



2026.gada 12.janvāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas, **Parka ielā 4D, Raunā,
Raunas pagastā, Smiltenes novadā**
tirgus vērtību

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4276 006 0777, kas atrodas, **Parka ielā 4D, Raunā, Raunas pagastā, Smiltenes novadā**, ir reģistrēts Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000950841 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4276 006 0771 un kopējo platību 1893 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas, **Parka ielā 4D, Raunā, Raunas pagastā, Smiltenes novadā**, 2026.gada 6.janvārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 400 (četri tūkstoši četri 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 4276 006 0771 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

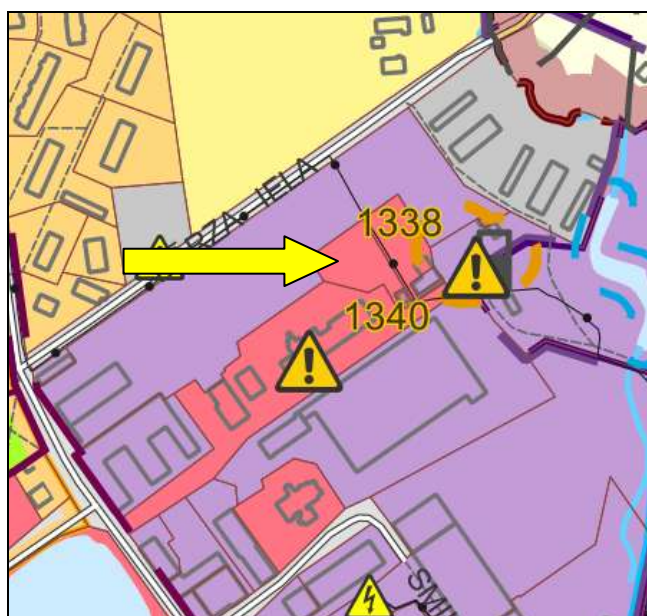
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas, Parka ielā 4D, Raunā, Raunas pagastā, Smiltenes novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Smiltenes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 6.janvāris. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.6 Īpašumtiesības	Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4276 006 0771 un kopējo platību 1893 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme noliktavu vai ražošanas ēku celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000950841 datorizdruka. LR 2025.gada 27.maija izsniegtā situācijas plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0051 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0022 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0051 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0,1893 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0051 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD kadastra informācijas sistēmā un Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000950841 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija – 0,1457 ha;
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Publiskās apbūves teritorija (P3)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

Informācijas avots: https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_33134#nozoom

3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienības DA daļu



Skats uz zemes vienības centrālo daļu



Skats uz zemes vienības DR daļu



Skats uz piebraucamo ceļu, apkārtni

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Raunas pagastā, Raunas ciema A daļā, kvartālā ko veido Parka, Dārza un Smiltenes ielas.

Līdz Raunas ciema centram ir aptuveni 1 km, līdz novada centram Smiltene ir aptuveni 21 km. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Dīķa ielas, aptuveni 400 m vērtējamā nekustamā īpašuma.

	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 Raunas pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4276 006 0771 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1893 m² un kadastra apzīmējumu 4276 006 0771.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Parka ielas puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 250 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu, caur pašvaldībai piederošu īpašumu (ceļa servitūts nav reģistrēts), vai no Smiltenes ielas (P28) puses pa servitūta piebraucamo ceļu 170m un ~30m caur citu (pašvaldības) īpašumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir maza. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta, bet nav juridiski sakārtota.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots noliktavu vai ražošanas ēku celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Šķērso zemes vienību	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	Šķērso zemes vienību	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



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 pieeja 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 Raunas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido ražošanas apbūve un neapbūvētas teritorijas, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes vienība, kas piemērota noliktavu vai ražošanas ēku celtniecībai un uzturēšanai.

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 augusi par 1,3% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Atkopšanās, kas iepriekš bija vērojama atsevišķos sektoros, 2025. gadā kļuva redzama arī kopējos IKP datos. Būtisku pieaugumu nodrošināja publiskā sektora investīcijas, kas gada laikā sasniedza aptuveni 6,5% no IKP – augstāko līmeni kopš 2000. gada, kopš pieejami salīdzināmi dati. Būvniecības aktivitāti balstīja projekti, kas saistīti ar aizsardzību, ES fondu un Atveseļošanas fonda finansējumu, kā arī Rail Baltica īstenošanu. Arī 2026. gadā publiskā sektora investīciju devums saglabājas nozīmīgs, taču vienlaikus pieaug cerības uz noturīgāku privātā sektora investīciju kāpumu. Kopš brīža, kad ECB 2024. gada nogalē un 2025. gadā sāka mazināt procentu likmes, Latvijas kreditēšanā ir nostiprinājušās pozitīvas tendences, kas pakāpeniski veicina privāto investīciju pieaugumu. Tomēr gan Eiropā, gan Latvijā uzņēmumi joprojām investīcijas pārsvarā finansē no saviem iekšējiem resursiem (saskaņā ar EIB aptauju datiem – attiecīgi 66% un 75%). Līdz ar to straujāks uzņēmumu investīciju kāpums sagaidāms brīdī, kad uzlabosies pelnītspējas rādītāji un pieaugs pārlicība par nākotnes pieprasījumu.

