



2025.gada 15.maijs

Atzinums par daļas no zemes gabala ar kadastra numuru 9415 008 1603, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Daugavas iela 39**, jeb zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 941500816038001 5860m<sup>2</sup> platībā, apbūves tiesības maksu

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9415 008 1603, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Daugavas iela 39** un reģistrēts Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000420296, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 941500816038001 un **kopējo platību 5860 m<sup>2</sup>** (saskaņā ar Pasūtītāja iesniegto shēmu un VZD) maksas par apbūves tiesību noteikšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma maksu par apbūves tiesību EUR/mēnesī bez PVN.

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

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības un tirgus nomas definīciju. Mūsu viedoklis balstīts 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. Turpmāk minētā maksa par apbūves tiesību ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9415 008 1603, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Daugavas iela 39** un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 941500816038001 un **kopējo platību 5860 m<sup>2</sup>**, iespējamā maksa par apbūves tiesību bez PVN, 2025.gada 29.aprīlī\* ir aprēķināta

**151 (viens simts piecdesmit viens) EUR/mēnesī.**

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

**Maksa par apbūves tiesību tika noteikta, pie nosacījuma, ka iznomājamā zemes vienība ir brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem, nav apgrūtināta ar lietu tiesībām un saistībām, nav iznomāta, to dēļ nav strīda, trešo personu prasījumu, nav uzlikts aizliegums, tā ir piedāvājamas brīvā nomas tirgū.**

**Vērtējumā pieņemts, ka saskaņā ar Civillikuma 1129.<sup>4</sup> pantu (visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību guļošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam), uz apbūvei nodotajiem zemes gabaliem attiecināmo nekustamā īpašuma nodokli maksā apbūves tiesīgais, kā arī visus, ar saimniecisko darbību (kas tiks veikta uz zemes gabaliem pēc apbūves tiesības korborēšanas zemesgrāmatā) attiecināmos izdevumus, nodevas un nodokļus maksā apbūves tiesīgais.**

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
  - 1.15 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu **941500816038001** apraksts
    - 4.2.1 Izmomātās zemes vienības daļas 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 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Potenciāli iznomājamā zemes gabala daļas visiespējamākās apbūves tiesības maksas noteikšanas pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma apbūves tiesības maksu ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju un apbūves tiesības maksas aprēķins
  - 5.6 Neatkarības apliecinājums
  - 5.7 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

| 1.1 Vērtējamais īpašums                                     | Nekustamā īpašuma <b>Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Daugavas iela 39</b> , sastāvā esošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu <b>941500816038001</b> un kopējo platību <b>5860 m²</b> (saskaņā ar Pasūtītāja iesniegto shēmu apbūves tiesībai un VZD datiem).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|---------|-------|---|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|-----------------------------------------------|--------|----|
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                    | <b>Smiltenes novada pašvaldība.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas Objekta apbūves tiesības maksu vērtēšanas datumā. Apbūves tiesības periods 30 gadi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                       | Īpašums vizuāli apsekots 2025.gada 29.aprīlī.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                       | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma apbūves tiesību maksu. Plānotais apbūves tiesību periods - 30 gadi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.6 Īpašumtiesības                                          | Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009067337.<br>Pamats: 2014.gada 1.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.4-12/1903, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 13.punkts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Nekustamā īpašuma <b>Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Daugavas iela 39</b> ar kadastra numuru 9415 008 1603 sastāvā esošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu <b>941500816038001</b> un kopējo platību <b>5860 m²</b> (saskaņā ar novērtējuma Pasūtītāja pievienoto vērtējamā zemes gabala shēmu un VZD datiem).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Zemes vienība, kas daļēji tiek izmantota sakņu dārzu izveidošanai un uzturēšanai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Mazstāvu dzīvojamās teritorijas apbūve.<br>Pēc VZD datiem– neapgūtā komercdarbības objektu apbūves teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Degvielas uzpildes stacijas celtniecībai un tās uzturēšanai piemērots zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000420296 noraksts.<br>Ģenplāna shēma.<br>LĪGUMS PAR APBŪVES TIESĪBAS NODIBINĀŠANU Nr. – projekts.<br><a href="http://www.bis.gov.lv">www.bis.gov.lv</a><br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                   | Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļējumā Nr. 100000420296 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes:<br>- aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju- 0,1695 ha;<br>- aizsargjoslas teritorija ap 0,4 kV elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētā- 0,0275 ha.<br>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.7950</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0002</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecēšanas kanalizācijas vadu</td><td>0.0007</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.7950</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>1.9730</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7316080100</td><td>sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</td><td>1.1780</td><td>ha</td></tr></table> | Nr.        | Reģistrācijas datums                                                                                          | Tips    | Apraksts | Platība | Mērv. | - | 01.02.2025 | 7312030100 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija | 0.7950 | ha | - | 01.02.2025 | 7312010201 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam | 0.0002 | ha | - | 01.02.2025 | 7312010300 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecēšanas kanalizācijas vadu | 0.0007 | ha | - | 01.02.2025 | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.7950 | ha | - | 01.02.2025 | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 1.9730 | ha | - | 01.02.2025 | 7316080100 | sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu | 1.1780 | ha |
| Nr.                                                         | Reģistrācijas datums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tips       | Apraksts                                                                                                      | Platība | Mērv.    |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| -                                                           | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7312030100 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija                                    | 0.7950  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| -                                                           | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7312010201 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam        | 0.0002  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| -                                                           | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7312010300 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecēšanas kanalizācijas vadu                                   | 0.0007  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| -                                                           | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam    | 0.7950  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| -                                                           | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 1.9730  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| -                                                           | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7316080100 | sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu                                                                 | 1.1780  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                    | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |
| 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi                               | - saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 6.punkta prasībām nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātajam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                             |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                               |        |    |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | <p>- vērtējamā zemes gabala daļa ir brīva no apbūves, nav apgrūtināta ar lietu tiesībām un saistībām, nav iznomāta, to dēļ nav strīda, trešo personu prasījumu, nav uzlikts aizliegums. Ir pieņemts, ka novērtējamā īpašumā nepastāv kādi īpaši apstākļi, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību un kas varētu tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.</p> <p>- saskaņā ar vērtētājiem pieejamo līguma projektu zeme paredzēta jaunas degvielas uzpildes stacijas ēkas būvniecībai un maksa par apbūves tiesību tika noteikta pie nosacījuma, ka līgums par apbūves tiesību ir spēkā 30 gadus.</p> |
| 1.15 Papildus informācija | <p><a href="http://www.bis.gov.lv">www.bis.gov.lv</a> mājas lapā atrodama informācija par būvniecības lietu zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 94150081603 (<b>Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-664002-3111, Būvprojekts Limbažu ielas turpinājuma, iekškvartāla ielu un inženierkomunikāciju jaunbūvei un pārbūvei</b>), būvniecības lietas stadija - būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde (spēkā no 26.05.2023). Projektēšanas nosacījumi izpildīti- 09.01.2024.</p>                                                                                                                                                                     |

