

2026.gada 20.maijs

Atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Dzirnavu ielā 30, Apē, Smiltenes novadā**  
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3605 002 0406, kas atrodas **Dzirnavu ielā 30, Apē, Smiltenes novadā** ir reģistrēts Apes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000208795 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 un kopējo platību 1209 m<sup>2</sup>, dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 001 un kopējo platību 73,7 m<sup>2</sup> un šķūņa ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 002 un kopējo platību 8,4 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dzirnavu ielā 30, Apē, Smiltenes novadā**, 2026.gada 12.maijā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība

**5 200** (pieci tūkstoši divi simti) **eiro**  
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1m<sup>2</sup> nosacīto vērtību, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes vienības 1/2 domājamās daļas, kā brīvas no apbūves un citiem uzlabojumiem, nosacītā tirgus vērtība ir 1150 EUR.

Ar zemes vienību saistītās 1/2 domājamās daļas no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 001, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība ir 4050 EUR.

\* - **nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

**Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 001 apraksts
    - 4.3.2 Šķūņa ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 002 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
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Dzirnavu ielā 30, Apē, Smiltenes novadā.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 12.maijs. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā. Atzinums paredzēts iesniegšanai <b>VAS Valsts nekustamie īpašumi.</b>
1.6 Īpašumtiesības	Linda Laurova – ½ domājamā daļa; Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā – ½ domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 36050020406 un kopējo platību 1209 m <sup>2</sup> . Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 001 un kopējo platību 73,7 m <sup>2</sup> . Šķūnis ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 002 un kopējo platību 8,4 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Individuālā dzīvojamā māja ar palīgēku un zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Individuālā dzīvojamā māja ar palīgēku un zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Apes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000208795 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta izsniegtā zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0010 ha</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0003 ha.</li> </ul>
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums. Zemesgrāmatā reģistrētā koka šķūņa ēka ir demontēta, tās vietā uzbūvēta mūra palīgēka ar nojumēm. Palīgēkai nav veikta ēkas pārbūves legalizācija, aktuālā tehniskā inventarizācija. Vērtējamā nekustamā īpašumā atrodas koka palīgēka – nojume, kas nav reģistrēta zemesgrāmatā un VZD kadastra informācijas sistēmā.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. Vērtētājiem netika nodrošināta visu dzīvojamās ēkas iekštelpu apskate un šķūņa iekštelpu apskate, tāpēc tiek pieņemts, ka telpas ir atbilstošas ēku ārējam tehniskajam stāvoklim.

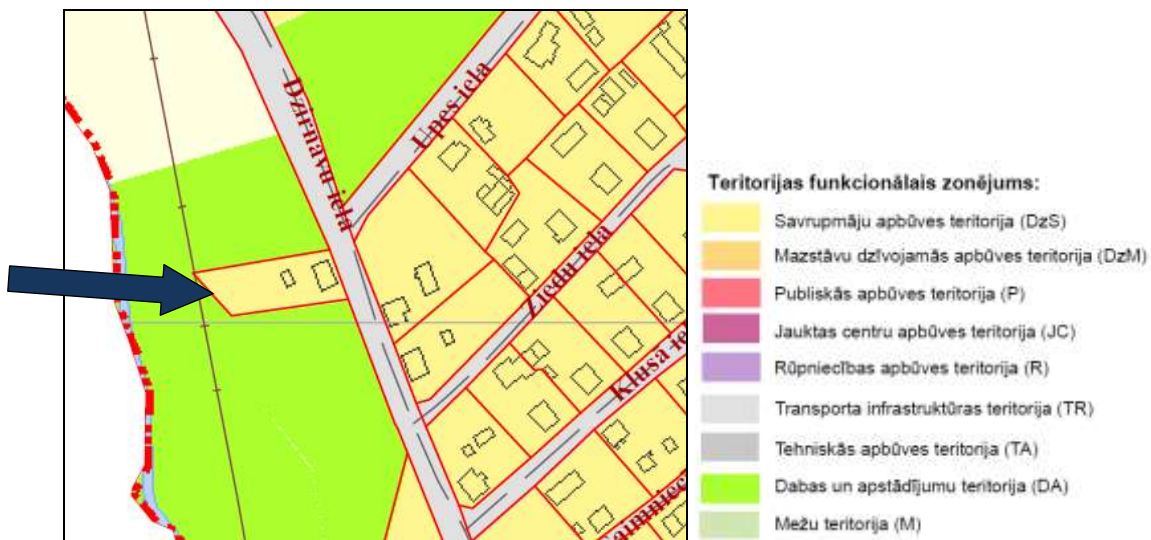
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