Mājokļu tirgū 2025. gadā bija vērojama arvien augstāka aktivitāte darījumu skaita ziņā. Iedzīvotāju vēlme iegādāties mājokli ir pieaugusi un pārsniedz ilgtermiņā vidēji novēroto līmeni. Kreditēšanas kāpums daļēji kalpo kā kompensācija par iepriekšējiem gadiem, kad augstā EURIBOR līmeņa dēļ mājāsaimniecības mājokļa iegādes lēmumus atlika. Ar patēriņu saistītajos indikatoros 2025. gada otrajā pusē nostiprinājās atkopšanās pazīmes. Lai gan komercbanku klientu karšu tēriņi vēl neliecināja par strauju patēriņa izrāvienu, mazumtirdzniecībā tika novērots salīdzinoši straujš aktivitātes kāpums salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Patērētāju noskaņojums gada nogalē pārsniedza ilgtermiņa vidējo līmeni, iedzīvotājiem pozitīvāk vērtējot gan savu līdzšinējo, gan gaidāmo finanšu situāciju. Darba tirgus saglabājas noturīgs, un arī 2026. gadā prognozēts pakāpenisks bezdarba līmeņa kritums. Inflācija, kas

iepriekš kavēja patēriņa atjaunošanos, 2026. un 2027. gadā tiek prognozēta zemāka nekā 2025. gadā (attiecīgi ap 3% un 2,8%). To nosaka vairāki faktori: pasaules energoresursu cenas saglabājas salīdzinoši zemas, algu kāpums kļūst mērenāks, kas ļauj pakalpojumu cenām augt lēnāk, kā arī atsevišķām pārtikas precēm piemērotais PVN samazinājums turpina mazināt inflācijas spiedienu. Tas nozīmē, ka iedzīvotāju pirkatspēja turpina uzlaboties, un patēriņš arī turpmākajos gados būs viens no galvenajiem Latvijas IKP izaugsmes balstiem. Eksporta dinamika 2025. gadā, kopumā, bija vāja, tomēr atšķirīga pa nozarēm. Pakalpojumu eksportā turpinājās spēcīga izaugsme, īpaši IKT, datoru un biznesa pakalpojumu jomās. Preču eksports kopumā svārstījās ap iepriekšējā gada līmeni, ko negatīvi ietekmēja re-eksporta plūsmu samazināšanās atsevišķās preču grupās un vājā raža, kas ierobežoja graudu eksportu. Tajā pašā laikā apstrādes rūpniecībā bija vērojams stabils pieaugums, ko veicināja apgrozījuma kāpums gan iekšējā tirgū, gan eksportā. Globālie tarifu konflikti joprojām ierobežo Latvijas eksporta izaugsmes potenciālu.

Globālais ekonomiskais fons 2026. gada sākumā joprojām ir izaicinājumu pilns. Ar starptautisko tirdzniecību saistītā nenoteiktība saglabājas, lai gan bāzes scenārijā pieņemts, ka tarifu līmenis būtiski nemainīsies un jauni, plaši eksporta ierobežojumi netiks ieviesti. Pasaules ekonomika līdz šim ir izrādījusies noturīgāka, nekā iepriekš gaidīts, un arī eirozonā 2025. gadā tika reģistrēta mērena izaugsme, ko galvenokārt balstīja iekšējais pieprasījums. Tuvākajos gados Eiropā gaidāmas ievērojamas investīcijas, tostarp aizsardzības jomā, kamēr tirdzniecības ierobežojumi turpinās bremsēt eksporta kāpumu. Papildu riskus rada augstie valsts budžeta deficīti un parāda līmeņi, kuru samazināšanu apgrūtinā politiskā nestabilitāte. Inflācija eirozonā ir stabilizējusies tuvu ECB 2% mērķim, un procentu likmes atrodas tuvu šī cikla zemākajam punktam.

