

2024.gada 25.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Smiltenes novadā, Variņu pagastā, Variņi, Oktobra ielā 5,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9490 003 0385, kas atrodas **Smiltenes novadā, Variņu pagastā, Variņi, Oktobra ielā 5**, ir reģistrēts Variņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000293039 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385 un kopējo platību 0,1522 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385 001 un kopējo platību 271,4 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Smiltenes novadā, Variņu pagastā, Variņi, Oktobra ielā 5**, 2024.gada 9.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

28 000 (divdesmit astoņi tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem 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 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385 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 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385 001 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, Variņu pilsētā, Oktobra ielā 5.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Smiltenes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 9.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.6 Īpašumtiesības	Smiltenes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009067337. Pamats: 2013.gada 27.maija pirkuma līgums Nr.SND-V-P-NĪ/2-13.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385 un kopējo platību 0,1522ha. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385 001 un kopējo platību 271,4 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja (tika izmantota kā bērnu dārza ēkā) ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Variņu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000293039 noraksta kopija. Būves stāvu plāna shēmu kopijas. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Variņu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000293039 III daļas 1.iedaļā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme-ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,0002 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes gabala atrodas nojume, kas nav ierakstīta zemesgrāmatā un nav reģistrēta VZD, atzinumā tā netiek detalizēti aprakstīta, pieņemot, ka būtiski nekustamā īpašuma vērtību tā neietekmē un nepieder citai personai; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ģres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

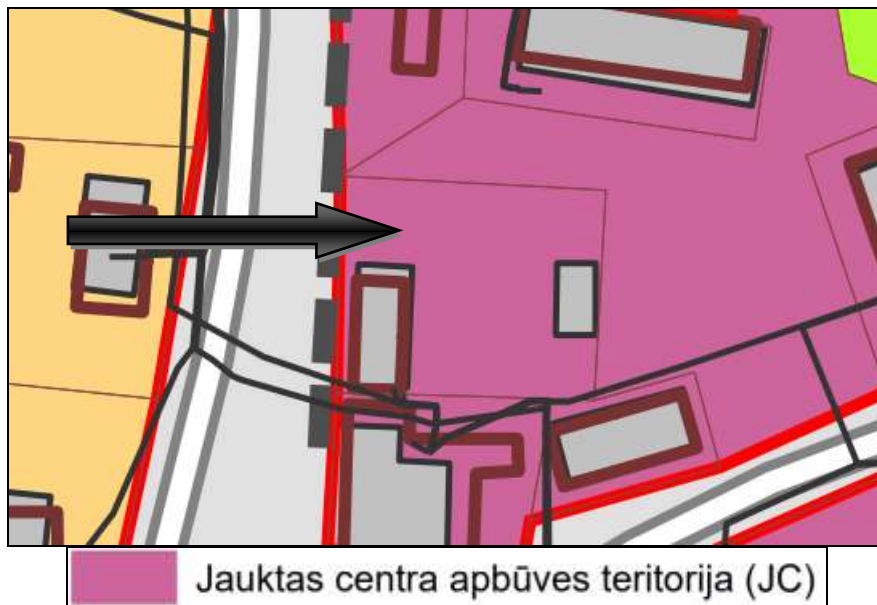
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_17176

