



2025.gada 12.decembris

Atzinums par nekustamā īpašuma **Speikstiņi**, kas atrodas
Raunas pagastā, Smiltenes novadā
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma **Speikstiņi**, ar kadastra numuru 4276 002 0334, kas atrodas **Raunas pagastā, Smiltenes novadā** ir reģistrēts Raunas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000950412 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4276 002 0300 un kopējo platību 5,76 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.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma **Speikstiņi**, kas atrodas **Raunas pagastā, Smiltenes novadā**, 2025.gada 3.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

24 700 (divdesmit četri tūkstoši septiņi 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

Amis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

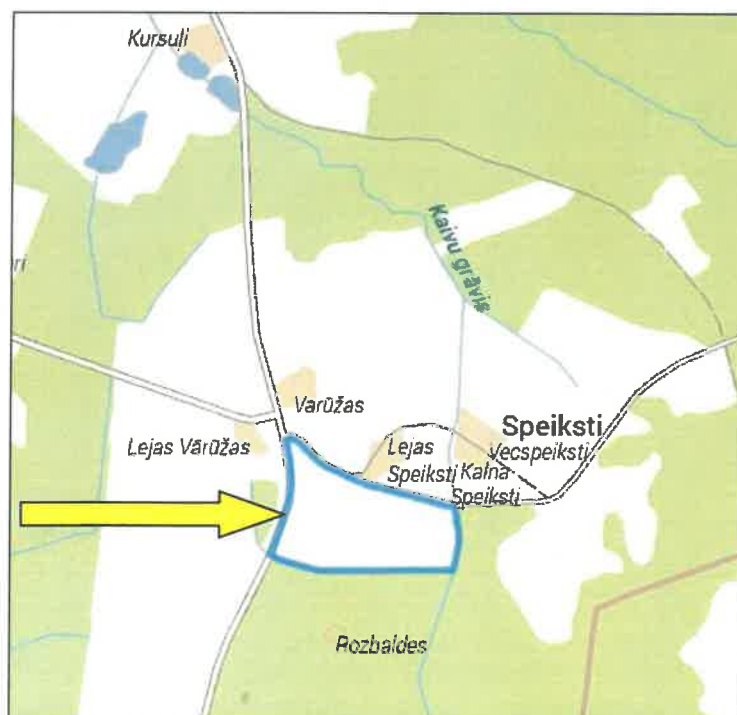
SATURS

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 002 0300 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 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 Speikstiņi , kas atrodas 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	2025.gada 3.decembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā. Atzinums paredzēts iesniegšanai Smiltenes novada pašvaldībai .
1.6 Īpašumtiesības	Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337. Pamats: Smiltenes novada pašvaldības 2025.gada 4.novembra uzziņa Nr. SNP/25/4.12/3030 par nekustamo īpašumu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4276 002 0300 un kopējo platību 5,76 ha, tajā skaitā LIZ 5,42 ha ar augsnes auglību 35 balles.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecības zeme.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Raunas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000950412 datorizdruka. SIA "Vidzemes mēmiņeks" 11.06.2018. izgatavotās Zemes vienības apgrūtinājumu un situācijas plānu kopijas VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2020.gada 1.septembra Zemes nomas līgums. Vienošanās Nr.1 (reģ.Nr.SNP/25/10.10/160) par grozījumiem 2020.gada 1.septembra zemes nomas līgumā).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,2616 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,2616 ha. 2018.gada 11.jūnija LR apgrūtinājumu plānā reģistrētās atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,00 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,26 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 1,39 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā neregistrēts 2020.gada 1.septembra zemes nomas līgums līdz 2030.gada 31.decembrim.
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



(@Jāņa sēta)

Nekustamā īpašuma Speikstīgi, Raunas pagastā, Smiltenes novadā tirgus vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Lauku teritorijas
- Teritorija pašvaldības f-jū nodrošināšanai īpašumi/valdījumi
- Nosusinātās teritorijas

Informācijas avots: https://geolattija.lv/geo/tapis?documents=open#document_17176

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atršanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Raunas pagastā, aptuveni 3 km attālumā no apdzīvotas vietas Rozes.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	3,3	10,7	19,0	118,0

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa Cimza – Lisa (V298) aptuveni ir 1,6 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikti
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, Smiltenes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4276 002 0300 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 5,76 ha.

