

2025.gada 19.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Smiltenes novadā, Bilskas pagastā, “Mazie Sieri”**  
tirgus vērtību atbilstoši  
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9444 002 0005, kas atrodas **Smiltenes novadā, Bilskas pagastā, “Mazie Sieri”**, ir reģistrēts Bilskas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000942646 un sastāv no 2 (divām) neapbūvētām zemes vienībām ar kopējo platību 2,6 ha: zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0053 un kopējo platību 1,08 ha, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0054 un kopējo platību 1,52 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

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

Atzinums paredzēts **Smiltenes novada pašvaldībai** 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 prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Smiltenes novadā, Bilskas pagastā, “Mazie Sieri”**, 2025.gada 14.martā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**9 300** (deviņi tūkstoši trīs simti) **eiro**.

\* - 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**

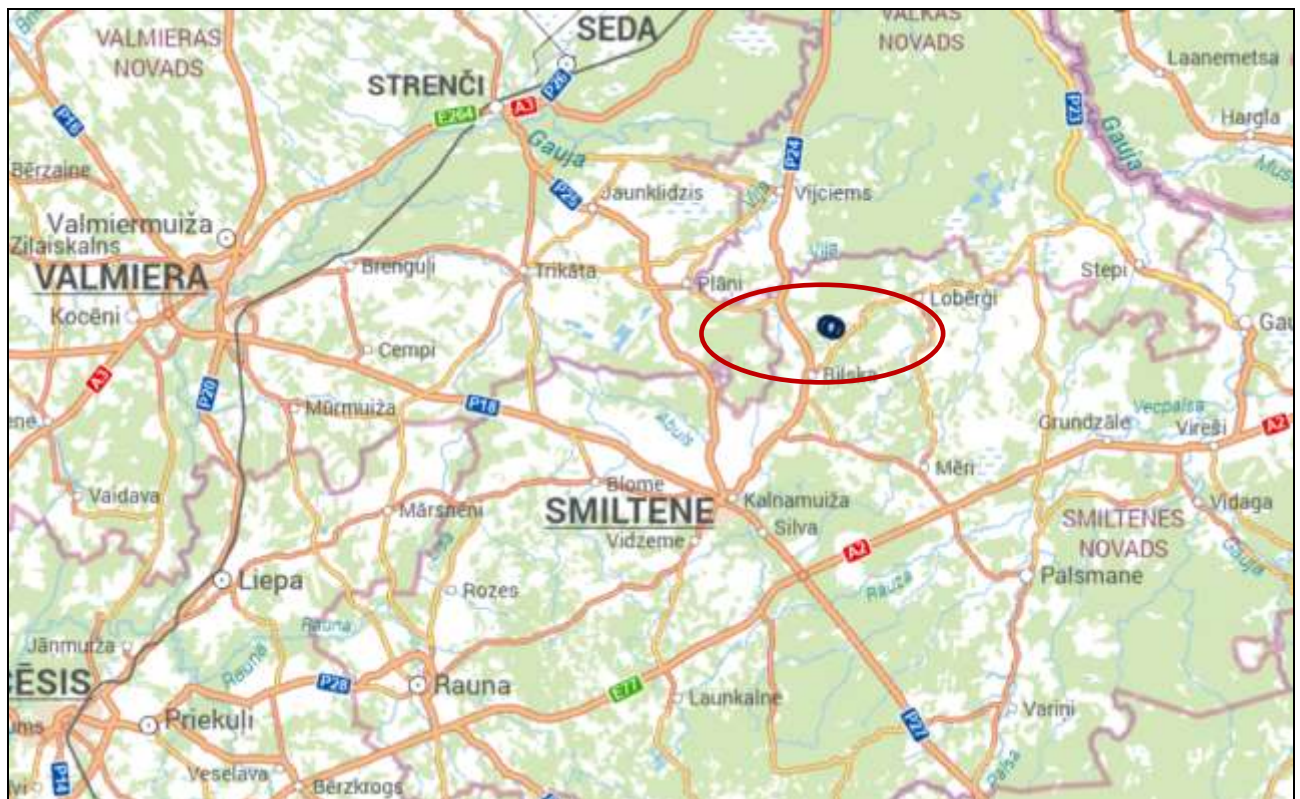
## SATURS

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 gabala ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0053 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Zemes raksturojums
  - 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0054 apraksts
    - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                     | Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Smiltenes novadā, Bilskas pagastā, "Mazie Sieri"</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                    | Smiltenes novada pašvaldība.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                       | 2025.gada 14.marts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                       | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai <b>Smiltenes novada pašvaldībai</b> .                                                           |
| 1.6 Īpašumtiesības                                          | Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337.<br>Pamats: Smiltenes novada pašvaldības 2025.gada 26.februāra uzziņa Nr.SNP/25/4.12/581.                                                                                                                                                                                                          |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0053 un kopējo platību 1,08 ha.<br>Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0054 un kopējo platību 1,52 ha.                                                                                                                                                                                                   |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Lauksaimniecībā izmantojami zemes gabali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Neapbūvēti zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | Bilskas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000942646 noraksta datorizdruka.<br>Situācijas plānu kopijas.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                                                                                        |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                   | VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:<br><u>Zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0053:</u><br>- ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0,1247 ha; |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                    | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi                               | - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Novietojums



## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija (TIN6)

Informācijas avots: [https://geolativija.lv/geo/tapis?documents=open#document\\_17176](https://geolativija.lv/geo/tapis?documents=open#document_17176)