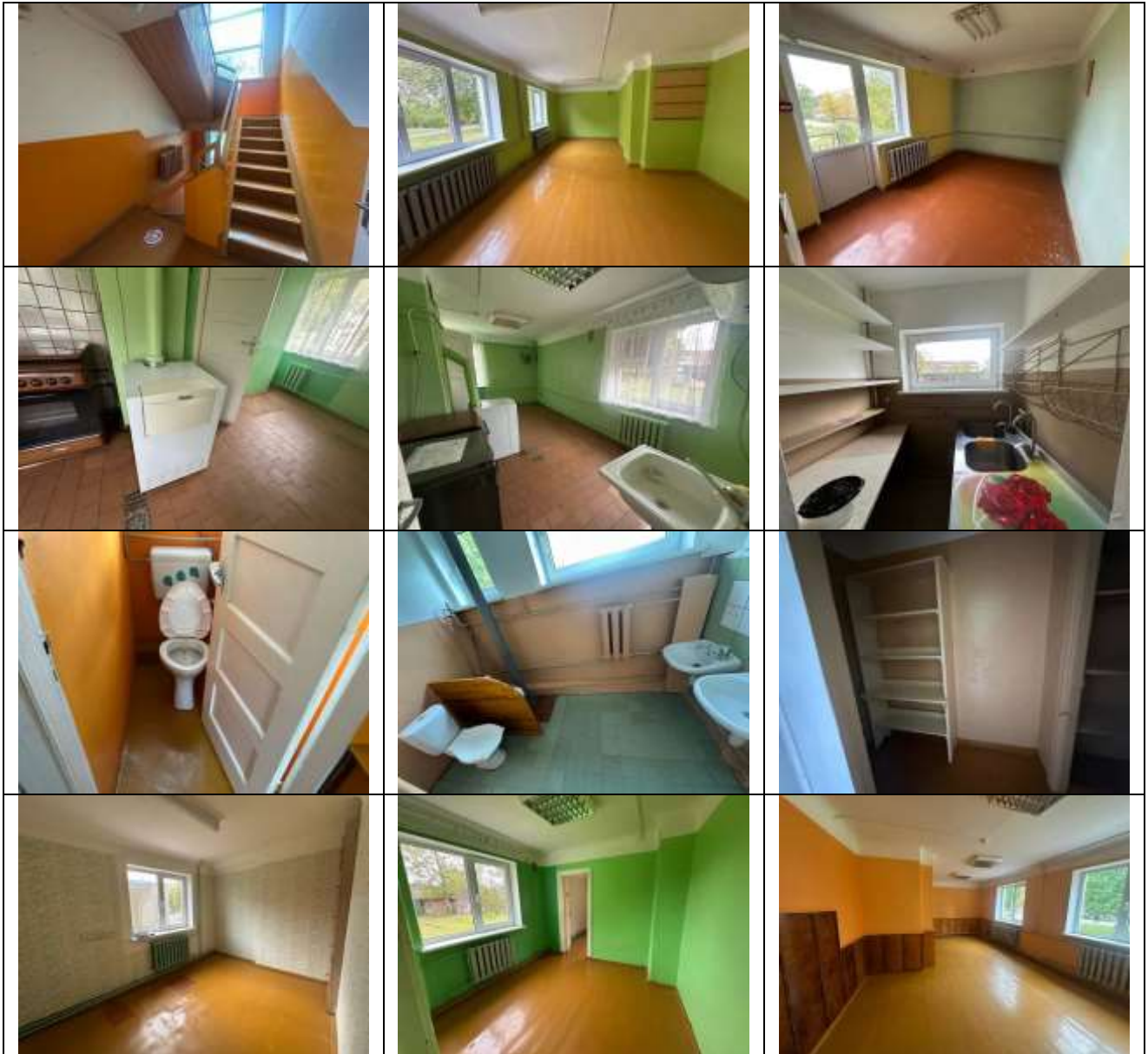
3.FOTOATTĒLI



2.stāva telpas



1.stāva telpas



Pagrabstāvs



Teritorija



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Variņu pagastā, Variņos.

Līdz Variņu pagasta centram ir aptuveni 0,2 km jeb 1 min gājiena attālumā. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Oktobra 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, Variņu pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,1522 ha. Uz zemes gabala atrodas nojume.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Oktobra ielas, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Oktobra ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar pagalmu, zālāju.

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	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385 001 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1976.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Dzīvojamā māja tika pielāgota bērnu dārza vajadzībām, taču uz vērtēšanas brīdi netiek izmantota.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	143,3
Tilpums, m ³	958,0
Fiziskais stāvoklis, %	15
Kopējā telpu platība, m ²	271,4
1.stāvs, m ²	110,3
2.stāvs, m ²	106,1
Pagrabstāvs, m ²	55,0

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamo telpu platība, m ²	271,4
---	-------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona/betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Cits, neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un teknes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	PVC	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka pildīņu	Apmierinošs
Kāpnes	Koka	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Flīzes, preskartons, koka dēļu	Apmierinošs
Sienas	Krāsotas, flīzes, tapetes	Apmierinošs
Griesti	Krāsoti, putuplasta plāksnes	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	X	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	X	X	Apmierinošs
Klozetpods	X	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Centrālās gāzes apkures katls ar čuguna sildelementiem
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
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 pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

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 un 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 īmniekiem, 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 Variņu pagata teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, administratīvās, sabiedriskās, tirdzniecības, komercdarbībā izmantojamās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām daļēji atbilstoša daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, 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 individuālā dzīvojamā māja, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, 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

Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) 2024.gada 2.ceturksnī, salīdzinot ar 2023.gada 2.ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri nekorigētajiem datiem salīdzināmajās cenās ir palielinājies par 0,5%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) apkopotie dati. Salīdzinājumam gada pirmajā ceturksnī IKP izaugsme gada griezumā bija lēnāka – 0,1% apmērā.