Zemes vienības eksplikācija	Ha (VZD)	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)	5,42	94%
Krūmāji	0,15	3%
Zem ūdeņiem	0,19	3%
KOPĀ	5,76	100

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no valsts vietējās nozīmes autoceļa Cimza - Lisa (V298) puses, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 1,6 km pa vietējās nozīmes ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, izstiepta forma. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zeme aizņem 5,42 ha vai 94 % no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens, augsne ar samērā zemu auglību – 35 balles, tā ir meliorēta.



informācijas avots: <https://www.melioracija.lv/>



informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

Zeme piemērota aramzemei, šobrīd tiek apsaimniekota.

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, ieņēmuma 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 Raunas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Ņemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērota zeme.

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 gada pirmajā pusē augusi par 1,3% pret pērnā gadu – atkopšanās, ko iepriekš manījām virknē sektoru, beidzot redzama arī kopējos IKP datos. Būtisks pieaugums nāk no publiskā sektora investīciju puses, kas šobrīd jau veido 6,5% no IKP – augstākais līmenis kopš 2000. gada, kad pieejami dati. Būvniecību balsta projekti, kas saistīti ar aizsardzību, ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica. Arī nākamgad publiskā sektora investīciju devums būs nozīmīgs, taču ir cerības arī uz privātā sektora investīciju kāpumu.

Jau kopš pērnā gada, kad ECB sāka mazināt procentu likmes, Latvijas kreditēšanā redzamas pozitīvas tendences, kas veicina privāto investīciju kāpumu. Tomēr uzņēmumi gan Eiropā, gan Latvijā pārsvarā investīcijas finansē no uzņēmumu iekšējiem resursiem (pēc EIB aptauju datiem attiecīgi 66% un 75%). Līdz ar to spēcīgāku kāpumu uzņēmumu investīcijās redzēsim tad, kad straujāk uzlabosies uzņēmumu peļņitspējas rādītāji un augs optimisms par gaidāmo pieprasījumu nākotnē. Mājokļu tirgū redzama arvien augstāka aktivitāte darījumu skaitā. Iedzīvotāju vēlme iegādāties mājokli aug, un ir jau pārsniegusi ilgtermiņā vidēji novēroto līmeni. Kāpums kreditēšanā daļēji ir kā kompensācija par pēdējiem pāris gadiem, kad augstā EURIBOR dēļ mājāsaimniecības lēmumu par mājokļa pirkšanu atlika.

Ar patēriņu saistītajos indikatoros pēdējā laikā parādījušās dzīvības pazīmes. Lai gan komercbanku klientu karšu tēriņi joprojām neliecina par nozīmīgu patēriņa pieaugumu, mazumtirdzniecībā trešajā ceturksnī redzēts salīdzinoši

straujš aktivitātes kāpums pret pērnā gadu. Patērētāju noskaņojums oktobrī pārkāpa ilgtermiņa vidējo līmeni, iedzīvotājiem pozitīvāk vērtējot gan savu līdzšinējo, gan nākotnes finanšu situāciju. Darba tirgus ir bijis noturīgs, un tāds, iespējams, saglabāsies nākotnē, bezdarbs pakāpeniski mazināsies.

Inflācija, kas kavējusi patēriņa atgūšanos, turpmākajos gados tiek prognozēta zemāka nekā šogad (3% 2026. un 2,8% 2027. gadā). Tam ir vairāki iemesli. Pasaules enerģijas cenas saglabāsies zemas. Mazāk straujšais algu kāpums ļaus pakalpojumu cenām augt lēnāk. Arī vēlēšanu gaidās izziņotais PVN samazinājums atsevišķām pārtikas precēm palīdzēs nākamajos divos gados inflāciju mazināt par pāris procentpunktiem. Tas viss nozīmē, ka iedzīvotāju pirktpēja turpinās uzlaboties. Līdz ar to prognozējam, ka patēriņš tuvākajos gados balstīs Latvijas IKP kāpumu.