(@Jāņa sēta)

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

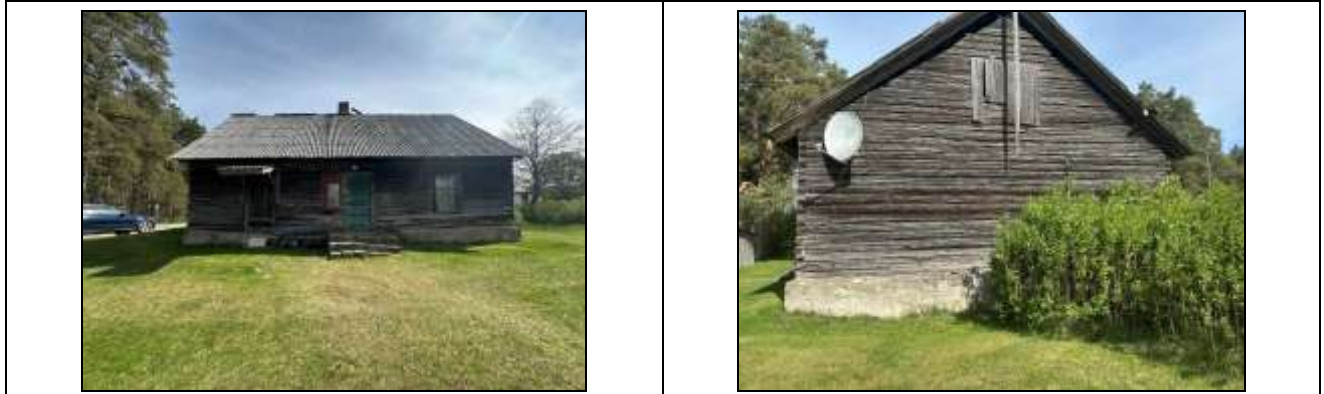


Informācijas avots: [https://geolativija.lv/geo/tapis#document\\_215#nozoom](https://geolativija.lv/geo/tapis#document_215#nozoom)

### 3.FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no Dzirnau ielas



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju

Skats uz dzīvojamās mājas iekšējām



Skats uz šķūni ar piebūvēm (neregistrētas)



Skats uz palīgēku - nojumi (neregistrēta)



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību

Skats uz zemes vienību, pagalmu

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Apes pilsētās ZR daļā. Līdz Apes pilsētas centram ir aptuveni 800 m, jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Apes pilsētas centrā.

	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, Apes pilsētā uzskatāms par samērā labu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 1209 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 3605 002 0406.

#### 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsma gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Dzirnau ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Dzirnau ielā ir neliela. Kopumā, piebraukšana zemes vienības ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

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

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra četrstūrveida forma. Reljefs ir līdzens. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots individuālās dzīvojamās mājas uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības A daļā atrodas apbūve ar pagalmu, pārējā daļā atrodas dabīgs zālājs.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

### 4.3. Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 001 apraksts

Ēka celta 1905.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli neatbilst mūsdienu prasībām – nepieciešama atjaunošana. Ēkas tehniskais stāvoklis, ir slikts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	89,8
Tilpums, m <sup>3</sup>	252
Fiziskais stāvoklis (VZD kadastra dati 2002.gads)	V4 – ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	65-70
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	73,7
1.stāvs, m <sup>2</sup>	73,7

