismojums.

4.6 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI

Pozitīvie:

- Laba īpašuma atrašanās vieta Valmieras pilsētas apkaimē;
- Ērta piebraukšana un autotransporta novietošana;
- Apbūvei ir salīdzinoši labas izmantošanas iespējas;
- Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī;
- Pieejamas nepieciešamās pilsētas inženierkomunikācijas;
- Negatīva ietekme uz apkārtējo vidi netiek konstatēta.

Negatīvie:

- Transformatoru apakšstacija nav reģistrēta zemesgrāmatā;
- Rajonā atrodas Dīvala kapi, ar tai noteikto aizsargjoslu;
- Īpašumam reģistrēti apgrūtinājumi, kuri negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

5. NOVĒRTĒJUMS

5.1 NOVĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Novērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- vērtējums veikts pie nosacījuma; ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā);
- īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- novērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām vai kādām citām saistībām, kas atsevišķi nav uzrādītas šajā vērtējumā;
- pasūtītāja iesniegtā informācija par īpašumu un tā stāvokli ir patiesa.

5.2 TIRGUS VĒRTĪBA UN NOMAS MAKSA

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

TIRGUS NOMAS MAKSA ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

5.3 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. 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. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas Jāņa Daliņa ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā, labākais izmantošanas veids ir **biroju ēka ar pieguļošo zemes gabalu**.

Mūsu novērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

5.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Latvijas makroekonomiskās prognozes.

	2024	2025	2026	2027
Ekonomiskā aktivitāte (gada pārmaiņas; %; salīdzināmās cenās; sezonāli korigēti dati)				
IKP	0.1	2.1	3.0	3.3
Privātais patēriņš	0.1	2.6	3.1	3.3
Valdības patēriņš	6.4	1.6	0.4	0.8
Investīcijas	-4.4	3.1	4.9	3.9
Eksports	-2.2	1.2	2.8	3.1
Imports	-2.9	2.4	3.1	3.6
SPCI inflācija (gada pārmaiņas; %)				
Inflācija	1.3	1.4	1.5	2.1
Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas)	3.6	2.3	2.2	2.2
Darba tirgus				
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli korigēti dati)	6.9	6.8	6.5	6.3
Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas; %)	9.6	6.2	6.5	6.5
Ārējais sektors				
Tekošā konta balance (% no IKP)	-2.6	-4.1	-4.5	-4.9
Valdības finanses (% no IKP)				
Vispārējās valdības parāds	47.0	49.0	49.6	51.1
Budžeta pārpalikums/deficīts	-3.1	-3.4	-3.0	-2.6

Attēls no makroekonomiskajā prognozēm (makroekonomika.lv)

Latvijas Banka publiskojusi jaunākās (sagatavotas 2024. gada decembrī) makroekonomiskās prognozes. 2024. gadā Latvijā gaidāms vājš iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums (0,1 %) un zema inflācija (1,3 %). Gaidāms, ka 2025. gadā būs spēcīgāka izaugsme, ko balstīs privātais patēriņš, eksports un investīcijas. Vienlaikus prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos, ņemot vērā nenoteiktību Vācijā un Donalda Trampa ieceres ieviest augstus importa tarifus pēc kļūšanas par ASV prezidentu, kā arī norises Eiropas kaimiņu reģionos (avots: makroekonomika.lv).

Turpmākajos divos gados inflācija tiek prognozēta zem 2 % (2025. gadā 1,4 % un 2026. gadā 1,5 %), bet 2027. gadā tā varētu sasniegt 2,1 %. Vidējā termiņā tiek gaidītas nedaudz augstākas globālās energoresursu un pārtikas cenas. Inflāciju paaugstinošo faktoru vidū ir arī valdības lēmumi par akcīzes nodokļu palielināšanu, pakāpeniski ieviešot nacionālo ETS2 shēmu degvielai

un gāzei. Tomēr cenu kāpumu mazinās gaidāmais piezemētākais darba algu kāpums (avots: makroekonomika.lv).

Turpmākajos gados situācija varētu uzlaboties, stiprinoties iekšzemes pieprasījumam, kam talkā nāks arī straujāka eksporta izaugsme. Tādējādi 2025. gadā gaidāms IKP pieaugums par 2,1 %, 2026. gadā – par 3,0 % un 2027. gadā – par 3,3 % (avots: makroekonomika.lv).

Valmiera ir industriāla un rūpnieciska pilsēta – Vidzemes biznesa centrs, jo te atrodas vairums Vidzemes lielāko uzņēmumu. Jau kopš 20.gadsimta vidus Valmierā koncentrējās lielākie Vidzemes reģiona un arī valsts ražošanas un tirdzniecības uzņēmumi, kas ir atpazīstami arī ārpus valsts robežām. Valmieras uzņēmumi ir lielākie darba devēji reģionā, nodarbinot ne tikai pilsētas, bet arī reģiona iedzīvotājus. 75% valmieriešu strādā tepat pilsētā, savukārt daļu no atlikušajām darbavietām aizpilda novada pagasta un pilsētas, kā arī citu pašvaldību iedzīvotāji. Atbilstoši centrālās statistikas datiem šī gada sākumā Valmieras pilsētā bija reģistrēti 22 376 iedzīvotāji (stat.gov.lv). Vidējais bezdarba līmenis 3,1 % (nodarbinātības valsts aģentūras dati).

	2020	2021	2022	2023	2024
Iedzīvotāju skaits gada sākumā					
Valmiera	22 987	22 971	22 757	22 585	22 376

Attēls no CSP (stat.gov.lv)

Zemes tirgus.

Tirgus cenu zemesgabaliem nosaka dažādi faktori – atrašanās vieta, platība, apkārtējā infrastruktūra, apgrūtinājumi, komunikācijas, izmantošanas iespējas un atļautais būvju stāvu skaits. Pēdējo trīs gadu laikā, līdz Krievijas kara darbības uzsākšanai Ukrainā pagājušā gada pavasarī, pakāpeniski stabilizējoties valsts kopējai ekonomiskajai situācijai, aktivizējās arī komercapbūves zemju tirgus.

Analizējot pēdējā gada laikā notikušos darījumus ar zemes gabaliem Valmierā var secināt, ka darījumi pārsvarā notiek ar individuālās dzīvojamās apbūves zemēm platībās no 800 līdz 1600 m². Pēc Cenu Bankas datiem pēdējā gada laikā Valmierā reģistrēti aptuveni 50 darījumi ar zemes gabaliem. Savukārt piedāvājums Valmieras pilsētā pašlaik ir salīdzinoši neliels, aptuveni 15 apbūves zemes gabali (www.ss.com), par cenām kategorijā no 23 000 EUR līdz pat 337 000 EUR jeb no apmēram 10 EUR/m² līdz 100,00 EUR/m². Kopumā komercdarbībai izmantojamā apbūves zeme Valmierā tiek piedāvāta vidēji par cenu no 30 EUR/m² līdz 70 EUR/m². Un analizējot notikušos darījumus secinām, ka arī darījumi notiek apmēram šajās pašās cenu robežās.

Tirdzniecības un biroju telpu tirgu analizējot Valmieras pilsētā situāciju jāsecina, ka nedzīvojamo telpu nomas maksas ir stabilizējušās. Pašlaik Valmierā remontētus tirdzniecības vai biroju telpas iespējams nomāt no 3,00 EUR līdz 7,00 EUR par kvadrātmetru, atkarībā no atrašanās vietas un platības. Mazākas iznomājamās platības sasniedz 10 EUR un arī vairāk par vienu kvadrātmetru.

Lielākās nomas maksas ir pēdējos gados būvētos vai remontētos tirdzniecības/dzīvojamos kompleksos Valmieras pilsētas centrā un tiešā tā tuvumā. Pēc kompānijas „Ober Haus Real Estate Latvija” prognozēm, turpmāka tirdzniecības vai biroju telpu nomas maksu samazināšanās nav gaidāma. Tā kā pašlaik jauni tirdzniecības ēku projekti Valmierā netiek attīstīti, tuvākajos gados nav gaidāma būtiska piedāvājuma palielināšanās, tādējādi brīvo platību piedāvājums pakāpeniski varētu samazināties. Patlaban vidējais nomas maksu fiksēšanas termiņš līgumos ir viens līdz divi gadi, tomēr, ja tiek slēgti līgumi uz ilgāku laiku, tajos bieži tiek atrunāta iespēja nomas maksu paaugstināt jeb indeksēt atbilstoši patēriņu cenu indeksam, ko publicē LR Centrālās Statistikas Pārvalde. Vidējās tirdzniecības telpu apsaimniekošanas maksas saglabājas iepriekšējā līmenī, un tās ir robežās no 0,15 EUR līdz 0,35 EUR par kvadrātmetru. Komerceku vai komercietelpu cenas Valmierā vidēji ir no 500 EUR līdz 900 EUR par vienu kvadrātmetru. Aktīvāks ir telpu nomas tirgus.

5.5 TAKAS KOKOS, PIEDZĪVOJUMU PARKI

Aktīvās atpūtas parki Latvijā.

Latvijā ir vairāki piedzīvojumu parki ar takām kokos, kas piedāvā aktīvas atpūtas iespējas dažādās vietās. Daži no populārākajiem ir:

- Siguldas piedzīvojumu parks "Tarzāns". Lielākais brīvdabas piedzīvojumu parks Baltijā ar vairāk nekā 100 šķēršļiem dažādās sarežģītības pakāpēs, augstākie no tiem atrodas 20 metru augstumā.
- Valmieras Sajūtu parks. Piedāvā taku kokos 5 – 11 metru augstumā ar četriem pārbraucieniem pāri Gaujai, kā arī īpašu taku bērniem.
- Piedzīvojumu parks "Mežakaķis" Mežaparkā, Rīgā. Atrodas Ķīšezera krastā un piedāvā dažādas šķēršļu trases kokos, kas piemērotas gan bērniem, gan pieaugušajiem.
- Ventspils Piedzīvojumu parks. Piedāvā dažādas aktivitātes, tostarp rodeļu trasi, bamperlaivas un bampermašīnas, paintbola parku un piepūšamās atrakcijas.
- Latvijas valsts mežu (LVM) dabas parks Tērvetē. Piedāvā dažādas aktivitātes dabā, tostarp takas kokos un citas izklaides iespējas.
- Piedzīvojumu parks "Milžu taka" Ogrē. Piedāvā virvju un koka konstrukciju trasi kokos, kas piemērota dažādām vecuma grupām..

Darījumi ar aktīvās atpūtas parkiem Latvijā.

Latvijā ir bijuši līdzīgi īpašumu pārdošanas un iznomāšanas darījumi, kas saistīti ar aktīvās atpūtas bāzēm, bet publiski pieejamā informācija par darījumiem ir ļoti ierobežota. Piemēram – īpašums Kaķīškalnā, Siguldā, tika piedāvāts pārdošanai pirms aptuveni diviem gadiem par 1 500 000 EUR. Tomēr publiski nav pieejamu datu par to, vai šis īpašums tika pārdots un kad tieši darījums notika. Pēc zemesgrāmatas pieejamās informācijas darījums

noticis 2024. gadā par 274 400 EUR. Taču to var uzskatīt par uzņēmuma reorganizācijas darījumu un to nevar uzskatīt par nekustamā īpašuma darījuma cenu.

Publiski pieejamā informācija par parku noslodzi, apmeklētāju skaitu un nomas iespējām ir ierobežota. Piemēram, LVM dabas parks Tērvetē 2021. gadā uzņēma 138,8 tūkstošus apmeklētāju, taču šis parks vairāk koncentrējas uz dabas izziņu un izglītību, nevis uz takām kokos.

Kopumā Latvijā aktīvās atpūtas parki ar takām kokos ir kļuvuši par populāru izklaides veidu pēdējos gados, piesaistot gan vietējos iedzīvotājus, gan tūristus. Tomēr publiski pieejamā informācija par šo parku ienesīgumu un finanšu rādītājiem ir ierobežota. Daudzi no šiem parkiem ir izveidoti un tiek pārvaldīti ar pašvaldību vai valsts atbalstu. Piemēram, Ventspils Piedzīvojumu parks ir daļa no pilsētas infrastruktūras, un tā attīstībā iesaistīta pašvaldība. Taču neskatoties uz to, arī privātie uzņēmēji ir aktīvi šādu parku attīstībā. Piemēram, Siguldas piedzīvojumu parks "Tarzāns" ir privāta iniciatīva, kas veiksmīgi darbojas jau vairākus gadus, piedāvājot dažādas atrakcijas un piesaistot ievērojamu skaitu apmeklētāju. Kopumā, lai gan konkrēti finanšu dati nav plaši pieejami, šādu parku popularitāte un pastāvēšana liecina par to dzīvotspēju un pieprasījumu pēc aktīvās atpūtas iespējām Latvijā.

5.6 VĒRTĪBU APRĒĶINI

5.6.1 Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013) pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* (1), *Ienākumu* (2) un *Izmaksu* (3) pieejas.

(1) 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

(2) Ar *ienākumu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā 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.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

(3) 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.

Izmaksu 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Vērtējumā pielietojamo pieeju izvēle.

Iepriekš minētā informācija, kā arī vērtēšanas uzdevums ļauj izdarīt secinājumu, ka nekustamā īpašuma vērtēšanai izmantojama *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* īpašuma tirgus vērtības un nedzīvojamo telpu nomas maksu noteikšanai un *ienākumu pieeja* īpašuma tirgus vērtības noteikšanai. *Izmaksu pieeja* tiek pielietota Sajūtu parka baskāju takas, takas kokos (ar iekārtām), takas kokos bērniem (ar iekārtām) un tīklu labirinta tirgus vērtības noteikšanai.

5.6.2 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.

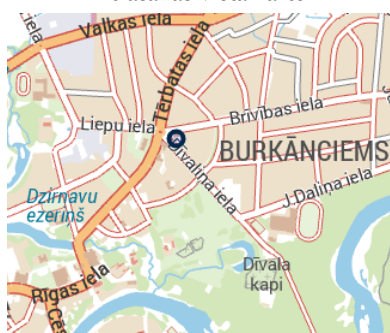
Vērtēšanas pieeja tiek izmantota nosakot vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Veicot aprēķinus ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek izmantoti dati par līdzīgu īpašumu piedāvājumu un pārdošanu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas īpašumu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Salīdzināmo objektu īss apraksts:

1. īpašums - Brīvības iela 2A, Valmiera, Valmieras nov. (CB - 1257278)	
Kadastra numurs	96015090001 un 96010090202
Zemes platība, m²	2426
Būvju kopējā platība, m²	732,8
Būvju lietderīgā platība aprēķinam, m²	574,8 Tirdzniecības ēkas pirmā stāva kopējā platība 275,7 m², bez pagraba (262,8 m²), attiecīgi pieskaitot 50% no pagraba telpu platībām 131,4 m², un ražošanas ceha ēkas virszemes stāvu iekštelpu platība 147,1 m², bez pagraba telpām (41,1 m²) un bez āra telpas (6,1 m²), attiecīgi pieskaitot 50% no pagraba telpu platībām 20,6 m².
Darījuma cena, EUR	310 000
Darījuma laiks	29.07.2021
Novietojums	Valmieras pilsētas Burkānciema apkaimē, pie Brīvības, Tērbatas un Dīvaliņa ielu krustojuma. Laba pilsētas infrastruktūra.
Piebraukšana	Labā. Ir auto transporta novietošanas iespējas.
Inženierkomunikācijas	Elektriskie tīkli, centralizētie pilsētas kanalizācijas tīkli un ūdensvads, zema spiediena gāzes vads, lietus kanalizācija, vājstrāvas sakaru tīkli.
Īpašuma sastāvs, izmantošana	Komerccarbības objekts
Īpašuma īss raksturojums	2008. gadā būvēta un 2022. gadā pieņemta ekspluatācijā vienkārša viengabala mūra un dzelzsbetona mūra nedzīvojamā ēka. Ēkā izvietotas tirdzniecības telpas, pakalpojuma telpas un palīgtelpas. Otra ir 1950. gadā būvēta divstāvu viengabala mūra nedzīvojamā ēka. Ēkā izvietotas ražošanas telpas un palīgtelpas. Būvēm ir vietējā centrālā apkure (pieņemts, ka ar gāzi), centralizētā elektroapgāde, pilsētas ūdensapgādes tīkli un kanalizācijas tīkli, gāzes apgāde. Būves kopumā ir labā tehniskajā stāvoklī, veikti atsevišķi atjaunošanas remontu. Telpas labā tehniskajā stāvoklī, remontētas. Teritorija ir labiekārtota, daļēji iezogota.
Energosertifikāts	BIS nav reģistrēts aktuāls Jenergosertifikāts. Pieņemts, ka ēka neizpilda nulles enerģijas ēkas prasības.
Apgrūtinājumi	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija; aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Aplūšanas draudu riski nav.