Eksports šogad joprojām visai vārgs, tomēr ne visur. Pakalpojumu eksportā vērojama spēcīga izaugsme, īpaši IKT, datoru un citu biznesa pakalpojumu jomā. Preču eksporta izmaiņas pret pērnā gadu svārstās ap nulli, un uz leju velk tās preču grupas, kurās lielā mērā vērojamas re-eksporta plūsmas. Nepalīdz arī šī gada vājās ražas, kas ierobežo graudu eksportu. Savukārt apstrādes rūpniecībā turpinās straujš kāpums, ko veicina apgrozījuma kāpums gan iekšējā tirgū, gan eksportā. Pasaules tirdzniecību kavējošie tarifu kari samazinās arī Latvijas eksporta izaugsmes iespējas.

Globālais fons ir izaicinājumu pilns, un ar starptautisko tirdzniecību saistītā nenoteiktība turpinās arī rudenī. Prognozēs pieņemam, ka tarifu līmenis pasaulē būtiski nemainīsies un jauni, nozīmīgi eksporta aizliegumi netiks noteikti, taču ir risks, ka situācija pasaules tirdzniecības frontē var strauji mainīties. Pasaules ekonomikas šogad bijušas pat pārsteidzoši noturīgas. Arī eirozonas ekonomika šī gada pirmajos trīs ceturkšņos uzrādījusi izaugsmi. Eiropu jau šobrīd balsta iekšējais pieprasījums. Arī tuvākajos gados gaidāmas būtiskas investīcijas, tostarp aizsardzībā, tikmēr tarifu sāga bremzēs eksportu. Eiropā bažas rada augstie valstu deficīta un parāda apjomi, ko ierobežot traucē politiskā nestabilitāte. Inflācija ir tuva Eiropas Centrālās bankas (ECB) 2% mērķim, un arī ECB noteiktās procentu likmes ir tuvu to zemākajam punktam šajā ciklā. ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme, kam cieši seko EURIBOR, nākamgad vēl vienu reizi varētu tikt mazināta, sasniedzot 1,75%.

Stabilizējoties inflācijai un samazinoties procentu likmēm, Latvijas ekonomika varētu pamazām atgūties, taču izaugsmes tempi saglabāsies mēreni.

Investīcijas lauksaimniecībā izmantojamā zemē pēdējos gadus ir bijušas vienas no pievilcīgākajiem investīciju veidiem.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes vienības atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50 ha apjomu. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50 ha 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 lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatu, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā vidēji svārstās no 2 500 EUR/ha līdz pat 7 700 EUR/ha, atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā – Bauskas un Dobeles novados, Kurzemes reģionā – Tukuma novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 8 000 EUR/ha līdz 12 000 EUR/ha, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 15 000 EUR/ha. Arī Vidzemē cenas atsevišķos pagastos, pārsniedz 5500 EUR/ha robežu. Savukārt, viszemākās cenas ir Balvu, Ludzas un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 3 000 EUR/ha. Cenu atšķirības lielā mērā iespaido arī subsīdijas. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1 ha tirgus cena Smiltenes novadā svārstās no 3000EUR/ha līdz 6000 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 Raunas pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Zemes kvalitātes novērtējums		X	
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (nomas līgums 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 analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši 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 Smiltenes novadā un Raunas pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Valka Z-200; ID1887010). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Raunas pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 13,52 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 13,05 ha (ganība). Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, ir kopta, zemes vienību šķērso grāvji. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Īpašums pārdots 2024.gada februārī, pārdošanas cena bija 53 600 EUR jeb 3964 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Valka Z-240; ID2193799). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Blomes pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 6,3 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 6,1 ha (aramzeme). Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, ir kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Īpašums pārdots 2025.gada augustā, pārdošanas cena bija 30 000 EUR jeb 4762 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Valka Z-241; ID2047864). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Blomes pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 11,6 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 11,1 ha (aramzeme). Lauksaimniecības zeme daļēji meliorēta, ir kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 34 balles. Īpašums pārdots 2024.gada decembrī, pārdošanas cena bija 56 000 EUR jeb 4828 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	53 600		30 000		56 000	
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	1,03	2025.gada augusts	1,00	2024.gada decembris	1,03
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	55 208		30 000		57 680	
Salīdzināmā objekta kopējā zemes platība, ha	13,52		6,30		11,60	
Salīdzināmā objekta LIZ platība, ha	13,05		6,10		11,10	
Salīdzināmā objekta zemes platības 1ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4 083		4 762		4 972	
1. Zemes novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes novietojums novada daļā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,99	Labāks	0,99
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,01	Sliktākas	1,01	Līdzīgas	1,00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes apstrādes efektivitātes koeficients ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Zemes konfigurācija, skaits, reljefs ...	Sliktāka	1,03	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
7. Zemes stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Zemes izmantošanas iespējas (aramzeme, ganības, pļava) ...	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Meliorācija ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,01
11. Zemes apgrūtinājumi (nomas līgums u.c.) ...	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90
12. Papildus zemes platība (zem ūdeņiem, ceļiem, krūmiem, u.c.)...	Labāka	0,99	Labāka	0,99	Labāka	0,99
Zemes nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4124		4333		4425	
Zemes platības 1 ha vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR			4294			
Vērtējamā zemes platība, ha			5,76			
Novērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR			24 735			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			24 700			

