

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 1/3 DOMĀJAMO DAĻU NO** **NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

ATMODAS IELA 9A, SMILTENE, SMILTENES NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir korigēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Korigētā vērtējuma atskaite nav izmantojama citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem, jo vērtējuma atskaitē vērtētājs ir veicis apzinātas satura korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 18. jūlijs

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Dītai Voronovai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtēšanas atskaite par 1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Atmodas ielā 9A, Smiltēnē, Smiltēnes novadā (kadastra Nr. 9415 001 1203), kas sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 9415 001 1203) ar platību 1777 m² un apbūves: dzīvojamā ēka (kadastra apz. 9415 001 1203 001), saimniecības ēka (kadastra apz. 9415 001 1203 002), siltumnīca (kadastra apz. 9415 001 1203 003), kur, saskaņā ar lietošanas kārtības līgumu, tiek saprasts:

- dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 001) sekojošas telpas: ēkas pirmajā stāvā telpa Nr.1 ar kopējo platību 25,9 m², telpa Nr.2 ar kopējo platību 10,5 m², telpa Nr.4 ar kopējo platību 2,3 m², telpa Nr.7 ar kopējo platību 23,7 m², telpa Nr.6 ar kopējo platību 1,5 m², kā arī daļa no telpas Nr.5 ar kopējo platību 11,1 m², kas saskaņā ar līguma 1.pielikumu, kas iezīmēta ar sarkanu līniju, jo dabā ir izbūvēta siena, kas nav atainota inventarizācijas lietā (*tiek uzskatīta kā nesaskaņota vienkāršotā atjaunošana*), ēkas pagraba stāvā telpa Nr.14 ar kopējo platību 9,2 m²
- siltumnīcas (kadastra apz. 9415 001 1203 003) telpa ar platību 16,9 m²,
- reālā zemes daļa, kas norādīta zemes gabala lietošanas kārtībā (*zemes gabala lietošanas platība nav saprotama (nav salasāma)/identificējama un citi zemes domājamo daļu lietošanas kārtības dokumenti nav pieejami/uzrādīti*),
- līdzēju kopīgā lietošanā ir dzīvojamās ēkas pirmā stāva telpa Nr.3 ar kopējo platību 1,3 m², daļa no telpas Nr.5, kas norobežota ar sarkano līniju pielikumā un ved uz otrā stāva kāpņu telpu (*tiek uzskatīta kā nesaskaņota vienkāršotā atjaunošana*), pagalma puses ieeja ēkas pirmajā stāvā, pagraba telpas Nr.15 ar kopējo platību 15,9 m² un Nr.13 ar kopējo platību 15,5 m², pagraba kāpņu telpa, kā arī palīgēka ar (kadastra apz. 9415 001 1203 003) un palīgēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 003) telpa ar Nr.1 ar kopējo platību 6,6 m²,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 18. jūlijā.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērinātas tiesas izpildītājas pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.

Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma *izsoles sākumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā **fiziskai personai piederošās 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 14 600 (Četrpadsmit tūkstoši seši simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nepaļausies uz šī vērtējuma atskaitei saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cienā,

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	8
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	8
SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA.....	9
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	9
KLIMATS UN VIDE	10
APBŪVES RAKSTUROJUMS	10
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFECTIVITĀTE	12
FOTOATTĒLI.....	13
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	17
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	17
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	18
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	19
PIELIKUMI	20
ZEMES GABALA PLĀNS	20