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	32,1
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	41,6

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki, laukakmens	Samērā slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas, koka dēļi	Samērā slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Samērā slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Samērā slikts
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Samērā slikts, slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	-	-

Telpu iekšējā apdare:

**Vērtētājiem netika nodrošināta visu iekštelpu apskate, tāpēc tiek pieņemts, ka pārējo telpu kvalitāte būtiski neatšķiras no ēkas tehniskā stāvokļa.**

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Nav zināms, bez apdares	Samērā slikts
Sienas	Nav zināms, bez apdares	Samērā slikts
Griesti	Nav zināms, bez apdares	Samērā slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu iekštelpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā sanitārtehnisko ierīču nav.**

Inženierkomunikāciju raksturojums:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu iekštelpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.**

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	Krāsns
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā

#### 4.3.2 Šķūņa ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 002 apraksts

Saskaņā ar VZD kadastra datiem ēka celta 1905. gadā, un tās kopējā platība ir 8,4 m<sup>2</sup>. Apsekojot īpašumu dabā, konstatēts, ka ēkas konstruktīvie elementi un platība neatbilst VZD Kadastra informācijas sistēmā norādītajiem datiem – koka šķūņa ēka ir demontēta, tās vietā uzbūvēta mūra palīgēka ar nojumēm. Palīgēkai nav veikta ēkas pārbūves legalizācija, aktuālā tehniskā inventarizācija.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	Nav zināms
Tilpums, m <sup>3</sup>	Nav zināms
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	30
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	Nav zināms
1.stāvs, m <sup>2</sup>	Nav zināms

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis (dabā):

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Gāzbetona mūris, koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Bez apdares, koka dēļu apšuvums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Vienslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs
Logu ailes	Koka ar divkārtu stiklojumu	Apmierinošs
Durvis	Koka	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.**

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā

## 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;
- ienākumu 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 svētās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi 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 un izmaksu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī celtniecības izmaksām.

Ienākumu 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 Trē to.

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 pienākumu 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 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.

Saskaņā ar spēkā esošo Apes teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās mājas, neapbūvētas zemes vienības un esošo apbūvi mūsdienu prasībām neatbilstoša individuālā 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.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Saskaņā ar Swedbank ekonomistu datiem, Latvijas ekonomika 2025. gada pirmajā pusē pieauga par 1,3% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu – atkopšanās, kas iepriekš bija vērojama atsevišķos sektoros, kļuva redzama arī kopējos IKP datus. Būtisku pieaugumu sniedza publiskā sektora investīcijas, kas 2025. gadā sasniedza 6,5% no IKP – augstāko līmeni kopš 2000. gada, kad pieejami salīdzināmi dati. Būvniecības aktivitāti balstīja ar aizsardzību, ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica saistītie projekti. Arī 2026. gadā publiskā sektora investīciju devums saglabājas nozīmīgs, vienlaikus pieaugot cerībām uz pakāpenisku privātā sektora investīciju kāpumu.

Kopš 2024. gada, kad ECB sāka samazināt procentu likmes, Latvijas kreditēšanā ir nostiprinājušās pozitīvas tendences, kas veicina privāto investīciju aktivizēšanos. Tomēr uzņēmumi gan Eiropā, gan Latvijā joprojām lielākoties investīcijas finansē no iekšējiem resursiem (pēc EIB aptauju datiem – attiecīgi 66% un 75%). Tādēļ straujāks uzņēmumu investīciju kāpums sagaidāms līdz ar tālāku uzņēmumu peļņitspējas uzlabošanos un optimismu par nākotnes pieprasījumu.

Mājokļu tirgū 2025. gada laikā pieauga aktivitāte darījumu skaita ziņā. Iedzīvotāju vēlme iegādāties mājokli pieauga un pārsniedza ilgtermiņā vidēji novēroto līmeni. Kreditēšanas pieaugums daļēji kompensēja iepriekšējos gados atliktos māsaimniecību lēmumus par mājokļa iegādi, ko bija bremsējis augstais EURIBOR.