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 **Speikstīņi**, ar kadastra numuru 4276 002 0334, kas atrodas **Raunas pagastā, Smiltenes novadā** un reģistrēts Raunas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000950412, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 3.decembrī* ir

24 700 (divdesmit četri tūkstoši septiņi 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

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.538

Vērtētāja asistente

Anna Poida

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Inga Zuieva 12.11.2025 13:50:18

VIDZEMES RAJONA TIESA

Raunas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000950412

Kadastra numurs: 4276 002 0334

Nosaukums: Speikstīgi

Adrese: Raunas pag., Smiltenes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas	Dāja	Platība, lielums
1.1	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42760020300) Zem. Nr. 300008444934, lielums 12 11 2025, dienests: Aja Grāvis		5.76 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi	Dāja	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiecību pamats	Dāja	Summa
1.1	Īpašnieks: Smiltienes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337.	1	
1.2	Pamats: Smiltienes novada pašvaldības 2025.gada 4.novembra uzzīpa Nr. SNP/25/4.12/3030 par nekustamo īpašumu. Zem. Nr. 300008444934, lielums 12 11 2025, dienests: Aja Grāvis		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedzīpas vērtienu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I. daļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

1.

Nekustamā īpašuma Speikstīņi, Raunas pagastā, Smiltenes novadā tirgus vērtības noteikšana

08.12.25 10:31

Ekrānizdrukā



Informatīvā izdruka no Kadastra Informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42760020334	Speikstīni	5.76 ha	100000950412	-	Raunas pagasts, Smiltenes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Ozīvoķķu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42760020300	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		5.7600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		35

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.7600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	5.4200
t.sk. Aramzemes platība:	5.4200
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām mēllorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1500
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1900
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1900
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	5.7600	ha

Apgrūtinājumi

https://www.kadestrs.lv/raport/print_preview

1/2

08.12.25 10:31

Ekrānizdrukā

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2616	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūsuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2616	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Gundega Šmite	06.04.2018

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009067337	Smiltenes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42760020334	Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Raunas pagasta zemesgrāmata	12.11.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.09.2018	838/02.01-03	Raunas novada dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	29.08.2018	11_3	Raunas novada dome
Situācijas plāns	11.06.2018	-	Fiziska persona
Zemes robežu plāns	11.06.2018	-	Fiziska persona
Apgrūtinājumu plāns	11.06.2018	-	Fiziska persona
Robežas noteikšanas akts	06.04.2018	-	Fiziska persona