Atrašanās vieta kartē



balticmaps.eu

Zemes robežu shēma

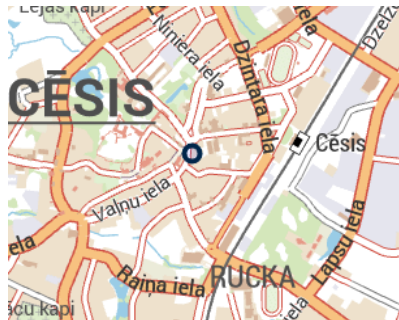


kadastrs.lv

Īpašuma vizuālais skats



cenubanka.lv

2. īpašums - Valņu iela 3, Cēsis, Cēsu nov. (CB - 2011636)		
Kadastra numurs	42010052324	
Zemes platība, m²	352	
Būves kopējā platība, m²	516,8	
Būves lietderīgā platība aprēķinam, m²	457,6 Virszemes stāvu platība 398,4 m² un 50 % no pagraba telpu platībām 59,2 m².	
Darījuma cena, EUR	250 000	
Darījuma laiks	16.12.2024	
Novietojums	Pilsētas centa apkaime.	
Piebraukšana	Labā. Auto transporta novietošana uz blakus esošajiem zemes gabaliem un ielu malās.	
Inženierkomunikācijas	Centralizētie elektriskie tīkli, centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, lietus kanalizācija, siltumtīkli, vājstrāvas sakaru tīkli, vidēja spiediena gāzes vads.	
Īpašuma sastāvs, izmantošana	Komercedarbības objekts	
Īpašuma īss raksturojums	2002. gadā būvēta trīsstāvu apjoma nedzīvojamā ēka ar biroju telpām virszemes stāvos un pagraba telpām, kur atrodas atpūtas telpas un tehniskās telpas. Teritorija nav iežogota, zeme pamatā ir apbūvēta.	
Energosertifikāts	BIS nav reģistrēts aktuāls Jenergosertifikāts. Pieņemts, ka ēka neizpilda nulles enerģijas ēkas prasības.	
Apgrūtinājumi	Valsts kadastra datus apgrūtinājumi nav reģistrēti. Applūšanas draudu riski nav.	
Atrašanās vieta kartē	Zemes robežu shēma	Īpašuma vizuālais skats
		
balticmaps.eu	kadastrs.lv	google.lv

3. īpašums - Teodora Ūdera iela 15, Valmiera, Valmieras nov. (www.niv.lv, iznomāts)	
Kadastra numurs	96010110109
Zemes platība (nomā), m ²	549
Būvju kopējā platība, m ²	497,5
Būvju lietderīgā platība aprēķinam, m ²	422,6 Virszemes stāvu platība 347,6 m ² un 50 % no pagriba telpu platībām 75,0 m ² .
Darījuma cena, EUR	320 000
Darījuma laiks	Aktuāls piedāvājums
Novietojums	Pilsētas Pārgaujas rajons, apmēram 0,5 km attālumā no pilsētas centra.
Piebraukšana	Labā. Auto transporta novietošana uz blakus esošajiem zemes gabaliem un ielu malās.
Inženierkomunikācijas	Centralizētie elektriskie tīkli, centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, lietus kanalizācija, vājstrāvas sakaru tīkli
Īpašuma sastāvs, izmantošana	Komercedarbības objekts
Īpašuma īss raksturojums	2002. gadā būvēta divstāvu apjoma nedzīvojamā ēka ar pagriba telpām. Ēka būvēta kā mazumtirdzniecības ēka. Teritorija nav iežogota, zeme pamatā ir apbūvēta.
Energosertifikāts	BIS nav reģistrēts aktuāls Jenergosertifikāts. Pieņemts, ka ēka neizpilda nulles enerģijas ēkas prasības.
Apgrūtinājumi	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija. Applūšanas draudu riski nav.

Atrašanās vieta kartē



balticmaps.eu

Zemes robežu shēma



kadastrs.lv

Īpašuma vizuālais skats



google.lv

Aprēķinā tiek pieņemtas viesnīcas ēkas platība atbilstoši valsts kadastra datiem.

Tirgus vērtības aprēķinam tiek pieņemtas ēkas kopējā iekštelpu platība 499,1 m² pieskaitot 20% no ārtelpas platībām 5,9 m². Kopā aprēķinam pieņemtā ēkas lietderīgā platība 505,0 m².

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:

	Vērtējamais nekustamais īpašums	1. salīdzināmais īpašums	2. salīdzināmais īpašums	3. salīdzināmais īpašums
Nekustamā īpašuma nosaukums/adrese	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov.	Brīvības iela 2A, Valmiera, Valmieras nov.	Valņu iela 3, Cēsis, Cēsu nov.	Teodora Ūdera iela 15, Valmiera, Valmieras nov.
Darījuma laiks		29/07/2021	16/12/2024	Aktuāls piedāvājums
Darījuma cena, EUR		310000	250000	320000
Būves lietderīgā platība aprēķinam, m²	505.0	574.75	457.6	422.6
Zemes platība, m²	3154	2426	352	549
Būvju 1 m² cena, EUR		539	546	757
Korekcija par darījuma apstākļiem un laiku		% EUR/m²	% EUR/m²	% EUR/m²
<i>Darījuma apstākļi</i>		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
<i>Darījuma laiks</i>		15% 80.90	0% 0.00	-15% -113.60
Korekcija kopā		15% 80.90	0% 0.00	-15% -113.60
Ar apstākļiem koriģētā 1m² vērtība, EUR		620	546	644
Vērtību ietekmējošās korekcijas		% EUR/m²	% EUR/m²	% EUR/m²
Atrašanās vieta		0% 0.00	5% -27.32	-5% -32.19
<i>Novietojums novada/pilsētā</i>		0% 0.00	10% 0.00	0% 0.00
<i>Novietojums novada/pilsētas daļā, apkārtnē</i>		5% 31.01	-5% -27.32	0% 0.00
<i>Blakus esošo objektu ietekme, infrastruktūras līmenis</i>		-5% -31.01	-5% -27.32	-10% -64.37
<i>Piebraukšana, ielu segumi, servitūti, auto novietošana</i>		0% 0.00	5% 27.32	5% 32.19
Platības		3% 16.18	4% 20.34	3% 17.34
<i>Būvju platības</i>		1% 8.66	-1% -5.17	-2% -10.61
<i>Zemes platība</i>		1% 7.53	5% 25.51	4% 27.95
Būvju tehniskais stāvoklis		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
<i>Būvju konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis</i>		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
<i>Būvju apdares kvalitāte, tehniskais stāvoklis</i>		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
Būvju ekspluatācijā pieņemšana, dokumentu sakārtošana		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
Būvju būvniecībā izmantotie materiāli		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
Būvju labiekārtojuma līmenis		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
Arhitektūra, plānojums, izmantošana, funkcionalitāte		0% 0.00	5% 27.32	0% 0.00
Teritorijas labiekārtojums		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
Inženierkomunikācijas		0% 0.00	-5% -27.32	3% 19.31
Palīgēkas		0% 0.00	3% 16.39	3% 19.31
Apgrūtinājumi		-2% -12.41	-2% -10.93	-2% -12.87
Citi (dokumentācijas sakārtošana)		-1% -3.10	-1% -2.73	-1% -3.22
Kopējā korekcija		0% 0.68	9% -4.25	1% 7.68
Salīdzināmo īpašumu koriģētā 1 m² vērtība, EUR		621	542	651
Vērtējamā īpašuma aprēķinātā 1 m² vērtība, EUR	605			
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	305000			

Pēc tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, noapaļojot, 2025. gada 07. janvārī ir **305 000 EUR**.

Vērtēšanas pieeja tiek izmantota nosakot vērtējamā nekustamā īpašuma nedzīvojamo telpu nomas tirgus vērtību

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen iznomātu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu nomas cenu analīzi.

Veicot aprēķinus, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamo īpašumu telpu platību nomu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtējamā īpašuma telpu nomas platību, un to nomas maksas tiek koriģētas, balstoties uz faktoriem, kas ietekmē nekustamo īpašumu nomas maksu.

Nomas maksas noteikšana biroju ēkas biroju telpām.

Salīdzināmo objektu īss apraksts biroju telpām:

1. salīdzināmais - tirdzniecības un noliktavas telpas Valmierā	
Kopējā iznomātā telpu platība, m ²	307,6
Nomas maksa par 1 m², EUR	6,50
Ieņēmums mēnesī, EUR	2000
Novietojums pilsētā/novadā	Valmieras pilsētas Zvirgzdukalna apkaimē, jauktas dzīvojamās un sabiedriskas objektu apbūves rajonā, apmēram 1.3 km no pilsētas centra.
Piebraukšana	Labā
Auto novietošana	Pietiekama
Telpas atrašanās vieta būvē	1930. gadā būvēta vienkārša laukakmens mūra nedzīvojamā ēka ar jumta stāvu. Iznomā apsildāmas un daļēji atjaunotas tirdzniecības un biroju telpas, ar labierīcībām, pilsētas inženierkomunikācijas.
Nomas līguma darbības laiks	Aktuāls ilgtermiņa nomas līgums, izbeidzams savstarpēji vienojoties
Līguma īss apraksts	Papildus nomas maksai komunālie maksājumi un nodokļi.
Apgrūtinājumi	Nav
2. salīdzināmais - servisa telpas Valmierā	
Kopējā iznomātā telpu platība, m ²	422,6
Nomas maksa par 1 m², EUR	5,92
Ieņēmums mēnesī, EUR	2500
Novietojums pilsētā/novadā	Pilsētas Pārgaujas rajons, apmēram 0,5 km attālumā no pilsētas centra.
Piebraukšana	Labā
Auto novietošana	Pietiekama
Telpas atrašanās vieta būvē	2002. gadā būvēta divstāvu apjoma nedzīvojamā ēka ar pagraba telpām. Ēka būvēta kā mazumtirdzniecības ēka. Ēkā darbojas kravas lifts. Iznomāta visa ēka.
Nomas līguma darbības laiks	Aktuāls ilgtermiņa nomas līgums, izbeidzams savstarpēji vienojoties
Līguma īss apraksts	Papildus nomas maksai tiek maksāti komunālie maksājumi, nomas maksa ir indeksējama savstarpēji vienojoties.
Apgrūtinājumi	Nav
3. salīdzināmais - biroju telpas Valmierā	
Kopējā iznomātā telpu platība, m ²	120,0
Nomas maksa par 1 m², EUR	6,42
Ieņēmums mēnesī, EUR	770
Novietojums pilsētā/novadā	Valmieras pilsētas centra apkaimē, jauktas dzīvojamās un sabiedriskas objektu apbūves rajonā, apmēram 0,7 km no pilsētas centra.
Piebraukšana	Labā
Auto novietošana	Pietiekama

Telpas atrašanās vieta būvē	1938. gadā būvēta divstāvu mūra nedzīvojamā ēka. Izmomā apsildāmas un atjaunotas biroju telpas ēkas otrajā stāvā, ar labierīcībām, pilsētas inženierkomunikācijām.
Nomas līguma darbības laiks	Aktuāls piedāvājums (www.ss.com, 26.01.2025). Ilgtermiņā.
Līguma īss apraksts	Papildus nomas maksai komunālie maksājumi
Apgrūtinājumi	Nav

Aprēķinā pieņem, ka telpas tiek iznomātas vienam nomniekam. Mazo biroju telpu nomas tirgus pašreiz Valmierā nav tik aktīvs. Aprēķinā pieņem viesnīcas ēkas kopējā iekštelpu platība 499,1 m².

Tirdzniecības telpu platību nomas maksas noteikšana nekustamajam īpašumam ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:

	Vērtējamais nekustamais īpašums	1. salīdzināmais īpašums	2. salīdzināmais īpašums	3. salīdzināmais īpašums			
Nekustamā īpašuma adrese/atrašānās vieta	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov.	Tirdzniecības/biroju telpas Valmierā	Biroju telpas Valmierā	Biroju telpas Valmierā			
Darījuma apstākļi		Izmomātas	Izmomātas	Izmomā			
Telpu novietojums būvē/stāvs	1-2/2	1-2/2	1-2/2	2/2			
Nomas telpu platība, m²	499,1	307,6	422,6	120,0			
Nomas maksa mēnesī, EUR		2000	2500	770			
Telpu nomas 1 m² cena, EUR		6,50	5,92	6,42			
Korekcija par darījuma apstākļiem un laiku		% EUR/m²	% EUR/m²	% EUR/m²			
<i>Darījuma apstākļi</i>		0%	0,00	0%	0,00		
<i>Darījuma laiks</i>		0%	0,00	0%	0,00		
				-10%	-0,64		
Korekcija kopā		0%	0,00	0%	0,00		
				-10%	-0,64		
Ar apstākļiem koriģētā nomas 1m² cena, EUR		6,50	5,92	5,78			
Nomas maksas ietekmējošās korekcijas		% EUR/m²	% EUR/m²	% EUR/m²			
Atrašanās vieta		0%	0,00	-5%	-0,30	0%	0,00
<i>Novietojums novada/pilsētā</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Novietojums novada/pilsētas daļā, apkārtnē</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Blakus esošo objektu ietekme, infrastruktūras līmenis</i>		0%	0,00	-10%	-0,59	0%	0,00
<i>Piebraukšana, ielu segumi, servitūti</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Autotransporta novietošanas iespējas</i>		0%	0,00	5%	0,30	0%	0,00
Platības		-5%	-0,35	-2%	-0,13	-11%	-0,61
Telpu izmantošanas iespējas		5%	0,33	10%	0,59	15%	0,87
<i>Novietojums būves stāvā</i>		0%	0,00	0%	0,00	5%	0,29
<i>Planojums</i>		0%	0,00	5%	0,30	0%	0,00
<i>Izmantošanas iespējas, aprīkojums</i>		0%	0,00	5%	0,30	10%	0,58
<i>Būves tips, mūsdienīgums</i>		5%	0,33	0%	0,00	0%	0,00
Būves tehniskais stāvoklis		-2%	-0,13	-2%	-0,09	-2%	-0,09
<i>Telpu tehniskais stāvoklis, apkure</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Būves tehniskais stāvoklis</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Labiekārtojumi/ zemes īpatsvars</i>		-2%	-0,13	-2%	-0,09	-2%	-0,09
Apgrūtinājumi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Citi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-2%	-0,15	1%	0,08	3%	0,17
Salīdzināmo īpašumu koriģētā 1 m² nomas maksa, EUR		6,35	6,00	5,95			
Vērtējamā īpašuma aprēķinātā 1 m² nomas maksa, EUR	6,10						
Aprēķināta nomas maksa mēnesī, EUR	3040						

Pēc tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinātā nekustamā īpašuma biroju telpu platības vienas vienības nomas maksas vērtība 2025. gada 07. janvārī varētu būt **6,10 EUR/m²**.

5.6.3 Ieņēmumu pieeja

Ienākumu pieeja – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Īpašuma tirgus vērtība noteikta, pamatojoties uz īpašuma iznomāšanas iespēju, no nomas gūstamo ieņēmumu un īpašuma uzturēšanai nepieciešamo izdevumu analīzi. Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti atbilstoši ēkas izmantošanas veidam un iespējām. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko maksā īpašnieks. Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula:

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV – vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī,

NOI – tīro ieņēmumu apjoms gadā,

Ro – kapitalizācijas likme.

Nemot vērā ekonomisko situāciju valstī, valsts parādzīmju likmes apjomus vērtēšanas brīdī, īpašuma tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, ar to saistīto pārdošanas risku, kā arī analizējot notikušu pirkšanas – pārdošanas un nomas darījumu datus, kapitalizācijas likme reversijas vērtības aprēķināšanai pieņemta 8,5 % apjomā. Tiesās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtību pie laika gaitā mainīgas naudas plūsmas, nosaka diskontējot nākotnē gūstamo peļņu un summējot dažādu gadu iespējamus ieņēmumus. Metodes būtība ir ieņēmumu un izdevumu prognozēšana uz vairākiem gadiem diferencēti. Diskontēšana ļauj analizēt sagaidāmo situāciju īpašumā tās mainīgumā pa gadiem. Diskontējot naudas plūsmu, tiek aprēķināta īpašuma peļņas vērtība noteiktā laika posmā.

Šo ieņēmumu un izdevumu starpība dod gada tīros ienākumus un reizīnot ar diskonta likmi tiek iegūta peļņas vērtība. Summējot gada beigās iegūtās vērtības, iegūstam kopējo peļņas vērtību. Aprēķināto īpašuma iespējamo

mantisko vērtību perioda beigās diskontējot uz aprēķina brīža vērtību tiek aprēķināta reversija. Aprēķinātai reversijai pieskaitot kopējo peļņas vērtību, iegūstam īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas brīdī.

Ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, valsts parādzīmju likmes apjomus vērtēšanas brīdī, īpašuma tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, ar to saistīto pārdošanas risku, kā arī analizējot notikušu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus, diskonta likme pieņemta 9,5% apjomā.

	Attīstītāja līdzekļi	Aizņēmnie līdzekļi
Kapitāla apjoms	40%	60%
Kapitāla gada atguves norma	15,0%	5,8%
Kapitāla ietekme	6,0%	3,5%
Izvērtā diskonta likme		
Aprēķinātā diskonta likme	9,5%	

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Aprēķini tiek veikti neiekļaujot ieņēmumu un izdevumu sadaļā pievienotās vērtības nodokli (PVN).

Ieņēmumi

Izvērtējot ēkas telpu plānojumus un to pašreizējo izmantošanu tiek pieņemts, ka viesnīcas ēku varētu iznomāt vienam nomniekiem ar kopējo telpu platību 499,1 m².

Aprēķinātā biroju telpu 1 m² nomas maksas vienība ir 6,10 EUR/m², kura atbilst pašreizējai tirgus situācijai Valmieras pilsētā.

Nomas maksa pieņemta par atbilstošu esošajai tirgus situācijai Valmierā.

Aprēķinā ar otro periodu nomas maksas tiek indeksētas izvērtējot ekonomikas attīstības izaugsmes un naudas inflācijas prognozes.

Nomas maksas pieņemtas pie nosacījumiem, ka par komunālajiem maksājumiem (ūdensapgādi, elektroenerģiju, vispārējo apsardzi, atkritumu izvešanu, u.c.) nomnieks maksā atsevišķi saskaņā ar iznomātāja izsniegtajiem rēķiniem.

Izdevumi

Izdevumu daļā tiek paredzētas tāds pozīcija kā:

- Zemes nekustamā īpašuma nodokli maksā īpašnieks 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības proporcionāli atdalāmam zemes gabalam (4592 EUR);
- Būvju nekustamā īpašuma nodokli maksā īpašnieks 1,5% no nekustamā īpašuma fiskālās kadastrālās vērtības (72 268 EUR);
- Nekustamā īpašuma apdrošināšanu maksā īpašnieks saskaņā ar vidējām apdrošināšanas kompāniju prēmijām (0,10% apmērā no ēku aizvietošanas izmaksām);

- Pārvaldīšanas izdevumi tiek paredzēti 3600 EUR gadā (personāls: grāmatvedis/pārvaldnieks, strādājot par atalgojumu, kas ekvivalents 300 EUR/mēn), ievērtējot inflācijas pieaugumu;
- Izdevumu daļā tiek paredzēti 7% no EBI ēkas uzturēšanai un remontiem.