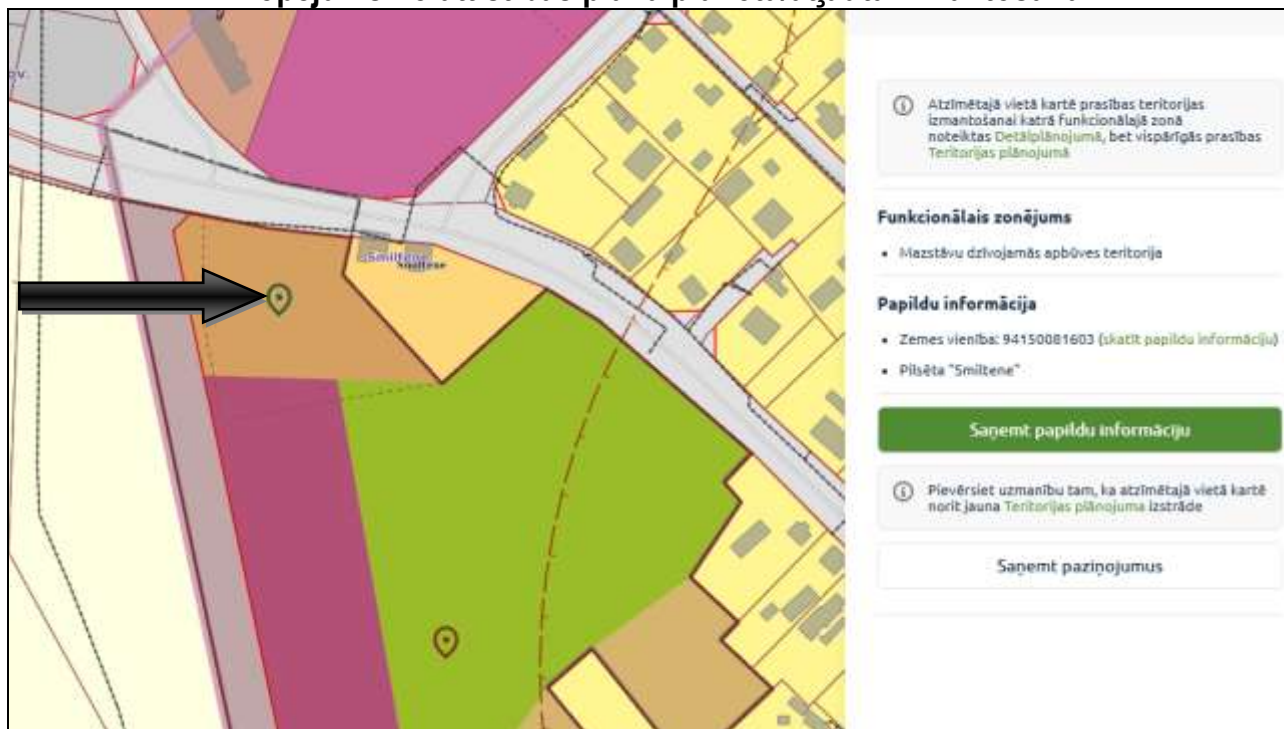
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



