



2025.gada 24.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Baznīcas laukums 12,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9415 501 0001, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Baznīcas laukums 12**, ir reģistrēts Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000449460 un sastāv no būves (garāžas ēka) ar kadastra apzīmējumu 9415 001 0502 006 un kopējo platību 60,4 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Smiltenes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Baznīcas laukums 12**, 2024.gada 18.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

1 522 (viens tūkstotis pieci simti divdesmit divi) **eiro** ar pārdošanas laiku **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbildīs nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (garāžas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 9415 001 0502 006 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Baznīcas laukums 12.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Smiltenes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 18.decembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.6 Īpašumtiesības	Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337. Pamats: 2023.gada 25.janvāra Ministru kabineta rīkojums Nr.46 "Grozījums Ministru kabineta 2017.gada 6.janvāra rīkojumā Nr.14 "Par valsts nekustmo īpašumu nodošanu Smiltenes novada pašvaldības īpašumā".
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (garāžas ēka) ar kadastra apzīmējumu 9415 001 0502 006 un kopējo platību 60,4 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Garāžas/noliktavas telpa.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Sabiedriska vai komerciāla rakstura būve.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000449460 noraksta kopija. Būves tehniskās inventarizācijas lietas Nr.9415 001 0502 006- 01 kopija. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000449460 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbildīs nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - pēc pašvaldības informācijas, blakus esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 9415 001 0502 003 īpašnieks vēlas savu ēku nojaukt. Vērtējamā ēka ir nedalāmi saistīta ar blakus ēkas nesošo sienu, un atrodas uz šīs ēkas zemes īpašnieka zemes. Ēku nebūs iespēja lietot un tā arī netiks lietota, kā pastāvīgs neatkarīgi funkcionējošs īpašuma objekts; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Jauktas centra apbūves teritorija

Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_17176#nozoom

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā. Līdz Smiltenes pilsētas centram ir aptuveni 150 m jeb 2 min gājiena attālumā. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem novadiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Gaujas ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-					X
Tirgus pievilcība-					X

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals, ēka atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9415 001 0502.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Gaujas ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa īpašumu ar kadastra apzīmējumu 9415 001 0502. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Baznīcas laukumā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo nepieciešami lieli ieguldījumi, lai vērtējams īpašums atbilstu labākajam izmantošanas veidam. Potenciālie nomnieki vai investori nav gatavi ieguldīt līdzekļus nomājamā īpašumā, tādēļ nekustamā īpašuma nomas tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini ir sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;

- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Smiltenes pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas sabiedriskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, administratīvās, sabiedriskās, tirdzniecības, komercdarbībā izmantojamas ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša garāžas ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša sabiedriskas nozīmes vai komerciāla rakstura ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

ECB turpinās samazināt procentu likmi arī 2025.gadā. Finanšu tirgus prognozē, ka procentu likmi nākamgad samazināsies vismaz par vienu līdz 1,5 procentpunktiem. ECB saglabā piesardzīgu pieeju, pielāgojot lēmumus ekonomikas izaugsmes palēninājumam un inflācijas stabilizācijai, vienlaikus atbalstot ekonomiku, lai nodrošinātu atbilstošu izaugsmes līmeni.

2024.gada 12.decembra ECB lēmums nozīmē, ka kredīti kļūs lētāki, un samazinātās procentu likmi veicinās aizdevumu pieejamību 2025.gadā. Pēc prognozēm, trīs mēnešu EURIBOR var samazināties līdz 1,6% nākamā gada trešajā ceturksnī.

Eksperti atzīst, ka augstas cenas saglabāsies. Lai gan inflācija mazliet stabilizējas, cenas pārtikai un citiem pamatpakalpojumiem joprojām var palikt augstas, ietekmējot ikdienas tēriņu paradumus un eksperts norāda, ka uzkrājumi kļūs mazāk izdevīgi. Noguldījumu likmi samazināsies, tātad atdeve no tradicionālajiem termiņnoguldījumiem un krājkontiem būs zemāka. Eksperts brīdina, ka tas var radīt izaicinājumus tiem, kuri paļaujas uz noguldījumiem kā drošu investīciju. Turklāt 2025.gadā palielināsies iedzīvotāju ienākuma nodoklis no 20% līdz 25,5%, kas samazinās peļņu. 2024.gada 12.decembrī, nolēma pazemināt procentlikmi par 0,25 procentpunktiem.