### 3.FOTOATTĒLI

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0053



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0054



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Bilskas pagastā un robežojas ar līdzīgiem lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem.

| Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz |                        |                      |                 |                |       |
|---------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|----------------|-------|
| Meža ceļam                                              | Vietējās nozīmes ceļam | Asfaltētam autoceļam | Pagasta centram | Novada centram | Rīgai |
| -                                                       | 0,9                    | 4,3                  | 4,0             | 14,0           | 142,0 |

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V229 Vecbilska- Cirgaļi aptuveni ir 0,5 km.

|                                                    | Teicams | Labs | Vidējs | Vājš | Slikti |
|----------------------------------------------------|---------|------|--------|------|--------|
| ledzīvotāju 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 uzskatāms par labu.

Vērtēšanas Objekts sastāv no 2 (diviem) neapbūvētiem zemes gabaliem ar kopējo platību 2,6 ha: zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0053 un kopējo platību 1,08 ha, zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0054 un kopējo platību 1,52 ha.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0053 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1,08 ha un kadastra apzīmējumu 9444 002 0053.

| Zemes vienības eksplikācija      | Ha           | %          |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 0,95         | 88         |
| Zem ūdeņiem                      | 0,11         | 10         |
| Zem ceļiem                       | 0,02         | 2          |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>1,080</b> | <b>100</b> |

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

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V229 Vecbilska- Cirgaļi puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 150 m pa īpašumu ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0089, kam ir noteikts ceļa servitūts, tālāk aptuveni 350 m pa īpašumu ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0105, kam nav noteikts ceļa servitūts. Tālāk aptuveni 350 m pa īpašumiem ar kadastra numuriem 9444 002 0052 un 9444 002 0101, kam ir noteikts ceļa servitūts. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta un nav juridiski sakārtota.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Pārējās zemes aizņem 0,95 ha vai 88 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.

#### 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0054 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1,52 ha un kadastra apzīmējumu 9444 002 0054.

| Zemes eksplikācija               | Ha          | %          |
|----------------------------------|-------------|------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 1,47        | 97         |
| Zeme zem ūdeņiem                 | 0,05        | 3          |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>1,52</b> | <b>100</b> |

#### 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V229 Vecbilska- Cirgaļi puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 150 m pa īpašumu ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0089, kam ir noteikts ceļa servitūts, tālāk aptuveni 350 m pa īpašumu ar kadastra apzīmējumu 9444 002 0105, kam nav noteikts ceļa servitūts. Tālāk aptuveni 350 m pa īpašumiem ar kadastra numuriem 9444 002 0052 un 9444 002 0101, kam ir noteikts ceļa servitūts, tālāk aptuveni 270 m pa īpašumiem ar kadastra apzīmējumiem 9444 002 0056, 9444 002 0147, 9444 002 0093, kam nav noteikts ceļa servitūts. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta un nav juridiski sakārtota.