Pārdošanas izmaksas pieņemtas 2,5% apmērā no reversijas vērtības.

Aprēķinā prognozēts izdevumu pieaugums atbilstoši Latvijas Bankas prognozētajam inflācijas pieauguma apmēram.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar naudas plūsmas diskontēšanu:

Periodi	1	2	3	4	5
Ieņēmumi					
Prognozētais nomas maksas pieaugums	1,4%	1,5%	2,1%	2,0%	2,0%
Nedzīvojamās telpas un palīgtelpas	499,1	499,1	499,1	499,1	499,1
Nomas maksa mēnesī par 1 m ² , EUR	6,10	6,19	6,28	6,41	6,54
Nomas maksa mēnesī, EUR	3044	3087	3133	3199	3263
Noslogojums	50%	95%	95%	95%	95%
Ieņēmums gadā no tirdzniecības telpu nomas, EUR	18266	35191	35719	36469	37199
Gada kopējais bruto ieņēmums, EUR	18266	35191	35719	36469	37199
Izdevumi					
Prognozējamā inflācija (aktualizēta Latvijas Bankas 2024. gada decembra prognoze)	1,4%	1,5%	2,1%	2,0%	2,0%
Nekustamā īpašuma nodoklis proporcionāli zemei 1,5 % no NĪ fiskālās kadastrālās vērtības 4592 EUR	43	43	43	43	43
Nekustamā īpašuma nodoklis būvēm 1,5 % no NĪ fiskālās kadastrālās vērtības 72 268 EUR	1084	1084	1084	1084	1084
NĪ apdrošināšana (tirgus dati par apdrošināšanas prēmiju izmaksām), EUR	505	505	505	505	505
Pārvaldīšanas izmaksas (personāls: grāmatvedis/pārvaldnieks, strādājot par atalgojumu, kas ekvivalents 300 EUR/mēn)	3600	3650	3705	3783	3859
Uzturēšana un remonts (7 % no kopējiem bruto ieņēmumiem gadā), EUR	1279	2463	2500	2553	2604
Izdevumi saistībā ar neiznomāto telpu nomnieku piesaisti (atlīdzība brokeru kompānijai, viena mēneša nomas maksas apmērā), EUR	3044				
Gada izdevumi kopā, EUR	9555	7746	7838	7968	8095
Gada tīrais ienākums, EUR	8711	27445	27881	28501	29104
Kapitalizācijas likme					8,5%
Reversija, EUR					344423
Mārketinga un pārdošanas izmaksas (2,5% no pārdošanas/reversijas izmaksām), EUR					8611
Diskonta likme	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%
Diskonta koeficients	0,9137	0,8348	0,7627	0,6968	0,6367
Prognozētie būvniecības izdevumi, EUR					
Paredzamie izdevumi īpašuma dokumentācijas sakārtošanai, EUR	2000				
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR	7959	22910	21265	19861	232335
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	302 000				

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, noapaļojot, 2025. gada 07. janvārī ir **302 000 EUR**.

5.6.4 Aprēķinu rezultātu kopsavilkums

Aprēķinot vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību tika pielietotas divas vērtēšanas pieejas. Ar divām pielietotām vērtēšanas pieejām aprēķinātās vērtības neatšķiras vairāk par 5%.

Tirgus datu salīdzināšanas pieeja ir dominējošā nekustamā īpašuma tirgū, kā arī potenciālā pircēja lēmuma pieņemšanas motivējošā.

Savukārt ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu, un ieņēmumi prognozēti ar reāliem nomas ieņēmumiem, ar ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem.

Līdz ar to vērtējamo metožu jeb pieeju ietekme uz vērtējumu tiek pieņemta līdzīga, un tiek pielietots koeficients 0,50.

Aprēķinu kopsavilkums:

Vērtību aprēķina pieejas	Noteiktā vērtība	Pieeju ietekmes koeficients	Izlīdzinātā vērtība
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	305 000	0,5	153 000
Ieņēmumu pieeja	302 000	0,5	151 000
Vidējā līdzsvarotā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR			304 000

Vērtējamā nekustamā īpašuma nosacīti atdalīta zemes gabala ar projektēto platību 3154 m² un būvēm – viesnīcas (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006) ar platību 528,4 m² un zemesgrāmatā neregistrētas transformatoru apakšstacijas (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 015), aprēķinātā tirgus vērtība 2025. gada 07. janvārī, noapaļojot, ir **304 000 EUR**.

5.6.5 Izmaksu pieeja un Sajūtu parka nomas maksas aprēķins

Izmaksu pieeja nekustamā īpašuma vērtēšanā ir metode, kas nosaka īpašuma vērtību, pamatojoties uz tā atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām, atņemot nolietojumu. Šī pieeja balstās uz pieņēmumu, ka racionāli domājošs pircējs nemaksātu vairāk par īpašumu, nekā maksātu līdzvērtīga objekta uzcelšana no jauna.

Izmaksu pieejas galvenie elementi ir:

1. Atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksas:
 - Atjaunošanas izmaksas: summa, kas nepieciešama, lai uzbūvētu precīzu kopiju esošajam objektam, izmantojot tos pašus materiālus un būvniecības metodes.
 - Aizvietošanas izmaksas: summa, kas vajadzīga, lai uzbūvētu līdzvērtīgu īpašumu ar tādu pašu funkcionalitāti, bet izmantojot modernākus materiālus un tehnoloģijas.
2. Nolietojuma atskaitījumi:
 - Fiziskais nolietojums – īpašuma dabiskā nodilšana, piemēram, materiālu novecošanās.

- Funkcionālais nolietojums – īpašuma dizaina vai tehnoloģiju novecošanās, kas samazina tā vērtību (piemēram, novecojusi plānojuma struktūra).
 - Ekonomiskais nolietojums – ārēji faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību (piemēram, apkārtnes ekonomiskā lejupslīde vai nepietiekama pieprasījuma dēļ samazināta vērtība).
3. Zemes vērtība. Lai iegūtu kopējo īpašuma vērtību, izmaksu pieejā tiek pieskaitīta arī zemes vērtība, kas tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu vai ienākumu pieeju.

Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formulas:

$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}$, kur

$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$

Gaujas Stāvo krastu Sajūtu parks.

Gaujas Stāvo krastu Sajūtu parks ir piedzīvojumu un atpūtas parks, kas atrodas Valmierā, Jāņa Daliņa ielā 2, gleznainajos Gaujas krastos. Plaša teritorija, lielākā daļa, parks atrodas Valmieras novada pašvaldības īpašumā Stāvie krasti (kadastra numurs 9601 010 0210). Parka saimnieciskās darbības nodrošināšanai ir noslēgts bez atlīdzības zemes nomas līgums par nekustamā īpašuma “Stāvie krasti”, Valmierā, Valmieras novadā, apsaimniekošanu. Parks piedāvā dažādas aktivitātes dabas baudīšanai un aktīvai atpūtai.



Attēls no sajutuparks.lv

Galvenās piedāvātās aktivitātes:

- Baskāju taka. Aptuveni 2 km gara taka, kurā var izjust dažādas sajūtas, staigājot pa dažādiem dabas materiāliem, piemēram, oļiem, čiekuriem, smiltīm un citiem segumiem.
- Taka kokos. Apmēram 1,5 km gara trase 5 līdz 11 metru augstumā ar četriem trošu nobraucieniem pāri Gaujai. Tā aprīkota ar nepārtrauktu

drošināšanas sistēmu, nodrošinot drošu piedzīvojumu gan iesācējiem, gan adrenalīna cienītājiem.

- Taka kokos bērniem. Piemērota bērniem no viena gada vecuma, ar 9 pārvaramiem objektiem un 3 nobraucieniem. Trases garums ir apmēram 110 metri, un tā atrodas 1,4 metru augstumā.
- Tīklu labirints. Atrakcija gan maziem, gan lieliem – 4 metrus virs zemes pacelts tīkls ar 3 metrus augstām sienām, kopējā platība 200 m².

Papildus tam parka apkārtnē ir izveidotas vairākas marķētas skriešanas un nūjošanas trases, kas piemērotas sportistiem un aktīvās atpūtas cienītājiem.

Gaujas Stāvo krastu Sajūtu parks tika atklāts apmēram 2013. gadā piedāvājot apmeklētājiem dažādas aktivitātes dabas baudīšanai un aktīvai atpūtai. Pēc īpašnieku sniegtās mutiskās informācijas parka izveidei (baskāju taka, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints) tika investēti apmēram 162 000 EUR. Izmaksas ir uzskatāmas par ticamām un tiek izmantotas vērtību aprēķinos. Izmaksas noteiktas 2014. gada cenās.

Izmantojot Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datus 2014. gada būvniecības izmaksas tiek indeksētas pašreizējās cenās. Atbilstoši CSP datiem (būvniecības izmaksu indeksi un pārmaiņas objektu grupās) cenu indekss 2014. gada pirmajā ceturksnī ir 83,7, bet 2024. gada ceturtajā ceturksnī indekss ir 129,9. Indeksa koeficientu aprēķinam pēc formulas $((129,9 - 83,7) / 83,7 * 100) = 55,2$. Līdz ar to 2014. gada izmaksas būtu jāreizina ar koeficientu 1,552, lai iegūtu pašreizējās cenas.

Sajūtu parka baskāju takas, takas kokos (ar iekārtām), takas kokos bērniem (ar iekārtām) un tīklu labirinta tirgus vērtības un nomas maksas aprēķins:

Sajūtu parka izveides izmaksas (VOC sniegtā informācija par būvizmaksām uz 2014. gadu, bez PVN likmes), EUR	162 000
Būvniecības cenu indekss (CSP dati)	1,552
Sajūtu parka izbūves izmaksas pašreizējās cenās, EUR	251 000
Fiziskais nolietojums	60%
Funkcionālais nolietojums	10%
Ekonomiskais nolietojums	10%
Sajūtu parka pašreizējā vērtība, EUR	81 000
Kapitalizācijas likme īpašuma iznomāšanai	7%
Aprēķinātā gada nomas maksa, EUR	5 700
Aprēķinātā mēneša nomas maksa, EUR	475

Ar izmaksu pieeju aprēķināto tirgus vērtību kapitalizējot tiek noteikta Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka iespējamā nomas maksa ir 5 700 EUR gadā jeb 475 EUR mēnesī. Nomas maksas noteikta neietverot PVN likmi.

5.6.6 Vērtību aprēķinu kopsavilkums

Nosacīti atdalītā nekustamā īpašuma (zemes gabals 3154 m ² platībā ar būvēm – viesnīcas un zemesgrāmatā neregistrētas transformatoru apakšstacijas) tirgus vērtība	304 000 EUR
Specializēta īpašuma – Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints)	81 000 EUR
Kopā	385 000 EUR
Nosacīti atdalītā nekustamā īpašuma (zemes gabals 3154 m ² platībā ar būvēm – viesnīcas un zemesgrāmatā neregistrētas transformatoru apakšstacijas) iespējamā nomas maksa gadā	36 500 EUR jeb 3 040 EUR/mēn.
Specializēta īpašuma - Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints), iespējamā nomas maksa gadā	5 700 EUR jeb 475 EUR/mēn.

6. KOPSAVILKUMS

Analizējot aprēķinus, var secināt:

1. Nosacīti atdalīta nekustamā īpašuma daļas:
 - zemes gabala (kadastra apzīmējums 9601 010 0032) ar projektēto platību 3154 m²;
 - būvēm: viesnīcas (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 006) ar platību 528,4 m² un zemesgrāmatā neregistrētas transformatoru apakšstacijas (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 015), kas vērtēšanas brīdī ietilpst **Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras novads** (kadastra numurs 9601 010 0208) sastāvā, *reģistrēts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000092118*;
 - specializēta īpašuma - Gaujas stāvo krastu Sajūtu parka (t.i. baskāju takas, taka kokos (ar iekārtām), taka kokos bērniem (ar iekārtām), tīklu labirints),

tirgus vērtība 2025. gada 07. janvārī ir

385 000 EUR (trīs simti astoņdesmit pieci tūkstoši eiro)

Atbilstoši vērtēšanas uzdevumam Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000092118 reģistrētā īpašuma sastāvā esošais atlikušais zemes gabals (kadastra apzīmējumu 9601 010 0032) ar platību 53 045 m² un apbūve: pieglatlētikas manēža (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 001), stadions (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 002), transformatoru apakšstacija (kadastra apzīmējums 9601 010 0032 003) un valsts Kadastra datos reģistrētās inženierkomunikācijas (kadastra apzīmējumi 9601 010 0032 004, 9601 010 0032 005 un 9601 010 0032 006), nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

2. Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu un atrašanās vietu, noteiktās vērtības precizitāte $\pm 5\%$.

29.04.2025

Mārcis Ornicāns

Vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.135 nekustamā īpašuma vērtēšanā

29.04.2025

Ģirts Mencis

Vērtētāja asistents

7. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- īpašuma apskate tika veikta dabā;
- ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

29.04.2025

Mārcis Ornicāns
Vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.135 nekustamā īpašuma vērtēšanā

29.04.2025

Ģirts Mencis
Vērtētāja asistents

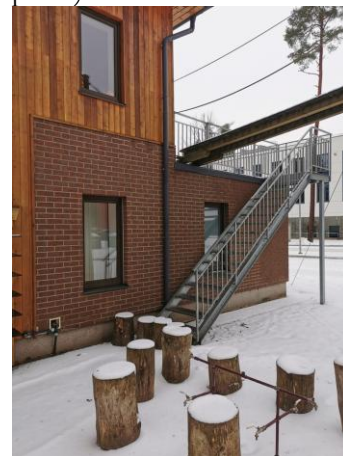
PIELIKUMI

1. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI

Nekustamais īpašums – apbūve un 5000 m² apbūves zeme



Viesnīcas ēkas dienvidu fasāde (galvenā no piebraucamās ielas puses)



Viesnīcas ēkas dienvidu fasāde

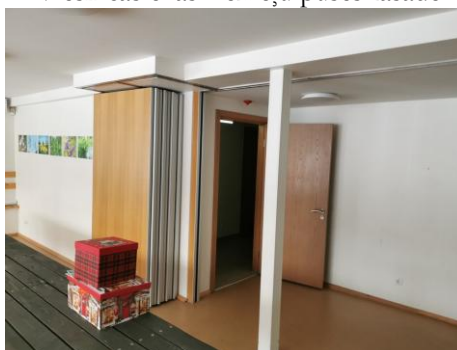
Viesnīcas ēkas austrumu puses fasāde



Viesnīcas ēkas ziemeļu puses fasāde



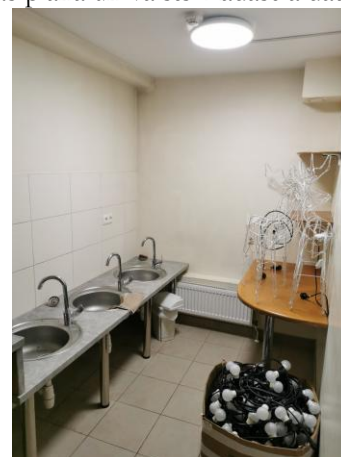
Viesnīcas ēkas ziemeļu puses fasāde



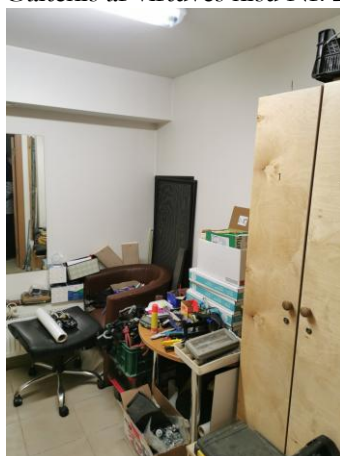
Universāla apspriežu/mācību/atpūtas telpa Nr. 1 – pēc ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas plāna un valsts Kadastra datiem



