



2024.gada 22.novembris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.4**, kas atrodas
Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, Kalnamuiža, "Kalnamuiža 26",
tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma nosacījumiem

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.4**, ar kadastra numuru 9480 900 0123, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, Kalnamuiža, "Kalnamuiža 26"**, un reģistrēts Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000039813-4, ar kopējo platību 73,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 733/2778 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 94800060200001 un pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 733/2778 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 94800060200 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem. Dzīvoklis **Nr.4**, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, Kalnamuiža, "Kalnamuiža 26"**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots vienstāva piecu dzīvokļu ēkā.

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

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 dzīvokļa **Nr.4**, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, Kalnamuiža, "Kalnamuiža 26"** (kadastra numurs **9480 900 0123**), 2024.gada 7.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir:

4 000 (četri tūkstoši) eiro

- dzīvokļa 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 dzīvokļa 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

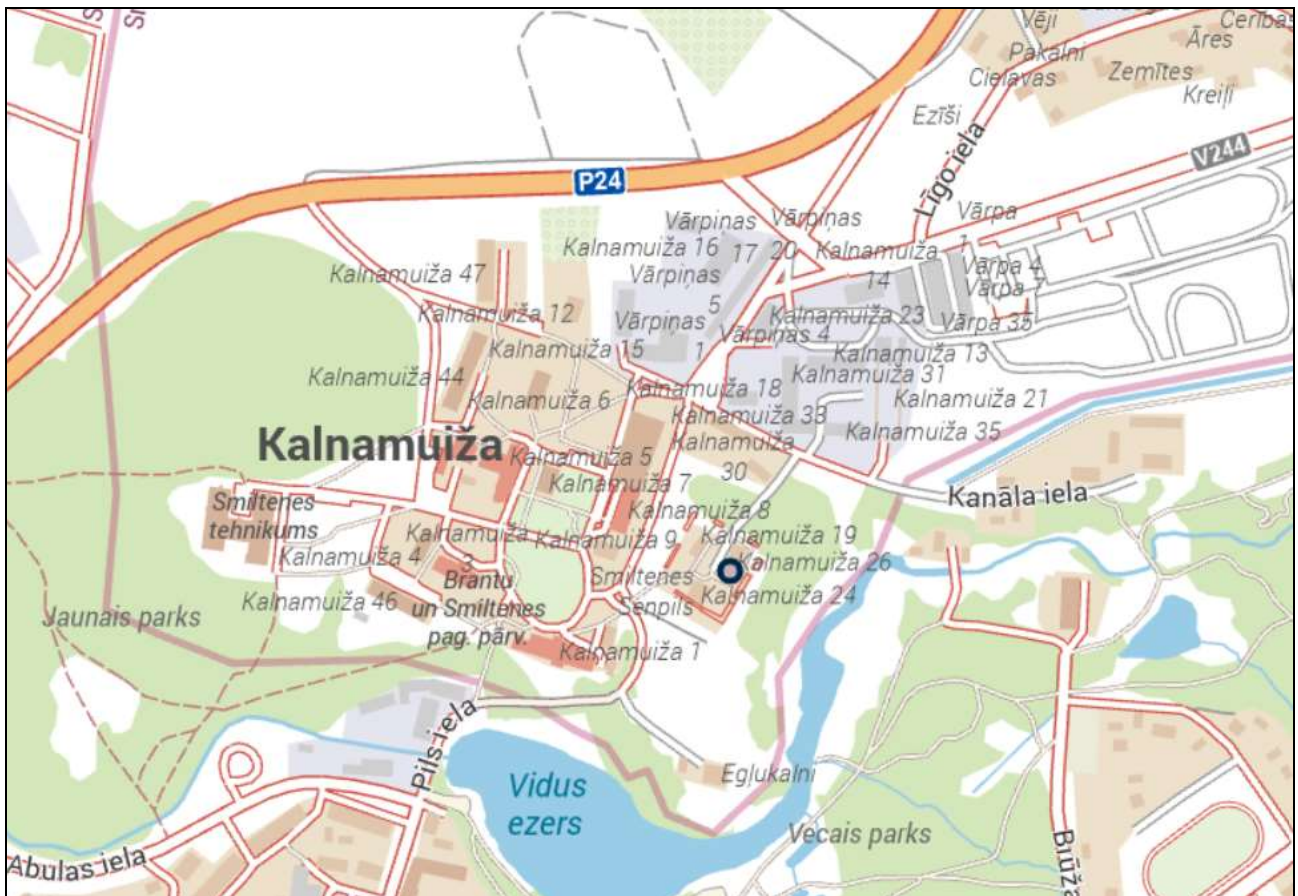
SATURS

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 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.4, kas atrodas Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, Kalnamuiža, "Kalnamuiža 26" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Smiltenes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 7.novembris.
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: 2022.gada 3.augusta nostiprinājuma lūgums, 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums, 2020.gada 10.jūnija Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī, kas nav izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas (nepieciešams remonts).
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 73,3 m ² , kas izvietots vienstāva 5 dzīvokļu ēkā.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000039813-4 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000039813-4 III daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem: <ul style="list-style-type: none"> - arhitektūras piemineklis - valsts aizsardzības pieminekļa aizsargjosla; - ēka ar kadastra apzīmējumu 9480 006 0200 001 pieder pie Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Smiltenes muižas apbūve" (Valsts aizsardzības Nr.6873); atrodas Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Parks" (Valsts aizsardzības Nr. 6879); Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Pilsdrupas" (Valsts aizsardzības Nr.6874); Valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa "Smiltenes viduslaiku pils" (Valsts aizsardzības Nr.2387) teritorijā.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, Kalnamuižā.

