



2026.gada 2.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma **Lauka Robežnieki**, kas atrodas
Smiltenes pagastā, Smiltenes novadā
tirgus vērtību

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9480 005 0233, kas atrodas **Lauka Robežnieki, Smiltenes pagastā, Smiltenes novadā** ir reģistrēts Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000607563 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9480 005 0204 un kopējo platību 1,2 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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.

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 “INTERBALTJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma **Lauka Robežnieki**, kas atrodas **Smiltenes pagastā, Smiltenes novadā**, 2026.gada 14.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

5 100 (pieci tūkstoši viens simts) 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 9480 005 0204 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 Lauka Robežnieki , kas atrodas Smiltenes pagastā, Smiltenes novadā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Smiltenes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 14.augusts. Apskati veica A.Poida.
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 dome, reģistrācijas numurs 90009067337. Pamats: 2020.gada 19.novembra Smiltenes novada domes uzziņa Nr.SND/4.12/2470.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9480 005 0204 un kopējo platību 1,2 ha, tajā skaitā LIZ 1,13 ha ar augsnes auglību 54 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	Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000607563 datorizdruka. 2020.gada 26.februāra zemes vienības situācijas plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2024.gada 14.novembra Zemes nomas līguma Nr. SNP/24/10.10./168 kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā neregistrēts 2024.gada 14.novembra zemes nomas līgums Nr.SNP/24/10.10./168. Līguma termiņš līdz 2029.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)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_33995#nozooom

3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienības ZR daļu



Skats uz zemes vienības centrālo daļu



Skats uz zemes vienības DA daļu

Skats uz piebraucamo ceļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Smiltenes pagasta DA daļā, autoceļa Smiltene – Blome (V323) tuvumā, pie apdzīvotas vietas Mācītājmuiža.

Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Novada centram (Smiltene)	Rīgai
-	0,14	0,45	1	130

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Smiltene - Blome (V323) aptuveni ir 1,2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Smiltenes pagastā, Smiltenes novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9480 005 0204 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 1,2 ha.

Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)	1,13	94%
Zeme zem ceļiem	0,03	3%
Pārējā zeme	0,04	3%
KOPĀ	1,20	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Smiltene - Blome (V323) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, aptuveni 0,3 km pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, un aptuveni 0,15 km pa servitūta piebraucamo ceļu, šķērsojot citu īpašumu. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

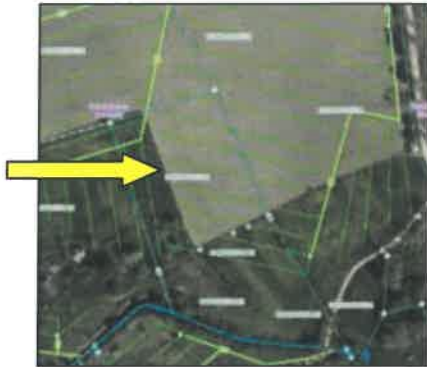
Zemes vienībai plānā ir regulāra četrstūrveida forma. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zeme aizņem 1,13 ha vai 94 % no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens, augsne ar samērā augstu auglību – 54 balles, tā ir meliorēta.



informācijas avots: <https://lvmgeo.lvm.lv/?loc=612315;366557;13>



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

Zeme piemērota aramzemei un ganībām, 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;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar 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.