### Novietojums



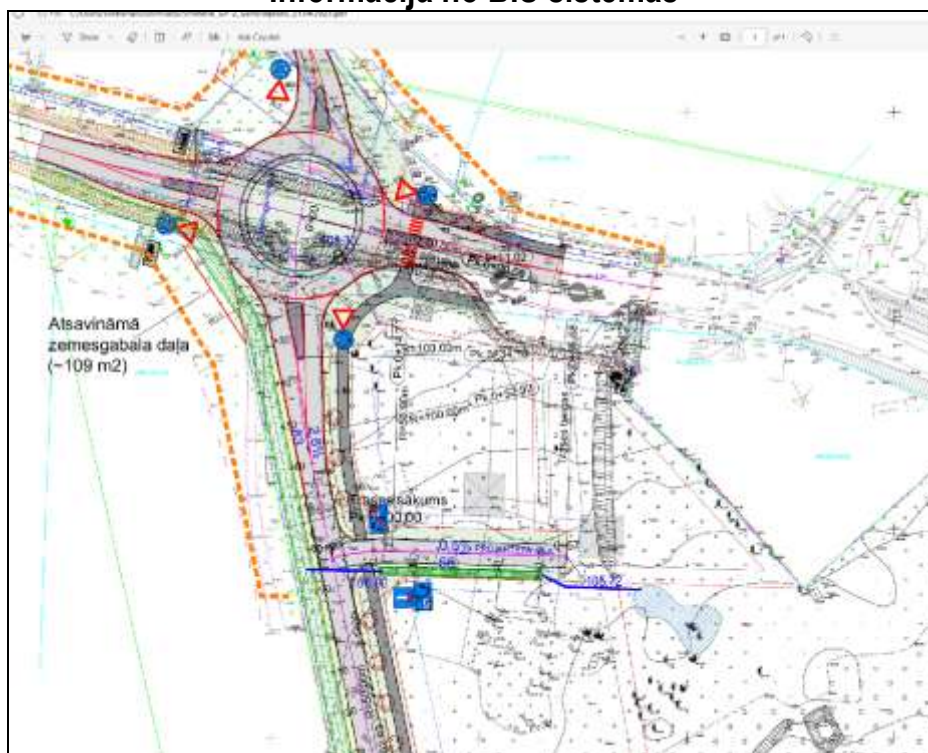
## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



## Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

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

### Informācija no BIS sistēmas



#### PIEZĪMES:

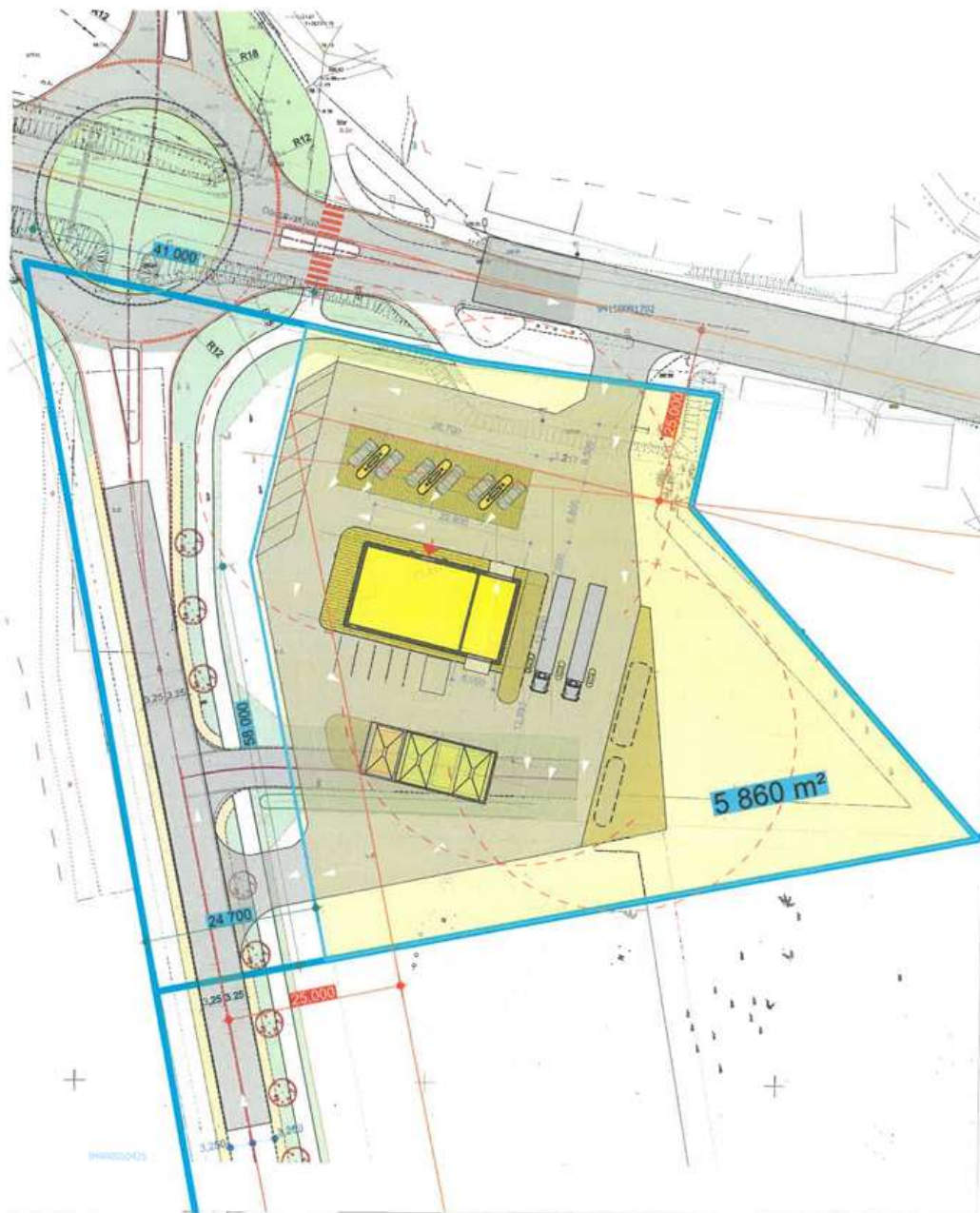
1. Pieslēgumi gruntsgabaliem tiks izstrādāti BP stadijā.
2. Inženierkomunikāciju tīkli tiks izstrādāti BP stadijā pēc visu institūciju tehnisko noteikumu saņemšanas.
3. Proj. lietusūdens savākšanas punkts / dīķis precizēt BP ietvaros atbilstoši potenciālajam ūdens apjomam.
4. Konkrētais būvprojekts nerisina ēku būvniecību, bet gan tikai ielu un ar tām saistīto inženierkomunikāciju, labiekārtojuma izbūvi atbilstoši plānotajā ielu koridorā.
5. Detalizēts vertikālais plānojums izstrādājams BP ietvaros.
6. Satikmes organizācija detalizējama BP ietvaros.
7. Ceļa zīmes jāuzstāda atbilstoši aktuālajiem Latvijas standartiem LVS 77-1 - "Ceļa zīmes", LVS 77-2 - "Uzstādīšanas noteikumi", LVS 77-3 - "Tehniskās prasības".