Līdz Smiltenes pagasta centram ir aptuveni 10 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Smiltenes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektroviļcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valkas ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota Smiltenes senpils drupu ielokā. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar grants ceļu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 19.gs. dzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1800.gads.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par sliktu. Pagraba telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Par jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **1-stāva 5 dzīvokļu ēkā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti A un R debesu puses virzienā, uz ēkas iekšpagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 73,3 m², t.sk. dzīvojamā platība – 47,5 m². Dzīvokļa telpu augstums ir – 2,6 m.

Dzīvokļa plānojums:

- ieeja dzīvoklī no pagalma, dzīvoklim ir atsevišķa ieeja;
- 2 izolētas dzīvojamās istabas, 1 caurstaigājama dzīvojamā istaba, virtuve, vannas istaba, tualete.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Vejtveris	1.	2,9	Krāsoti	Krāsotas	Koka dēļu	Koka	Bez loga	Slikts
Pieliekamais	2.	4,2	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	Standarta**	Slikts
Tualete	3.	1,1	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	Standarta**	Slikts
Priekštelpa	4.	1,9	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	Bez loga	Slikts
Istaba	5.	9,7	Krāsoti	Tapetes	Koka dēļu	Koka	Standarta**	Slikts
Vannas istaba	6.	2,1	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	Bez loga	Slikts
Virtuve	7.	13,6	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	Standarta**	Slikts
Istaba	8.	19,6	Krāsoti	Tapetes	Koka dēļu	Koka	Standarta**	Slikts
Istaba	9.	18,2	Krāsoti	Tapetes	Koka dēļu	Koka	Standarta**	Slikts

Standarta** - koka rāmja vērtne ar stiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsnis)
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

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.

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

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

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

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 apsekots 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 standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids neatbilst labākajam izmantošanas veidam (nepieciešams remonts), un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsme 2024.gadā gaidāma 1.8% apmērā, nākamajos gados tautsaimniecības attīstība prognozējama jaudīgāka. Savukārt inflācija turpina atkāpties.