Ienākumu 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 atzīmēti 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 Smiltenes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Ņemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā izmantojamas zemes, dažas lauku viensētas, zemes vienības 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 jaunākajām prognozēm Latvijas ekonomikas izaugsme 2026. gadā būs mērena. Pēc 2,1% iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma 2025. gadā Swedbank prognozē Latvijas IKP izaugsmi 1,9% apmērā 2026. gadā, savukārt 2027. gadā ekonomikas izaugsme varētu paātrināties līdz 2,3%. Izaugsmes prognozes samazinājumu, galvenokārt, ietekmē vājais ārējais pieprasījums un eksporta dinamika, kā arī ģeopolitiskās situācijas saasināšanās un ar to saistītais energoresursu cenu pieauguma risks. 2026. gada pirmajā pusgadā Latvijas ekonomikā saglabājas atsevišķas pozitīvas tendences. Turpinājas kredītēšanas aktivitātes pieaugums, uzlabojās atsevišķu ekonomikas daļiņu noskaņojums, kā arī pieauga mazumtirdzniecības un pakalpojumu nozaru aktivitāte. Pozitīvāka izaugsmes dinamika bija vērojama pakalpojumu eksportā. Vienlaikus preču eksporta atkopšanās saglabājās vāja, bet apstrādes rūpniecības aktivitāti turpināja ietekmēt ārējais pieprasījuma un konkurētspējas faktori.

Inflācijas dinamiku 2026. gadā būtiski ietekmē energoresursu cenu svārstības un ģeopolitiskā situācija. Latvijas mājāsaimniecību izdevumu struktūra padara tās salīdzinoši jutīgas pret enerģijas cenu izmaiņām, jo būtiska izdevumu daļa tiek novirzīta apkurei, elektroenerģijai un transporta degvielai. Vienlaikus Latvijas atkarība no dabasgāzes importa ir būtiski samazinājusies, salīdzinājumā ar 2021. gadu, kas ierobežo enerģētisko šoku potenciālo ietekmi uz tautsaimniecību.

Swedbank prognozē, ka patēriņa cenu inflācija Latvijā 2026. gadā vidēji būs aptuveni 4,2%, bet 2027. gadā samazināsies līdz aptuveni 3,0%. Lai gan cenu pieaugums turpina ietekmēt mājsaimniecību pirkjspēju, sagaidāms, ka darba samaksas pieaugums, kopumā, saglabāsies augstāks par inflācijas līmeni. Tas nodrošina priekšnoteikumus privātā patēriņa turpmākai izaugsmei, lai gan tā tempi varētu būt mērenāki nekā iepriekš prognozēts.

Darba tirgus saglabājas noturīgs, kas ir būtisks faktors mājsaimniecību maksātspējas un patēriņa stabilitātei. Vienlaikus augstāka inflācija un ekonomiskās attīstības nenoteiktība var ietekmēt patērētāju noskaņojumu un lēmumus par lielākiem ilgtermiņa ieguldījumiem, tostarp mājokļa iegādi.

Investīciju aktivitāti turpina atbalstīt publiskā sektora projekti un Eiropas Savienības finansējuma pieejamība. Privāto investīciju aktivitāti savukārt var ierobežot ģeopolitiskā nenoteiktība, energoresursu cenu svārstības un finansējuma izmaksas. Vienlaikus kreditēšanas aktivitātes atjaunošanās un salīdzinoši noturīgais darba tirgus veido priekšnoteikumus privāto investīciju, tai skaitā ieguldījumu nekustamajā īpašumā, saglabāšanai.

No nekustamā īpašuma tirgus perspektīvas būtiska nozīme ir mājsaimniecību faktiskās pirkjspējas, nodarbinātības un kreditēšanas pieejamības izmaiņām. Lai gan ekonomikas izaugsmes tempi 2026. gadā ir mēreni un saglabājas paaugstināta ārējās vides nenoteiktība, stabils darba tirgus, algu pieaugums un kreditēšanas aktivitātes atjaunošanās, kopumā, veido atbalstošu vidi nekustamā īpašuma pieprasījumam. Vienlaikus augstāka inflācija, būvniecības un uzturēšanas izmaksu pieaugums, kā arī iespējamās energoresursu cenu svārstības var ietekmēt nekustamā īpašuma īpašnieku un potenciālo pircēju lēmumus. Šo faktoru ietekme uz atsevišķiem nekustamā īpašuma segmentiem var būt atšķirīga, un tirgus aktivitāti būtiski ietekmē arī konkrētā īpašuma atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, energoefektivitāte, izmantošanas veids un finansēšanas iespējas.