#### Pieņemtie apzīmējumi

|  |                                             |
|--|---------------------------------------------|
|  | Zemes gabala robeža                         |
|  | Proj. zemes gabala robeža                   |
|  | Proj. brauktuves robeža                     |
|  | Proj. ietves apmale (h=0cm)                 |
|  | Proj. nomales robeža                        |
|  | Proj. brauktuves ass                        |
|  | Proj. grāvis                                |
|  | Proj. caurteka                              |
|  | Proj. lietusūdens savākšanas punkts / dīķis |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Proj. kritums un attālums         |
|  | Proj. augstuma atz.               |
|  | Proj. reljefa lūzuma līnija       |
|  | Proj. ceļa zīme                   |
|  | Esoša ceļa zīme                   |
|  | Projektētais koks                 |
|  | Asfalts brauktuve                 |
|  | Brūģis bez fāzes ietve/veloceļš   |
|  | Zāliens / apstādījumi             |
|  | Ceļa nomale                       |
|  | Izcelts elements ar apstādījumiem |

## Pasūtītāja iesniegtā ģenplāna shēma ar nākotnes būves izvietojumu



Ģenplāna shēma GP1

01.11.24

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā.

Līdz Smiltenes pilsētas centram ir aptuveni 1,5 km jeb 1 min. brauciena attālumā. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Daugavas ielas.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Smiltenes novadā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu **941500816038001** apraksts

Iznomājamā (ar apbūves tiesību) teritorija ir zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9415 008 1603 ar kopējo platību 5.8439 ha daļa ar kopējo platību 5860 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu VZD **941500816038001**, kas paredzēta degvielas uzpildes stacijas būvniecībai.

#### 4.2.1 Iznomājamās zemes vienības daļas pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana iznomājamai zemes gabala daļai no Daugavas ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Lielāko daļu no iznomājamās teritorijas aizņem zālājs, koki, krūmi, mazdārziņi.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes gabala nelielā daļā ir ierīkots asfaltēts stāvlaukums, teritorija nav nožogota.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Pie zemes gabala daļas nav inženierkomunikāciju.

#### 4.2.5. Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Vērtējamais gabals atrodas Smiltenes pilsētas nomalē. Zemes gabala daļa robežojas ar valsts reģionālo autoceļu P18 Valmiera- Smiltene. Īpašumi tuvākajā apkārtnē – rūpnieciskā apbūve un komerciāla rakstura ēkas, mazstāvu un daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

#### 5.1 Potenciāli iznomājamā zemes gabala daļas visiespējamākās apbūves tiesības maksas noteikšanas pamatojums.

“Apbūves tiesība” ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam, šīs tiesības spēkā esamības laikā (Civillikums. Lietu tiesības 3.nodaļa 1129.<sup>1</sup> p.).

Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā.

Ja nav norunāts citādi, tad *maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu.* (Civillikums. Lietu tiesības 3.nodaļa 1129.<sup>2</sup> p.).

“Tirgus noma (īre) - aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstoši nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.” (LVS-401:2013; 2.d.2.1.12p.)

Brīvā tirgū ir likumsakarīgi, ka saimnieciskā darbībā izmantojamo nekustamo īpašumu nomas likmes ir tieši pakārtotas iznomājamā īpašuma tirgus vērtībai. Respektīvi – jo augstāka ir nekustamā īpašuma tirgus vērtība, jo lielāku naudas plūsmu tas spēs ģenerēt, vai īpašumu, kuru iznomāšana (vai citāda izmantošana – specializētiem īpašumiem) ģenerē zemus ienākumus, tirgus vērtība ir zemāka.\*

\*Šī likumsakarība nav attiecināma uz “ārpustirgus” īpašumiem (piemēram, publiskām/sabiedriskām ēkām, kultūras un vēstures objektiem).

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 pieeja 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 apbūves tiesības maksas aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū iznomātiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

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 gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami, tādēļ ienākumu pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja zemes gabalu apbūves tiesību maksas aprēķināšanai netiek pielietota.

Apbūves tiesību maksas aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Apbūves tiesību maksas 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;
- apbūves tiesību maksa ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- apbūves tiesību maksa ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, 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 jebkāda veidā.