Pēc straujajiem ražošanas apjomu kāpumiem pērn, būvniecības nozares produkcijas apjoms šī gada otrajā ceturksnī samazinājās par 1,5%, ko noteica zems pieprasījums ēku būvniecībā (kritums par 15,8%).

Preču un pakalpojumu eksporta apjomi samazinājušies par 3,4%, tai skaitā preču eksports samazinājies par 2,4%, bet pakalpojumu eksports samazinājies par 6%.

2024.gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo ceturksni mājokļu cenas eirozonā samazinājās par 0,4%, bet Eiropas Savienībā (ES) pieauga par 1,3%, liecina “Eurostat” dati.

Augusta otrajā pusē sešu mēnešu Euribor likme nokritās zem 3,4%, un īpaši jūtams bija 12 mēnešu likmes kritums, kas bija 3,1%. Tik zema Euribor 12 mēnešu likme bija 2022. gada beigās.

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

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-nebus-jamaksa-lemj-saeima>)



Informācijas avots: <https://latio.lv>

Pēdējā gada laikā Variņu pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti 5 pirkuma līgumu skaits ar zemes un ēku īpašumiem, 8 reģistrēti darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies nekustamā īpašuma pārdevuma cenas.

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 Variņu pagasta rajona 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

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

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins 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 Variņu pagasta 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.

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. (Cēsis M-326, ID-1952427). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Drabešu pagastā sastāvs: 2-stāvu koka ar ķieģeļu mūra apdari daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kopējo platību 333,1 m², tai skaitā pagraba telpas 63,5 m² un ārtelpas 0 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (ēkā nomainīts jumta segums un notekcaurules), fiziskais stāvoklis 40%, ar ciemata ūdensapgādi un kanalizāciju, vietējo centrālo apkuri. Īpašuma sastāvā ir trīs palīgceltņes. Zemes gabala platība ir 6600 m², tas ir sakopts. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 40 500 EUR.



Objekts Nr.2. (Dobele M-139, ID-1888559). Nekustamā īpašuma Dobeles novadā, Augstkalnes pagastā sastāvs: 2-stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kopējo platību 313,8 m², tai skaitā pagraba telpas 0 m² un ārtelpas 0 m². Ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais stāvoklis 40%, ar ciemata ūdensapgādi un vietējo kanalizāciju, vietējo centrālo apkuri. Īpašuma sastāvā ir sešas palīgceltņes. Zemes gabala platība ir 4500m², tas ir kopts. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 28 000 EUR.



Objekts Nr.3. (Cēsis M-327, ID-1888833 un 1887417). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Liepas pagastā sastāvs: 2-stāvu ķieģeļu mūra nedzīvojamā ēka ar kopējo platību 444,6 m², tai skaitā pagraba telpas 137 m² un ārtelpas 0 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais stāvoklis 40%, ar ciemata ūdensapgādi un vietējo kanalizāciju, centrālo apkuri. Īpašuma sastāvā palīgēku nav. Zemes gabala platība ir 706m², tas ir kopts. Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 36 080 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	40500		28000		36080	
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 augusts	1.00	2024.gada jūnijs	1.00	2024.gada maijs	1.00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	0.95	Zeme un apbūve	0.95	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	38475		26600		36080	
Zemes kopējā platība, m ²	6600		4500		706	
Ēkas kopējā platība, m ²	333.10		313.80		444.60	
Ēkas kopējās platības 1 m ² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	115.51		84.77		81.15	
Ēku 1 m ² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums novada daļā ...	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95
2. Novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.02	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Labāka	0.95	Sliktāka	1.05	Sliktāka	1.05
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.15	Līdzīgs	1.00
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1.02	Lielāks	1.01	Lielāks	1.04
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.97	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Lielāks	0.87	Lielāks	0.92	Mazāks	1.13
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	Sliktāks	1.10	Sliktāks	1.10
14. Aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-11.00		22.00		27.00	
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	102.80		103.42		103.06	
Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					103.1	