Ar patēriņu saistītajos rādītājos 2025. gada gaitā kļuva redzamas arvien izteiktākas atkopšanās pazīmes. Lai gan komercbanku klientu karšu tēriņi joprojām liecināja par piesardzīgu patērētāju uzvedību, mazumtirdzniecībā gada otrajā pusē bija vērojams, salīdzinoši, straujš apgrozījuma kāpums. Patērētāju noskaņojums rudenī pārsniedza ilgtermiņa vidējo līmeni, iedzīvotājiem pozitīvāk vērtējot gan savu līdzšinējo, gan gaidāmo finanšu situāciju. Darba tirgus saglabājās noturīgs, un bezdarbs turpināja pakāpeniski samazināties.

Eksports 2025. gadā kopumā saglabājās vājš, lai gan situācija starp nozarēm bija atšķirīga. Pakalpojumu eksportā bija vērojama spēcīga izaugsme, īpaši IKT, datoru un biznesa pakalpojumu jomā. Preču eksporta apjomi gada griezumā svārstījās ap iepriekšējā gada līmeni, ko bremsēja re-eksporta plūsmu samazināšanās un vājās ražas ietekme uz graudu eksportu. Vienlaikus apstrādes rūpniecībā turpinājās izaugsme, ko veicināja pieprasījuma kāpums gan iekšējā tirgū, gan eksportā. Tomēr pasaules tirdzniecību ierobežojošie tarifu konflikti arī turpmāk samazina Latvijas eksporta izaugsmes potenciālu.

Globālais fons 2026. gada sākumā joprojām ir izaicinājumu pilns. Nenoteiktība starptautiskajā tirdzniecībā saglabājas, lai gan pamatprognozēs pieņemts, ka tarifu līmenis pasaulē būtiski nemainīsies un jauni plaša mēroga tirdzniecības ierobežojumi netiks ieviesti. Pasaules un eirozonas ekonomikas pēdējos gados ir izrādījušās noturīgas, un Eiropas izaugsmi arvien vairāk balsta iekšējais pieprasījums un investīcijas, tostarp aizsardzībā. Vienlaikus Eiropā saglabājas bažas par augstiem budžeta deficītiem un valsts parādu, kuru samazināšanu aprūrina politiskā nestabilitāte.

Inflācija eirozonā ir tuva ECB 2% mērķim, un procentu likmes atrodas tuvu zemākajam punktam šajā ciklā. ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme, kurai cieši seko EURIBOR, 2025. gada nogalē tika samazināta līdz 1,75%, sniedzot papildu atbalstu kreditēšanai. Stabilizējoties inflācijai un zemākām procentu likmēm saglabājoties, Latvijas ekonomika 2026. gadā turpina pakāpenisku atveseļošanos, lai gan izaugsmes tempi saglabājas mēreni.

Lai mazinātu ģeogrāfiskos šķēršļus mājokļu iegādei reģionos, kur līdz šim hipotekārā kreditēšana bijusi ierobežota, aizvadītā gada oktobrī ALTUM pirmo reizi uzsāka programmu mājokļu aizdevumiem reģionos. Aizdevumi ir pieejami tikai mājokļa iegādei ārpus Rīgas un Pierīgas teritorijām, un aizdevuma maksimālā summa ir līdz 74 tūkstošiem eiro. Programma darbosies līdz 2029. gada beigām un tās apjoms ir līdz 105 miljoniem eiro. Programmas

nolūks ir paplašināt kredītēšanas ģeogrāfiju reģionos, kur komercbanku aktivitāte līdz šim bijusi zemāka tirgus apjoma un augstāku risku dēļ. Jau šobrīd ir palielinājusies interese par īpašumu iegādi reģionos, lielāko interesi ir izrādījuši Vidzemes iedzīvotāji.