Šogad Latvijas tautsaimniecības izaugsmei vēl neļauj atjaunoties vājais ārējais pieprasījums, kas slāpē apstrādes rūpniecības un transporta nozares izrāvienu. Būvniecībā un nekustamā īpašuma tirgū saglabājas augsto procentu likmju un lielo izmaksu kavējošā ietekme. Kopumā 2024. gada pirmo mēnešu saņemtie dati rāda visai pieticīgu ekonomisko aktivitāti 1. ceturksnī, taču turpmākajos ceturkšņos vairāku nozaru izaugsme atjaunosies. Inflācijas atgriešanās zemā līmenī un ienākumu kāpums jau atspoguļojas pakalpojumu sektora pozitīvākā nākamo mēnešu pieprasījuma novērtējumā, kā arī sekmēs mazumtirdzniecības izaugsmei, savukārt lielu infrastruktūras projektu virzība ar ES fondu finansējumu un pakāpenisks ieguldījumu kāpums privātajā sektorā (piemēram, mājokļu būvniecībā un renovācijā) balstīs būvniecību. Gaidāms, ka prognožu periodā kopumā pieaugs eksporta pieprasījums, kas, visticamāk, sakrīt ar vairāku ražotāju redzējumu, kuri veic ieguldījumus ražošanas jaudās pašlaik. Taču transporta nozares attīstību turpinās kavēt ģeopolitiskie riski, t. sk. sankciju paplašināšana pret Krieviju un Baltkrieviju.

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>).

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas nav aktīvs. Šobrīd Smiltenes pagastā piedāvājumā nav neviens līdzīgs dzīvoklis, arī pieprasījums pēc dzīvokļiem sliktā tehniskā stāvoklī ir zems.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Smiltenes novadā	X	
2.Ēkas novietojums Smiltenes pagasta daļā	X	
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā	-	-
5.Dzīvojamās mājas un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X
7.Dzīvokļa lielums	X	
8.Dzīvokļa plānojums	-	-
9.Papildus uzlabojumi	-	-
10. Apgrūtinājumi		X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu 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 pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

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.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Valka Dz-00 ID-1845286). Dzīvokļa īpašuma Smiltenes novadā, Launkalna pagastā sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 53,3m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals un domājamā daļa no palīgēkām. Dzīvokļa īpašums izvietots 1-stāva koka ēkā, kas būvēta 1880.gadā. Kopumā dzīvoklis ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, māja, kurā atrodas dzīvoklis ir samērā apmierinošā tehniskā stāvoklī, tas nav kultūras piemineklis. Dzīvoklis ir ar elektrību un krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2023.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 3 250 EUR jeb 61 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Valka Dz-00 ID-1536456). Dzīvokļa īpašuma Smiltenes novadā, Raunas pagastā sastāvs: 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 70,1 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals un domājamā daļa no palīgēkām. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu ķieģeļu mūra koka ēkā, kas būvēta 1860.gadā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, māja, kurā atrodas dzīvoklis, ir sliktā tehniskā stāvoklī, tas nav kultūras piemineklis. Dzīvoklis ir ar ūdeni, kanalizāciju, elektrību un krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 4 300 EUR jeb 61EUR/m².



Objekts Nr.3. (Valka Dz-00 ID-18452873). Dzīvokļa īpašuma Smiltenes novadā, Launkalna pagastā sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 67,2m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals un domājamā daļa no palīgēkām. Dzīvokļa īpašums izvietots 1-stāva koka ēkā, kas būvēta 1880.gadā. Kopumā dzīvoklis ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, māja, kurā atrodas dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, tas nav kultūras piemineklis. Dzīvoklis ir ar elektrību un krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2023.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 3 250 EUR jeb 48 EUR/m².



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	3250		4300		3250	
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 ...	2023.gada oktobris	1.00	2022.gada decembris	0.95	2023.gada oktobris	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	3250		4085		3250	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ² (bez ārtelpām)	53.30		70.10		67.20	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	60.98		58.27		48.36	
1. Ēkas novietojums novadā ...	Sliktāks	1.15	Sliktāks	1.10	Sliktāks	1.15
2. Ēkas novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/renovācija	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Dzīvojamās mājas un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, apgrūtinājumi ...	Labāks	0.90	Labāks	0.90	Labāks	0.90
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Dzīvokļa lielums ...	Mazāks	0.97	Līdzīgs	1.00	Mazāks	0.99
8. Dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums...	Sliktāks	1.10	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.10
9. Ārtelpas un pagraba telpas ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
11. Papildus uzlabojumi, piem., palīgēkas, autostāvvietas ...	Labāki	0.97	Labāki	0.97	Labāki	0.97
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	54.27		56.53		53.68	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					54.8	
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība (bez ārtelpas), m ²					73.30	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					4 000	