#### 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,47 ha vai 97 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

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

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

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

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemēroti zemes gabali.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

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

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

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

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

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

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 2000 EUR/ha līdz 800 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuviu tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1200 euro līdz pat 7000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 4000 euro līdz 9000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 10000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 2000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1800 euro līdz 3500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- **Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha. Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvērtīgi un 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājis nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas. 2022.gada pirmajā pusgadā apaļo kokmateriālu cenas, izņemot papīrmalku un malku, bija sasniegušas vēsturisko cenu augstumu. Stabilizējoties ģeopolitiskai situācijai pasaulē, līdz ar to arī izveidojoties jaunām kokmateriālu piegādes ķēdēm, apaļo kokmateriālu cenas lēnām samazinās. Izņēmums ir papīrmalka un malka. Saasinoties enerģētiskai krīzei pasaulē, cenas mazvērtīgai koksnei, ko var izmantot kā kurināmo, turpināja kāpt, pārsniedzot vēsturiski augstākās cenas vairākkārtēji. 2023.gads iezīmējās ar cenu stabilizāciju visās kokmateriālu grupās, izņemot malku. Malka lēnām kritās cenā stabilizējoties energoresursu tirgum un iestājoties siltākam laikam. Kopumā apaļkoku tirgu var raksturot kā saspringtu, jo straujš apaļkoku iegādes cenu pieaugums un svārstības, darbaspēka trūkums un ģeopolitiskie notikumi Eiropā rada lielu nedrošību mežizstrādātāju un

pārstrādātāju vidū, gaidot strauju cenu kritumu. Mežizstrādātāju un pārstrādātāju bažas ir balstītas uz iepriekšējo gadu pieredzi, kad līdzīgos apstākļos pēc strauja cenu pieauguma notika tikpat straujš apaļo kokmateriālu cenu kritums, kā rezultātā tika radīti zaudējumi, kas dažiem uzņēmumiem bija kritiski lieli, izraisot uzņēmējdarbības pārtraukšanu

Pēdējā gada laikā Bilskas pagastā ir reģistrēti tikai 9 darījumi ar lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies zemes gabalu pārdevuma cenas, kaut arī piedāvājumā esošu īpašumu Bilskas pagastā nav. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Smiltenes novadā svārstās no 3000 EUR/ha līdz 5500 EUR/ha.

#### 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 Bilskas pagasta daļā                                          |                        | X          |          |
| 3. Piebraukšanas iespējas                                                            |                        |            | X        |
| 4. Naudas resursu piesaistes koeficients...                                          |                        | X          |          |
| 5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...                              |                        | X          |          |
| 6. Zemes gabala konfigurācija ...                                                    |                        | X          |          |
| 7. Zemes gabala reljefs ...                                                          |                        | X          |          |
| 8. Teritorijas labiekārtojums ...                                                    |                        | X          |          |
| 9. Zemes kvalitātes novērtējums ...                                                  |                        | X          |          |
| 10. Meliorācija ...                                                                  | X                      |            |          |
| 11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...            |                        | X          |          |
| 12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)... |                        | X          |          |

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Smiltenes novadā un Bilskas pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, reljefs, labiekārtojums un konfigurācija, 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 Z-212, ID-1992664).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Bilskas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3,36 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 3,36 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tā nav meliorēta. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 12 000 EUR jeb 3571 EUR/ha.





**Objekts Nr.2. (Valka Z-208, ID-1992616).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2,2 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 2,0 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,2 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 9 460 EUR jeb 4300 EUR/ha.



**Objekts Nr.3. (Valka Z-218, ID-1974100).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Blomes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3,17 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 3,13 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,04 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 12 000 EUR jeb 3785 EUR/ha.