Gaitenis ar virtuves nišu Nr. 2



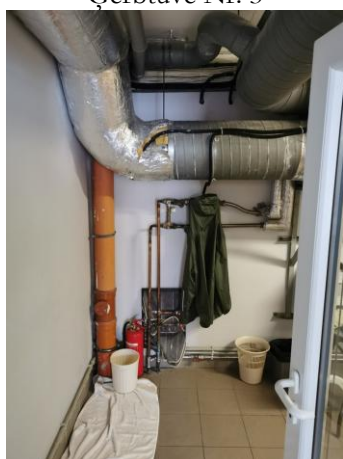
Ģērbtuve Nr. 3



Ģērbtuve Nr. 4



Palīgtelpa Nr. 5



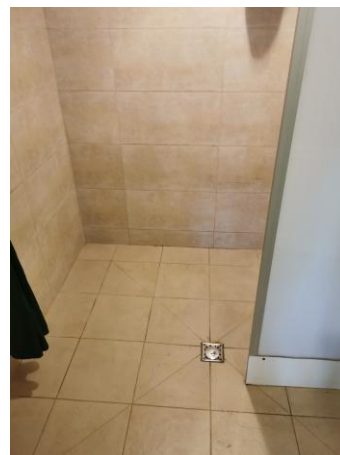
Palīgtelpa Nr. 5



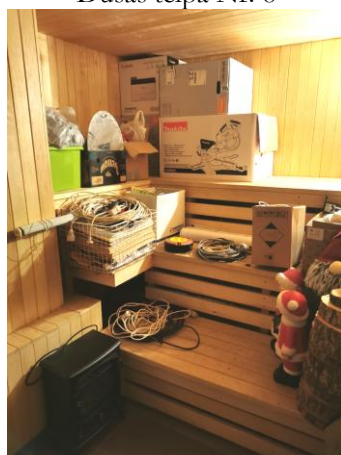
Baseina telpa Nr. 6



Baseina telpa Nr. 6



Dušas telpa Nr. 8



Lāvas telpa Nr. 10



Tualete Nr. 12



Tualete Nr. 13





Apkopes inventāra telpa Nr. 14



Apkures telpa Nr. 15



Apkures telpa Nr. 15



Priekšnams Nr. 16



Vienistabas dzīvoklis – studija Nr. 17





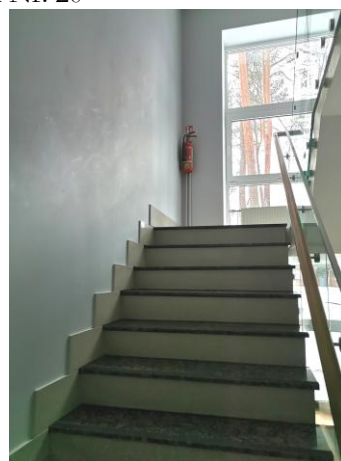
Savienotā sanitārtehniskā telpa Nr. 19



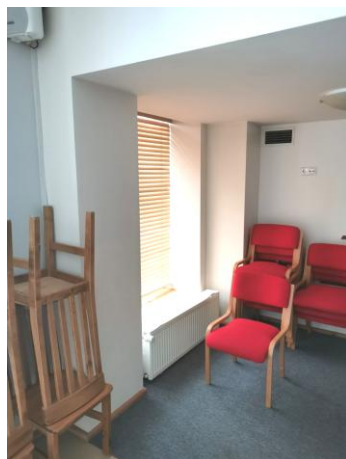
Numurs invalīdiem Nr. 20



Kāpņu telpa Nr. 21



Ieejas halle Nr. 23



Ieejas halle Nr. 23



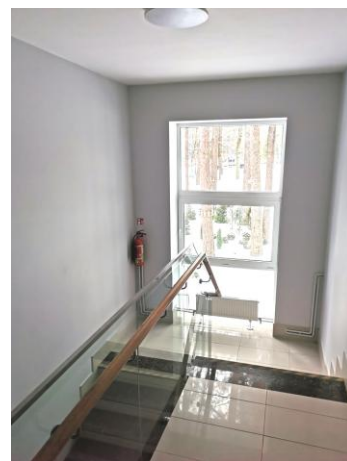
Gaitenis Nr. 24



Gaitenis Nr. 24



Kāpņu telpa Nr. 26



Palīgtelpa Nr. 27



Četrvietīgs numurs Nr. 28



Priekštelpa Nr. 29



Tualete Nr. 30



Dušas telpa Nr. 31



Dušas telpa Nr. 32



Četrvietīgs numurs Nr. 33





Halle Nr. 34



Āra kāpnes uz telpu Nr. 34



Gaitenis Nr. 35



Gaitenis Nr. 35



Četrvietīgs numurs Nr. 36



Četrvietīgs numurs Nr. 37



Tualete Nr. 38



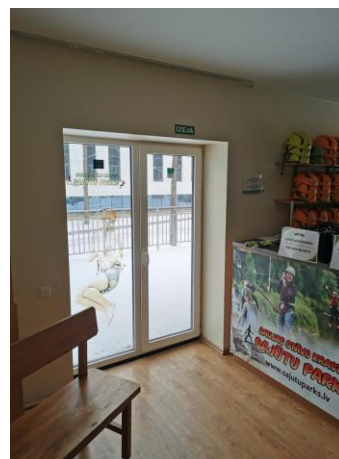
Tualete Nr. 39



Divvietīgs numurs Nr. 40



Istaba Nr. 42



Istaba Nr. 42



Skats no istabas Nr. 42



Savienotā sanitārtehniskā telpa Nr. 44



Savienotā sanitārtehniskā telpa Nr. 44



Lodžija Nr. 46



Terase Nr. 47



Zemesgrāmatā neregistrēta transformatoru apakšstacija Nr. 015



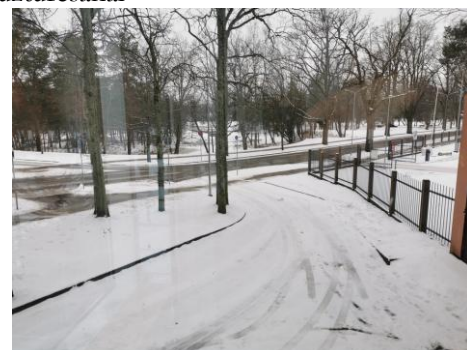
Transformatoru apakšstacijas iekštelpu fragmenti



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals vērtējamās apbūves uzturēšanai



Nosacīti nodalāmais zemes gabals



Piebraucamā Jāņa Daliņa iela pie īpašuma



Sajūtu parks



Sajūtu parks - sākums



Taka kokos



Taka kokos un baskāju taka



Taka kokos un baskāju taka



Taka kokos un baskāju taka



Taka kokos



Taka kokos



Taka kokos – pārbrauciens pār Gauju



pārbrauciens pār Gauju



Taka kokos



Taka kokos



Taka kokos



Taka kokos un baskāju taka





Taka kokos



Taka kokos



Taka kokos



Baskāju taka



Baskāju taka

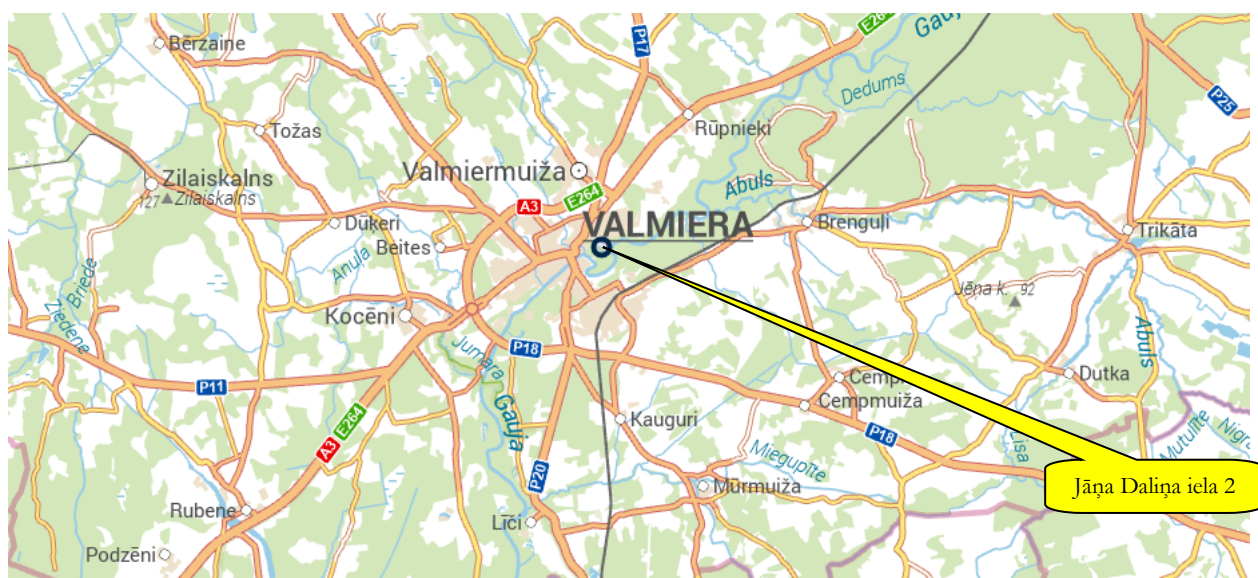
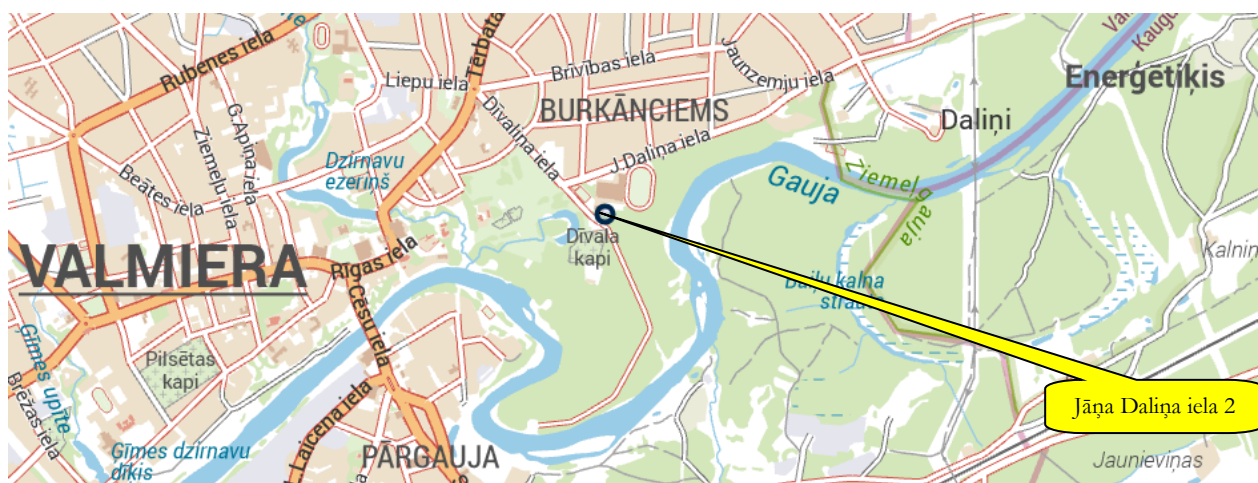
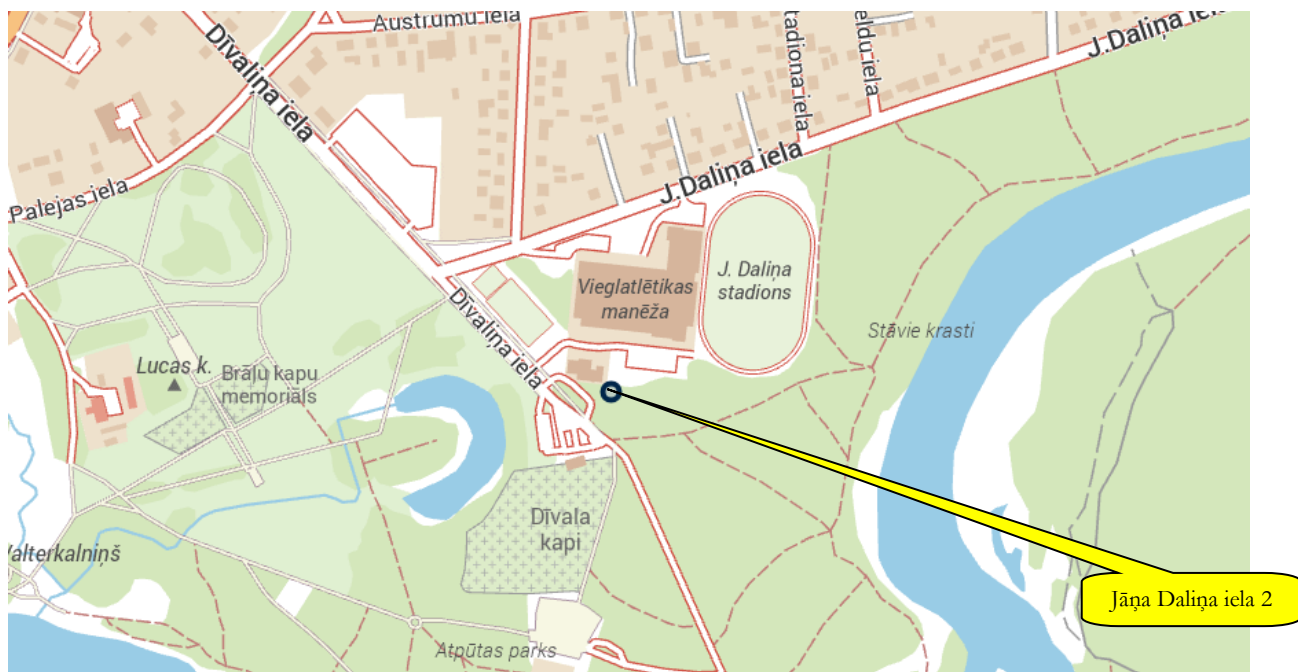


Baskāju taka



Baskāju taka

2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA KARTĒ



Attēli no balticmaps.eu

3. ZEMESGRĀMATU NODALĪJUMI (ZEMESGRAMATA.LV)

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000092118

Kadastra numurs: 96010100208

Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov.

Nodalījuma aktualizēts (15.05.2017., 400001329206) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.3 pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9601 010 0208. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		50571 m ²
1.2. Uz zemes gabala atrodas 13 (trīspadsmit) ēkas un būves (kadastra apzīmējumi 9601 010 0208 001, 9601 010 0208 002, 9601 010 0208 003, 9601 010 0208 004, 9601 010 0208 005, 9601 010 0208 006, 9601 010 0208 007, 9601 010 0208 008, 9601 010 0208 009, 9601 010 0208 010, 9601 010 0208 011, 9601 010 0208 012, 9601 010 0208 013). <i>Zurn. Nr. 300000414202, lēmums 12.02.2003., tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1. Pievienota būve (kadastra apzīmējums 9601 010 0208 014). <i>Zurn. Nr. 300001269072, lēmums 29.11.2005., tiesnese Lolita Marovska</i>		
3.1. Pievienots zemes īpašums (Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000038137) visā tā sastāvā.		
3.2. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc pievienošanas:		
3.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96010100032).		5.6199 ha
3.4. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208001). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300004809748)</i>		
3.5. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208002). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300004809748)</i>		
3.6. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208003). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 5.1 (300005091808)</i>		
3.7. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208004). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 5.1 (300005091808)</i>		
3.8. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208005). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 5.1 (300005091808)</i>		
3.9. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208006).		
3.10. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208007). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300004809748)</i>		
3.11. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208008). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300004809748)</i>		
3.12. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208009). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 5.1 (300005091808)</i>		
3.13. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208010). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300004809748)</i>		
3.14. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208011). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 5.1 (300005091808)</i>		
3.15. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208012). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300004809748)</i>		