Kopumā, Latvijas ekonomikas attīstības prognozes uz 2026. gada 1. septembri vērtējamas kā mēreni pozitīvas, saglabājoties ekonomikas izaugsmei, stabilam darba tirgum un kreditēšanas aktivitātei. Vienlaikus ģeopolitiskā nenoteiktība, energoresursu cenu svārstības, inflācija un vājāks ārējais pieprasījums ir būtiskākie riska faktori, kas var ietekmēt turpmāko ekonomikas un nekustamā īpašuma tirgus attīstību.

Investīcijas lauksaimniecībā izmantojamā zemē arī pēdējos gados ir saglabājušās starp pievilcīgākajiem ilgtermiņa 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 augšnes 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 atstāts, 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 3 000 EUR/ha līdz pat 8000 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.

Pēdējā gada laikā Smiltenes pagastā ir reģistrēti 15 darījumi ar zemes īpašumiem, viens no tiem ir ar lauksaimniecības zemēm. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā būtiski nemainīsies zemes īpašumu pārdevumu cenas, kaut arī šobrīd Smiltenes pagastā piedāvājumā ir tikai divi zemes īpašumi.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1 ha tirgus cena Smiltenes novadā svārstās no 3000 EUR/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 Smiltenes 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 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 faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Smiltenes novadā un Smiltenes 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-208; ID1992616). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 2,2 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 2 ha (aramzeme, ganība), 0,2 ha zeme zem ūdeņiem. Lauksaimniecības zeme ir meliorēta, ir kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 9460 EUR jeb 4300 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Valka Z-269; ID2130483). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 5,0 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 4,78ha (arāmzeme 4,64ha, pļava 0,14). Lauksaimniecības zeme ir meliorēta, kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 23 000 EUR jeb 4600 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Valka Z-270; ID2010292). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Smiltenes pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 6,0 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 6,0 ha (arāmzeme). Lauksaimniecības zeme ir daļēji meliorēta, ir kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 28 500 EUR jeb 4750 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	9 460		23 000		28 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada oktobris	1,00	2025.gada maijs	1,00	2024.gada oktobris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9 460		23 000		28 500	
Salīdzināmā objekta kopējā zemes platība, ha	2,20		5,00		6,00	
Salīdzināmā objekta LIZ platība, ha	2,00		4,78		6,00	
Salīdzināmā objekta zemes platības 1ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4 300		4 600		4 750	
1. Zemes novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes novietojums pagasta daļā ...	Sliktāks	1.03	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00

3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,99	Labākas	0,99
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes apstrādes efektivitātes koeficients ...	Līdzīgs	1,00	Mazāks	0,99	Mazāks	0,99
6. Zemes konfigurācija, skaits, reljefs ...	Līdzīga	1,00	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) ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1,08	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	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.)...	Sliktāka	1,01	Līdzīga	1,00	Labāka	0,98
Zemes nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4386		4140		4228	

Zemes platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	4251
Vērtējamā zemes platība, ha	1,20
Novērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR	5 101
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	5 100

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 **Lauka Robežnieki**, ar kadastra numuru 9480 005 0233, kas atrodas **Smiltenes pagastā, Smiltenes novadā** un reģistrēts Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000607563, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 14.augustā* ir

5 100 (pieci tūkstoši viens simts) 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 Zieme 27.07.2020 16:45:47

VIDZEMES RAJONA TIESA

Smiltenes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000607563

Kadastra numurs: 9480 005 0233

Nosaukums: Lauka Robežnieki

Adrese: Smiltenes pag., Smiltenes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustamais īpašums, servitūti un reālāstas	Daļa	Platība, lielums
1.1	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94800050204) Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas <i>Žurn. Nr. 300005250271, lēmums 01.12.2020. tiesneša Inese Čakša</i>		1.2 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālāstu 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 dome, reģistrācijas numurs 90009067337	1	
1.2	Pamats: 2020.gada 19. novembra Smiltenes novada domes uztvēršana Nr. SND-4/12-2470 <i>Žurn. Nr. 300005250271, lēmums 01.12.2020. tiesneša Inese Čakša</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Aizīmes par maksātnespēju, piedzīgas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma liģumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamā 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>			