ECB padomes sēdē Frankfurtē nolēms, ka noguldījumu iespējas uz nakti likme tiks samazināta līdz 3%. Noguldījumu iespējas likme ir procentu likme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,15% un aizdevumu iespējas uz nakti likme - līdz 3,4%.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebuss-jamaksa-lemj-saeima>)

Pēdējā gada laikā Smiltenes pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti 20 reģistrēti darījumi ar zemes un ēku īpašumiem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā īpašumu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Smiltenes novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Smiltenes pilsētas daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas			X
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis		X	
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Smiltenes novadā un Smiltenes pilsētas daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantotas māju iekštelpu platības (bez pagraba telpām, ārtelpām un garāžām).

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Smiltenes novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā nav notikuši, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Alūksne K-76, ID-1911681). Nekustamā īpašuma Alūksnes pilsētā, Zemgales ielā sastāvs: 406/1287 domājamās daļas 1-stāvu mūra garāžas ēka ar daļas kopējo platību 40,6 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala daļas platība ir 49 m². Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 2 000 EUR.



Objekts Nr.2. (Madona K-172, ID-1808511). Nekustamā īpašuma Madonas pilsētā, Rūpniecības ielā 28 sastāvs: 1/22 domājamā daļa 1-stāvu mūra garāžas ēkas ar daļas kopējo platību 58,7 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar elektroapgādi. Zemes gabals nav īpašuma sastāvā. Īpašums pārdots 2024.gada februārī, pārdošanas cena bija 2 500 EUR.



Objekts Nr.3. (Cēsis K-334; ID-1847585). Nekustamā īpašuma Cēsu pilsētā, Raiņa ielā 30 sastāvs: 1/82 domājamā daļa 1-stāvu mūra garāžas ēkas ar daļas kopējo platību 73,8 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar elektroapgādi. Zemes gabals nav īpašuma sastāvā. Īpašums pārdots 2024.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 2 730 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 000		2 500		2 730	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada jūnijs	1.01	2024.gada februāris	1.03	2024.gada aprīlī	1.02
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	0.80	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 616		2 575		2 785	
Zemes kopējā platība, m ²	49		0		0	
Ēkas kopējā platība, m ²	40.60		58.70		73.80	
Ēkas kopējās platības 1 m ² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	39.80		43.87		37.73	

Ēku 1 m ² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1.03	Labāks	0.90	Labāks	0.90
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.02
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0.93	Līdzīgs	1.00	Lielāks	1.03
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1.01	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Sliktāks	1.10	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.60	Mazāki	0.70	Mazāki	0.70
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0.95	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-38.00		-40.00		-35.00	
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	24.68		26.32		24.53	
Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	25.2					
	Platība, m ²		Aprēķinātā vērtība, EUR			
Vērtējamais zemes gabals	0		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā			
Vērtējamā pamatceltne	60.4		1 522			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	1 522					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem), nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;

- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA “INTERBALTIJA” atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9415 501 0001, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Baznīcas laukums 12**; un reģistrēts Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000449460, 2024.gada 18.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

1 522 (viens tūkstotis pieci simti divdesmit divi) **eiro** ar pārdošanas laiku **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnīs Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja palīgs

A.Ozere

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Inga Zujeva 13.11.2024 15:50:21