Lapa 1 no 5

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
3.16. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208013). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300004809748) 3.17. Būve (kadastra apzīmējums 96010100208014). Žurn. Nr. 300003626961, lēmums 29.04.2014., tiesnese Lolita Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 6.1 (300005741042) 4.1. Dzēsts ierakstus Nr. 3.4, 3.5, 3.10, 3.11, 3.13, 3.15, 3.16 (žurnāla Nr. 300003626961, 17.04.2014). Pamats: 2018.gada 1.oktobra Valmieras pilsētas būvvaldes izziņa par būves neesību Nr.BIS-BV-23.1-2018-874 (BV/2.7/18/38). Žurn. Nr. 300004809748, lēmums 25.03.2019., tiesnese Inese Kiršteine 5.1. Dzēsts ierakstus Nr. 3.6, 3.7, 3.8, 3.12, 3.14 (žurnāla Nr. 300003626961, 17.04.2014). Pamats: 2019.gada 1.novembra Valmieras pilsētas Būvvaldes izziņa Nr. BIS-BV-23.1-2019-1508, 2020.gada 17.februāra Valmieras pilsētas Būvvaldes izziņa Nr. BIS-BV-23.1-2020-245. Žurn. Nr. 300005091808, lēmums 19.03.2020., tiesnese Inese Čakša 6.1. Dzēsts ieraksts Nr.3.17 (žurnāla Nr.300003626961, 17.04.2014).Pamats: Valmieras novada būvvaldes 2022.gada 11.februāra izziņa par būves neesību Nr.BIS-BV-23.1-2022-16. Žurn. Nr. 300005741042, lēmums 16.11.2022., tiesnese Antra Bušmane 7.1. Pievienots nekustams īpašums (Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000618273) visā tā sastāvā: 7.2. Būve (kadastra apzīmējums 96010100032001). 7.3. Būve (kadastra apzīmējums 96010100032002). Žurn. Nr. 300005808289, lēmums 21.02.2023., tiesnese Sanita Vilciņa		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras rajona pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000042959. 1.2. Pamats: 2003. gada 3. februāra uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr. 2-1-28/42, 2002. gada 11. oktobra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 124, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 14.10.2002., 2002. gada 11. oktobra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 125, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 14.10.2002., 2002. gada 11. oktobra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 126, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 14.10.2002., 2002. gada 11. oktobra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 127, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 14.10.2002., 2002. gada 11. oktobra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 128, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 14.10.2002., 2002. gada 11. oktobra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 129, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 14.10.2002., 2002. gada 28. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 168, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 28.12.2002., 2002. gada 28. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 169, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 28.12.2002., 2002. gada 28. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 170, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 28.12.2002., 2002. gada 28. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 171, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 28.12.2002.,		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
2002. gada 28. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 172, kas apstiprināts Valmieras pilsētas pašvaldībā 28.12.2002., 2002. gada 28. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā Nr. 173, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domes 28.12.2002.. <i>Žurn. Nr. 300000414202, lēmums 12.02.2003., tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1. Pamats būves pievienošanai: 2005. gada 16. augusta akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, kas apstiprināts Valmieras pilsētas domē 16.08.2005.. <i>Žurn. Nr. 300001269072, lēmums 29.11.2005., tiesnese Lolita Marovska</i>		
3.1. Īpašnieks: Valmieras pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043403.	1	
3.2. Persona: Valmieras rajona pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000042959. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.3. Pamats: 2009.gada 4. decembra akts par nekustamā īpašuma nodošanu Valmieras pilsētas pašvaldībai īpašumā. <i>Žurn. Nr. 300002793077, lēmums 11.01.2010., tiesnese Lolita Marovska</i>		
4.1. Īpašnieks: SIA " Vidzemes Olimpiskais Centrs", nodokļu maksātāja kods 54103025871. <i>Žurn. Nr. 300003183342, lēmums 10.02.2012., tiesnese Antra Bušmane</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 4.1, 7.1 (300006871156)</i>	1	
4.1. Īpašnieks: SIA "Valmieras Olimpiskais centrs", reģistrācijas numurs 54103025871. <i>Žurn. Nr. 300006871156, lēmums 17.06.2024., tiesnese Aija Grāve</i>	1	
4.2. Persona: Valmieras pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043403. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.3. Pamats: 2011.gada 26. maija Valmieras pilsētas pašvaldības lēmums Nr.164, 2011.gada 21. jūlija Valmieras pilsētas pašvaldības lēmums Nr.242. <i>Žurn. Nr. 300003183342, lēmums 10.02.2012., tiesnese Antra Bušmane</i>		
5.1. Pamats īpašumu savienošanai: 2014.gada 15.aprīļa nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003626961, lēmums 29.04.2014., tiesnese Lolita Marovska</i>		
6.1. Pamats būvju pievienošanai: likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14.panta otrā daļa. <i>Žurn. Nr. 300005808289, lēmums 21.02.2023., tiesnese Sanita Vilciņa</i>		
7.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300003183342, 10.02.2012), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2024.gada 6.jūnija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300006871156, lēmums 17.06.2024., tiesnese Aija Grāve</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.1 (300006871156)</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - SIA "Lattelekom" apašzemes kabeļu sakaru līnijas 2.5 m aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003626961)</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.2. Atzīme - a/s "Latvijas gāze" gāzes vada 4 m aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003626961)</i>		
1.3. Atzīme - ZET 0.4 kV elektrisko tīklu kabelīnijas 1 m aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003626961)</i>		
1.4. Atzīme - Ziemeļu elektrisko tīklu transformatora apakšstacijas aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003626961)</i>		0.0042 ha
1.5. Atzīme - ceļa servitūts par labu transformatora apakšstacijas īpašniekam. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003626961)</i>		0.035 ha
1.6. Atzīme - liela diametra kolektora aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003626961)</i>		0.0135 ha
1.7. Pamats: 2003. gada 3. februāra uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr. 2-1-28/42. <i>Žurn. Nr. 300000414202, lēmums 12.02.2003., tiesnese Antra Bušmane</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003626961)</i>		
2.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		0.0025 ha
2.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		0.0195 ha
2.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		0.0182 ha
2.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		0.016 ha
2.5. Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		5.4416 ha
2.6. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		0.0173 ha
2.7. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		0.0242 ha
2.8. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		0.2621 ha
2.9. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.		0.0364 ha
2.10. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005091808)</i>		0.0084 ha
2.11. Pamats: 2014.gada 15.aprīļa nostiprinājuma lūgums, zemes apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003626961, lēmums 29.04.2014., tiesnese Lolita Marovska</i>		
3.1. Nostiprināta nomas tiesība uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 960101000328001 5.3423 ha platībā.Nomas termiņš: no 01.11.2016. līdz 31.10.2046.Nomnieks: Valmieras pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000043403.Iznomātājs: VIDZEMES OLIMPISKAIS CENTRS, SIA, reģistrācijas numurs 54103025871. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005808289)</i>		5.3423 ha
3.2. Pamats: 2016.gada 1.novembra nomas līgums Nr.06-614/2.4.4.4/16/63.		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Žurn. Nr. 300004334355, lēmums 24.04.2017., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005808289) 4.1. Apbūves tiesība uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 0.0036 ha 960101000328003 līdz 2053.gada 15.februārim. 4.2. Apbūves tiesīgais: SIA "TeleTower", reģistrācijas numurs 40103257495. 4.3. Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumu Nr.100000092118-AT001. 4.4. Pamats: 2023.gada 15.februāra līgums Nr.VLM27 par apbūves tiesību nodibināšanu. Žurn. Nr. 300006871156, lēmums 17.06.2024., tiesnese Aija Grāve	
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, 1.6, 1.7 (žurnāla Nr.300000414202, 06.02.2003).Pamats: 2014.gada 15.aprīļa nostiprinājuma lūgums, zemes apgrūtinājumu plāns. Žurn. Nr. 300003626961, lēmums 29.04.2014., tiesnese Lolita Marovska 2.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.10 (žurnāls Nr.300003626961, 17.04.2014). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005091808, lēmums 19.03.2020., tiesnese Inese Čakša 3.1. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr.3.1, 3.2 (žurnāla Nr.300004334355, 20.04.2017). Pamats: 2023.gadā 13.februāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005808289, lēmums 21.02.2023., tiesnese Sanita Vilciņa	

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: Diāna Fridenberga. Pieprasījums izdarīts 06.12.2024 10:07:51.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000001022

Kadastra numurs: 96010100210

Nosaukums: Stāvie krasti

"Stāvie krasti", Valmiera, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 9601- 010- 0210. Žurn. Nr. 300000003332, lēmums 16.05.2001., tiesnese Antra Bušmane		159314 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043403. Aizstāts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300005922377)	1	
1.2. Pamats: 2001. gada 20. aprīļa uzzīņa Nr. 250. Žurn. Nr. 300000003332, lēmums 16.05.2001., tiesnese Antra Bušmane		
2.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000003332, 24.04.2001) aizstāts ar ierakstu:		
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums, 2020.gada 10.jūnija Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005922377, lēmums 19.06.2023., tiesnese Lolita Marovska		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - Gaujas upes 200 m aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005922377)		159314 m ²
1.2. Atzīme - meža parka "Atpūtas parks" aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005922377)		159314 m ²
1.3. Atzīme - valsts ģeodēziskā atbalsta punkta nr. 430 1 m aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005922377)		7 m ²
1.4. Atzīme - valsts ģeodēziskā atbalsta punkta nr. 910 1 m aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005922377)		7 m ²
1.5. Pamats: 2001. gada 20. aprīļa uzzīņa Nr. 250. Žurn. Nr. 300000003332, lēmums 16.05.2001., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005922377)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 (žurnāls Nr.300000003332, 24.04.2001). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005922377, lēmums 19.06.2023., tiesnese Lolita Marovska		

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: Diāna Fridenberga. Pieprasījums izdarīts 31.01.2025 09:31:32.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

4. ZEMES NOMAS LĪGUMS (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS)

LĪGUMS Nr.06.618/7.4.8/24/662

par nekustamā īpašuma "Stāvie krasti", Valmierā, Valmieras novadā, apsaimniekošanu

Valmierā, Valmieras novadā

Līguma abpusējās parakstīšanas datums ir pēdējā parakstītāja pievienotā laika zīmoga datums un laiks

Valmieras novada pašvaldība, nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403, turpmāk – Pašvaldība, kuru, pamatojoties uz Pašvaldības 20.02.2024. saistošajiem noteikumiem Nr.118 "Valmieras novada pašvaldības nolikums" un 12.09.2024. rīkojumu Nr.6.1.2/7132/2024, pārstāv tās izpilddirektora vietnieks teritoriālo apvienību jautājumos – Rūjienas apvienības pārvaldes vadītājs **Ivo Virsis**, no vienas puses un,

SIA "Valmieras Olimpiskais centrs", reģistrācijas Nr.54103025871, turpmāk - Apsaimniekotājs, kuru, pamatojoties uz Apsaimniekotāja statūtu pamata, pārstāv tās valdes priekšsēdētājs **Artis Jansons** un valdes loceklis **Zigmunds Ezergailis**, abi kopā saukti par Pusēm, katra atsevišķi Puse, bez viltus, maldības un spaidiem, ar saistošu spēku Pusēm, Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem, ievērojot:

- ✓ Valmieras novada pašvaldības domes 26.09.2024. sēdes lēmumu Nr.562 (protokols Nr. 13, 25.§) „Par nekustamā īpašuma "Stāvie krasti", Valmierā, Valmieras novadā nodošanu apsaimniekošanā SIA "Valmieras Olimpiskais centrs"”,

noslēdz līgumu par Jāņa Daliņa stadionam pieguļošo teritoriju - nekustamā īpašuma "Stāvie krasti" Valmierā, Valmieras novadā, apsaimniekošanu, turpmāk - Līgums:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Pašvaldība nodod, bet Apsaimniekotājs pieņem apsaimniekošanā nekustamo īpašumu "**Stāvie krasti**", **Valmierā, Valmieras novadā**, kadastra Nr.9601 010 0210 (grāmatvedības uzskaites vērtība 12 267,00 EUR), turpmāk tekstā – Īpašums, kas sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 159 314 m², zemes vienības kadastra apzīmējums 9601 010 0210.
- 1.2. Apsaimniekojamā nekustamā Īpašuma robežas ir uzrādītas kartogrāfiskajā materiālā, kas tiek pievienots Līgumam un ir tā neatņemama sastāvdaļa.
- 1.3. Īpašums tiek nodots apsaimniekošanā sporta un brīvā laika aktivitāšu organizēšanas nodrošināšanai un rekreācijai.
- 1.4. Īpašuma apsaimniekošanas periods **no 2024.gada 26.septembra līdz 2034.gada 1.septembrim**.

2. APSAIMNIEKOTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 2.1. Apsaimniekotāja pienākumi:
 - 2.1.1. nodrošināt Īpašuma ikdienas kopšanu, atkritumu savākšanu un zaļās zonas uzturēšanu;
 - 2.1.2. nodrošināt Īpašuma apsaimniekošanu atbilstoši Līguma nosacījumiem, dabas aizsardzības, sanitārajām un ugunsdrošības normām, ievērojot savā darbībā spēkā esošos normatīvos aktus un Pašvaldības domes lēmumus, tajā skaitā Pašvaldības 08.12.2016. saistošos noteikumus Nr.270 "Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma (no 2017.gada) grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi";
 - 2.1.3. ar savu darbību neaizskart blakus esošo zemes gabalu īpašnieku, lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses;
 - 2.1.4. pieņemt, reģistrēt un izskatīt iedzīvotāju rakstiskas un mutiskas sūdzības vai ierosinājumus, saistībā ar Apsaimniekotāja pienākumu pildīšanu, un sniegt uz tām atbildes normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 2.2. Apsaimniekotājs apņemas Īpašumu apsaimniekot atbilstoši Līguma nosacījumiem. Apsaimniekotājs nodrošina nepārtrauktu tīrību un kārtību Līguma 1.1.punktā noteiktajā Īpašumā.
- 2.3. Apsaimniekotājs nodrošina Līgumā noteiktā Īpašuma apsaimniekošanu ar saviem darbiniekiem, kopšanas tehniku, inventāru, iekārtām, materiāliem, kopšanas līdzekļiem.
- 2.4. Apsaimniekotājs garantē, ka tam ir visas nepieciešamās atļaujas (t.sk. licences, sertifikāti) izmantot Līguma izpildei nepieciešamās tehniskās iekārtas, materiālus, līdzekļus.

- 2.5. Apsaimniekotājs ir atbildīgs par saviem darbiniekiem, kuri veic Līgumā noteiktā Īpašuma apsaimniekošanu un uzņemas visu un jebkādu atbildību par savu darbinieku pārkāpumiem, nodarījumiem, Līgumam neatbilstošu rīcību utt., kas izdarīti, veicot Īpašuma apsaimniekošanu un/vai atrodoties Īpašumā. Apsaimniekotājs sedz Pašvaldībai visus un jebkādos radušos zaudējumus, kas tam nodarīti Apsaimniekotāja darbinieku vainas dēļ.
- 2.6. Apsaimniekotājs, nodrošinot apsaimniekošanas pienākumu izpildi, var piesaistīt apakšuzņēmējus, slēdzot konkrēto darbu izpildes līgumu, ievērojot Līguma 2.5.punktā noteikto.
- 2.7. Apsaimniekotājs tam Līgumā noteiktās saistības un to izpildi nav tiesīgas nodot trešajām personām bez Pašvaldības rakstiskas piekrišanas.
- 2.8. Apsaimniekotājs ik gadu, līdz kārtējā gada 2.maijam, sniedz Pašvaldībā atskaiti par veiktajām darbībām Īpašumā.
- 2.9. Ja Apsaimniekotājs plāno Īpašumā veikt pārbūves, labiekārtošanas vai citus Īpašuma uzlabošanas darbus, tad pirms šo darbu veikšanas, veicamie darbi saskaņojami Pašvaldības nodaļās "Attīstības pārvalde" un "Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pārvalde".

3. PAŠVALDĪBAS TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 3.1. Pašvaldībai ir tiesības veikt apsaimniekošanas darbu kvalitātes pārbaudi, pārbaudot tā atbilstību Līguma prasībām un nosacījumiem. Šajā Līguma punktā noteiktās pārbaudes var veikt pati Pašvaldība, kā arī Pašvaldība pēc saviem ieskatiem ir tiesīga pieaicināt jebkuras personas šajā Līguma punktā noteikto pārbaudi veikšanai.
- 3.2. Pašvaldībai ir tiesības jebkurā laikā, bet ne biežāk kā reizi mēnesī pieprasīt Apsaimniekotājam sniegt informāciju par Īpašuma apsaimniekošanas norisi.
- 3.3. Pašvaldībai ir tiesības izskatīt priekšlikumus un sūdzības par Īpašuma apsaimniekošanas veikšanu, izskatīt un pieņemt lēmumus par Īpašumā plānotiem veicamiem uzlabojumiem.
- 3.4. Pašvaldībai ir pienākums līguma darbības laikā nekavējoši brīdināt Apsaimniekotāju par neparedzētiem apstākļiem, kādi radušies no Pašvaldības neatkarīgu iemeslu dēļ un kuru dēļ var tikt traucēta Līguma izpilde.
- 3.5. Pašvaldībai ir arī citas Līgumā un normatīvajos aktos noteiktās tiesības.

4. PUŠU MANTISKĀ ATBILDĪBA

- 4.1. Gadījumā, ja Apsaimniekotāja un/vai piesaistīto apakšuzņēmēju vainas dēļ, veicot Līgumā noteiktos apsaimniekošanas pienākumus, tiek bojāta trešo personu un/vai Pašvaldības manta vai nodarīts kaitējums trešo personu un/vai Pašvaldības pārstāvju dzīvībai vai veselībai, tad visus un jebkādos zaudējumus un kompensācijas par izdarīto nodarījumu Apsaimniekotājs sedz uz sava rēķina, kā arī uzņemas visu un jebkādu atbildību par nodarījumu un tā radītajām un iespējamajām sekām. Šī Līguma punkta nosacījumi piemērojami arī gadījumos, kad nodarījums radies Līguma saistību nepildīšanas vai nepienācīgas pildīšanas, no Apsaimniekotāja un/vai Līguma izpildē iesaistīto apakšuzņēmēju puses, rezultātā.
- 4.2. Puses viena otrai ir mantiski atbildīgas par līgumsaistību pārkāpšanu, kā arī zaudējumu radīšanu kādai no Pusēm saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un Līgumu. Puses nav atbildīgas par jebkāda veida netiešajiem zaudējumiem.

5. STRĪDU RISINĀŠANAS KĀRTĪBA un PUŠU ATBILDĪBA

- 5.1. Puses risina strīdus, kas radušies saistībā ar Līguma izpildi, savstarpējās sarunās, kuru rezultātus fiksē protokols, bet, ja nevar vienoties, Latvijas Republikas normatīvos aktos noteiktā kārtībā.
- 5.2. Puses ir savstarpēji atbildīgas par līgumsaistību nepildīšanu, vai nepienācīgu izpildi, par jebkuriem zaudējumiem, kas nodarīti Īpašumam vai otrai Pusei paša līgumslēdzēja, tā pilnvaroto personu vai darbinieku vainas vai nolaidības dēļ, atlīdzina otrai Pusei šādā veidā radušos zaudējumus.
- 5.3. Gadījumā, ja kādu Apsaimniekotāja darbību rezultātā Pašvaldībai tiek aprēķinātas soda nauda, atbildība par to pilnībā tiek uzlikta Apsaimniekotājam.

6. LĪGUMA GROZĪŠANAS, PAPILDINĀŠANAS UN IZBEIGŠANAS KĀRTĪBA

- 6.1. Jebkuras izmaiņas vai papildinājumi Līgumā ir spēkā tikai tad, ja tie noformēti rakstveidā un tos ir parakstījušas Puses.

- 6.2. Līgumu pirms termiņa var izbeigt rakstiskā formā, Pusēm vienojoties, kā arī citos Līgumā minētajos gadījumos un normatīvos aktos paredzētajos gadījumos.
- 6.3. Apsaimniekotājam ir tiesības izbeigt Līgumu pirms laika, ja tas atbilst viņa interesēm, 30 kalendārās dienas iepriekš par to rakstiski paziņojot Pašvaldībai.
- 6.4. Pašvaldībai ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, 30 kalendārās dienas iepriekš par to rakstiski paziņojot Apsaimniekotājam, šādos gadījumos:
 - 6.4.1. Apsaimniekotājs vismaz uz 7 dienām nepamatoti pārtrauc apsaimniekošanas pienākumu pildīšanu ģipsumā;
 - 6.4.2. Jebkurā apsaimniekošanas pienākumu izpildes stadijā noskaidrojas, ka Apsaimniekotājs nav spējīgs izpildīt apsaimniekošanas pienākumus kopumā vai kādā to daļā, atbilstoši Līguma nosacījumiem;
 - 6.4.3. Tiek pasludināts Apsaimniekotāja maksātnespējas process vai tiek uzsākts Apsaimniekotāja likvidācijas process.