**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                                                                      | 12 000                                                                                                              |        | 9 460              |        | 12 000             |        |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori                                                                          | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |        |                    |        |                    |        |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...                                                                                             | Pārdevums                                                                                                           | 1,00   | Pārdevums          | 1,00   | Pārdevums          | 1,00   |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...                                                                                | 2024.gada oktobris                                                                                                  | 1,00   | 2024.gada oktobris | 1,00   | 2024.gada oktobris | 1,00   |
| Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                                                             | 12 000                                                                                                              |        | 9 460              |        | 12 000             |        |
|                                                                                                                             |                                                                                                                     |        |                    |        |                    |        |
| Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha                                                                                | 3,360                                                                                                               |        | 2,200              |        | 3,170              |        |
| Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha                                                    | 3,360                                                                                                               |        | 2,000              |        | 3,130              |        |
| Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha                 | 3 571                                                                                                               |        | 4 730              |        | 3 834              |        |
|                                                                                                                             |                                                                                                                     |        |                    |        |                    |        |
| 1. Zemes gabala novietojums novadā                                                                                          | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00   | Līdzīgs            | 1,00   | Līdzīgs            | 1,00   |
| 2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...                                                                                | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00   | Labāks             | 0,99   | Labāks             | 0,99   |
| 3. Piebraukšanas iespējas ...                                                                                               | Labākas                                                                                                             | 0,97   | Labākas            | 0,97   | Labākas            | 0,97   |
| 4. Naudas resursu piesaistes koeficients...                                                                                 | Lielāks                                                                                                             | 1,02   | Līdzīgs            | 1,00   | Lielāks            | 1,02   |
| 5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...                                                                     | Mazāks                                                                                                              | 0,98   | Līdzīgs            | 1,00   | Mazāks             | 0,98   |
| 6. Zemes gabala konfigurācija ...                                                                                           | Labāka                                                                                                              | 0,95   | Labāka             | 0,95   | Labāka             | 0,98   |
| 7. Zemes gabala reljefs ...                                                                                                 | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00   | Līdzīgs            | 1,00   | Līdzīgs            | 1,00   |
| 8. Teritorijas labiekārtojums ...                                                                                           | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00   | Labāks             | 0,98   | Sliktāks           | 1,03   |
| 9. Zemes kvalitātes novērtējums ...                                                                                         | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00   | Labāks             | 0,99   | Labāks             | 0,99   |
| 10. Meliorācija ...                                                                                                         | Sliktāks                                                                                                            | 1,10   | Līdzīgs            | 1,00   | Līdzīgs            | 1,00   |
| 11. Zemes gabala apgrūtinājumi (starpgabals, juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...                  | Līdzīgi                                                                                                             | 1,00   | Līdzīgi            | 1,00   | Līdzīgi            | 1,00   |
| 12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...                                        | Līdzīga                                                                                                             | 1,0000 | Labāka             | 0,9894 | Labāka             | 0,9983 |
| Kopējais korekcijas koeficients, %                                                                                          | 2                                                                                                                   |        | -13                |        | -4                 |        |
| Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha                                                   | 3643                                                                                                                |        | 4112               |        | 3674               |        |
|                                                                                                                             |                                                                                                                     |        |                    |        |                    |        |
| Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR |                                                                                                                     |        | 3810               |        |                    |        |
| Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha                                                              |                                                                                                                     |        | 2,42               |        |                    |        |
| Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha                                                                                     |                                                                                                                     |        | 0,18               |        |                    |        |
| Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR                                                                                       |                                                                                                                     |        | 90,00              |        |                    |        |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                                                               |                                                                                                                     |        | 9 300              |        |                    |        |

### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9444 002 0054, kas atrodas **Smiltenes novadā, Bilskas pagastā, "Mazie Sieri"** un reģistrēts Bilskas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000942646, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2025.gada 14.martā\* ir

**9 300** (deviņi tūkstoši trīs simti) **eiro**.

\* - 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 zemes gabala 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

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

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja palīgs

A.Ozere

## 6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Inga Zujeva 05.03.2025 13:59:21

**VIDZEMES RAJONA TIESA**

**Bilskas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000942646**

**Kadastra numurs: 9444 002 0005**

**Nosaukums: Mazie Sieri**

**Adrese: Bilskas pag., Smiltenes nov.**

| <b>I. daļa 1. iedaļa</b>                                                  |                                                                                                                  |             |                         |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                       | <b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>                                                                | <b>Daļa</b> | <b>Platība, lielums</b> |
| 1.1.                                                                      | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94440020053).                                                                 |             | 1.08 ha                 |
| 1.2.                                                                      | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94440020054).                                                                 |             | 1.52 ha                 |
| <i>Zaun. Nr. 300008272732, lēmums 05.03.2025, tiesnese Antra Bušmane.</i> |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>I. daļa 2. iedaļa</b>                                                  |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                       | <b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>               | <b>Daļa</b> | <b>Platība, lielums</b> |
| <i>Nav ierakstu</i>                                                       |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>II. daļa 1. iedaļa</b>                                                 |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                       | <b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>                         | <b>Daļa</b> | <b>Summa</b>            |
| 1.1.                                                                      | Īpašnieks: Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337.                                        | 1           |                         |
| 1.2.                                                                      | Pamats: Smiltenes novada pašvaldības 2025.gada 26.februāra uzzīņa Nr.SNP/25/4.12/581.                            |             |                         |
| <i>Zaun. Nr. 300008272732, lēmums 05.03.2025, tiesnese Antra Bušmane.</i> |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>II. daļa 2. iedaļa</b>                                                 |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                       | <b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma liģumiem</b> |             |                         |
| <i>Nav ierakstu</i>                                                       |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>III. daļa 1. iedaļa</b>                                                |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                       | <b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>                                                           |             | <b>Platība, lielums</b> |
| <i>Nav ierakstu</i>                                                       |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>III. daļa 2. iedaļa</b>                                                |                                                                                                                  |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                       | <b>Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>                                        |             | <b>Platība, lielums</b> |
| <i>Nav ierakstu</i>                                                       |                                                                                                                  |             |                         |

## LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9444 002 0053

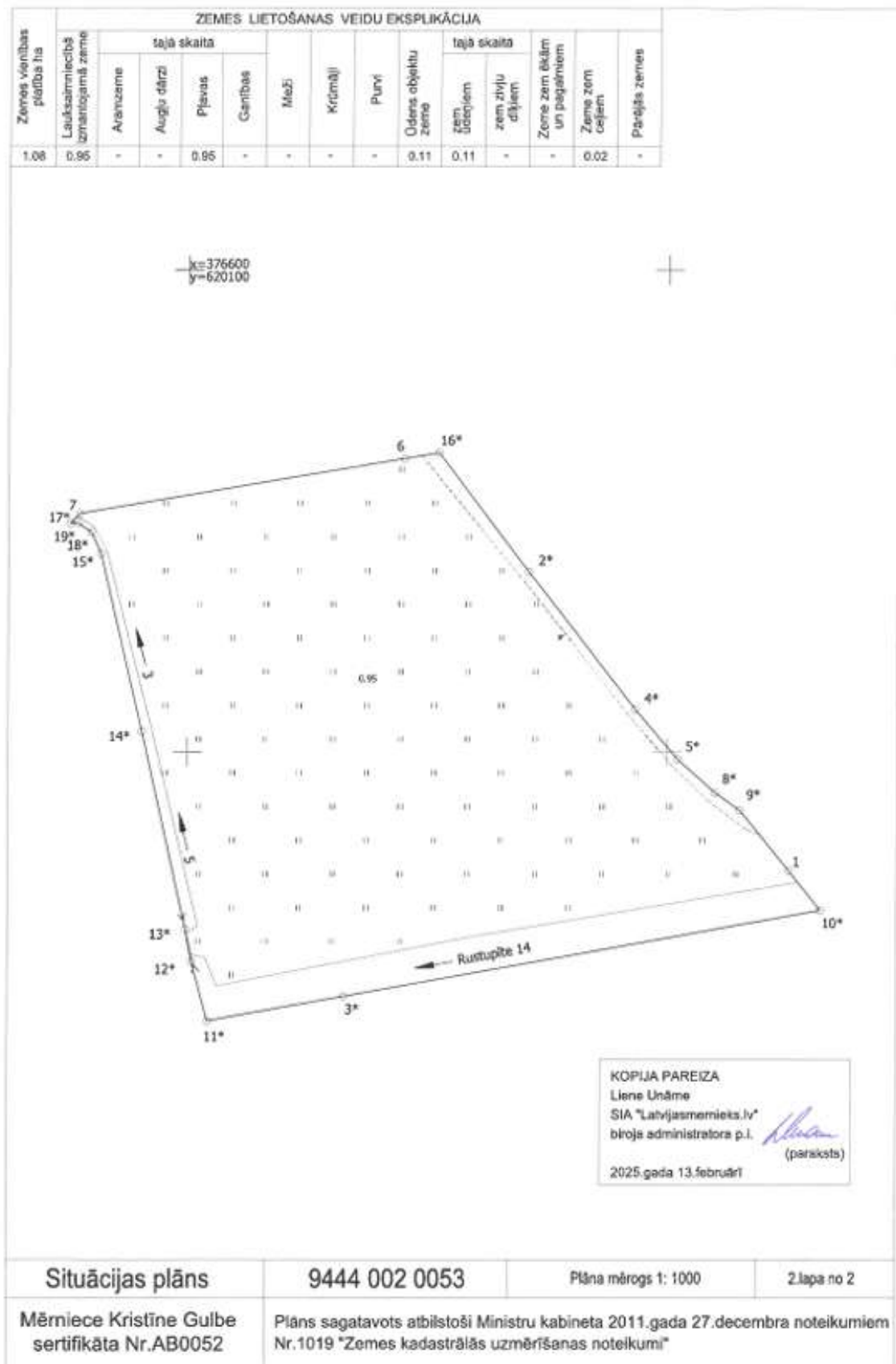
Plānā attēkota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 3.janvārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.08 ha