VIDZEMES RAJONA TIESA
Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000449460
Kadastra numurs: 9415 501 0001
Adrese: Baznīcas laukums 12, Smiltene, Smiltenes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Ēku (būvju) nekustamais īpašums sastāv no garāžas ēkas (kadastra apzīmējums 9415 001 0502 006). Aktualizēts Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001327395) <i>Žurn. Nr. 300002586537, lēmums 16.12.2008, tiesnese Aija Grāve</i>		
1.1.	Būve (kadastra apzīmējums 94150010502006). <i>Precizēts 06.04.2017, Žurn. Nr. 400001327395, tiesnese Aija Grāve</i>		
1.2.	Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu Baznīcas laukums 13, Smiltene, Valkas raj., LV-4729, kadastra numurs 9415 001 0502, Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.21. <i>Žurn. Nr. 300002586537, lēmums 16.12.2008, tiesnese Aija Grāve</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS Latvijas Republikas Iekšlietu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000282046, personā.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 11.augusta Ministru kabineta rīkojums Nr.479 (publicēts: Latvijas Vēstnesis, 13.08.2008., Nr.124), 2007.gada 27.decembra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā, kas apstiprināts Valkas rajona pašvaldību būvvaldē 2007.gada 27.decembrī. <i>Žurn. Nr. 300002586537, lēmums 16.12.2008, tiesnese Aija Grāve</i>		
2.1.	Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Iekšlietu ministrijas, reģistrācijas kods 90000282046, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009067337.	1	
2.3.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz laiku, kamēr Smiltenes novada pašvaldība nekustamo īpašumu izmanto Ministru kabineta 2017.gada 6.janvāra rīkojuma "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Smiltenes novada pašvaldības īpašumā" 2.punktā minētās pašvaldības autonomās funkcijas īstenošanai - sabiedriskās kārtības nodrošināšanai un žūpības un netiklības apkarošanai. Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.3, 3.1 (300005810196) <i>Žurn. Nr. 300004321158, lēmums 06.04.2017, tiesnese Aija Grāve</i>		
2.3.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz laiku, kamēr Smiltenes novada pašvaldība nekustamo īpašumu izmanto Ministru kabineta 2017.gada 6.janvāra rīkojuma "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Smiltenes novada pašvaldības īpašumā" autonomo funkciju īstenošanai atbilstoši Pašvaldību likuma 4.panta pirmajai daļai. <i>Žurn. Nr. 300005810196, lēmums 23.02.2023, tiesnese Sandra Vītola</i>		
2.4.	Pamats: 2017.gada 6.janvāra Ministru kabineta rīkojums Nr.14 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Smiltenes novada pašvaldības īpašumā", 2017.gada 2.februāra akts Nr.1-45/6 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Smiltenes novada pašvaldības īpašumā", <i>Žurn. Nr. 300004321158, lēmums 06.04.2017, tiesnese Aija Grāve</i>		

I,

II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
3.1.	Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.3 (žurnāla Nr. 300004321158, 06.04.2017), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2023.gada 25.janvāra Ministru kabineta rīkojums Nr.46 "Grozījums Ministru kabineta 2017.gada 6.janvāra rīkojumā Nr.14 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Smiltenes novada pašvaldības īpašumā". Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.3 (300005810196) <i>Zaiv. Nr. 300005810196, lēmums 23.02.2023, tiesnese Sandra Vītola</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
1.1.	Noteikts aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku; aizliegumu apgrūtināt nekustamo īpašumu ar hipotēku nepiemēro, ja nekustamais īpašums tiek iekflāts par labu valstij (Valsts kases personā), lai apgūtu Eiropas Savienības fondu līdzekļus.		
1.2.	Pamats: 2017.gada 6.janvāra Ministru kabineta rīkojums Nr.14 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Smiltenes novada pašvaldības īpašumā". <i>Zaiv. Nr. 300004321158, lēmums 06.04.2017, tiesnese Aija Grāve</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 94150010502006-01

Lapu skaits: 7

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

94150010502006

Garāža

(Būves nosaukums)

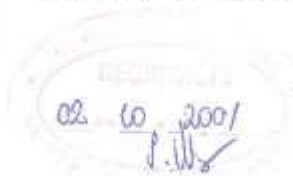
ADRESE: Valkas rajons
Smiltene
Baznīcas laukums 13
Pasta indekss 4729

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Maruta Ivāne

Izpildes datums: 01/10/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ilga Normetsa

Pārbaudes datums: 01/10/2001



LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Lāsma Engele
(Vārds, Uzvārds)

[Signature]
(Paraksts)



Datums: 2001. . gada "8." "10.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numur: 94150010502006-01
2. Būves nosaukums: Garāža
3. Būves kadastra apzīmējums: 94150010502006
4. Būves adrese: Valkas rajons, Smiltene, Baznīcas laukums 13, Pasta indekss 4729
5. Pēdējās apsekošanas datums: 16/08/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Valkas n
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 10/08/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Maruta Ivāne
9. Izpildes datums: 01/10/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Ilga Normetsa
11. Pārbaudes datums: 01/10/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 22 10/08/2001 Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Valkas nodaļa
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Valda Andersone