## 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 pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido publiskās apbūves zemes, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves zemes, komercdarbībā izmantojamas zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir degvielas uzpildes stacijas celtniecībai piemērots zemes gabals.

Visvairāk iespējamās maksas par apbūves tiesību aprēķins tiek veikts atbilstoši īpašuma labākajam izmantošanas veidam.

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

### Apbūves tiesība.

Apbūves tiesības regulējums stājās spēkā 2017.gada 1. janvārī.

Ar jauno regulējumu, likumdevējs ir centies risināt daļu no praksē apzinātajām problēmām, ieviešot apbūves tiesības institūtu. Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamo ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam, šīs tiesības spēkā esamības laikā.

Pamatojoties uz Civillikumu (1129.<sup>2</sup> p.), maksai par apbūves tiesību, ir piemērojami noteikumi par nomas līgumu.

Apbūves tiesības regulējums, salīdzinot ar līdzšinējo nomas līgumu ar tiesībām celt būves kā pastāvīgus īpašuma objektus, var likties pievilcīgāks arī hipotekārajiem kreditoriem un investoriem. Apbūves tiesība ir apgrūtināma ar lietu tiesībām (to var iekļāt), turklāt likums paredz tikai noteiktus gadījumus, kad apbūves tiesība var tikt izbeigta pirms zemesgrāmatās reģistrēta apbūves tiesības termiņa notecējuma. Turklāt arī tad, ja apbūves tiesība ir apgrūtināta ar lietu tiesībām par labu trešajām personām (piemēram, uz to ir nostiprināta hipotēka), šīs tiesības bez šo trešo personu piekrišanas nevar aizskart.

Svarīgi atcerēties, ka uz apbūves tiesības pamata uzbūvētā būve pati par sevi nav civiltiesiskās apgrozības objekts. Proti, darījumu priekšmets nav pati būve, bet gan apbūves tiesība, kurai līdzī seko būve, kā apbūves tiesības būtiska daļa. Līdz ar to, problēmas var rasties situācijās, kurās vienā zemes vienībā paredzēts uz apbūves tiesību pamata uzbūvēt vairāk nekā vienu būvi. Ja abas šīs būves būs uzbūvētas uz vienas zemes vienības, pamatojoties uz vienu apbūves tiesību, tad atsavināt tās varēs tikai abas kopā, kā attiecīgo vienas apbūves tiesības būtisko daļu, vai arī, kā atsavināšanas objekts būs nosakāmas apbūves tiesības domājamās daļas (lietošanas līgumā nosakot objektu daļītu lietošanu).

Līdz ar to, no praktiskā viedokļa raugoties, nākotnē iespējamo darījumu vajadzībām, katras būves būvniecībai būtu ieteicams nodibināt atsevišķu apbūves tiesību uz nodalītām zemes vienībām.

Praksē neizbēgami radīsies jautājumi, cik konkrēti apbūves tiesību līgumā jāapraksta būve, kuras būvniecībai apbūves tiesība tiek piešķirta. Likums šo jautājumu neregulē, līdz ar to tas būs atkarīgs no pušu vēlmēm, līdzīgi, kā līdz šim ilgtermiņa nomas līgumos. Būs gadījumi, kad zemes īpašnieks būs gatavs nodot tiesības būvēt jebkādas būves, ko attiecīgajā teritorijā pieļauj normatīvie akti, bet noteikti būs arī gadījumi, kur apbūves tiesība tiks aprobežota ar kādu konkrētu būves tipu, vai konkrētu būvniecības ieceri.

Saskaņā ar likumu, apbūves tiesība var tikt piešķirta uz termiņu, ne mazāku kā 50 gadiem. Pēc būtības - atkarībā no apbūves tiesību termiņa un līguma nosacījumiem (kas notiek ar īpašumtiesībām uz apbūvi pēc līguma termiņa beigām), apbūves tiesīgais (apbūves attīstītājs) izvērtēs, kādas kvalitātes (kapitalitātes) ēka tiks celta.

Piemēram, ja apbūves tiesības termiņš būs minimālais, saskaņā ar Civillikuma 1129.<sup>9</sup> p. (*Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) pēc apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par zemes gabala būtisku daļu... Līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu var noteikt, ka apbūves tiesīgajam pirms apbūves tiesības izbeigšanās ir pienākums atbrīvot zemes gabalu no nedzīvojamās ēkas (inženierbūves).*")

Būvnieks nebūs ieinteresēts celt kapitālu ēku. Visticamāk, izmantojot apbūves tiesību, tiks attīstīta apbūve, kas apbūves tiesības termiņa beigās būs ar lielu fiziskā nolietojuma pakāpi.

Savukārt, ja apbūves tiesības termiņš līgumā tiktu paredzēts, piemēram, 30 un vairāk gadu, ekonomiski pamatoti būtu celt kapitālu ēku, līgumā vienojoties par apbūves tiesības pagarināšanu, tās termiņam beidzoties, vai arī, beidzoties apbūves tiesības termiņam (apbūvei pārejot zemes īpašnieka īpašumā), zemes īpašnieks atlīdzinātu apbūves tiesības īpašniekam apbūves atlikušo vērtību.