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 dzīvokļa 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 pārlicību:

- 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 dzīvokļa **Nr.4**, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, Kalnamuiža, "Kalnamuiža 26"** un reģistrēts Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 10000039813-4, kadastra numurs **9480 900 0123**, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 733/2778 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 94800060200001 un pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 733/2778 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 94800060200, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2024.gada 7.novembrī* ir

4 000 (četri tūkstoši) eiro.

* - dzīvokļa 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 dzīvokļa 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

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

Vērtētāja asistents

S.Anča

Vērtētāja palīgs

A.Ozere

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Inga Zujeva 21.10.2024 10:28:52

VIDZEMES RAJONA TIESA
Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000039813 4
Kadastra numurs: 9480 900 0123
Adrese: "Kalnamuiža 26" - 4, Kalnamuiža, Smiltenes pag., Smiltenes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 4. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 9480 006 0200). Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2, 1.3 (400001441211) <i>Žurn. Nr. 300002445752, lēmums 26.05.2008, tiesnese Aija Grīve</i>	733/2778	73.3 m ²
1.1.	Dzīvoklis Nr. 4.		73.3 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94800060200001).	733/2778	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 94800060200).	733/2778	
<i>Precizēts 10.10.2022, Žurn. Nr. 400001441211, tiesnese Aija Grīve</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Smiltenes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000016405.	1	
1.2.	Pamats: 2007.gada 4.oktobra akts par valsts dzīvojamās mājas neprivatizētās daļas nodošanu un pārņemšanu pašvaldības īpašumā, 2007.gada 20.decembra pašvaldības lēmums Nr.20 par neprivatizēto dzīvokļu pārņemšanu pašvaldības īpašumā. <i>Žurn. Nr. 300002445752, lēmums 26.05.2008, tiesnese Aija Grīve</i>		
2.1.	Persona: Smiltenes pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000016405. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337.	1	
2.3.	Pamats: 2022.gada 3.augusta nostiprinājuma lūgums, 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums, 2020.gada 10.jūnija Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005670426, lēmums 22.08.2022, tiesnese Lolita Marovska</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	No nekustama īpašuma "Kalnamuiža 26", Smiltenes pag., Valkas raj., LV-4729 (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000039813) pāriet apgrūtinājumi:		
1.2.	Atzīme - arhitektūras piemineklis - valsts aizsardzības pieminekļa aizsargjosla.		
1.3.	Atzīme - ēka ar kadastra apzīmējumu 9480 006 0200 001 pieder pie Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Smiltenes muižas apbūve" (Valsts aizsardzības Nr.6873); atrodas Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Parks" (Valsts aizsardzības Nr. 6879); Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Pilsdrupas" (Valsts aizsardzības Nr.6874); Valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa "Smiltenes viduslaiku pils" (Valsts aizsardzības Nr.2387) teritorijā. <i>Žurn. Nr. 300002445752, lēmums 26.05.2008, tiesnese Aija Grīve</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			

I.

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
ARHĪVAM

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 94800060200001004-01

Lapu skaits: 10

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

94800060200001004

Dzīvoklis
(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Valkas raj.
Smiltenes pag.
Kalnamuiža 26-4
Pasta indekss LV-4729



Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: *Inese Zaula* Inese Zaula

Izpildes datums: 21/02/2008

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: *Jānis Krūklis* Jānis Krūklis