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Atmodas iela 9A, Smiltene, Smiltenes novads
Kadastra apzīmējumi	9415 001 1203
Vērtējamā objekta sastāvs	1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 9415 001 1203) ar platību 1777 m² un apbūves: dzīvojamā ēka (kadastra apz. 9415 001 1203 001), saimniecības ēka (kadastra apz. 9415 001 1203 002), siltumnīca (kadastra apz. 9415 001 1203 003), kur, saskaņā ar lietošanas kārtības līgumu, tiek saprasts: • dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 001) sekojošas telpas: ēkas pirmajā stāvā telpa Nr.1 ar kopējo platību 25,9 m², telpa Nr.2 ar kopējo platību 10,5 m², telpa Nr.4 ar kopējo platību 2,3 m², telpa Nr.7 ar kopējo platību 23,7 m², telpa Nr.6 ar kopējo platību 1,5 m², kā arī daļa no telpas Nr.5 ar kopējo platību 11,1 m², kas saskaņā ar līguma 1.pielikumu, kas iezīmēta ar sarkanu līniju, jo dabā ir izbūvēta siena, kas nav atainota inventarizācijas lietā (<i>tiek uzskatīta kā nesaskaņota vienkāršotā atjaunošana</i>), ēkas pagraba stāvā telpa Nr.14 ar kopējo platību 9,2 m² • siltumnīcas (kadastra apz. 9415 001 1203 003) telpa ar platību 16,9 m², • reālā zemes daļa, kas norādīta zemes gabala lietošanas kārtībā (<i>zemes gabala lietošanas platība nav saprotama (nav salasāma)/identificējama un citi zemes domājamo daļu lietošanas kārtības dokumenti nav pieejami/uzrādīti</i>), • līdzēju kopīgā lietošanā ir dzīvojamās ēkas pirmā stāva telpa Nr.3 ar kopējo platību 1,3 m², daļa no telpas Nr.5, kas norobežota ar sarkano līniju pielikumā un ved uz otrā stāva kāpņu telpu (<i>tiek uzskatīta kā nesaskaņota vienkāršotā atjaunošana</i>), pagalma puses ieeja ēkas pirmajā stāvā, pagraba telpas Nr.15 ar kopējo platību 15,9 m² un Nr.13 ar kopējo platību 15,5 m², pagraba kāpņu telpa, kā arī palīgēka ar (kadastra apz. 9415 001 1203 003) un palīgēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 003) telpa ar Nr.1 ar kopējo platību 6,6 m²
Pašreizējā izmantošana	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Uz zemes gabala atrodas garāžas ēka (kadastra apz. 9415 001 1203 006) ar kopējo platību 30,3 m². Ēka nav reģistrēta zemesgrāmatā un vērtētājam nav iesniegta informācija par ēkas piederību vai lietošanas kārtību. Dzīvojamās mājas daļā no telpas Nr.5 ar kopējo platību 11,1 m², kas saskaņā ar līguma 1.pielikumu, kas iezīmēta ar sarkanu līniju, jo dabā ir izbūvēta siena, kas nav atainota inventarizācijas lietā, tiek uzskatīta kā ēkas nesaskaņota vienkāršotā atjaunošana.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 360, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Atmodas ielā 9A, Smiltene, Smiltenes novads un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 9415 001 1203) un trijām būvēm (kadastra apz. 9415 001 1203 001; 9415 001 1203 002; 9415 001 1203 003), ir nostiprinātas: • 2/3 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai.
Īpašuma lietošanas kārtība	2007. gada 29. novembrī ir noteikta kopīpašnieku nekustamā īpašuma

	lietošanas kārtība, kas ir reģistrēta zemesgrāmatā.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0076 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu-0,0009 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamajiem līgumiem vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 18. jūlijā. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate un fotofiksācija. Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vajadzībām, šādos gadījumos, kad vērtētājam nav nodrošināta iespēja iekļūt vērtējamā īpašumā, vērtējums tiek sagatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti un tā vērtību.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs. Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami, bet saskaņā ar lietošanas kārtības līgumu dzīvojamās ēkas telpas Nr. 5 izbūvētā siena (atdalot 11,1 m² platību un līguma 1. pielikumā iezīmēta ar sarkanu līniju) dabā nav atainota inventarizācijas lietā un tiek uzskatīta par nesaskaņotu vienkāršoto atjaunošanu. Ņemot vērā minēto, kā arī faktu, ka no lietošanas kārtības līgumā nav saprotama (nav salasāma)/identificējama reālā zemes domājamā daļa (zemes platība), nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta pēc domājamo daļu īpatsvara.
Noteiktās 1/3 domājamās daļas vērtības: Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 29 200 (Divdesmit deviņi tūkstoši divi simti eiro) EUR 14 600 (Četrpadsmit tūkstoši seši simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2026. gada 18. jūlijs.
Atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJAInformācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdruka;
- Līgums par lietošanas kārtības noteikšanu kopīpašumā (29.11.2007.);
- Objekta apskate dabā;
- LR VZD Kadastra sistēmas dati;
- Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) dati;
- kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com.
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Ēku un zemes gabalu plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