Pēdējā gada laikā Apes pilsētā reģistrēti četri darījumi ar ēku un zemes īpašumiem. Šobrīd Apes pilsētā piedāvājumā nav neviena dzīvojamā ēka. Līdzīgā tehniskā stāvoklī dzīvojamo māju, kopējās platības 1 m<sup>2</sup> tirgus cena Smiltenes novadā svārstās no 150 – 300 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 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 Apes pilsētas daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes vienības 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	
16. Apgrūtinājumi (dokumentācija, kopīpašums)			X

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas.

##### 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

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 Apes pilsētā un Apes pilsētas daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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 M-197; ID1952159).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Apē, Upes ielā, sastāvs: 1-stāvu koka apmūrēta dzīvojamā māja ar kopējo platību 54 m<sup>2</sup>, tai skaitā ārtelpas 5,1 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1960.gadā ar elektroapgādi un krāsns apkuri. Īpašuma sastāvā ir palīgēkas. Zemes vienības platība ir 1373 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2024.gada septembrī, pārdošanas cena bija 10000 EUR, jeb 185 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2. (Valka M-198; ID1654506).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Apē, Dzirnau ielā, sastāvs: 1-stāvu koka apmūrēta dzīvojamā māja ar kopējo platību 77,3 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1904.gadā ar elektroapgādi un krāsns apkuri. Īpašuma sastāvā ir palīgēkas. Zemes vienības platība ir 3995 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 16000 EUR, jeb 207 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3. (Valka M-199; ID2152415).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Apē, Pasta ielā, sastāvs: 1-stāvu koka apšūta dzīvojamā māja ar kopējo platību 88,3 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1962.gadā ar elektroapgādi, krāsns apkuri, ūdensapgādi un kanalizāciju. Īpašuma sastāvā ir palīgēka. Zemes vienības platība ir 1731 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2025.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 22000 EUR, jeb 249 EUR/m<sup>2</sup>.



## 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	10 000		16 000		22 000	
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 septembris	1,05	2023.gada jūlijs	1,10	2025.gada jūlijs	1,00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	10 500		17 600		22 000	
Zemes kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 373		3 995		1 731	
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	48,9		77,3		88,3	
Ēkas kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	215		228		249	
<b>Ēku 1 m<sup>2</sup> vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins</b>						
1. Novietojums pilsētā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Novietojums pilsētas daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Labāka	0,90	Labāka	0,90	Labāka	0,90
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,95	Labāks	0,85	Labāks	0,85
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0,88	Lielāks	1,02	Lielāks	1,07
7. Ēkas telpu plānojums ...	Labāks	0,99	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes vienības lielums ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	0,95	Lielāks	0,98
10. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes vienības 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 ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
14. Apgrūtinājumi (kopīpašums, dokumentācija) ...	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90
15. Īpašuma attīstības potenciāls, palīgēkas ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-38,00		-38,00		-40,00	
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	133,13		141,16		149,49	
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena					141,3	
			<b>Platība, m<sup>2</sup></b>	<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>		
Piesaistītā zemes platība			1209	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamā pamatceltne			73,70	10 414		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					10 400	

Piezīme: šķūņa ar kadastra apzīmējumu 3605 002 0406 002 vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

**Salīdzināmo objektu īss apraksts zemei**

**Objekts Nr.1. (Alūksne Z-184, ID-1974135).** Nekustamā īpašuma Alūksnes novadā, Alūksnē, Ziedu ielā sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 1349 m<sup>2</sup>. Zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, inženierkomunikācijas gar Ziedu ielu. Īpašums pārdots 2024.gada novembrī, pārdošanas cena bija 2500 EUR jeb 1,85 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2. (Valka Z-258, ID-2231746).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Raunas pagastā, Raunā, Jaunajā ielā sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 4075 m<sup>2</sup>. Zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, zemi šķērso ūdensvads. Īpašumu pārdevusi pašvaldība 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 8600 EUR jeb 2,11 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3. (Valka Z-259, ID-2262671).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Launkalnes pagastā, Launkalnē sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 2466 m<sup>2</sup>. Zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2026.gada janvārī, pārdošanas cena bija 5000 EUR jeb 2,03 EUR/m<sup>2</sup>.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 500		8 600		5 000	
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 novembris	1,10	2025.gada maijs	1,00	2026.gada janvāris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 750		8 600		5 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 349		4 075		2 466	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	2,04		2,11		2,03	
1. Zemes vienības novietojums novadā ...	Sliktāks	1,10	Labāks	0,80	Labāks	0,80
2. Zemes vienības novietojums novada daļā ...	Labāks	0,80	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes vienības lielums ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,14	Lielāks	1,06
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes vienības aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-10		-6		-14	
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1,83		1,98		1,74	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					1,90	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>					1 209	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					2 300	