### **Ekonomiskās attīstības cikliskums.**

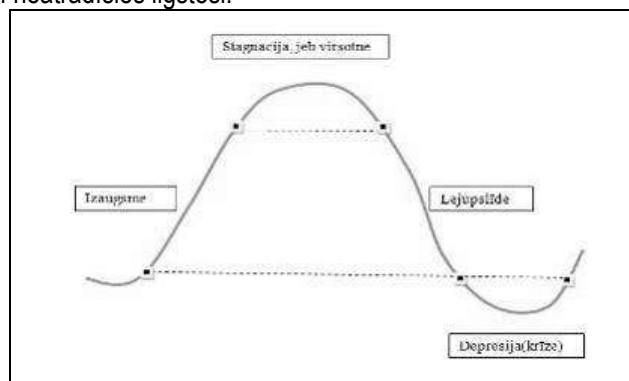
Ekonomiskais cikls sastāv no četrām fāzēm: lejupslīde jeb recesija, iedobums jeb depresija, augšupeja un virsotne jeb uzplaukums. Ekonomisko ciklu arī iedala pēc laika perioda. Garie cikli ilgst 40-60 gadus, vidējie cikli 7-11 gadus, savukārt īsie cikli 3-5 gadus. Protams, šo ciklu ilguma iedalījums ir teorētisks un var pastāvēt no augstāk minētajiem atšķirīgi cikla ilgumi. Garie cikli ir saistīti ar zinātniski tehnisko progresu – tās ir tehnoloģijas, kas ražošanas procesu un arī sadzīvi ietekmē ļoti ievērojami un iespaido ekonomisko aktivitāti. Ekonomikas garos ciklus var izmantot ekonomikas izaugsmes prognozēšanā.

Vidējie cikli vairāk ir saistīti ar makroekonomiskās nestabilitātes izpausmēm – kopieprasījuma un kopiedāvājuma nelīdzsvarotību, savukārt īsie cikli raksturo reģionālās ekonomiskās attīstības svārstības.

Secību starp uzplaukumiem un recesijām bieži sauc par biznesa cikliem. Darījumu cilvēki ir īpaši ieinteresēti paredzējumos, kad recesija beigsies, vai arī kad beigsies uzplaukums, un ekonomika lēni slīdēs lejup un ieies recesijas fāzē. Biznesa peļņa ir sevišķi atkarīga no šo pagrieziena punktu noteikšanas. Lai gan neraugoties uz resursiem, kuri var būt iesaistīti, veidojot lielus makroekonomikas modeļus, lai precīzi varētu prognozēt šādas lietas, biznesa ciklu pagrieziena punktus ir grūti paredzēt ar jebkuru precizitāti.

Svarīgi, vēloties sasniegt ekonomisko efektivitāti, ir spēja rīkoties tā, lai ievērojot ciklisko attīstību izdarītu pareizus lēmumus attiecībā uz uzņēmējdarbības vadīšanu. Cikliskā ekonomikas attīstība grauj stabilas ekonomikas pamatus, kas svarīga iedzīvotājiem, bet jau laicīgi plānojot gan uzņēmuma, gan valsts ilgtermiņa attīstību, ņemot vērā ekonomikas iespējamo ciklisko attīstību, no pārsteigumiem var izvairīties.

Šāds scenārijs spilgti raksturo stāvokli Latvijā, kas nozīmē arī to, ka teorijā notiek lielā mērā tā, kā faktiski dzīvē. Nevar ignorēt cikliskās attīstības posmus un, lai to negatīvo iedarbību kaut nedaudz mazinātu ir jāieplāno iespējamība, ka tirgus augšupejošā stāvoklī neatradīsies ilgstoši.



att. Ekonomiskās attīstības cikli

Par cikla garumu uzskatāms laiks, kurā ekonomika iziet cauri četrām fāzēm. To var aprēķināt vai nu starp divām krīzēm, vai starp diviem, vienam aiz otra sekojošajiem uzplaukumiem. Divu vienādu ciklu nav. Pētījumi ASV no 1924. gada līdz mūsdienām rāda, ka vidējā ilguma cikls vidēji cikls, kas ilgst 7 gadus, no tiem lejupslīde- apmēram 2-3 gadus, bet izaugsme – 4-5 gadus.

Ekonomiskās krīzes atsevišķās valstīs atbalsojas arī citās zemēs, jo nacionālās ekonomikas neatrodas izolācijā. Preču, pakalpojumu un finanšu tirgi ir globāli. Līdz ar to, ekonomiskajiem cikliem piemīt tendence pārvietoties no vienas

valsts uz citu. Ja salīdzina ciklus dažādās valstīs, tad var redzēt, ka atsevišķu fāžu dziļums un ilgums pilnībā nesakrīt, taču kopējā tendence visur ir saredzama.

Kopš pagājušā gadsimta deviņdesmitajiem gadiem pasauli satricinājušas vairākas krīzes, no kurām lielākās notika Meksikā, Dienvidaustrumu Āzijā, Krievijā, Brazīlijā, Turcijā un Argentīnā. Mums vislabāk zināmā ir Krievijas finanšu krīze, kuras rezultātā būtiski saruka Latvijas eksports, samazinājās rūpniecības apjoms un IKP pieauguma tempi, palielinājās bezdarbs. 2008-2010 gada krīze Latvijā, ko radīja nepārdomātā kredīšanas politika. Ekonomikas izaugsmes samazināšanās ietekmē iedzīvotāju labklājību.