Dokumenta oriģinālu 2025.gada 29.janvārī  
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu  
parakstīja mēmiēks K.Gulbe  
Dokuments reģistrēts NĪVKIS 2025.gada 10.februārī

1.lapa no 2



# LATVIJAS REPUBLIKA

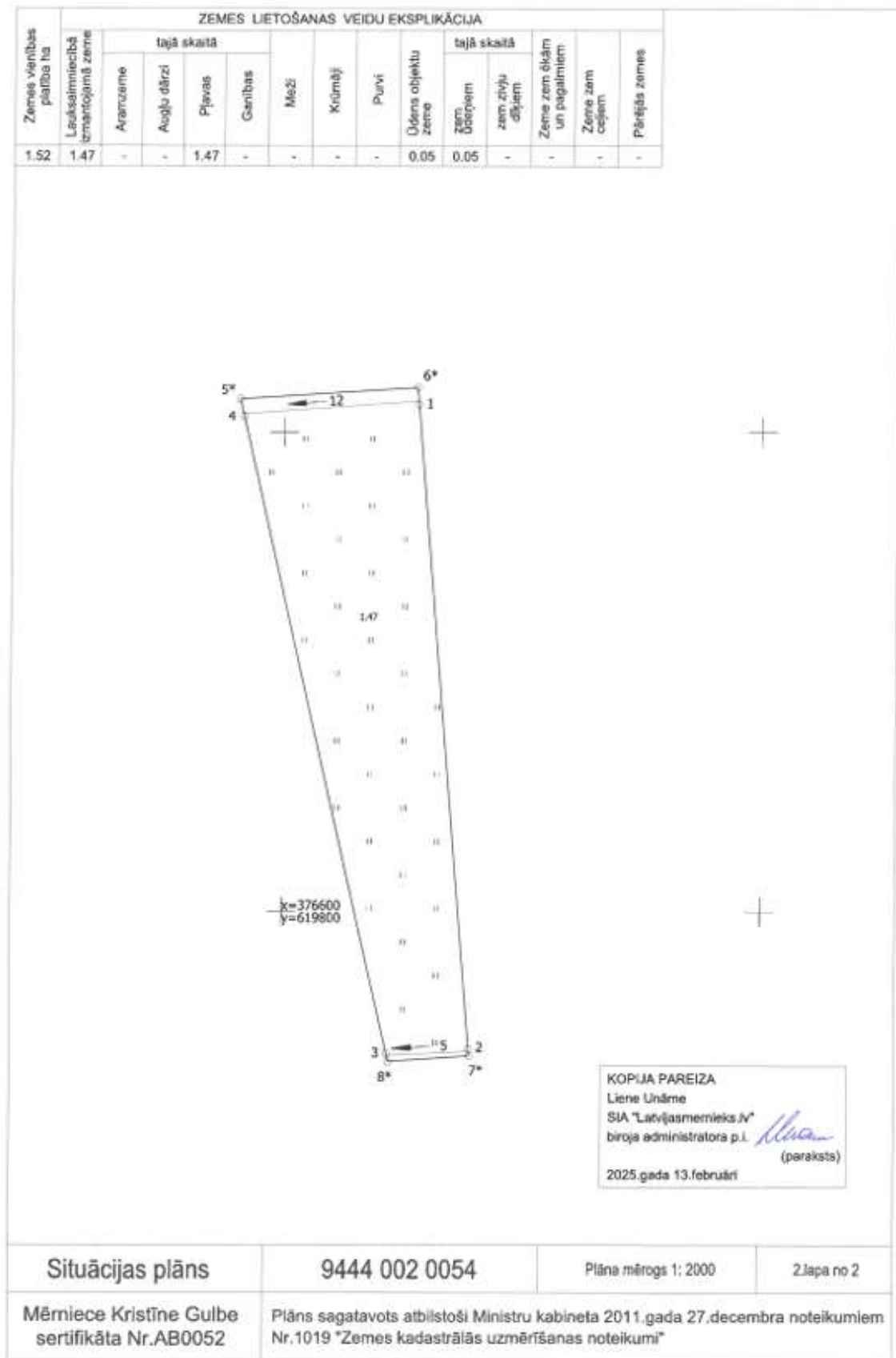
## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9444 002 0054