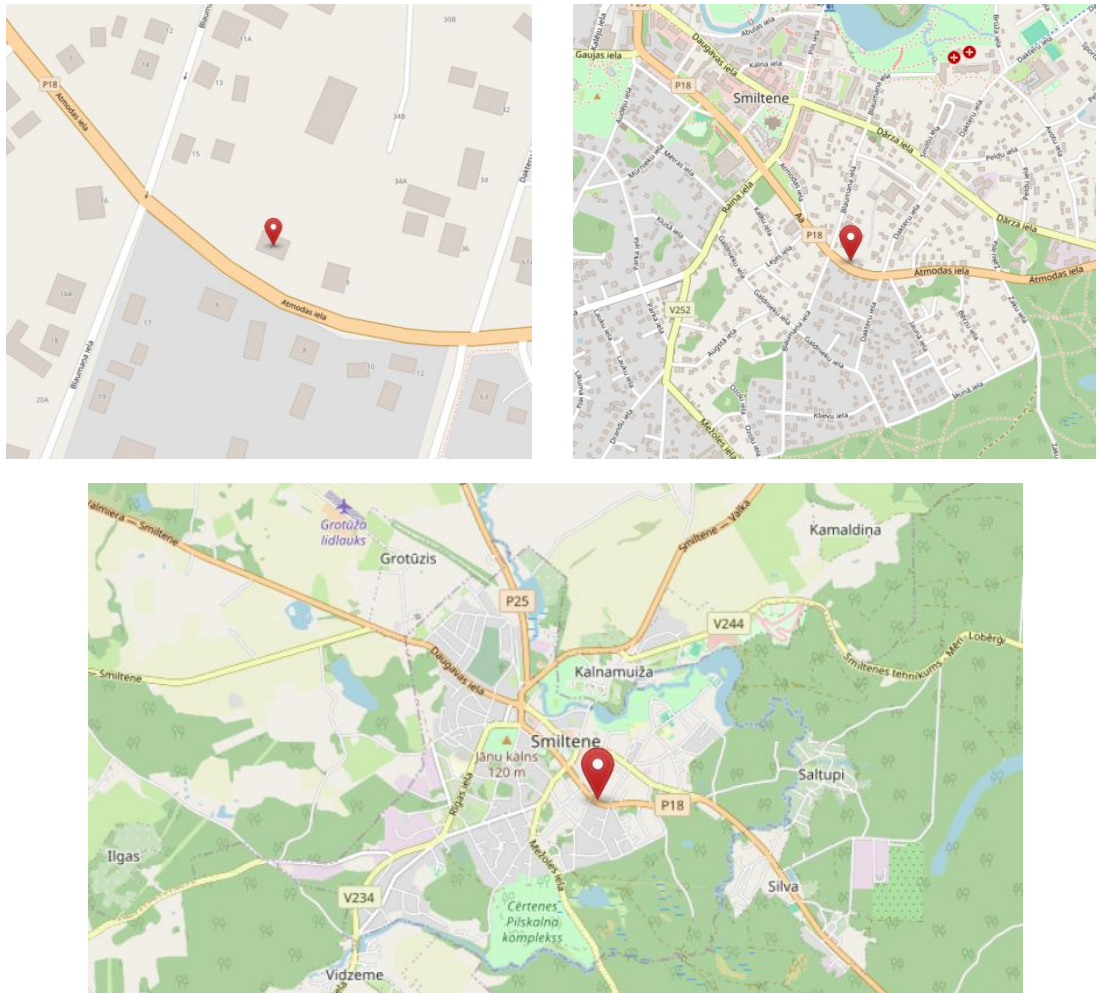
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Vērtējamais objekts atrodas Smiltenes pilsētas centrālajā daļā, stratēģiski izdevīgā un pieprasītā apkaimē. Pilsētai piemīt augsta estētiskā un rekreācijas vērtība, kas ir būtisks plus punkts privātmāju segmentā. Pilsētas teritorijā plūst Abula upe un atrodas vairāki ezeri (Teperis, Vidusezers, Klievezers). Īpaši Tepera ezera (~2 km) apkārtnē ir attīstīta kā aktīvās atpūtas un sporta zona. Tuvāko apkārtni veido mazstāvu privātmājas, atsevišķi daudzdzīvokļu nami un sabiedriskas nozīmes ēkas.