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 1
 - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1976
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 7.1. Būves pamati Laukakmeņu mūris
 - 7.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
 - 7.3. Būves pārsegumi Koks
 - 7.4. Būves jumts Kārniņi
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 55
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 78.6
10. Būvtilpums (kub.m.): 299
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 60.4
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 60.4
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 60.4
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 - 15.3. Vietējā krāsns apkure
 - 15.4. Elektroapgāde
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

3ūves kopējā platība (kv.m.) 60.4

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 60.4

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 60.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 60.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 60.4

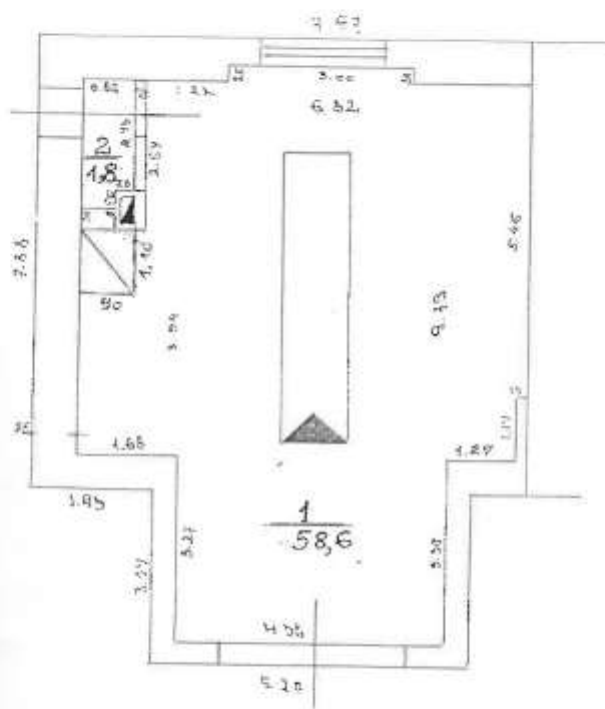
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 60.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Sāva	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgs būvniecības pazīme
1	1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	58.6	3.1	
1	2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	3.1	"

BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Stāvs
H= 3,1

Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 9415_001_0502_005

INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 9415 001 0502 006
 Būves adrese: Valkas rajons, Smiltene, Baznīcas laukums 13
 Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 94150010502006-01
 Būves galvenais lietošanas veids: 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
 Būves nosaukums: Garāža
 Būves tehniskie rādītāji: 1 stāvi, būvtilpums – 299 m³, kopējā platība = 60.4 m², apbūves laukums 78.6 m².

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamatī: Laukakmeņu mūris
 Sienas: Ķieģeļu mūris
 Pārsegumi: Koks
 Jumts: Kārniņi

Nosaukums	N.p.k.	Īeraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs, tabulas apzīmējums, alles apzīmējums tabulā	1	19; 66; A
Mērvienība	2	kub.m.
Vienību daudzums	3	299
Kopējā platība (m ²)	4	60.4
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	25.03
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	7483.97
Fiziskā stāvokļa koeficients K_s	7	0.45
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients K_G	8	0.40
Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients K_v	9	0.49
Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients K_e	10	1.00
K -	11	1.00
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	660
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	2.21
Būves kopējās platības 1 m ² vērtība (Ls)	14	10.93

Vērtēšanas datums: 01/10/2001

Izpildīja: Maruta Ivāne
 (Vārds, Uzvārds)

Paraksts: 

Pārbaudīja: Ilga Normetsa
 (Vārds, Uzvārds)

Paraksts: 



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
94155010001	-	-	100000449460	-	Smiltene, Smiltenes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	773	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1256	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	773	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1256	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
94150010502006	1/1	Baznīcas laukums 12, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729	Garāža

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	60.4
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740101 - Soda izciešanas iestāžu ēkas, aizsardzības spēku, policijas un ugunsdzēsības dienestu ēkas un kazarmas
Uzbūvēšanas gads:	1976
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	16.08.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	60.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	60.4
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.):	60.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	60.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
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:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
94150010502006001	-
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	16.08.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	60.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	60.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	60.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	58.6	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	1.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
-	Garāža