Pārbaudes datums: 21/02/2008

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 94800060200001004-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94800060200001004
4. Telpu grupas adrese: Valkas raj., Smiltenes pag., Kalnamuiža 26-4, pasta indekss LV-4729
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 23/04/2001
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: SMILTENES PAGASTA PAŠVALDĪBA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 15/02/2008
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Inese Zaula
9. Izpildes datums: 21/02/2008
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Jānis Krūkliņš
11. Pārbaudes datums: 21/02/2008
12. Iesniegtie dokumenti:
 - 04.10.2007. V/a "Mājokļu aģentūra" nodod Smiltenes pagasta pašvaldībai, Akts par valsts īpašumā esošu ēku (būvju) nodošanu pašvaldībai vai otrādi
 - 15.02.2008. Nr.177257, Smiltenes pagasta padome, Pasūtījuma pieteikums
13. Apsekošanas datums: 21/02/2008
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 14
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Valda Andersone

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 94800060200001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11220201 Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
4. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
5. Būves ārslenu materiāls: 05 Koks
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 1
 - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1800
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 65
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 341.4
11. Būvtilpums (kub.m.): 1197
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 327,3
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 277.8

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94800060200001004 Izdrukas datums 21/02/2008 Lapa Nr. 2 no 4

390000329575

13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 277.8
 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
 14. Telpu grupu skaits būvē: 6
 15. Dzīvokļu skaits būvē: 5

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
 2. Telpu grupas numurs būvē: 004
 3. Telpu grupas izmantošanas veids 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
 5. Telpu skaits telpu grupā: 9
 6. Telpu grupas novietojums būvē:
 6.1. Augstākā stāva numurs: 1
 6.2. Zemākā stāva numurs: 1
 7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.) 73.3
 8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.6
 9. Telpu grupas labiekārtojums
 9.3. Vietējā krāsns apkure
 9.4. Elektroapgāde
 9.5. Aukstā ūdens apgāde
 9.8. Kanalizācija
 9.9. Tualetes telpa 1
 9.10. Vannas (dušas) telpa 1
 11. Apsekošanas datums 21/02/2008
 12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes - Nav

VALSTS ZEMES DIENESTA
 VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
 Nekustamā īpašuma lieta Nr. 7108
 atsaucināšanas aizliegumi un cita veida
 apgrūtinājumi nav reģistrēti

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.): 73.3
 Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 73.3
 Dzīvokļa platība (kv.m.): 73.3
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 47.5
 Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 25.8

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	2.9	2.6	
2	1	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	4.2	2.6	
3	1	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.1	2.6	
4	1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1.9	2.6	
5	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	9.7	2.6	
6	1	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2.1	2.6	

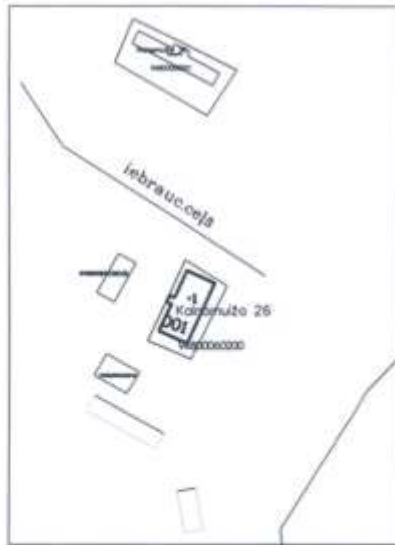
Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94800060200001004 Izdrukas datums 21/02/2008 Lapa Nr. 3 no 4

390000329575

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīga būvniecības pašme
7	1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	13.6	2.6	
8	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	19.6	2.6	
9	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	18.2	2.6	