7. CITI NOSACĪJUMI

- 7.1. Parakstot Līgumu, Apsaimniekotājs piekrīt šādam nosacījumam - ja Apsaimniekotājam Līguma ietvaros izveidosies parāda saistības pret Pašvaldību, tad Pašvaldība būs tiesīga bez saskaņošanas ar Apsaimniekotāju veikt Apsaimniekotāja datu apstrādi (nodot parāda piedziņu vai savas saistības jebkurai parādu piedziņas firmai, kā arī vākt, reģistrēt, ievadīt, glabāt, sakārtot, pārveidot, izmantot, nodot, pārraidīt, izpaust, bloķēt vai dzēst Apsaimniekotāja datus).
- 7.2. Līgumā noteiktās saistības ir saistošas Pusēm. Līgumā noteiktās saistības pāriet uz Pušu saistību pārņēmējiem un ir tiem saistošas.
- 7.3. Visus jautājumus, kas nav regulēti līgumā, Puses risina atbilstoši spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 7.4. Atbildīgā kontaktpersona par līguma izpildes jautājumiem no Pašvaldības puses ir Pašvaldības Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pārvaldes Nekustamo īpašumu speciālists (teritorijas uzturēšana) Raimonds Bārbals, tālrunis 29119718, e-pasts raimonds.barbals@valmierasnovads.lv.
- 7.5. Atbildīgā kontaktpersona par līguma izpildi no Apsaimniekotāja puses ir Artis Jansons, tālrunis 29234765, e-pasts artis.jansons@valmierasoc.lv.
- 7.6. Līgums noformēts elektroniskā dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu. Katra Puse glabā abpusēji parakstītu Līgumu elektroniskā dokumenta formā.

Pielikumā: Kartogrāfiskais materiāls ar apsaimniekojamās teritorijas robežām uz 1 lappuses.

8. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

PAŠVALDĪBA

Valmieras novada pašvaldība
 Nodokļu maksātāja reģistrācijas
 kods 90000043403
 Adrese: Lāčplēša iela 2, Valmiera,
 Valmieras novads, LV-4201
 e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv
 Banka: Luminor Bank A/S
 Konts: LV38RIKO0002710710011
 Kods: RIKOLV2X

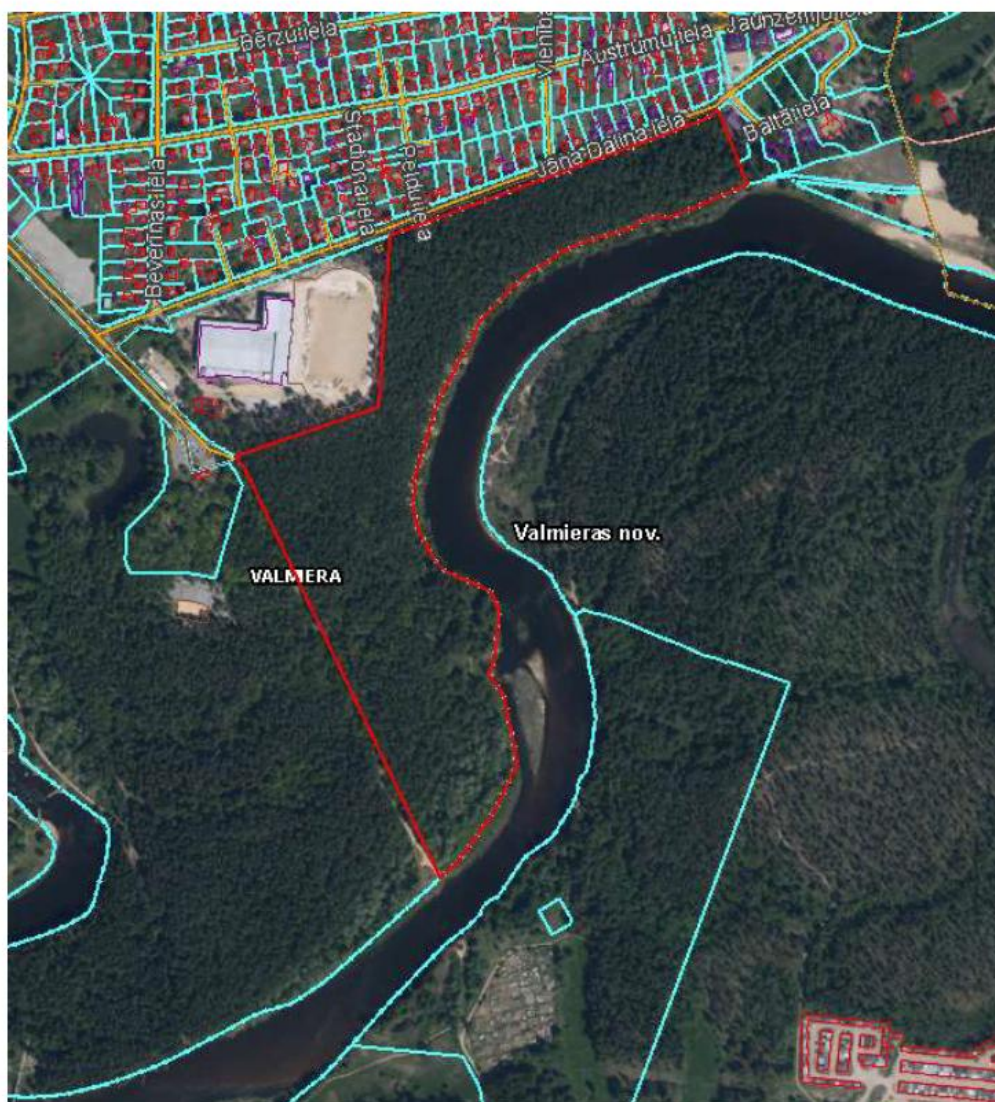
 Ivo Virsis
 (paraksts)

APSAIMNIEKOTĀJS

SIA "Valmieras Olimpiskais centrs"
 Reģ. Nr.54103025871
 Adrese: Čempionu iela 2, Valmiera,
 Valmieras novads, LV-4201
 Banka: Luminor Bank A/S
 Kods: RIKOLV2X
 Konts: LV92RIKO0000082565819

 Artis Jansons
 (paraksts)

 Zigmunds Ezergailis
 (paraksts)



5. SIA "VALMIERAS OLIMPISKAIS CENTRS" PAMATLĪDZEKĻI

Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi							
BG.Struktūrvienība ir 3: Sajūtu parka atpūtas komplekss; Statuss nav Likvidēts							
Nosaukums	Inv.numur s	Ekspluatāc ijā no	Statuss	Skaitis	Uzskaites vērtība, EUR	nolietojums, EUR	Atlikusi vērtība, EUR
Lapu pūtējs		16.10.2023.	Ekspluatācijā	1,00	519,83	112,71	407,12
Gaisa aizkari Frico	000093	28.09.2010.	Ekspluatācijā	1,00	884,17	884,17	0,00
Lete administratoram	122	17.08.2011.	Ekspluatācijā	1,00	1309,04	1309,04	0,00
Viesnīcas ēka J.Daliņa iela 2 (kadastrs nr.96010100208015)	153	17.08.2011.	Ekspluatācijā	1,00	487104,99	119249,61	367855,38
Zeme, Dīvaliņa 17; kad.nr.960101002	155	17.08.2011.	Ekspluatācijā	1,00	38417,54	0,00	38417,54
Karstā ūdens tvertne SK 500-3Z	174	24.01.2012.	Ekspluatācijā	1,00	1118,41	1118,41	0,00
Sajūtu parka konstrukcijas	182	26.07.2013.	Ekspluatācijā	1,00	25254,31	25254,31	0,00
Veļas žāvētājs Boch	185	25.03.2013.	Ekspluatācijā	1,00	598,84	598,84	0,00
Arka-pārvietojama ar celiņa izbūvi pirma un pēc (Sajūtu takas elements)	208	06.05.2015.	Ekspluatācijā	1,00	495,11	495,11	0,00
Arka mežā (Sajūtu takas eklements)	209	06.05.2015.	Ekspluatācijā	1,00	431,55	431,55	0,00
Garās, šaurās laipas (Sajūtu takas elements)	210	06.05.2015.	Ekspluatācijā	1,00	942,21	942,21	0,00
Kāpši - koka stabu šķērslis (Sajūtu takas elements)	211	06.05.2015.	Ekspluatācijā	1,00	278,76	278,76	0,00
Koka tiltiņš (Sajūtu takas elements)	212	06.05.2015.	Ekspluatācijā	1,00	246,46	246,46	0,00
Taka kokos	218	14.08.2015.	Ekspluatācijā	1,00	162564,74	133015,13	29549,61
Diska/vesera mešanas sektora tīkls 7/10m, polipropilēna aukļa 6mm	235	20.01.2016.	Ekspluatācijā	1,00	3701,76	3701,76	0,00
"Taka kokos" administratoru darba vietas/telpas izveide		22.05.2016.	Ekspluatācijā	1,00	596,00	596,00	0,00
Pirts krāsns/sauna SPA centrā		28.09.2016.	Ekspluatācijā	1,00	1408,70	1408,70	0,00
Baskāja takas objekts "Nošu aktivitāte"		20.09.2016.	Ekspluatācijā	1,00	800,00	800,00	0,00
Elektrum reklāmas stends J.Daliņa stadionā blakus lielo karogu mastiem		30.09.2016.	Ekspluatācijā	2,00	1378,05	1378,05	0,00
Ķīmijas padeves sistēma baseinā		05.12.2016.	Ekspluatācijā	1,00	804,80	804,80	0,00
Mājas lapa sajutuparks.lv	266	04.04.2017.	Ekspluatācijā	1,00	750,00	750,00	0,00
Informācijas stends Sajūtu parkā	267	23.05.2017.	Ekspluatācijā	1,00	1015,38	1015,38	0,00
Reklāmas baneris uz SPAK ēkas fasādes	268	23.05.2017.	Ekspluatācijā	1,00	740,38	740,38	0,00
Kases aparāts CHD 3850 ar naudas lādi	269	31.05.2017.	Ekspluatācijā	1,00	399,00	399,00	0,00
Velo stends		14.08.2017.	Ekspluatācijā	1,00	1060,00	1060,00	0,00
Laipas Baskāju taka	331	14.08.2019.	Ekspluatācijā	1,00	3324,62	3324,62	0,00
Kāpnes komb.ProfilLOT	340	18.05.2020.	Ekspluatācijā	1,00	367,76	331,02	36,74
Cinkotu solu komplekts		01.08.2020.	Ekspluatācijā	1,00	1090,00	926,67	163,33
Koka trepes pie mālu bedres	342 A	31.08.2020.	Ekspluatācijā	1,00	570,80	485,52	85,28
Koka trepes pie mālu bedres	342 B	31.08.2020.	Ekspluatācijā	1,00	570,80	485,52	85,28
Zāles plāvējs STIHL		15.06.2021.	Ekspluatācijā	1,00	387,60	264,86	122,74
Motorzāģis STIHL 3kw 37cm	517	12.08.2022.	Ekspluatācijā	1,00	652,06	293,49	358,57
Skaņā kalna terase	519	28.09.2022.	Ekspluatācijā	1,00	973,13	421,72	551,41
Lapu pūšanas ierīce BR450	899	05.04.2023.	Ekspluatācijā	1,00	577,69	182,97	394,72
Kondicionieris HISENSE, sērija PERLA CA35YR03	905	13.06.2023.	Ekspluatācijā	1,00	1175,15	333,03	842,12
Tīklu kubs	910	02.10.2023.	Ekspluatācijā	1,00	10963,04	2375,36	8587,68
Portatīvais dators ASUS K52 Core i	101	13.01.2011.	Ekspluatācijā	1,00	741,75	741,75	0,00
Kvadracikls Can Am Outlander 650	120	27.06.2011.	Ekspluatācijā	1,00	11569,30	11569,30	0,00

6. INFORMATĪVĀ IZDRUKA NO KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS TEKSTA DATIEM (KADASTRS.LV)

21.01.25 13:47

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96010100208	-	5.6199 ha	100000092118	-	Valmiera, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96010100032	1/1	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201
Nekustamā īpašuma objekta platība:		5.6199
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	51608	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	135106	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināšanas koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96010100032001	1/1	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	Vieglatlētikas manēža
96010100032002	1/1	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	Stadions
96010100032003	1/1	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	Transformatoru apakšstacija
96010100032004	1/1	-	0,4kV kabelīnija
96010100032005	1/1	-	20kV kabelīnija
96010100032006	1/1	-	Apgaismošanas masti
96010100208006	1/1	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	Viesnīca

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	528.4
Galvenais lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Būves tips:	12110101 - Viesnīcu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1987
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2009
Ēkas apsekošanas datums:	28.05.2009

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	72268	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	89389	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināšanas koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	528.4
-------------------------	-------

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/7

Lietderīgā platība (kv.m.):	528.4
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.):	528.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	499.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	29.3
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:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96010100208006001	-
Nosaukums:	Viesnīca
Lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	47
Ēkas apsekošanas datums:	28.05.2009
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	528.4
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.):	528.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	499.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	29.3
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	Universāla apspriežu / mācību / atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	-	-	59.6	-
2	Gaitenis ar virtuves nišu	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.38	-	-	13.3	-
3	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	7.0	-
4	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.67	-	-	6.1	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	-	-	11.7	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	-	-	5.1	-

7	Baseina telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	-	-	51.5	-
8	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	-	-	6.5	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	-	-	2.3	-
10	Lāvas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.28	-	-	8.7	-
11	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	4.0	-
12	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.39	-	-	1.9	-
13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	-	-	3.2	-
14	Apkopes inventāra telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	2.6	-
15	Apkures telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	6.8	-
16	Priekšnams	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	6.4	-
17	Vienistabas dzīvoklis - studija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.63	-	-	24.4	-
18	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.59	-	-	4.6	-
19	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.62	-	-	5.0	-
20	Numurs invalīdiem	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.68	-	-	12.8	-
21	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	-	-	12.2	-
22	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	4.0	-
23	Ieejas halle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	-	-	38.5	-
24	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.38	-	-	10.7	-
25	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	-	-	3.4	-
26	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.47	-	-	5.3	-
27	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	5.8	-
28	Četrvietīgs numurs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	12.6	-
29	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.61	-	-	3.4	-
30	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	-	-	2.8	-
31	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.72	-	-	1.5	-
32	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.72	-	-	1.4	-
33	Četrvietīgs numurs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.81	-	-	17.4	-
34	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.69	-	-	20.3	-
35	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.64	-	-	25.4	-
36	Četrvietīgs numurs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.85	-	-	13.2	-
37	Četrvietīgs numurs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.56	-	-	13.5	-
38	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.66	-	-	4.7	-
39	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.57	-	-	5.6	-
40	Divvietīgs numurs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	10.9	-
41	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.49	-	-	7.8	-

42	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.46	-	-	18.7	-
43	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	-	-	1.5	-
44	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.53	-	-	3.5	-
45	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	11.5	-
46	Lodžija	Nedzīvojamā ārtelpa	2	3.38	-	-	2.9	-
47	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	2	-	-	-	26.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1995.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	394.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	29.08.2013	293	Valmieras pilsētas pašvaldības dome

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1987
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1987
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1987
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1987

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Gāzes apgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		
Kurināmais. Gāze		

96010100208015	1/1	-	Transformatoru apakštacija
----------------	-----	---	----------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	-	-	-
Universālā kadastrālā vērtība	-	-	-

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.6199
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dāžu 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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	2.7594
Zemes zem ceļiem platība:	0.0364
Pārējās zemes platība:	2.8241

Zemes vienību daļas

Kadastra apzīmējums	Zemes vienības adrese
960101000328003	Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.2700	ha
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens caurulvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.0036	ha
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	5.3463	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	16.01.2014	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0025	ha
2	16.01.2014	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0195	ha
3	16.01.2014	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0242	ha
4	16.01.2014	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakststaciju	0.0173	ha
5	16.01.2014	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0182	ha
6	16.01.2014	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0160	ha
7	16.01.2014	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0084	ha
8	12.02.2003	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0364	ha
9	16.01.2014	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.2621	ha
10	16.01.2014	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	5.4416	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Raitis Kozulāns	20.12.2013

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
54103025871	SIA "Valmieras Olimpiskais centrs"	1/1	Juridiska persona	96010100208	Čempionu iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Citi vārdi:	-
Īpašumtiesību statuss:	Īpašnieks

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	17.06.2024	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	21.02.2023	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	16.11.2022	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	29.04.2014	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	10.02.2012	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	11.01.2010	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	29.11.2005	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	12.02.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	20.05.2024	11-10-V/2680	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	24.04.2024	-	Valmieras Olimpiskais centrs SIA
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu izmaiņu	01.12.2023	361	Valmieras novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu izmaiņu	01.12.2023	361	Valmieras novada pašvaldības Zemes ierīcības komisija
Cits līgums	15.02.2023	VLM27	Valmieras Olimpiskais centrs SIA; Tele Tower SIA
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	21.06.2021	11-17-V/1706	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	31.03.2020	11-17-V/1061	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	11.03.2020	11-10-V/1914	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Iesniegums par būves dzēšanu	18.02.2020	-	VIDZEMES OLIMPISKAIS CENTRS SIA; P.P. JANSONS ARTIS
Būvvaldes izziņa	17.02.2020	BIS-BV-23.1-2020-245	Būvvalde
Būvvaldes izziņa	01.11.2019	BIS-BV-23.1-2019-1508	Būvvalde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	14.03.2019	11-10-V/1854	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Iesniegums par būves dzēšanu	13.03.2019	-	Vidzemes olimpiskais centrs SIA; pilnvarotā persona
Izziņa par būves neesību	01.10.2018	BIS-BV-23.1-2018-874 (BV/2.7/1)	Būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu izmaiņu	26.01.2017	59	Valmieras pilsētas pašvaldības dome
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	11.02.2014	9-01/328866-1/2	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Situācijas plāns	16.01.2014	-	Sertificēts mēmiēks Raitis Kozulāns
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.01.2014	-	SIA Vidzemes Olimpiskais centrs
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	16.01.2014	-	Sertificēts mēmiēks Raitis Kozulāns
Apgrūtinājumu plāns	16.01.2014	-	Sertificēts mēmiēks Raitis Kozulāns
Robežas apsekošanas akts	20.12.2013	-	Sertificēts mēmiēks Raitis Kozulāns
Robežas apsekošanas akts	20.12.2013	-	Sertificēts mēmiēks Raitis Kozulāns
Robežas noteikšanas akts	20.12.2013	-	Sertificēts mēmiēks Raitis Kozulāns
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	29.08.2013	293	Valmieras pilsētas pašvaldības dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu izmaiņu	29.08.2013	293	Valmieras pilsētas pašvaldības dome
Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu	29.08.2013	293	Valmieras pilsētas pašvaldības dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	22.12.2008	-	SIA "Vidzemes īpašumu centrs"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.11.2008	-	Pilnvarotā persona
Projekta dokumentācija	22.04.2008	0000178-9601	Valmieras pilsētas būvvalde

21.01.25 13:47

Ekrānizdruka

Projekta dokumentācija	22.04.2008	0011178-9601	Valmieras pilsētas būvvalde
Cita veida līgums	30.12.2005	3-39/1-62	Noslēgts savstarpēji vienojoties - Valmieras rajona padome un SIA "Jāņa Daliņa stadions"
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	16.08.2005	05-00062-9601	Valmieras pilsētas domes pieņemšanas komisija
Projekta dokumentācija	29.04.2005	99-00220-9601	Valmieras pilsētas būvvalde
Nomas līgums	07.04.2005	-	Noslēgts savstarpēji vienojoties - SIA "Jāņa Daliņa stadions" un SIA "Saturns"
Projekta dokumentācija	08.07.2004	99-220-9601	Valmieras pilsētas būvvalde
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	03.02.2003	2-1-28/42	Valmieras rajona padome
Cita izziņa	30.01.2003	11-11-6-269	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	11.12.2002	-	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvaldes Mērniecības un topogrāfijas nodaļa
Pasūtījuma pieteikums	19.11.2002	2-1-14-2/262	Valmieras rajona padome
Zemes komisijas izziņa	11.11.2002	2-1-22/2156	Valmieras pilsētas domes Zemes komisija
Projekta dokumentācija	30.10.2002	00-178-9601	Valmieras rajona galvenā arhitekta projektēšanas birojs
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	13.07.1995	-	Pieņemšanas komisija

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

7. ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA (KLIENTA
IESNIEGTS DOKUMENTS)

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....96010100208006
Nosaukums:.....Viesnīca
Adrese:.....Valmieras raj., Valmiera, Jāņa Daliņa iela 2
Patvaļīgās būvniecības pazīmes:.....nav
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....28.05.2009



10.06.2009.