Vērtējamais objekts atrodas pilsētas centra tuvumā (~600 m) – Atmodas, Blaumaņa, Dārza un Baznīcas laukuma ielu apbūves kvartālā. Pie dzīvojamās ēkas tieša un laba piebraukšana no Atmodas ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Atmodas iela vienlaicīgi ir arī valsts reģionālais autoceļš P18 (Valmiera–Smiltene), kas ir ar samērā intensīvu auto satiksmi.

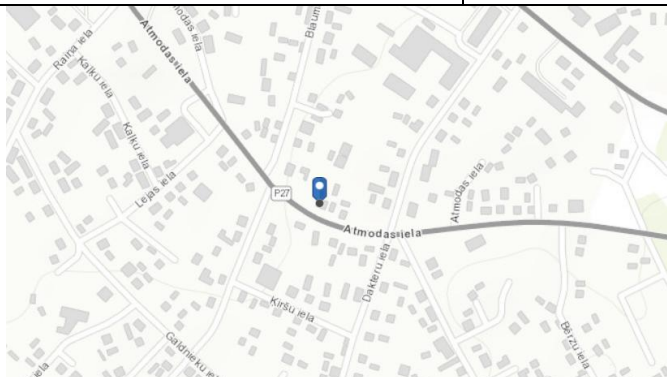
Atrašanās vietas plāns:¹



¹ kartes dati no @OpenStreetMap contributors

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	Nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	Nav
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/augšne:	
Augsnes erozija	Nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	Nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	Nevajag
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav
Piesārņojuma atliekas	Nav
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav
Bīstamu objektu tuvums	Nav
Gaisa piesārņojums	Nav
Citi piesārņojuma avoti	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav informācija
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Nav
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav
Citi novērojumi	Nav

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 9415 001 1203 001
<i>Apraksts saskaņā ar pieņemumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēka apjoms	2-stāva vieglbetona konstrukcijas ēka ar pagrabstāvu
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1984.
Apbūves laukums	106,8 m ²

Kopējā platība	209,9 m ²
Vērtējamā 1/3 domājamās daļas platība saskaņā ar koplietošanas līgumu	~84,2 m ²
Griestu augstums	2,0 m - 2,5 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetona konstrukcijas
Pārsegumi	Nav informācija
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Nav informācija
Ēkas ārsienu apdare	Balto ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Logi stikloti PVC rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums (saskaņā ar pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra datiem)	
Ūdensapgāde	Aukstais – no centralizētiem tīkliem (pieņēmums); Karstais – nav informācija
Kanalizācija	Pieslēgums pilsētas tīkliem (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums pilsētas tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā, centrālā (pieņēmums)
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmā norādītie dati ir ticami un atbilst dabā esošajam. Starp kopīpašniekiem ir noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts notariāli apstiprināts Līgums par lietošanas kārtības noteikšanu kopīpašumā.