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42760020300

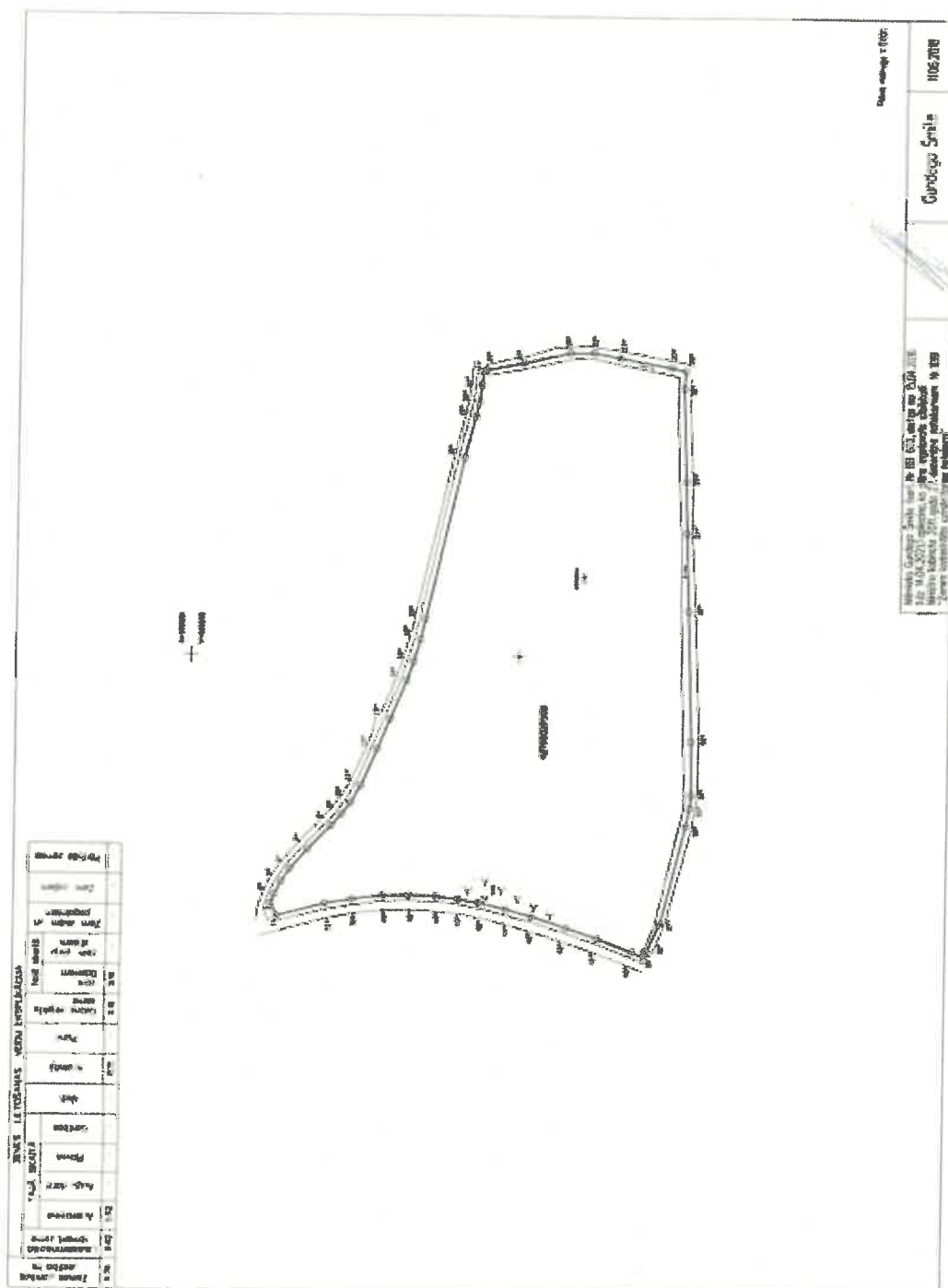
Situācijas elementi uzņemti 2018.gada 6.aprīlī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 5.76 ha



SIA "Vidzemes mērnieks" direktors		A. Apinis	11.05.2018
Ieradinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzņemšanas laikā veikto darbiem, to rezultātiem.		F. Zurga	11.05.2018