Inese Andersone
Inese Andersone

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Dace Bierne

(vārds, uzvārds)



[Signature]
(paraksts)

Datums: 2009. gada 11. 06.

Izdrukas ID: 390000961996	Izdrukas datums: 04.06.2009	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

1. Kadastra objekta identifikators
1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010100208006
1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....96010100208

10. Būves pamatdati
10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010100208006
 10.1.1. Adrese:.....Valmieras raj., Valmiera, Jāņa Daliņa iela 2
 10.1.2. Nosaukums:.....Viesnīca
 10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1211 - Viesnīcu ēkas
 10.1.4. Kopējā platība (m²):.....528.4
 10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....394
 10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2
 10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0
 10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....1 - Ķieģeļu mūris
 10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1
 10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....nav
 10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....0
 10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....28.05.2009
 10.1.13. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....nav
 10.1.14. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
 96010100208

11. Būves tips
11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010100208006

Tipa kods	Tipa nosaukums
12110301	Viesnīcu ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi
12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010100208006 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Būves pamati	Dzelzsbetons/ betons
Būves ārsienas	Ķieģeļu mūris
Būves pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons
Būves jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds

13. Būves apjoma rādītāji
13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010100208006 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	nav	394 apbūves laukuma kv.m.	nav	nav
Kopējā platība	nav	528.4 kv.m.	nav	nav
Būvtilpums	nav	1995 kub.m.	nav	nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem
14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....96010100208006
 14.1.1. Kopējā platība (m²):.....528.4
 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²):.....528.4
 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²):.....0
 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²):.....0
 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²):.....0
 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²):.....0
 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²):.....0
 14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²):.....528.4

Izdrukas ID: 390000961996	Izdrukas datums: 04.06.2009	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

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

14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....499.1

14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....29.3

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:.....96010100208006001

16.1.1. Adrese:.....nav

16.1.2. Nosaukums:.....Viesnīca

16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1211 - Viesnīcas telpu grupa

16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....1, 2

16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....47

16.1.6. Kopējā platība (m²):.....528.4

16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....28.05.2009

16.1.8. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....nav

16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....nav

16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....96010100208006

16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....96010100208

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010100208006001

Namums	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m ²)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	Universāla apgrabsma / mīcība / atpūtas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	59.6	nav
2	Karstums ar virtuves nolūku	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.38	13.3	nav
3	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	7	nav
4	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.67	6.1	nav
5	Palīgelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	11.7	nav
6	Palīgelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	5.1	nav
7	Būvniecības telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	51.5	nav
8	Dalītas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	6.5	nav
9	Tuālete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.3	nav
10	Ļaunā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.28	8.7	nav
11	Palīgelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	4	nav
12	Tuālete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.39	1.9	nav
13	Tuālete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	3.2	nav
14	Apkopes inventāra telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.6	nav
15	Apkopes telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	8.8	nav
16	Praktiskums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	6.4	nav
17	Namavietas dzīvokļa - mīcība	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.63	24.4	nav
18	Namavietas sanitārtehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.39	4.8	nav
19	Namavietas sanitārtehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.62	5	nav
20	Namavietas sanitārtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.68	12.8	nav
21	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	12.2	nav
22	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	4	nav
23	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	28.5	nav
24	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.38	10.7	nav
25	Praktiskums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	3.4	nav
26	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.47	5.3	nav
27	Palīgelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	5.8	nav
28	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	12.8	nav
29	Praktiskums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.61	3.4	nav
30	Tuālete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	2.8	nav
31	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	1.5	nav
32	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	1.4	nav
33	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.81	17.4	nav
34	Karstums	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	29.3	nav

Indrakas Nr. 296000061966 Indrakas datums: 04.06.2009 3 no 4

Nav - Kaimiņu iedzīvotāju iestādē dati nav reģistrēti. Nav - Kaimiņu iedzīvotāju iestādē dati nav reģistrēti. Nav - Kaimiņu iedzīvotāju iestādē dati nav reģistrēti.

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m²)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
55	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.64	25.4	nav
56	Ceturvietīgs numurs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.85	13.2	nav
57	Ceturvietīgs numurs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.56	13.5	nav
58	Tualetes	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.66	4.7	nav
59	Tualetes	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.57	5.6	nav
60	Divvietīgs numurs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	10.9	nav
61	Virtuve	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.49	7.8	nav
62	Istaba	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.46	18.7	nav
63	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	1.5	nav
64	Savienotā sanitārtehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.53	3.5	nav
65	Istaba	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	11.5	nav
66	Lodžija	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	2	3.38	2.9	nav
67	Terase	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	2		26.4	nav

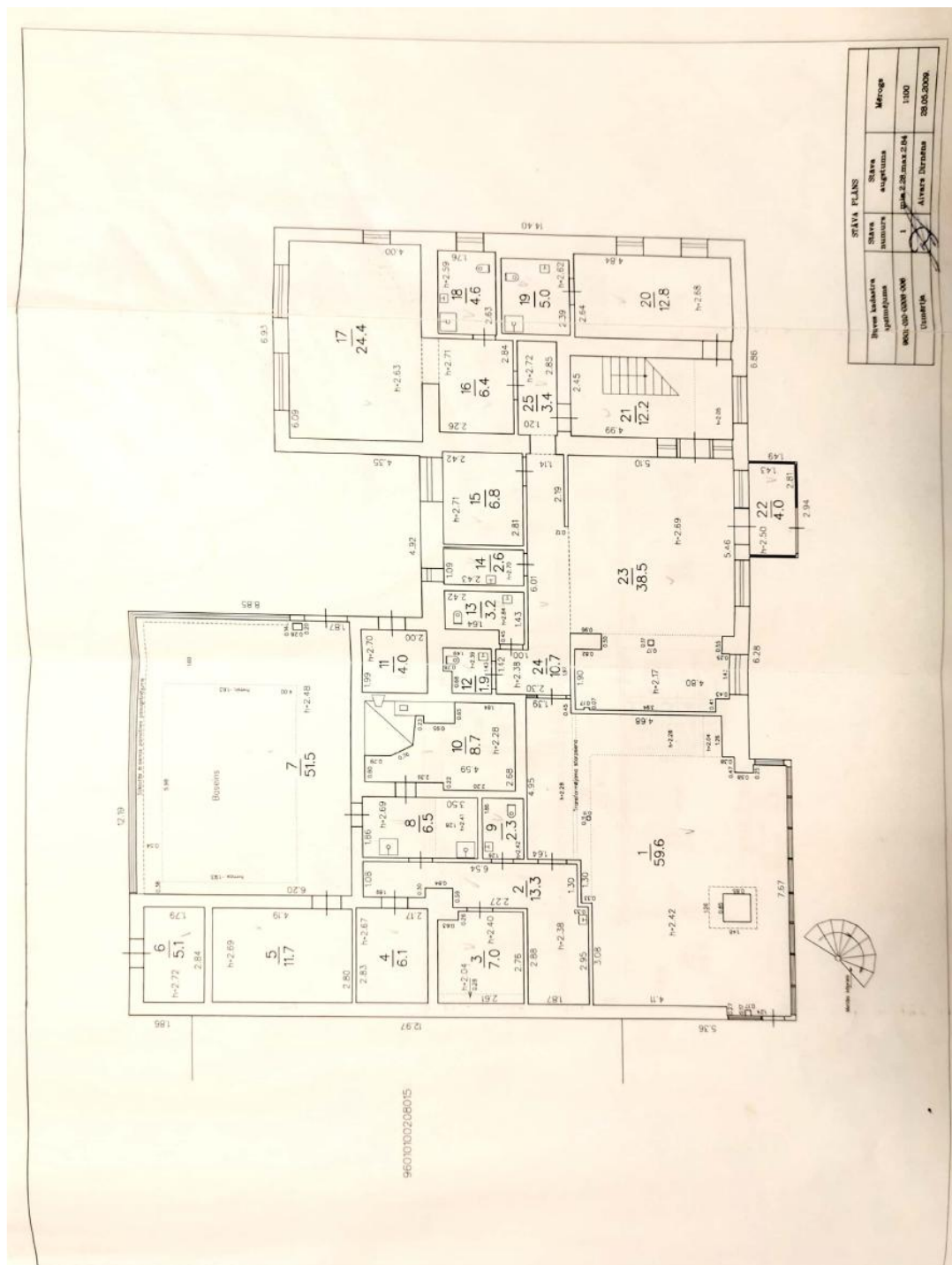
18. Labiekārtojumi

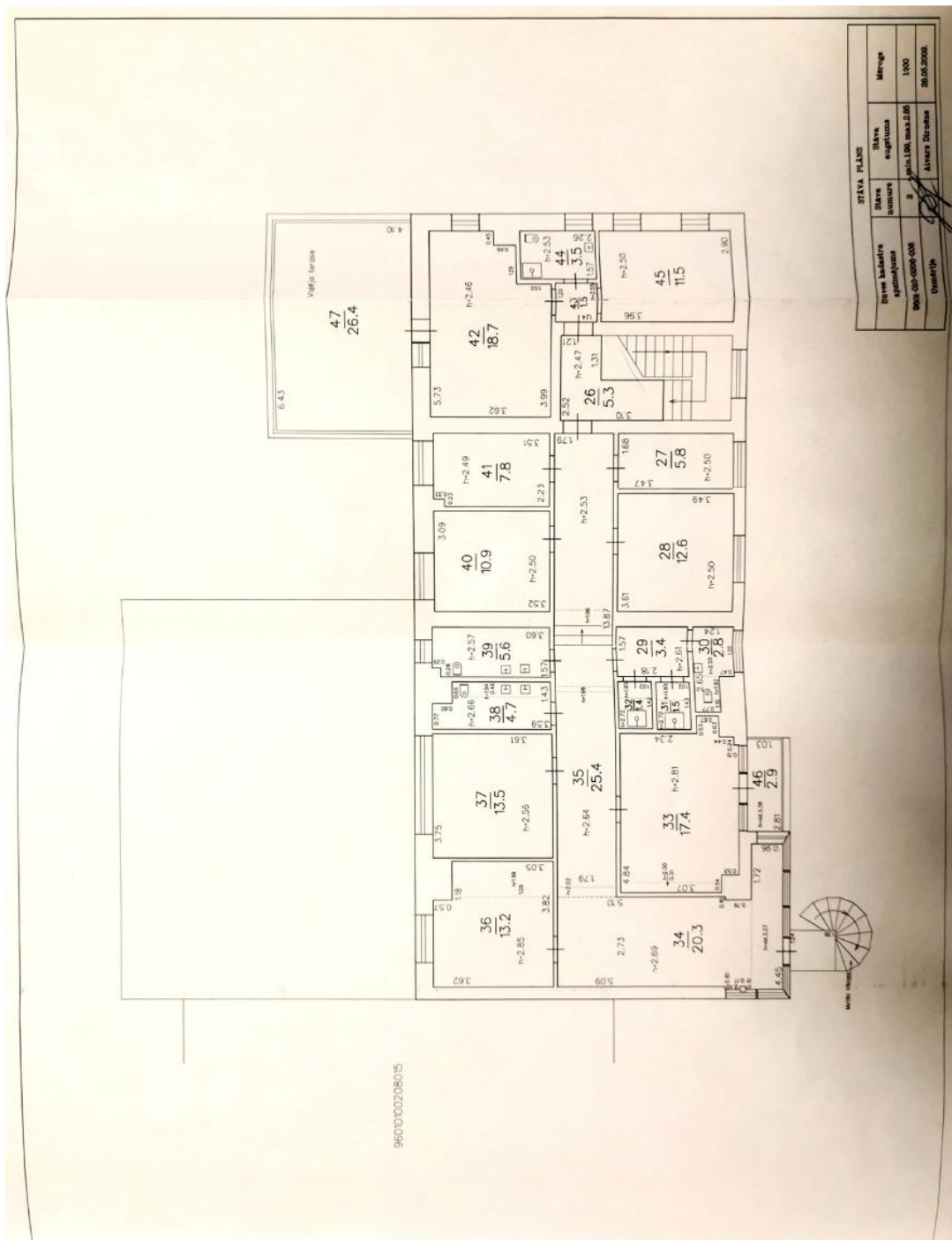
18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu.....96010100208006 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Apraksts (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde	No apdzīvotas vietas tīkla	nav
Elektroapgāde	Zemsprieguma, trīsfāzu	nav
Gāzes apgāde	Dabas gāze, zemspiediena centralizēti	nav
Kanalizācija	Saimniecības-fekālā kanalizācija apdzīvotas vietas /cita īpašuma/ kanalizācijas tīklā	nav
Karstā ūdens apgāde	No centralizēta siltā ūdens piegādes avota īpašuma sastāvā ar kurināmo - dabasgāze	nav
Savienotā sanitārtehniskā telpa	nav	3
Tualetes telpa	nav	6
Vannas (dušas) telpa	nav	3
Vietējā centralizētā apkure	Vietējais centralizētais siltumapgādes objekts īpašuma sastāvā ar kurināmo - dabasgāze	nav

Izdrukas ID: 390000961996	Izdrukas datums: 04.06.2009	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

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





8. ZEMES ROBEŽU PLĀNS (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS)

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96010100032
Adrese: Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera

Plāns izgatavots pamatojoties uz Valmieras pilsētas pašvaldības domes 2013.gada 29.augusta norakstu no Lēmuma Nr.293 (protokols Nr.12,13.&) "Par nekustamo īpašumu Jāņa Daliņa ielā 2 un Dīvaliņa ielā 17, Valmierā, apvienošanu"

Robežas uzņemtas 2013.gada 20.decembrī
Plāna mērogs 1:2000
Zemes vienības platība 5.6199 ha





SIA "Vidzemes mērnieks" direktors		A. Apinis	16.01.2014
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		A. Indriksone	16.01.2014

9. SITUĀCIJAS PLĀNS (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS)

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96010100032
Adrese: Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera

Situācijas elementu izmērti 2013.gada 20.decembrī
Plāna mērogs 1:2000
Zemes vienības platība 5.6199 ha





SIA "Vidzemes mērnieks" direktors		A. Apinis	16.01.2014
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		A. Indriksons	16.01.2014

10. APGRŪTINĀJUMU PLĀNS (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS)

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trim caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96010100032

Adrese: Jāņa Daliņa iela 2, Valmiera

Apgrūtinājumu saraksts:

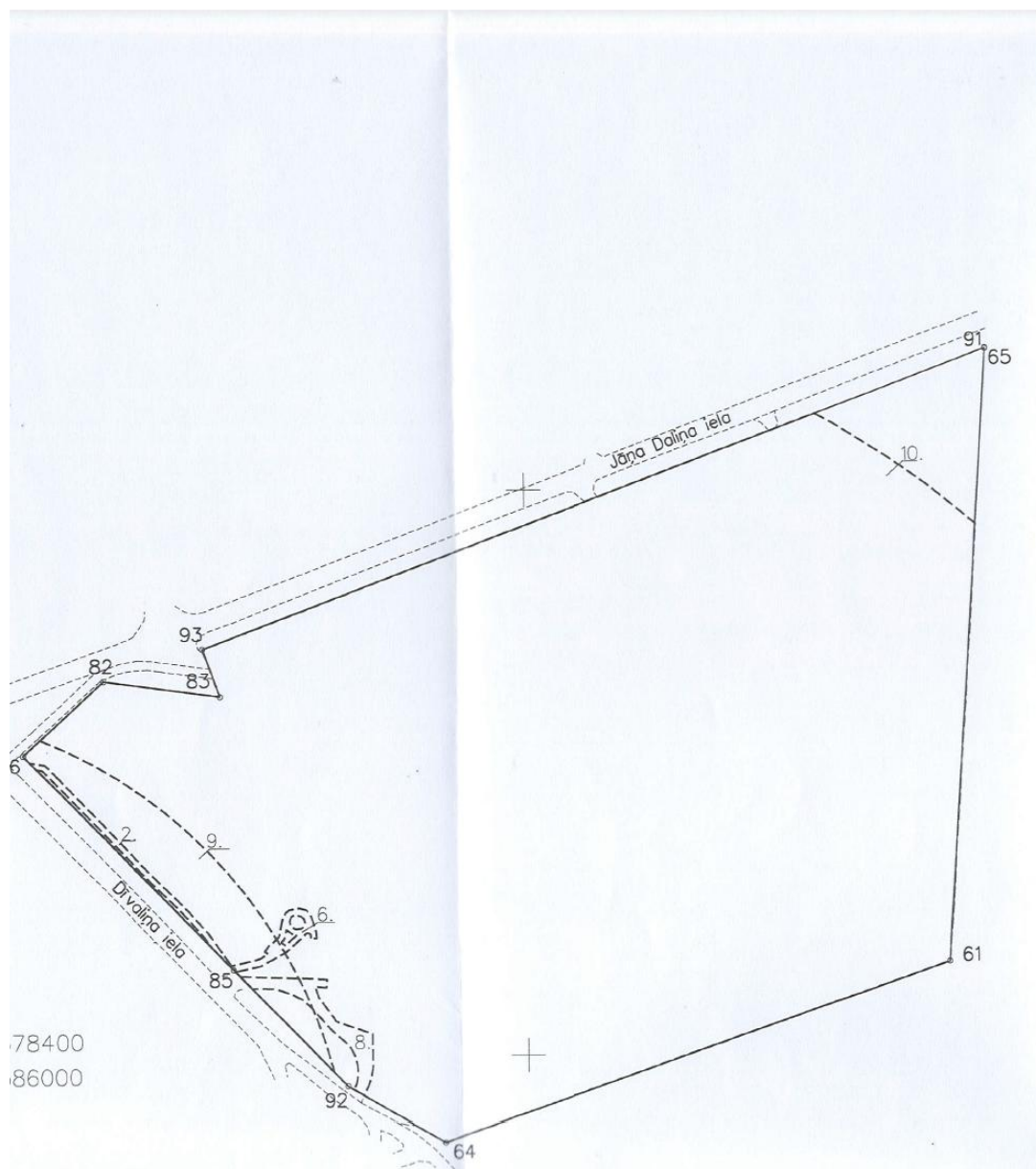
1. 120401 aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0025 ha
2. 120401 aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0195 ha
3. 12080101 aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem - 0.0242 ha
4. 120505 aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.0173 ha
5. 120502 aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0182 ha
6. 120502 aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0160 ha
7. 120502 aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0084 ha
8. 150301 ceļa servitūta teritorija - 0.0364 ha
9. 14020102 aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.2621 ha
10. 160801 aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 5.4416 ha



Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2014.gada 16.janvārī
Plāna mērogs 1:2000
Zemes vienības platība 5,6199 ha



SIA "Vidzemes mērnies" direktors		A. Apinis	16.01.2014
Saskaņoja: Valmieras pilsētas Būvvaldes vadītājas vietnieks - zemes ierīkotājs	PARAKSTS	J. Zarīns	16.01.2014
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		A. Indriksons	16.01.2014



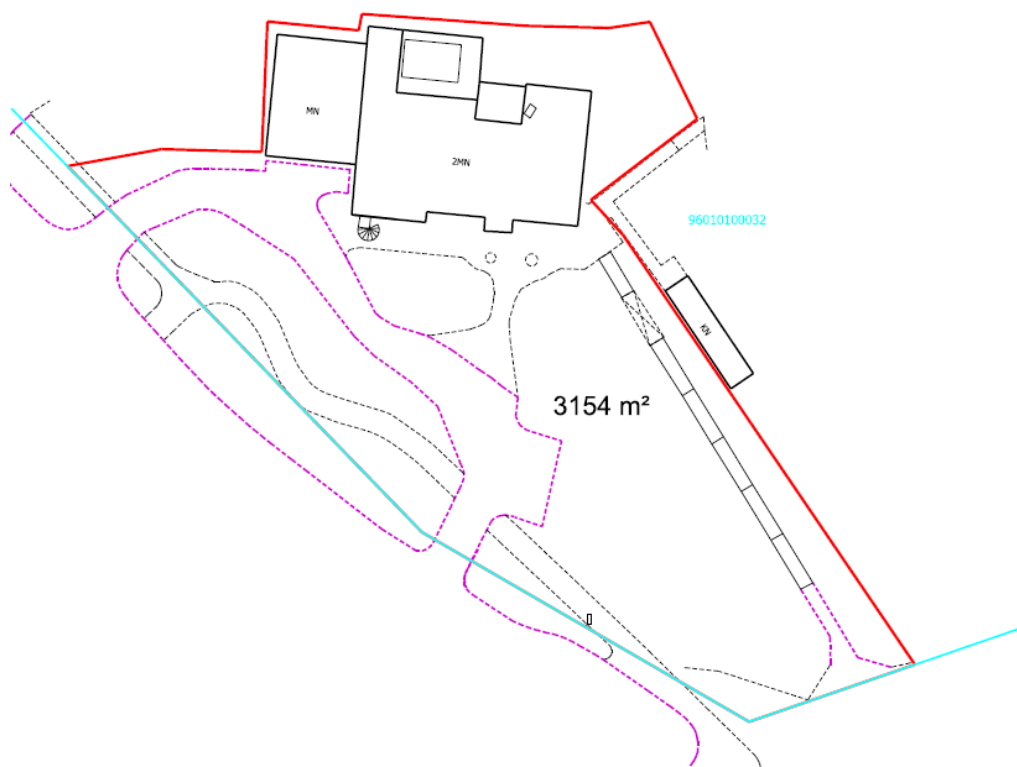
11. ZEMES GABALA NOMAS SKICES (KLIENTA IESNIEGTS DOKUMENTS)

Pielikums

Zemes vienības nomas skice

Iznomājamās zemes platība,
no īpašuma Jāņa Daliņa iela 2 (kad.nr. 9601 010 0032),
Valmiera, Valmieras novads.

Iznomājamā zemes platība 3154 m²



- iznomājamās zemes vienības robeža
- īpašuma Jāņa Daliņa iela 2 zemes vienības robeža

Skici sagatavoja SIA "Vidzemes mērnieks" zemes ierīkotājs:

/R.Kozulāns/
sert.Nr.AA0021
22.04.2025.

Pielikums

Zemes vienības nomas skice

Iznomājamās zemes platība,
no īpašuma Jāņa Daliņa iela 2 (kad.nr. 9601 010 0032),
Valmiera, Valmieras novads,

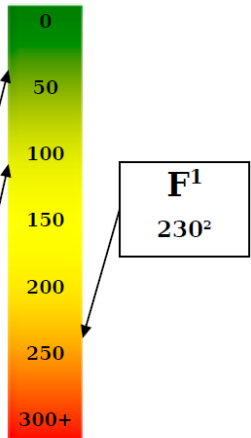
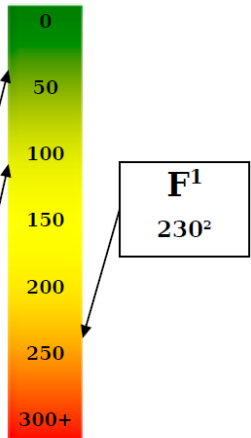
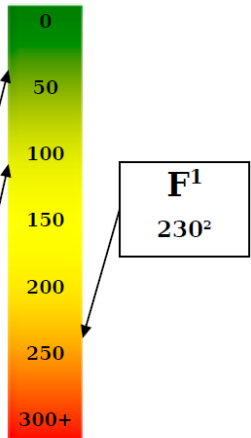
Iznomājamā zemes platība 3154 m²

- - Iznomājamās zemes vienības robeža
- - Īpašuma Jāņa Daliņa iela 2 zemes vienības robeža

Skici sagatavoja SIA "Vidzemes mēriņieks" zemes ierīkotājs:

/R.Kozulāns/
sert.Nr.AA0021
22.04.2025.

12. ENERGOSERTIFIKĀTS (BIS)

Ēkas energosertifikāts								
REĢISTRĀCIJAS NUMURS <i>BIS-ĒED-1-2018-661</i> DERĪGS LĪDZ <i>04.07.2028</i>								
1. Ēkas veids <i>viesnīcu un restorānu ēka</i>								
2.1 Adrese <i>Valmiera, Jāņa Daliņa iela 2</i>								
3.1 Ēkas daļa <i>-</i>								
4.1 Ēkas vai tās daļas (telpu grupas) kadastra apzīmējums <i>96010100208006</i>								
5. Ēkas energosertificēšanas nolūks <i>pārdošana [], izīrēšana/iznomāšana [], brīvprātīgi [X], valsts/pašvaldības publiska ēka []</i>								
6. Ēkas raksturojums Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads: 2008 Pārbūves/Lietošanas veida maiņas/Atjaunošanas gads: - Stāvu skaits: 2 virszemes, 0 pazemes, [] mansards, [] jumta stāvs Kopējā platība: 528.40 m ² Aprēķina platība: 499.10 m ²								
7. Ēkas energoefektivitātes novērtējums <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <th style="text-align: left;">Atsauces vērtības</th> <th style="text-align: center;">Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs</th> <th style="text-align: left;">Ēkas energoefektivitātes rādītāji</th> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš - Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs 45 Normatīviem atbilstoša ēka 110 </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">  </td> <td style="vertical-align: top;"> Enerģijas patēriņa novērtējums kWh/m² gadā apkurei 229.53 karstā ūdens sagatavošanai 20.72 mehāniskajai ventilācijai 55.94 apgaismojumam 10.98 dzesēšanai 5.05 papildu 1.48 Patēriņš kopā 323.70 No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00 Koģenerācijā saražotā enerģija 0.00 Primārās enerģijas novērtējums 380.91 kg CO₂/m² gadā Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums 58.23 </td> </tr> </table>			Atsauces vērtības	Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs	Ēkas energoefektivitātes rādītāji	Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš - Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs 45 Normatīviem atbilstoša ēka 110		Enerģijas patēriņa novērtējums kWh/m ² gadā apkurei 229.53 karstā ūdens sagatavošanai 20.72 mehāniskajai ventilācijai 55.94 apgaismojumam 10.98 dzesēšanai 5.05 papildu 1.48 Patēriņš kopā 323.70 No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00 Koģenerācijā saražotā enerģija 0.00 Primārās enerģijas novērtējums 380.91 kg CO ₂ /m ² gadā Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums 58.23
Atsauces vērtības	Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs	Ēkas energoefektivitātes rādītāji						
Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš - Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs 45 Normatīviem atbilstoša ēka 110		Enerģijas patēriņa novērtējums kWh/m ² gadā apkurei 229.53 karstā ūdens sagatavošanai 20.72 mehāniskajai ventilācijai 55.94 apgaismojumam 10.98 dzesēšanai 5.05 papildu 1.48 Patēriņš kopā 323.70 No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00 Koģenerācijā saražotā enerģija 0.00 Primārās enerģijas novērtējums 380.91 kg CO ₂ /m ² gadā Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums 58.23						
Ēka izpilda gandrīz nulles enerģijas ēkas prasības: Jā[] Nē[X]								
8. Ēkas energosertifikāta izdevējs Neatkarīgs eksperts <i>Artūrs Skrējāns</i> Reģistrācijas numurs <i>EA2-0129</i> Datums ³ Paraksts ³								

Piezīmes: ¹ Ēku energoefektivitātes klase saskaņā ar ēkas patēriņa novērtējumu apkurei.² Ēkas patēriņa novērtējums apkurei, kWh/m² gadā.³ Dokumenta rekvizītus "Datums" un "Paraksts" neaizpilda, ja dokuments sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

9. Ēkas norobežojošo konstrukciju īpatnējais siltuma zudumu koeficients					H_T/A_{apr} 1.11 W/(m ² K)			
					H_{TA}/A_{apr} 0.87 W/(m ² K)			
<i>H_T un H_{TA} – faktiskais un normatīvais ēkas norobežojošo konstrukciju siltuma zudumu koeficients, kas aprēķināts saskaņā ar normatīvajiem aktiem būvniecības jomā</i>								
10. Ēkas ventilācijas īpatnējais siltuma zudumu koeficients					H_{Ve}/A_{apr} 0.44 W/(m ² K)			
<i>H_{Ve} – faktiskais ēkas ventilācijas siltuma zudumu koeficients, kas aprēķināts saskaņā ar ēkas energoefektivitātes aprēķina metodi</i>								
Ventilācijas siltuma zudumu atgūšana apkures periodā					0.00%			
11. Energijas uzskaitē un sadalījums apkures un karstā ūdens sistēmās								
Kalendāra gads vai periods (no–līdz)	Energonesējs			Apkurei			Karstā ūdens apgādei	
	nosaukums	uzskaitītais daudzums		kWh	klimata korekcija kWh ⁵	kWh/m ² gadā	kWh	kWh/m ² gadā
		⁴	kWh					
2017	Dabaszgāze	0.00 kWh	124178.00	113838.00	118767.00	228.09	10340.00	20.72
2016	Dabaszgāze	0.00 kWh	119603.00	109263.00	109547.00	218.92	10340.00	20.72

Piezīmes.

⁴ Dati par faktiski uzskaitītajiem energonesējiem par pēdējiem pieciem gadiem vai sezonām faktiski uzskaitītajās mērvienībās (t, m³, MJ, kcal vai cita).

⁵ Klimata korekcijas koeficients attiecīgajai apkures sezonai patērēta normalizēšanai uz normatīvo apkures grādu dienu skaitu.

12. Pielikumi un pievienotie dokumenti (dokumenta nosaukums, datums, numurs un lapu skaits)
1) Pārskats par ekonomiski pamatotiem energoefektivitāti uzlabojošiem pasākumiem (bis-eed-1-2018-661-p.pdf)
2) Aprēķinos izmantotie ievaddati (p1-spak.pdf)

13. Neatkarīga eksperta apliecinājums
Apliecinu, ka ēkas energosertifikāts sastādīts, nepieļaujot rīcību, kas manis paša, pasūtītāja vai citas personas interesēs varētu mazināt iegūto rezultātu pareizību, novērtējuma objektivitāti un ticamību.
Vārds uzvārds: Artūrs Skrējāns
Reģistrācijas numurs: EA2-0129
Paraksts ⁶
Datums ⁶

Piezīme. ⁶ Dokumenta rekvizītus "paraksts" un "datums" neaizpilda, ja dokuments sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

13. BŪVNICĪBAS CENU INDEKSS (LATVIJAS OFICIĀLĀ STATISTIKA)

Būvniecības izmaksu indeksi un pārmaiņas objektu grupās – Grupa, Laika periods un Rādītāji						
		2021=100	Pārmaiņas pret iepriekšējo periodu (%)	Pārmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu (%)		Svari
Visi objekti	2014Q1	83,7	-0,1		0,5	100,0
	2014Q2	84,1	0,5		0,4	100,0
	2014Q3	83,8	-0,4		0,2	100,0
	2014Q4	84,1	0,4		0,4	100,0
	2015Q1	84,7	0,7		1,2	100,0
	2015Q2	84,1	-0,7		0,0	100,0
	2015Q3	83,7	-0,4		-0,1	100,0
	2015Q4	83,6	-0,2		-0,7	100,0
	2016Q1	83,7	0,2		-1,1	100,0
	2016Q2	83,4	-0,4		-0,8	100,0
	2016Q3	83,7	0,3		0,0	100,0
	2016Q4	83,6	-0,1		0,1	100,0
	2017Q1	84,0	0,4		0,3	100,0
	2017Q2	85,1	1,3		2,0	100,0
	2017Q3	85,5	0,4		2,1	100,0
	2017Q4	86,2	0,8		3,0	100,0
	2018Q1	87,1	1,0		3,6	100,0
	2018Q2	88,6	1,7		4,1	100,0
	2018Q3	89,5	1,0		4,7	100,0
	2018Q4	90,5	1,2		5,1	100,0
	2019Q1	91,4	1,0		5,0	100,0
	2019Q2	92,4	1,1		4,3	100,0
	2019Q3	92,9	0,5		3,8	100,0
	2019Q4	93,4	0,6		3,2	100,0
	2020Q1	93,7	0,3		2,5	100,0
	2020Q2	93,7	0,0		1,4	100,0
	2020Q3	93,7	0,1		0,9	100,0
	2020Q4	93,9	0,2		0,6	100,0
	2021Q1	94,9	1,0		1,3	100,0
	2021Q2	98,1	3,4		4,7	100,0
	2021Q3	102,1	4,2		9,0	100,0
	2021Q4	104,9	2,7		11,7	100,0
	2022Q1	110,6	5,4		16,6	100,0
	2022Q2	119,6	8,1		22,0	100,0
	2022Q3	123,2	3,0		20,7	100,0
	2022Q4	125,4	1,7		19,4	100,0
	2023Q1	126,4	0,8		14,2	100,0
	2023Q2	126,3	-0,1		5,6	100,0
	2023Q3	126,9	0,5		3,0	100,0
	2023Q4	127,4	0,4		1,6	100,0
	2024Q1	128,7	1,0		1,8	100,0
	2024Q2	129,2	0,4		2,3	100,0
	2024Q3	129,6	0,4		2,1	100,0
	2024Q4	129,9	0,2		2,0	100,0
		55,2				

14. VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTI



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 135

Mārcis Ornicāns

vārds, uzvārds

301182-11055

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 19. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 20. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 19. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

EN ISO/IEC 17024
S3-290

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