15/12/26 7:33 AM

Ekrānuzdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94800050233	Lauka Robežnieki	1 2 ha	100000607563	-	Smiltenes pagasts, Smiltenes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
94800050204	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	54

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1238	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	3987	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (pielēmts KV samazināošais koef. 0,8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	1238	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.1300
L.sk. Aramzemes platība:	0.7600
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.3700
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
L.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Puņu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000

8.14.2020 7:33 AM

Ekrānuzdrukā

Zemes zemi ēkām platība:	0.0000
Zemes zemi ceļiem platība:	0.0300
Pārējās zemes platība:	0.0400

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.2000	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS 92TM	Ilgvairs Gūts	25.06.2020

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	94800050233	Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Smiltenes pagasta zemesgrāmata	01.12.2020	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9480 005 0204

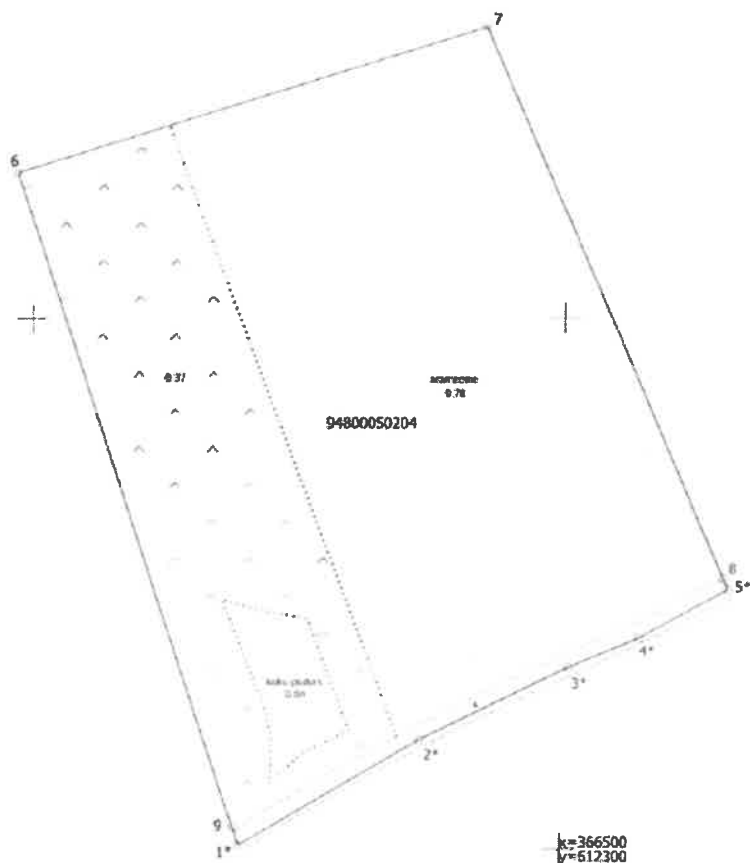
Situācijas elementi uzņemti: 2020. gada 25. jūnijā
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 1.20 ha

Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmēršanas laikā
veiktajām darbībām, to rezultātiem.



Smiltenes novada domes
Nekustamo īpašumu nodaļas
vadītāja Alda Zunde

15.07.2020.

[illegible]

Plāna mērogs 1: 1000

Mērieks Ilgvars Gūts (seri.Nr. CB 0025, derīgs no 18.10.2019. līdz 27.12.2020.)
apliecina, ka plans izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ilgvars Gūts 26.06.2020.





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 138

Valgunda Raxminoviča

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	
<i>SIA "Interbaltija"</i> firma	
Reģistrācijas Nr.	40008518852
Darbība sertificēta no <i>2008. gada 4. septembra</i> datums	
Sertifikāts izsniegts <i>2028. gada 18. septembrī</i> datums	
Sertifikāts derīgs līdz <i>2028. gada 17. septembrim</i> 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"	