Pēdējā gada laikā Raunas pagasta zemesgrāmatā ir reģistrēti astoņi darījumi ar zemes īpašumiem, no kuriem neviens nav paredzēts ražošanas apbūvei. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā apbūvei piemērotu zemes īpašumu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies, kaut arī šobrīd Smiltenes novadā, Raunas pagastā piedāvājumā nav neviena līdzīga zemes īpašuma. Līdzīgu zemes vienību cena Smiltenes novadā svārstās no 2 EUR/m² līdz 6 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Raunas pagastā		X	
2. Īpašuma novietojums Raunas pagasta daļā	X	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. Atbilstības potenciāls		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 tuvu 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 Raunas pagasta rajonā un Raunas pagasta rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām 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. (Gulbene Z-472, ID-1808443). Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Stradu pagastā, Stāķos, sastāvs: Ražošanas apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 1466 m². Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašumu pārdevusi valsts vai pašvaldība 2024.gada februārī, pārdošanas cena bija 4000 EUR jeb 2,73 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Cēsis Z-611, ID-2109712). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Jaunpiebalgas pagastā, Jaunpiebalgā, Gaujas ielā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 2056 m². Zemes vienība atrodas lauku apbūves teritorijā, blakus komercapbūvei. Īpašumu pārdevusi valsts vai pašvaldība 2025.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 3500 EUR jeb 1,70EUR/m².



Objekts Nr.3. (Valka Z-246, ID-1672012). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Raunas pag., Raunā, Smiltenes ielā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 10405 m². Zemes vienība atrodas ražošanas apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 25000 EUR jeb 2,40 EUR/m².



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4 000		3 500		25 000	
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 februāris	1,05	2025.gada aprīlis	1,00	2023.gada aprīlis	1,05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4 200		3 500		26 250	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	1 466		2 056		10 405	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2,86		1,70		2,52	
1. Zemes vienības novietojums novada daļā ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00
2. Zemes vienības novietojums pagastā...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,95	Labākas	0,97	Labākas	0,95
4. Zemes vienības lielums ...	Mazāks	0,99	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,17
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Labāka	0,99	Labāka	0,99	Labāka	0,99
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,85	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,99	Mazāki	0,99	Mazāki	0,99
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Labāka	0,80
Kopējais korekcijas koeficients, %	-13,00		20,00		0,00	
Zemes vienības nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2,49		2,04		2,52	
Zemes kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			2,35			
Vērtējamās zemes vienības kopējā platība, m²			1 893			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			4 400			

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 pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba 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 4276 006 0777, kas atrodas **Parka ielā 4D, Raunā, Raunas pagastā, Smiltenes novadā** un reģistrēts Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000950841, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 6.janvārī* ir

4 400 (četri tūkstoši četri 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 vienības 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

Informāciju pieprasīja Inga Zujeva 05.01.2026 09:30:11

VIDZEMES RAJONA TIESA

Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000950841

Kadastra numurs: 4276 006 0777

Adrese: Parka iela 4D, Rauna, Raunas pag., Smiltenes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42760060771).		1893 m ²
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000496904. <i>Žurn. Nr. 300008450775, lēmums 28.11.2025, tiesnese Inese Kīršteine</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337.	1	
1.2.	Pamats: Smiltenes novada pašvaldības 2025. gada 13. novembra nostiprinājuma lūgums Nr. SNP/25/4.12/3154. <i>Žurn. Nr. 300008450775, lēmums 28.11.2025, tiesnese Inese Kīršteine</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija. Ieraksts pārņemts no Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000496904 (žurnāls Nr. 300003118399).		0.1457 ha
1.2.	Pamats: 2011. gada 5. oktobra Raunas novada domes uzziņa Nr. 1331/02.01-05. Ieraksts pārņemts no Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000496904 (žurnāls Nr. 300003118399). <i>Žurn. Nr. 300008450775, lēmums 28.11.2025, tiesnese Inese Kīršteine</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I. daļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

1/6/26, 9:43 AM

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
42760060777	Parka iela 4D	0.1893 ha	100000950841	-	Raunas pagasts, Smiltenes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1575	28.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2399	27.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1575	28.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2399	27.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
42760060771	1/1	Parka iela 4D, Rauna, Raunas pag., Smiltenes nov., LV-4131

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1893
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1575	26.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2399	26.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1893
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

1/6/26, 9:43 AM

Ekrānizdruka

t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1893

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.1893	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1457	ha
-	26.06.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0051	ha
-	26.06.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0022	ha
-	26.06.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0051	ha
-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.1893	ha
-	26.06.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0051	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecieks	Uzmērišanas datums
uzmērits LKS-92TM	Kristīne Gulbe	27.05.2025

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	42760060777	Dārza iela 3, Smiltene, Smiltene nov., LV-4729

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Raunas pagasta zemesgrāmata	28.11.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Nostiprinājuma lūgums	13.11.2025	SNP/25/4.12/3154	Smiltene novada pašvaldība