	Platība, m ²	Aprēķinātā vērtība, EUR
Vērtējamais zemes gabals	1522	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā
Vērtējamā pamatceltne	271.40	27,981
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR		28 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, 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 apmaksā 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 9490 003 0385, kas atrodas **Smiltenes novadā, Variņu pagastā, Variņi, Oktobra ielā 5** un reģistrēts Variņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000293039, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2024.gada 9.oktobrī* ir

28 000 (divdesmit astoņi tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem 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

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

Vērtētāja asistents

Svetlana Anča

Vērtētāja palīgs

Alise Ozere

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Inga Zujeva 01.10.2024 14:26:27

VIDZEMES RAJONA TIESA
Variņu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000293039
Kadastra numurs: 9490 003 0385
Adrese: Oktobra iela 5, Variņi, Variņu pag., Smiltenes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9490 003 0385. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300001790220, lēmums 23.11.2006, tiesnese Antra Bušmane</i>		0.1522 ha
2.1.	Pievienota dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 9490 003 0385 001). <i>Žurn. Nr. 300001861920, lēmums 18.01.2007, tiesnese Antra Bušmane</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālāstu 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 valsts akciju sabiedrības "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437, personā.	1	
1.2.	Pamats: 2006. gada 8. novembra Variņu pagasta uzziņa Nr. 35 par nekustamu īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300001790220, lēmums 23.11.2006, tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1.	Persona: Latvijas valsts valsts akciju sabiedrības "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: PALSĀ, Valkas rajona sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 43903000755.	1	LVL 76.00
2.3.	Pamats: 2006. gada 19. decembra līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku nr.47/J4025.		
2.4.	Pamats ēkas pievienošanai: 1963. gada 19. jūlija akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā, 1992. gada 14. februāra privatizācijas un pārveidošanas sapulces protokols. <i>Žurn. Nr. 300001861920, lēmums 18.01.2007, tiesnese Antra Bušmane</i>		
3.1.	Persona: PALSĀ, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 43903000755. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Smiltenes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009067337.	1	
3.3.	Pamats: 2013.gada 27.maija pirkuma līgums Nr.SND-V-P-NĪ/2-13. <i>Žurn. Nr. 300003512024, lēmums 30.09.2013, tiesnese Aija Grāve</i>		LVL 14,672.00
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme- aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pamats: 2006. gada 8. novembra Variņu pagasta uzziņa Nr. 35 par nekustamu īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300001790220, lēmums 23.11.2006, tiesnese Antra Bušmane</i>	0.0002 ha	
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			

I.

1007777



LATVIJAS REPUBLIKA

Valkas rajona Variņu pagasts

Nekustamā īpašuma "Oktobra iela 5"

Kadastra Nr.9490 003 0385

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Variņu pagasta padomes 2006.gada 17.maija lēmumam Nr.4, 3.§.12.

Robežu plāns sastādīts pēc 2006.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000.

Zemes kopplatība ir 0.1522 ha (1522 kvm).

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA



**VALKAS BIROJA
VADĪTĀJA**

N.Paukšēna

31 -10- 2006

EKSPLIKĀCIJA											
Zemes vienības Nr.	Kopplatība, ha	tai skaitā					Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk.
		no tās									
		Lauksaimniec. izmantojamā zeme	Aruņzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Gaišības					
0.1522	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.1522	
										Zem sīvu dāņiem	
										Zem sīkām un pag.	
										Zem ceļiem	
										Pārējās zemes	
										LEZ mērogrā, ha	

**ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS-93 TM SISTĒMĀ**

Nr.	X	Y
35	355292.73	630697.75
1312	355290.42	630741.66
1307	355255.77	630739.79
361	355256.06	630732.83
362	355257.02	630697.21

Mēroga koeficients 0.998609

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

A-B zemes īpašuma "Lejasvariņi"
 B-C Variņu pagasta pašvaldība
 C-D zemes īpašums "Kalnvariņu kūts"
 D-E zemes īpašums "Veikals Pals"
 E-A Variņu pagasta pašvaldības autoceļš