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 3.janvārī  
Plāna mērogs 1: 2000  
Zemes vienības platība: 1.52 ha

Dokumenta oriģinālu 2025.gada 29.janvārī  
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu  
parakstīja mēnieks K.Gulbe  
Dokuments reģistrēts NĪVKIS 2025.gada 10.februārī

1.lapa no 2





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums   | Platība | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs | Administratīvā teritorija         |
|-----------------|-------------|---------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 94440020005     | Mazie Sieri | 2.6 ha  | 100000942646                  | -                                  | Bilskas pagasts, Smiltenes novads |

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums                            | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese              |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| 94440020053                                    | 1/1                                           | -                   |
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             |                                               | 1.0800              |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: |                                               | ha                  |
| Statuss:                                       |                                               | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    |                                               | 35                  |

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Platība:                                           | 1.0800 |
| Platības mērvienība:                               | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:        | 0.9500 |
| t.sk. Aramzemes platība:                           | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība:                         | 0.0000 |
| t.sk. Pļavu platība:                               | 0.9500 |
| 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:                                | 0.1100 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem:                            | 0.1100 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:                       | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība:                            | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība:                          | 0.0200 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.0000 |

#### Lietošanas mērķi

| Mērķis                                                         | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|----------------------------------------------------------------|------|---------|---------------------|
| Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība | 0101 | 1.0800  | ha                  |

#### Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                                                                                                                                            | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| -   | 01.02.2025           | 7311041000 | ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs | 0.1247  | ha    |

**Mērnecība**

| Mērnecības metode | Mērnecis       | Uzmērišanas datums |
|-------------------|----------------|--------------------|
| uzmērits LKS-92TM | Kristīne Gulbe | 03.01.2025         |

|             |     |   |
|-------------|-----|---|
| 94440020054 | 1/1 | - |
|-------------|-----|---|

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 1.5200              |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha                  |
| Statuss:                                       | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    | 35                  |

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Platība:                                           | 1.5200 |
| Platības mērvienība:                               | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:        | 1.4700 |
| t.sk. Aramzemes platība:                           | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība:                         | 0.0000 |
| t.sk. Pļavu platība:                               | 1.4700 |
| t.sk. Ganību platība:                              | 0.0000 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 1.4000 |
| Mežu platība:                                      | 0.0000 |
| t.sk. Jaunaudzes platība:                          | 0.0000 |
| Krūmāju platība:                                   | 0.0000 |
| Purvu platība:                                     | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme:                                | 0.0500 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem:                            | 0.0500 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:                       | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība:                            | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība:                          | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.0000 |

**Lietošanas mērķi**

| Mērķis                                                         | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|----------------------------------------------------------------|------|---------|---------------------|
| Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība | 0101 | 1.5200  | ha                  |

**Mērnecība**

| Mērnecības metode | Mērnecis       | Uzmērišanas datums |
|-------------------|----------------|--------------------|
| uzmērits LKS-92TM | Kristīne Gulbe | 03.01.2025         |

**Īpašnieki**

| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese                                         |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|
| 90009067337              | Smiltene novada pašvaldība | 1/1             | pašvaldība       | 94440020005                        | Dārza iela 3, Smiltene, Smiltene nov., LV-4729 |

**Zemesgrāmata**

| Nosaukums                    | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| Bilskas pagasta zemesgrāmata | 05.03.2025    | -                 |

| Dokumenti                                                           |                  |                  |                                              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------------|
| Dokumenta veids                                                     | Izdošanas datums | Izdošanas nr.    | Izdevējietāde                                |
| Zemes robežu plāns                                                  | 29.01.2025       | -                | Gulbe Kristīne AB0052                        |
| Situācijas plāns                                                    | 29.01.2025       | -                | Gulbe Kristīne AB0052                        |
| Situācijas plāns                                                    | 29.01.2025       | -                | Gulbe Kristīne AB0052                        |
| Zemes robežu plāns                                                  | 29.01.2025       | -                | Gulbe Kristīne AB0052                        |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 20.01.2025       | -                | Smiltenes novada pašvaldība; p.p. Alda Zunde |
| Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts                             | 03.01.2025       | -                | Gulbe Kristīne AB0052                        |
| Robežas noteikšanas akts                                            | 03.01.2025       | -                | Gulbe Kristīne AB0052                        |
| Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts                             | 03.01.2025       | -                | Gulbe Kristīne AB0052                        |
| Robežas noteikšanas akts                                            | 03.01.2025       | -                | Gulbe Kristīne AB0052                        |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 15.10.2024       | SNP/24/4.12/2850 | Smiltenes novada pašvaldība                  |
| Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij   | 04.10.2024       | 442 18_10.       | Smiltenes novada pašvaldība                  |
| Lēmums par zemes izmantošanu zemes reformas pabeigšanai             | 27.08.2009       | 7                | Smiltenes novada dome                        |
| Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu          | 26.06.2009       | 8                | Bilskas pagasta padome                       |