**5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju**

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes vienības un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

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

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

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālās cenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvzmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvzmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvzmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta vistīcāmākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m<sup>2</sup> vai tilpuma 1m<sup>3</sup>. Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvzmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ienākumu zudumus;

salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes vienības tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Aprēķinātā zemes vienības vērtība ir EUR 2 300.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvz maksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvz maksas vidēji ir 850 - 1300 EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

#### Ēku fiziskais vērtības zudums ir pieņemts atbilstoši stāvoklim dabā.

Ēkas nosaukums	Pamatceltne
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	73,70
1 m <sup>2</sup> aizvietošanas izmaksas, EUR	920
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	67 804
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	67 804
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	50%
funkcionālais vērtību zudums	40%
ārējais vērtību zudums (ekonomiskais)	60%
1 m <sup>2</sup> faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	110
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	8 136

Apbūves vērtība, EUR	8 136
Zemes vērtība, EUR	2 300
<b>Nekustamā īpašuma kopējā vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>10 400</b>

#### 5.5.3 legūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Aprēķina pieeja	legūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu pieeja	10 400	0,5	5 200
Izmaksu pieeja	10 400	0,5	5 200

<b>Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>10 400</b>
<b>Vērtējamā īpašuma 1/2 domājamās daļas patiesā vērtība, noapaļoti, EUR</b>	<b>5 200</b>

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 3.15.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstamā tirgū, un sakarā ar to, ka patiesās vērtības aprēķinā nav ņemti vērā apstākļi, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, konkrētajā gadījumā patiesā vērtība ir pielīdzināma tirgus vērtībai.

Novērtējamā īpašuma 1/2 domājamās daļas patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 1/2 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3605 002 0406, kas atrodas **Dzirnavu ielā 30, Apē, Smiltenes novadā** un reģistrēts Apes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000208795, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 12.maijā\* ir

**5 200** (pieci tūkstoši divi simti) **eiro**  
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča  
Latvijas Īpašumu Vērtētāju  
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja asistente

Anna Poida

## 6. PIELIKUMI



**LATVIJAS REPUBLIKA**

Alūksnes rajona  
Apes pilsētas

Nekustamā īpašuma **Dzirnavu iela 30**

Kadastra Nr.3605 002 0406

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Robežas noteiktas atbilstoši Apes pilsētas zemes komisijas 2007.gada 22.janvāra lēmumam (prot.Nr.221,1.p.)

Robežu plāns sastādīts pēc 2005. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 500.

Zemes kopplatība ir 0.1209 ha (1209kv.m.).

**VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA**

Alūksnes biroja vadītāja

*[Handwritten signature]*

B.Johansone

*05.04.2007.*

EKSPLIKĀCIJA															
Zemesgabala Nr.	Kopplatība, ha	Lauksaimniecība izmantojamā zeme	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI												
			TAJĀ SKAITĀ				No 1/3 izmant. z. meliorētas	Meži	Krumāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t.sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
			Tīrums	Augļu dārzī	Pļavas	Gaiņības									
	0.1209	0.0650	-	-	0.0650	-	-	-	-	-	-	0.0559	-	-	

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA

**ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS**  
LKS - 92 TM SISTĒMĀ

mēroga koeficients 0.99991630

Nr.	X	Y
90	381021.24	660616.12
91	381031.20	660675.78
92	381009.99	660683.54
93	381002.54	660632.79

Platība 0.1209 ha (1209 kv.m.)