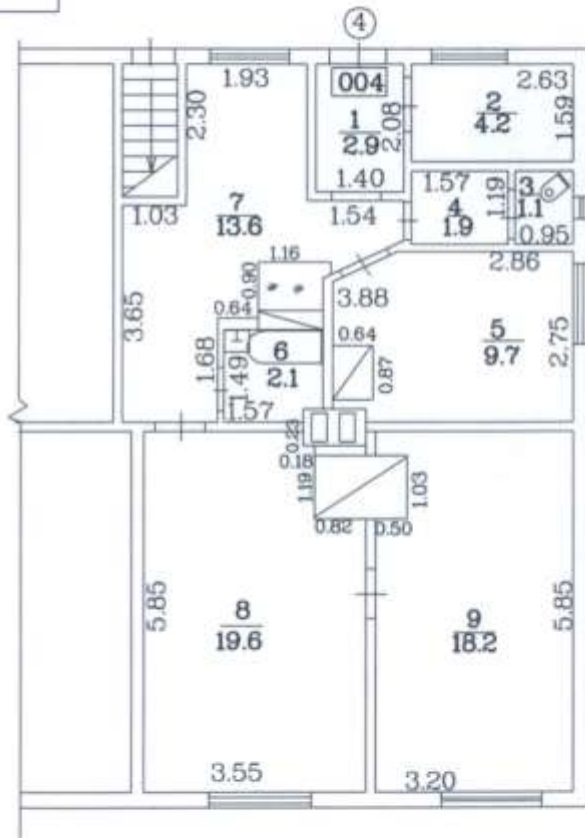
Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94800060200001004 Izdrukas datums: 21/02/2008 Lapa Nr. 4 no 4

390000329575



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta Nr	X	Y
1	366649.64	614773.81



TELPU GRUPAS PLĀNS

Telpu grupas kadastra apzīmējums		Telpu augstums	Mērogs
94800060200001004		2.60	1:100
Uzmērīja	<i>[Signature]</i>	Inese Zaula	21.02.2008


Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
94809000123	-	1789	100000039813	Smiltenes pagasts, Smiltenes novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	4
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1789
Kopplatība:	73.30
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1789 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1343 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3490 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1789 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1343 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3490 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs
Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
94800060200001004	"Kalnamuiža 26" - 4, Kalnamuiža, Smiltenes pag., Smiltenes nov., LV-4729	1577

Kadastrālā vērtība (EUR):	1577
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1577 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	950 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3040 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (pasaistes):	1
Telpu skaits:	9
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.02.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	73.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	73.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	73.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	47.5
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	25.8
Dzīvokļu ārējo telpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
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	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	2.9	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	4.2	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	1.1	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	1.9	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	9.7	-
6	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	2.1	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	13.6	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	19.6	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	18.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizēta		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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	94809000123	Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Smiltenes pagasta zemesgrāmata	22.08.2022	-
Smiltenes pagasta zemesgrāmata	26.05.2008	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējlietāde
Nodošanas un pieņemšanas akts	04.10.2007	-	Smiltenes pagasta padome

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daīai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94800060200001	0/1	-	"Kalnamuiža 26", Kalnamuiža, Smīltenes pag., Smīltenes nov., LV- 4729	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	5690
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5690 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3427 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10967 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	327.3
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1800
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	23.04.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	327.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	277.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	277.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	277.8
Dzīvojamā platība (kv.m.):	189.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	88.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	49.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	49.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	6
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	65
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
9480006020001000	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Kalnamiža 26	-	100000039813	Smiltenes pagasts, Smiltenes novads

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
94800060200001001	"Kalnamiža 26" - 1, Kalnamiža, Smiltenes pag., Smiltenes nov., LV-4729
94800060200001002	"Kalnamiža 26" - 2, Kalnamiža, Smiltenes pag., Smiltenes nov., LV-4729
94800060200001003	"Kalnamiža 26" - 3, Kalnamiža, Smiltenes pag., Smiltenes nov., LV-4729
94800060200001004	"Kalnamiža 26" - 4, Kalnamiža, Smiltenes pag., Smiltenes nov., LV-4729
94800060200001005	"Kalnamiža 26" - 5, Kalnamiža, Smiltenes pag., Smiltenes nov., LV-4729
94800060200001901	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1;a;b	dzīvojamā māja, pagrabs, piebūve, piebūve

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	341.4 apbūves laukumā kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1197.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	24.10.2014	16/15,2	Smiltenes novada dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1800	-	55
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1800	-	70
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1800	-	65
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārnīni	-	1800	-	80

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		

Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
---	--	--

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



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