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	78.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	299.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	31.08.2016	13/10	Smiltenes novada dome
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	27.12.2007	07002149415	Valkas rajona pašvaldību būvvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1976
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1976

Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1976
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārniņi	1976

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009067337	Smiltenes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	94155010001	Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Smiltenes pilsētas zemesgrāmata	06.04.2017	-
Smiltenes pilsētas zemesgrāmata	16.12.2008	-

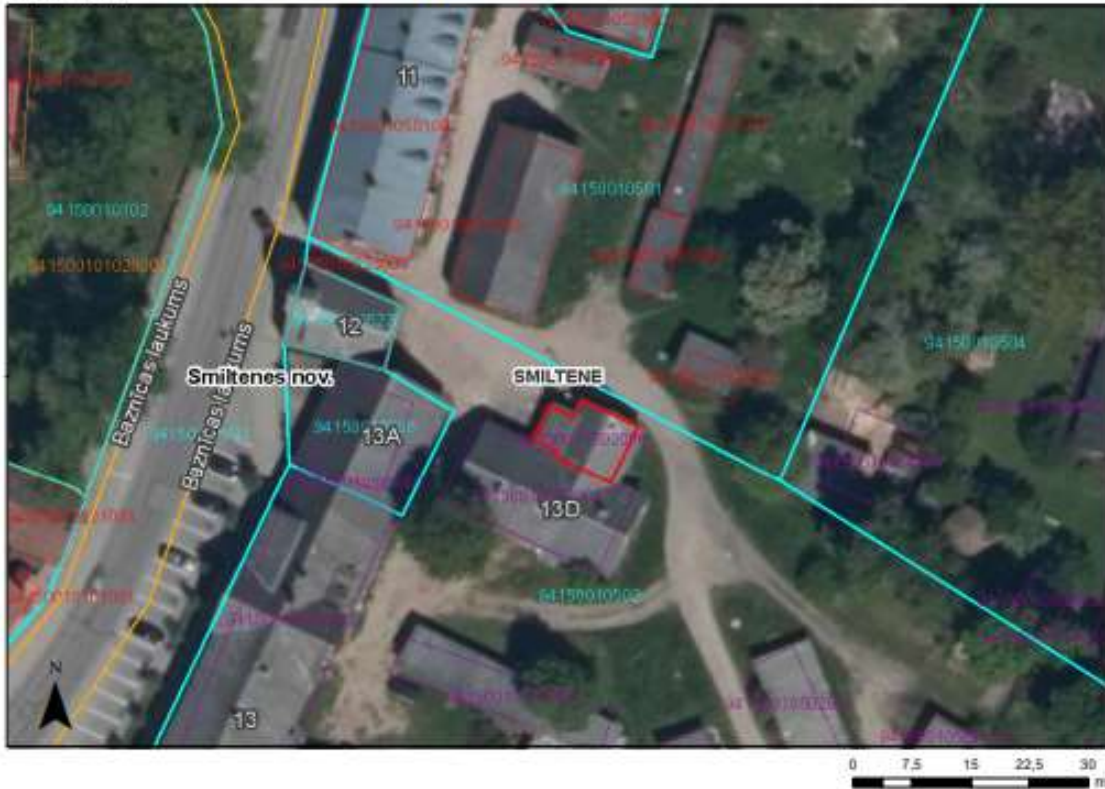
Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	15.08.2016	11-09-V/7071	VZD Vidzemes reģionālās nodajas Valmieras birojs
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	27.12.2007	07002149415	Valkas rajona pašvaldību būvvalde

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



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

- Valstspilsēta
- Novada pilsēta
- Novadi
- Pagasti
- Ciemi
- Latvijas Republikas teritorija

Adrešu punkti

- Ēka
- Apbūvei paredzēta zemes vienība

Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts pirmās šķiras autoceļš
- Valsts otrās šķiras autoceļš

Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Ceļa servitūta teritorijas KK
- Ēku servitūta teritorijas KK
- Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS IPASUMU VERTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2017
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis
vārds, uzvārds
150366-11084
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1997. gada 3. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