Telpu eksplikācija:

Saskaņā ar Lietošanas kārtības līgumu vērtējamā 1/3 domājamā daļa atbilst lietošanā nodotajām dzīvojamās ēkas pirmā stāva telpām ar kopējo platību aptuveni **~84,2 m²**:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	25.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	10.5	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.3	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	11.1	-
6	Tualetes	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.5	-
7	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	23.7	-
14	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.0	-	-	9.2	-

Koplietošanas telpas:

3	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.3	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	11.1	-
13	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.0	-	-	15.5	-
15	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.0	-	-	15.9	-
17	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.0	-	-	5.0	-

BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Vietējā krāsns (pieņēmums)
Apsildāmā platība	Nav precīza informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts būvniecības informācijas sistēmā (BIS)
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m ² gadā)	Nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Nē
2. Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē
3. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
4. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav informācija
Elektroauto uzlādes iespējas	~600 m attālumā e-mobi uzlādes stacija (Gaujas iela 4A, Smiltene)
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Smiltenes autoosta atrodas ~500 m attālumā.
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav informācija

Palīgēkas:

<u>Ēkas tips</u>	Saimniecības ēka	Siltumnīca	Garāža
<u>Kadastra apz.</u>	94150011203002	94150011203003	94150011203006
<u>Celšanas gads</u>	1990	1990	2023
<u>Kopējā platība, m²</u>	129.6	42.2	30.3
<u>Konstruktīvie elementi, fasāde:</u>			
<i>pamati</i>	dzelzsbetona	dzelzsbetona	dzelzsbetona, betona
<i>sienas</i>	vieglobetons, koks	plēve	vieglobetona bloki
<i>pārsegumi</i>	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	nav	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
<i>jumta nesošā konstrukcija</i>	koka	koka	koka
<i>jumta segums</i>	azbestcimenta loksnes	plēve	šķiedrcementa loksnes
<i>fasāde</i>	nav	plēve	apmetums
<u>Inženierkomunikācijas:</u>			
<i>elektroapgāde</i>	ir (pieņēmums)	nav	ir (pieņēmums)
<i>apkure</i>	nav	nav	nav
<i>ūdensapgāde</i>	nav	nav	nav
<i>kanalizācija</i>	nav	nav	nav
<u>Tehniskais stāvoklis</u>	apmierinošs (pieņēmums)	apmierinošs (pieņēmums)	labs (pieņēmums)

Piezīmes	Saskaņā ar Lietošanas kārtības līgumu, ēka ir pilnā apjomā nodota lietošanā otrajam kopīpašniekam.	Saskaņā ar Lietošanas kārtības līgumu vērtējamā 1/3 domājamā daļa atbilst lietošanā nodotai telpai Nr. 3 (16,9 m ²), kā arī koplietošanas telpa Nr. 1 (6.6 m ²).	Ēka nav reģistrēta zemesgrāmatā un vērtētājam nav iesniegta informācija par ēkas piederību vai lietošanas kārtību.
----------	--	--	--

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 001) fasādes skati		
		
Dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 001) fasādes skati		
		
Dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 001) ārdurvis un brīvi pieejama koplietošanas telpas kopskati		
		
Saimniecības ēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 002) fasādes skats	Siltumnīcas (kadastra apz. 9415 001 1203 003) fasādes skats	Īpašuma kopskats



LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Atmodas ielā 9A, Smiltēnē, Smiltenes novadā**, *labākais izmantošanas veids* ir pašreizējais – **individuālās dzīvojamās mājas apbūve**. Mūsu novērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

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

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un

pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtējamajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktiskā darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos,

atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvēruma, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas korigē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota, jo būvizmaksas neraksturo nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni.

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

Inženierkomunikācijas

Inženierkomunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta kopējā tirgus vērtībā.