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



## Kartes skata izdrukā



### Saturs

#### Pilsētas

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

#### Galveno ceļu viduslīnijas

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

#### Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

#### Inženierbūves (punkti) KK

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

#### Inženierbūves (līnijas) KK

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

- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

#### Inženierbūves (laukumi) KK

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

#### Zemes vienības daļas KK

- Uzmērīta zemes vienība
- Ierādīta zemes vienība
- Projektēta zemes vienība

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



## Kartes skata izdrukā



### Saturs

#### Pilsētas

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

#### Galveno ceļu viduslīnijas

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

#### Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

#### Inženierbūves (punkti) KK

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

#### Inženierbūves (līnijas) KK

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

-- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

#### Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)
- Zemes vienības daļas KK

#### Zemes vienības KK

- Uzmērīta zemes vienība
- Ierādīta zemes vienība
- Projektēta zemes vienība

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



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

**Arnis Zeilis REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-LV/LVA/2016/13  
Issued on: 01/06/2016  
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGOVA

Vilis Žuromskis  
Chairman of the Board  
LVA

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

|                                                                                                               |                                                                 |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <p><b>LATVIJAS<br/>ĪPAŠUMU<br/>VĒRTĒTĀJU<br/>ASOCIĀCIJA</b></p> |  |
| <p><b>LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS</b></p>                                                            |                                                                 |                                                                                     |
| <p><b>ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA<br/>PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS</b></p>                                  |                                                                 |                                                                                     |
| <p>NR. <i>23</i></p>                                                                                          |                                                                 |                                                                                     |
| <p><i>Arnis Zeilis</i></p>                                                                                    |                                                                 |                                                                                     |
| <p>vārds, uzvārds</p>                                                                                         |                                                                 |                                                                                     |
| <p><i>150366-11084</i></p>                                                                                    |                                                                 |                                                                                     |
| <p>personas kods</p>                                                                                          |                                                                 |                                                                                     |
| <p><i>Nekustamā īpašuma vērtēšana</i></p>                                                                     |                                                                 |                                                                                     |
| <p>sertificējamā darbība</p>                                                                                  |                                                                 |                                                                                     |
| <p>Darbība sertificēta no</p>                                                                                 |                                                                 |                                                                                     |
| <p><i>1997. gada 3. decembra</i></p>                                                                          |                                                                 |                                                                                     |
| <p>datums</p>                                                                                                 |                                                                 |                                                                                     |
| <p>Sertifikāts piešķirts</p>                                                                                  |                                                                 |                                                                                     |
| <p><i>2023. gada 17. maijā</i></p>                                                                            |                                                                 |                                                                                     |
| <p>datums</p>                                                                                                 |                                                                 |                                                                                     |
| <p>Sertifikāts derīgs līdz</p>                                                                                |                                                                 |                                                                                     |
| <p><i>2028. gada 16. maijam</i></p>                                                                           |                                                                 |                                                                                     |
| <p>datums</p>                                                                                                 |                                                                 |                                                                                     |
|                            | <p><i>Dainis Funsts</i></p>                                     |                                                                                     |
|                                                                                                               | <p>LĪVA Vērtētāju<br/>sertifikācijas biroja<br/>direktors</p>   |                                                                                     |
| <p>Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559</p> |                                                                 |                                                                                     |

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS**

**Kompetences sertifikāts  
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

**IA "Interbaltija"**  
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no  
**2008. gada 4. septembra**  
datums

Sertifikāts izsniegts  
**2023. gada 18. septembrī**  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
**2028. gada 17. septembrim**  
datums

  
**G.N. Reinsons**  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



  
**V. Žuromskis**  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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