1/6/26, 9:43 AM

Ekrānizdruka

Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu	19.09.2025	17_7_329	Smiltenes novada pašvaldība Nekustamā īpašuma lietu komisija
Situācijas plāns	06.06.2025	-	Kristīne Gulbe AB0052
Zemes robežu plāns	06.06.2025	-	Kristīne Gulbe AB0052
Robežas noteikšanas akts	28.04.2025	-	Kristīne Gulbe AB0052
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	28.04.2025	-	Kristīne Gulbe AB0052

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4276 006 0771

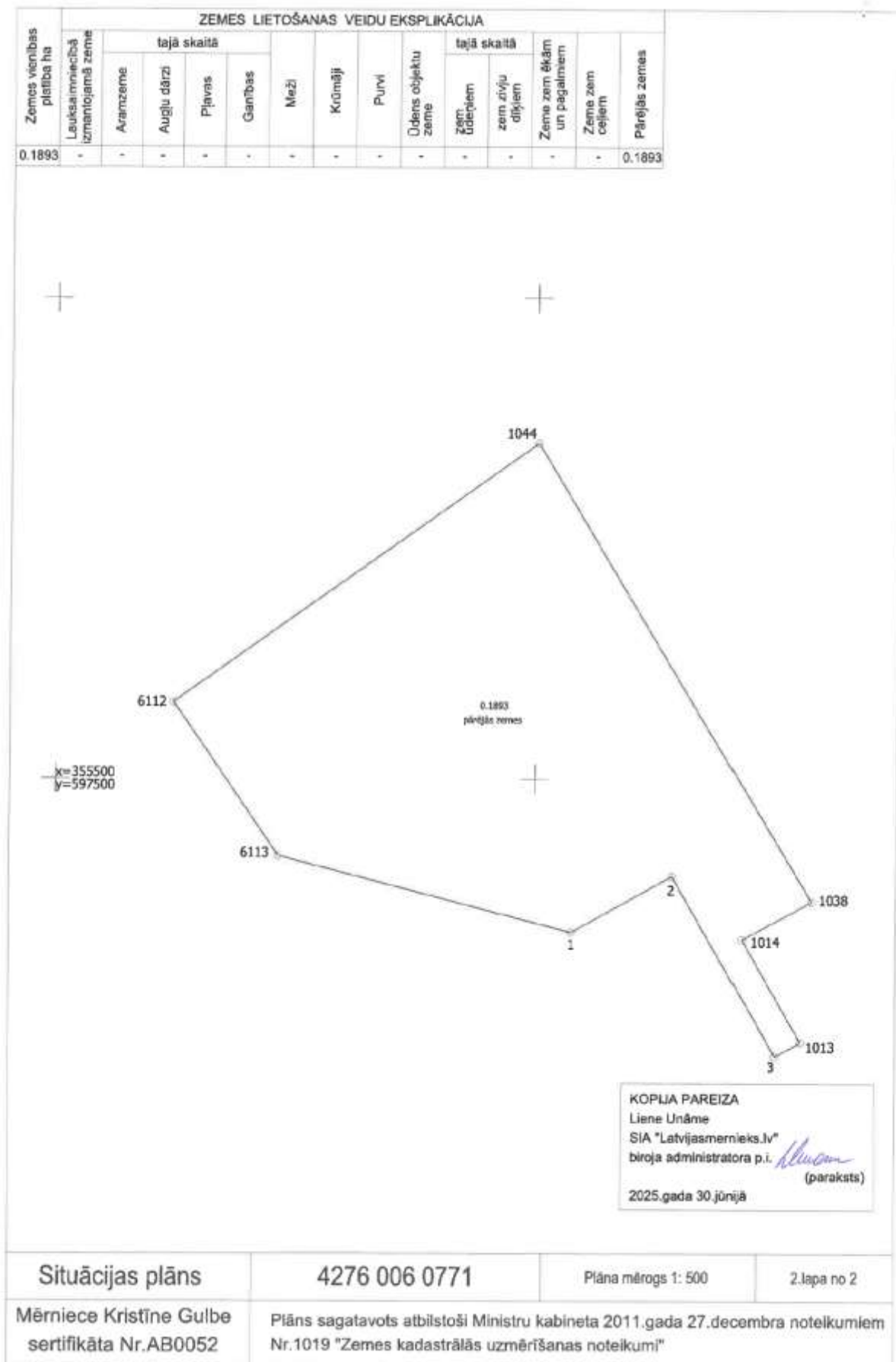
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 27.maijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1893 ha

Dokumenta oriģinālu 2025.gada 6.jūnijā
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu
parakstīja mērnīks K.Gulbe
Dokuments reģistrēts NIVKIS 2025.gada 26.jūnijā

1.lapa no 2







**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

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"