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI**

1. 02050601 aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4 kV - 0.0003 ha
2. 061001 Valsts pierobežas josla - 0.1209ha
3. 060201 zemes īpašniekam nepiederoša būve - 0.0085 ha
4. 060201 zemes īpašniekam nepiederoša būve - 0.0027 ha

**PASKAŅOTS**

19. martā

aps pilsētas domas

paraksts

**Metrum**  
detālpilnošana mērociņa  
Licences Nr. 122

Vienības gatve 87  
Rīga, LV 1004 Tālrs. 7357700  
e-mail: metrum@lati.lv

Biroja vadītājs		D. Baškers	13.03.2007.
Robežas uzņēmēja	paraksts	V. Bērziņš	27.10.2005.
Plānu izgatavoja		M. Marhele	08.03.2007.

Kadastra Nr.	3605	002	0406	Mērogs 1:500
--------------	------	-----	------	--------------



5/11/26, 4:36 PM

Ekrānizdruka


**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
36050020406	Dzirnavu iela 30	0.1209 ha	100000208795	-	Ape, Smiltenes novads

**Īpašuma sastāvs**
**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
36050020406	1/1	Dzirnavu iela 30, Ape, Smiltenes nov., LV-4337
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1209
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LĪZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	774	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	677	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Būves, kas atrodas uz zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
36050020406001	1/1	Dzirnavu iela 30, Ape, Smiltenes nov., LV-4337	Dzīvojamā māja
36050020406002	1/1	Dzirnavu iela 30, Ape, Smiltenes nov., LV-4337	Šķūnis

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.1209
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0650
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļāvu platība:	0.0650
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0559
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

1/6

5/11/26, 4:36 PM

Ekrānizdruka

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1209	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0010	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0003	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
Instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Valdis Bērziņš	27.10.2005

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
36050020406001	1/1	Dzirnavu iela 30, Ape, Smiltenes nov., LV-4337	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		73.7	
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas	
Būves tips:		11100102 - Individuālais dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārīsnēm un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m <sup>2</sup>	
Uzbūvēšanas gads:		1905	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		12.11.2002	

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1158	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2264	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	73.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	73.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	73.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	73.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	32.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	41.6
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.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

2/6

5/11/26, 4:36 PM

Ekrānizdruka

Nolietojuma noteikšanas datums:	-
---------------------------------	---

**Telpu grupas**

<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Adrese</b>
36050020406001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	12.11.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1158	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2264	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	73,7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	73,7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	73,7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32,1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	41,6
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.):	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(-)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	17.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	14.7	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	7.2	-
4	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	13.8	-
5	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	20.6	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	89,8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	252,0 kub.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde

5/11/26, 4:36 PM

Ekrānizdruka

Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	14.12.2024	11-09-L/8563	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Namīpašuma uzskaites kartīte	01.11.1982	189	Inventarizācijas birojs

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1905
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1905
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizplidījumu	1905
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1905

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

**Funkcionāli saistītās ēkas**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
36050020406002	1/1	Dzirnavu iela 30, Ape, Smiltenes nov., LV-4337	Šķūnis
36050020406002	1/1	Dzirnavu iela 30, Ape, Smiltenes nov., LV-4337	Šķūnis

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	8.4
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1905
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.11.2002

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	75	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	8.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	8.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

4/6

5/11/26, 4:36 PM

Ekrānizdruka

Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
36050020406002001	-
Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (pasaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	12.11.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	75	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	8,4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8,4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8,4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	8.4	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa / elementa kods	Tipa / elementa nosaukums
Būvtilpums	-	50.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	20.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	14.12.2024	11-09-L/8563	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Namīpašuma uzskaites kartīte	01.11.1982	189	Inventarizācijas birojs

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1905

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

5/6