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI**

1. 020502- sīksargoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0002ha

Platība 0.1522 ha (1522kvm)
MĒROGS 1: 1000

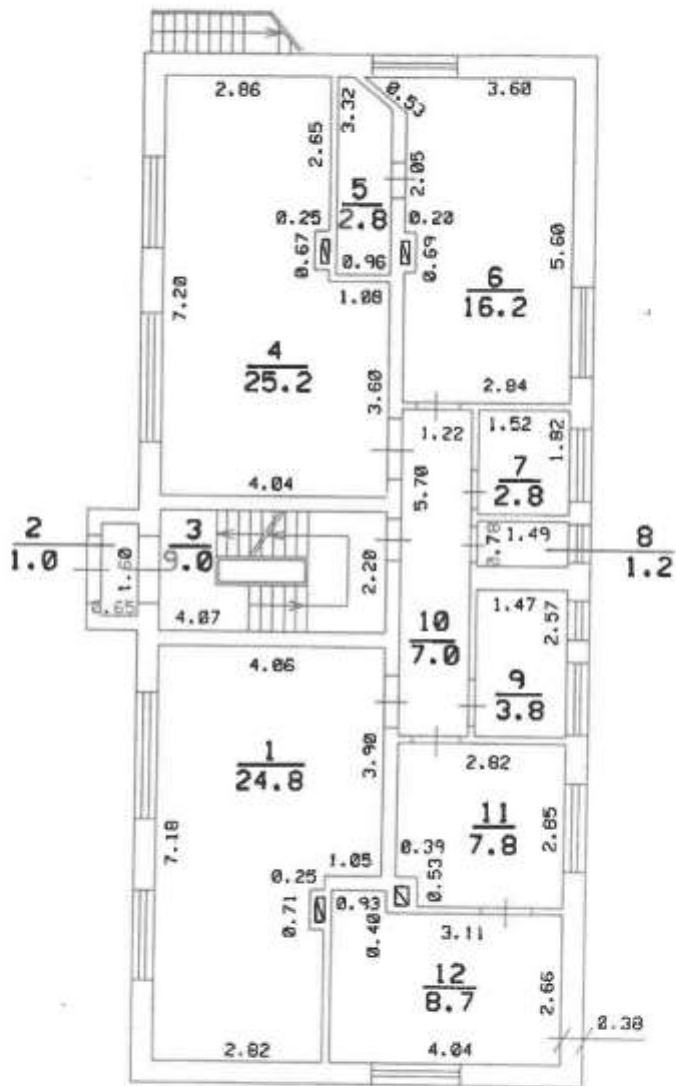
ortofotokartes Nr.4452-22

Kad. Nr.	9490 003 0385		Vadītāja	J.Vincukova	21.08.2006
			Mērogrā	J.Kudlāns	01.08.2006



12096575

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA
H • 2.54



BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS 9490 003 0385 001

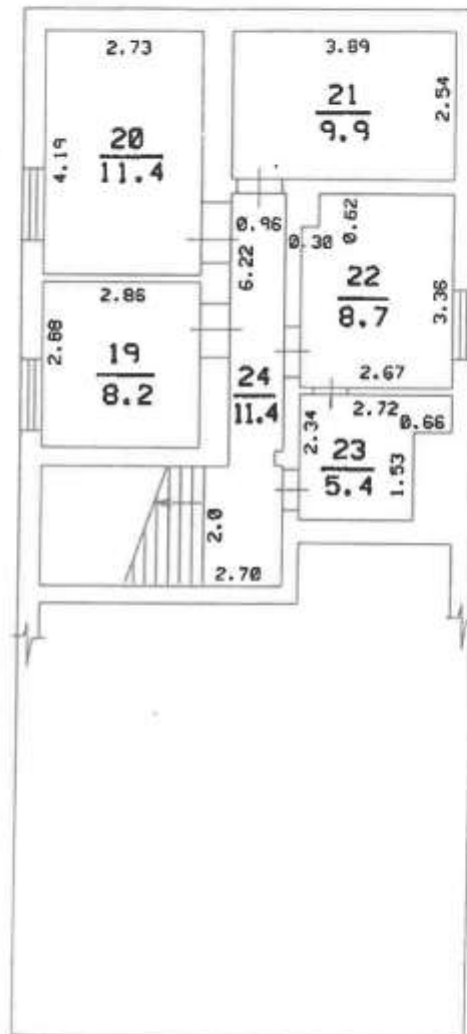
BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA
H • 2.51



BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS 9490 003 0385 001

BŪVES PAGRABSTĀVA PLĀNA SHĒMA

H • 2.12



BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS 9490 003 0385 001

14.10.24.10.36

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļējuma numurs	Administratīvā teritorija
94900030385	Oktobra iela 5	3206	100000293039	Variņu pagasts, Smiltenes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3206
Kopplatība:	0.1522
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3206 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7617 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	3206 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7617 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
94900030385	1/1	426	Oktobra iela 5, Variņi, Variņu pag., Smiltenes nov., LV-4726

Kadastrālā vērtība (EUR):	426
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1522
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	426 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	533 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94900030385001	1/1	2780	Oktobra iela 5, Variņi, Variņu pag., Smiltenes nov., LV-4726	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1522
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Plavu 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

14.10.24.10.36

Ekrānizdruka

Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dākiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1522
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	0.1522	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	01.08.2006	731.2050.201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeku līniju	0.0002	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, ieskaitoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Juris Kudlāns	01.08.2006

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājāmajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94900030385001	1/1	2780	Oktobra iela 5, Variņi, Variņu pag., Smiltenes nov., LV-4726	Dzīvojamā māja

Kadastrālā vērtība (EUR):	2780
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2780 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7084 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaifi uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	271.4
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1976
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.07.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	271.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	271.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligteļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārteļu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo teļu platība (kv.m.):	271.4
Nedzīvojamo iekšteļu platība (kv.m.):	271.4
Nedzīvojamo ārteļu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligteļu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekšteļu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārteļu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Teļu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2

14.10.24.10.36

Ekrānizdruka

Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	15
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
94900030385001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2780
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2780 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7084 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Neapdzīvojama telpa
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesalstes):	1
Telpu skaits:	24
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.07.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	271.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	271.4
Nedzīvojamo iekšējo telpu platība (kv.m.):	271.4
Nedzīvojamo ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekšējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo telpu 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	Telpa	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	24.8	-
2	Vējtveris	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	1.0	-
3	Kāpu telpa	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	9.0	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	25.2	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	2.8	-
6	Virtuve	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	16.2	-
7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	2.8	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	1.2	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	3.8	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	7.0	-
11	Telpa	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	7.8	-
12	Telpa	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.54	-	-	8.7	-

14.10.24.10.36

Ekrānizdrukā

13	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.51	-	-	2.8	-
14	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.51	-	-	36.2	-
15	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.51	-	-	19.2	-
16	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.51	-	-	4.1	-
17	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.51	-	-	7.7	-
18	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.51	-	-	36.1	-
19	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.12	-	-	8.2	-
20	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.12	-	-	11.4	-
21	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.12	-	-	9.9	-
22	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.12	-	-	8.7	-
23	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.12	-	-	5.4	-
24	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.12	-	-	11.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa / elementa kods	Tipa / elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	143.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	958.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1976	-	10
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1976	-	10
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls	-	1976	-	20
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	1976	-	20

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bīdē		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		
Kurināmais. Cietais		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009067337	Smiltēnes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	94900030385	Dārza iela 3, Smiltene, Smiltēnes nov., LV-4729

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums

14.10.24.10.36

Ekrānizdruka

Variņu pagasta zemesgrāmata	30.09.2013	-
Variņu pagasta zemesgrāmata	18.01.2007	-
Variņu pagasta zemesgrāmata	23.11.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	08.11.2006	35	VAS "Latvijas hipotēku un zemes banka"
Lēmums par apgrūtnājuma noteikšanu	30.10.2006	10A-1V1/366	VZD Vidzemes reģ. nod. Valkas birojs
Cita veida dokuments	27.10.2006	10C-3V1/124	VZD Vidzemes reģ. nod. Valkas birojs
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	21.08.2006	-	SIA Metrija
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	13.06.2006	1-23/165	Variņu pagasta padome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	17.05.2006	4.3.11.	Variņu pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	17.05.2006	4.3.11.	Variņu pagasta padome

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



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

- Valsts pilsēta
- Novada pilsēta
- Novads
- Pagasts
- 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

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU 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 .



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

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 11

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4.septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18.septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17.septembrim
datums


G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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