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42760020300

Apgrūtinājumu saraksts

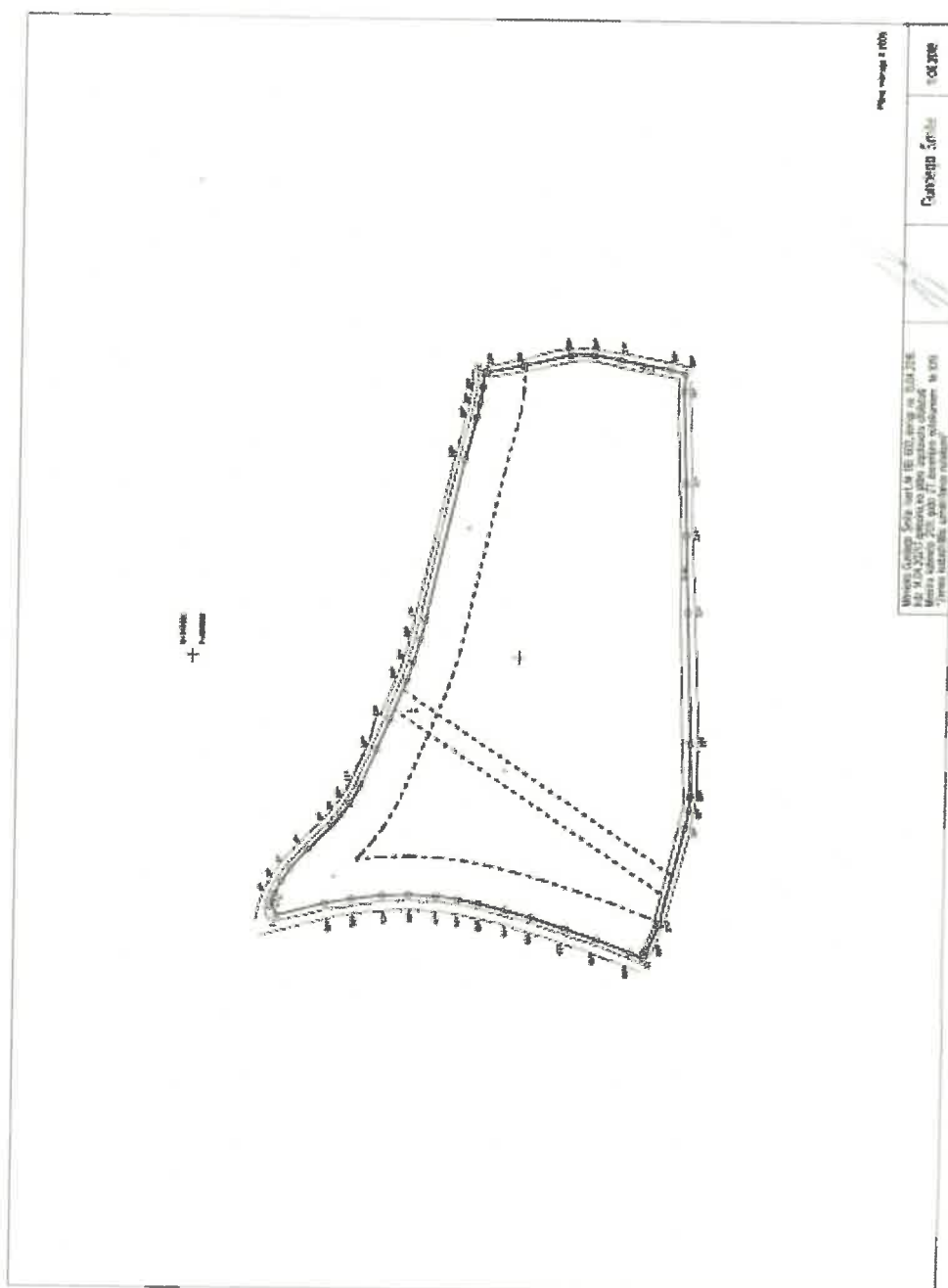
1. 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrotilku gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,00 ha
2. 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrotilku gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,26 ha
3. 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējām un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 1,39 ha



Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2018.gada 11.jūnijā
Plāna mērogs 1:2000
Zemes vienības platība 5,76 ha



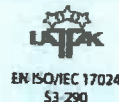
SIA "Vidzemes mērnīks" direktors		A. Apins	11.06.2018
Saskaņojis: Raunas novada domes priekšsēdētāja	PARAKSTE	E. Zurga	11.06.2018
Izstrādātājs ir informēts par kadastrālās uzskaites ieviešanas laikā veiktajām darbībām, tā rezultātiem.		E. Zurga	11.06.2018







**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



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 Jans

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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


**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VERTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. 11

Izsniegts

SIA "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"