Vide

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, piesārņojumu un defektu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

Apbūves tehniskais stāvoklis

Vērtētājs neveic apbūves tehniskā stāvokļa inženiertehnisko ekspertīzi un nemēģina konstatēt visus defektus, bojājumus, nodilumus, būvniecības kļūdas. Vērtētājs konstatē un uzrāda tos acīm redzamos defektus, kurus atbilstoši tirgus vērtības definīcijai varētu saskatīt arī vidusmēra pircējs un kas var būt nozīmīgi, hipotētiskajam vidusmēra pircējam veidojot savu viedokli par maksājamo cenu. Tādēļ tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu

konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie:

- atrodas Smiltenes pilsētā, centra tuvumā (~600 m);
- Tepera ezers ~2 km attālumā;
- Atmodas iela ir ar asfalta segumu;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums (pieņemums);
- ir tieša un laba piebraukšana;
- zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- zemesgrāmatā ir reģistrēts notariāli apliecināts Līgums par lietošanas kārtības noteikšanu kopīpašumā.

Negatīvie:

- vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- dzīvojamā māja celta 1984. gadā;
- garāžas ēka (kadastra apz. 9415 001 1203 006) nav reģistrēta zemesgrāmatā un nav zināms tā īpašnieks vai lietošanas kārtība;
- Atmodas iela ir ar intensīvu autotransporta plūsmu.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par 1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Atmodas ielā 9A, Smiltēnē, Smiltenes novadā (kadastra Nr. 9415 001 1203), kas sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 9415 001 1203) ar platību 1777 m² un apbūves: dzīvojamā ēka (kadastra apz. 9415 001 1203 001), saimniecības ēka (kadastra apz. 9415 001 1203 002), siltumnīca (kadastra apz. 9415 001 1203 003), kur, saskaņā ar lietošanas kārtības līgumu, tiek saprasts:

- dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 001) sekojošas telpas: ēkas pirmajā stāvā telpa Nr.1 ar kopējo platību 25,9 m², telpa Nr.2 ar kopējo platību 10,5 m², telpa Nr.4 ar kopējo platību 2,3 m², telpa Nr.7 ar kopējo platību 23,7 m², telpa Nr.6 ar kopējo platību 1,5 m², kā arī daļa no telpas Nr.5 ar kopējo platību 11,1 m², kas saskaņā ar līguma 1.pielikumu, kas iezīmēta ar sarkanu līniju, jo dabā ir izbūvēta siena, kas nav atainota inventarizācijas lietā (*tiek uzskatīta kā nesaskaņota vienkāršotā atjaunošana*), ēkas pagraba stāvā telpa Nr.14 ar kopējo platību 9,2 m²
- siltumnīcas (kadastra apz. 9415 001 1203 003) telpa ar platību 16,9 m²,
- reālā zemes daļa, kas norādīta zemes gabala lietošanas kārtībā (*zemes gabala lietošanas platība nav saprotama (nav salasāma)/identificējama un citi zemes domājamo daļu lietošanas kārtības dokumenti nav pieejami/uzrādīti*),
- līdzēju kopīgā lietošanā ir dzīvojamās ēkas pirmā stāva telpa Nr.3 ar kopējo platību 1,3 m², daļa no telpas Nr.5, kas norobežota ar sarkano līniju pielikumā un ved uz otrā stāva kāpņu telpu (*tiek uzskatīta kā nesaskaņota vienkāršotā atjaunošana*), pagalma puses ieeja ēkas pirmajā stāvā, pagraba telpas Nr.15 ar kopējo platību 15,9 m² un Nr.13 ar kopējo platību 15,5 m², pagraba kāpņu telpa, kā arī palīgēka ar (kadastra apz. 9415 001 1203 003) un palīgēkas (kadastra apz. 9415 001 1203 003) telpa ar Nr.1 ar kopējo platību 6,6 m²,

piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 18. jūlijā varētu būt:

EUR 14 600 (Četrpadsmit tūkstoši seši simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