Pēdējā laikā arvien vairāk analītiķu un pētnieku pievērš uzmanību tieši nekustamā īpašuma cenu dinamikai. Pašreiz ir pieejami vairāki pētījumi par šo tēmu. Pētījumos pārsvarā tiek meklēta atbilde uz jautājumiem: ar kādu periodiskumu atkārtojas nekustamā īpašuma cenu bumi un strauji kritumi? Cik bieži nekustamā īpašuma cenu bumi beidzas ar strauju cenu kritumu, kas noved pie nekustamā īpašuma tirgus krīzes? Kādi ir nekustamā īpašuma cenu bumu un straujo kritumu veidošanās mehānismi un cēloņi?

Līdzīgi kā ekonomika kopumā, arī nekustamo īpašumu tirgus attīstība notiek cikliski. Latvijā gan šis tirgus ir nosacīti jauns, jo tas sāka veidoties pēc Latvijas neatkarības atgūšanas. Nekustamā īpašuma tirgus attīstības cikls var sakrist, bet var arī nesakrist ar ekonomikas attīstības svārstībām. Šobrīd Latvijā var novērot, ka šie cikli visai cieši sakrīt un gan iekšzemes kopproduktam, gan arī nekustamā īpašuma tirgū ir novērojama izeja no depresijas un lēna izaugsme.

Ievērojamākie cikliskie efekti attiecībā uz nekustamā īpašuma tirgu ir zemas procentu likmes, kā rezultātā attīstās dzīvojamo platību tirgus. Palielinās patēriņš, kā rezultātā attīstību piedzīvo komercplatību tirgus, pieaug peļņa nekustamā īpašuma tirgus segmentā, mazinās bezdarbs un pieaug investīcijas.

Pētījumos par ASV un Eiropas valstu nekustamo īpašumu cikliem ir vairākkārtīgi secināts, ka vidējais nekustamo īpašumu cikla ilgums ir 18-20 gadi. Skaidrs, ka Latvijā ievērojamu iespaidu uz biznesa cikliem ir atstājis Latvijas valsts ekonomikas īsa pastāvēšanas laiks, un nevienmērīgā attīstība pēc neatkarības atgūšanas, tādēļ Latvijā galvenās tendences varētu atbilst kopējam parādībām, taču noteikti ar novirzēm.

Galvenie faktori, kas pēdējos gados ir ietekmējuši nekustamā īpašuma tirgus attīstību, ir ārvalstu investoru interese par atsevišķiem tirgus segmentiem, kas atsevišķos segmentos noveda pie nepamatoti augstas tirgus cenas. Kā piemēru var minēt Jūrmalas nekustamos īpašumus.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma apbūves tiesības maksu ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori                                  | Tirgus vērtību ietekmē |            |          |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------|
|                                                                      | Pozitīvi               | Nenozīmīgi | Negatīvi |
| 1. Īpašuma novietojums Smiltenes novadā                              |                        | X          |          |
| 2. Īpašuma novietojums Smiltenes pilsētas 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. Komunikāciju nodrošinājums                                        |                        |            | X        |
| 9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) |                        | X          |          |
| 10. Atbilstības potenciāls                                           |                        | X          |          |

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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. (Cēsis ID-1672090).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Smiltēnē, Rīgas ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1148 m<sup>2</sup>. Uz zemes gabala atrodas šādas inženierkomunikācijas – centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija. Īpašums atrodas individuālās dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes gabals sagatavots būvniecībai – līdzens, nopļauta zāle. Piebraucamais ceļš ir asfaltēts. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 16 500 EUR jeb 14,37 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2. (Madona ID- 1973472).** Nekustamā īpašuma Madonas novadā, Madonas pilsētā, Raiņa ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2500m<sup>2</sup>. Tuvumā atrodas šādas inženierkomunikācijas – centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija. Pie zemes gabala ir pievilktā elektrība. Īpašums atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā. Piebraukšana pa asfaltētu Raiņa ielu. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 30 000 EUR jeb 12EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3. (Cēsis ID-1951340).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Smiltēnē, Rīgas ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1176 m<sup>2</sup>. Uz zemes gabala inženierkomunikāciju nav, tas tiek kopts. Īpašums atrodas individuālās dzīvojamās apbūves teritorijā. Piebraucamais ceļš ir asfaltēts. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 16 500 EUR jeb 11,39 EUR/m<sup>2</sup>.



**Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķina tabula zemes gabalam ar platību 5860m<sup>2</sup>**

|                                                                            | Salīdzināmie objekti                                                                                                |      |                    |      |                   |      |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|------|-------------------|------|
|                                                                            | Objekts Nr.1                                                                                                        |      | Objekts Nr.2       |      | Objekts Nr.3      |      |
|                                                                            | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...                                                          |      |                    |      |                   |      |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                     | 16500                                                                                                               |      | 30000              |      | 13400             |      |
| 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 ...                               | 2023.gada augusts                                                                                                   | 1.00 | 2024.gada oktobris | 0.97 | 2024.gada augusts | 0.95 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR            | 16500                                                                                                               |      | 29100              |      | 12730             |      |
|                                                                            |                                                                                                                     |      |                    |      |                   |      |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²                                     | 1148                                                                                                                |      | 2500               |      | 1176              |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m² | 14.37                                                                                                               |      | 11.64              |      | 10.82             |      |
|                                                                            |                                                                                                                     |      |                    |      |                   |      |
| 1. Zemes gabala novietojums pilsētā ...                                    | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs            | 1.00 | Līdzīgs           | 1.00 |
| 2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...                       | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Labāks             | 0.95 | Līdzīgs           | 1.00 |
| 3. Piebraukšanas iespējas ...                                              | Līdzīgas                                                                                                            | 1.00 | Līdzīgas           | 1.00 | Līdzīgas          | 1.00 |
| 4. Zemes gabala lielums ...                                                | Mazāks                                                                                                              | 0.80 | Mazāks             | 0.93 | Mazāks            | 0.80 |
| 5. Zemes gabala konfigurācija ...                                          | Līdzīga                                                                                                             | 1.00 | Līdzīga            | 1.00 | Līdzīga           | 1.00 |
| 6. Zemes gabala reljefs ...                                                | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs            | 1.00 | Līdzīgs           | 1.00 |
| 7. Teritorijas labiekārtojums ...                                          | Labāks                                                                                                              | 0.95 | Līdzīgs            | 1.00 | Labāks            | 0.95 |
| 8. Komunikāciju nodrošinājums ...                                          | Labāks                                                                                                              | 0.80 | Labāks             | 0.90 | Līdzīgs           | 1.00 |
| 9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...   | Līdzīgi                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgi            | 1.00 | Līdzīgi           | 1.00 |
| 10. Īpašuma attīstības potenciāls ...                                      | Sliktāka                                                                                                            | 1.10 | Sliktāka           | 1.03 | Sliktāka          | 1.10 |
| Kopējais korekcijas koeficients, %                                         | -35.00                                                                                                              |      | -19.00             |      | -15.00            |      |
| Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²                              | 9.34                                                                                                                |      | 9.43               |      | 9.20              |      |

|                                                                                                           |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR    | 9.3    |
| Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>                                                     | 5 860  |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                                             | 54 500 |
| Pašu kapitāla atdeves likme (ROE) - 1/30 no sākotnējām nepieciešamajām investīcijām zemesgabala iegādē, % | 3.33%  |
| Zemesgabala tirgus maksa par apbūves tiesību noapaļoti, EUR/gadā                                          | 1815   |
| Zemesgabala tirgus maksa par apbūves tiesību noapaļot, EUR/mēnesī                                         | 151    |
| Zemesgabala tirgus maksa par apbūves tiesību, EUR/kv.m./mēnesī, noapaļoti                                 | 0,026  |

Pamatojoties uz Civillikumu (1129.<sup>2</sup> p.), maksai par apbūves tiesību, ir piemērojami noteikumi par nomas līgumu. Mūsu gadījumā, saskaņā ar vērtējuma uzdevumu, apbūves tiesību periods ir noteikts 30 gadi.

Kā apbūves tiesības maksas aprēķina bāze izmantojama iespējamā iznomātā zemesgabala tirgus vērtība, pie pieņēmuma, ka tas nav apgrūtināts ar citai personai piederošu apbūvi, kā arī pārējos nomnieka veiktos zemes gabala uzlabojumus.

Zemes apbūves tiesības maksa tiek aprēķināta, ņemot vērā nepieciešamo ikgadējo atdevi no pašu kapitāla finansētām investīcijām (ROE). Pašu kapitāla atdevi (peļņas un pašu kapitāla attiecības jeb ROE, angl. – return on equity) formula ir:

$$ROE = \frac{\text{Tīrā peļņa}}{\text{Pašu kapitāls}} * 100$$

Maksimālo termiņu, uz kuru var tikt piešķirta apbūves tiesība, nosaka Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6<sup>1</sup>.panta pirmā daļa – 30 gadi, kas atbilst maksimālajam laika posmam, kurā normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes tiek īstenota kapitāla atdevi (7-30 gadu laikā). Tas nozīmē, ka aprēķinos izmantojamā ROE likme ir 1/30 no sākotnējām nepieciešamajām investīcijām zemesgabala iegādē, jeb 3,33%. Tādējādi apbūvēta zemesgabala tirgus nomas maksa = 3,33% \* no apbūves brīva zemes gabala tirgus vērtības

Vērtējamā īpašuma tirgus vērtība tika aprēķināta ar salīdzināmo darījumu metodi un tā ir **54 500 EUR**.

Vērtējamā īpašuma apbūves tiesības maksa gadā bez PVN ir

$$54\,500 \times 0,0333 = 1815 \text{ EUR.}$$

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 6.punkta prasībām nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu.

## 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 daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā, Daugavas iela 39 un** sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu **941500816038001** un kopējo platību 5860 m<sup>2</sup>, visvairāk iespējamā maksa par apbūves tiesību bez PVN, 2025.gada 29.aprīlī\* ir

**151 (viens simts piecdesmit viens) EUR/mēnesī.**

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

Maksa par apbūves tiesību tika noteikta, pie nosacījuma, ka iznomājamās zemes vienības ir brīvas no apbūves un citiem uzlabojumiem, nav apgrūtinātas ar lietu tiesībām un saistībām, nav iznomātas, to dēļ nav strīda, trešo personu prasījumu, nav uzlikts aizliegums, tās ir piedāvājamas brīvā nomas tirgū.

Vērtējumā pieņemts, ka saskaņā ar Civillikuma 1129.<sup>4</sup> pantu (visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību guļošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam), uz apbūvei nodotajiem zemes gabaliem attiecināmo nekustamā īpašuma nodokli maksā apbūves tiesīgais, kā arī visus, ar saimniecisko darbību (kas tiks veikta uz zemes gabala pēc apbūves tiesības koroborēšanas zemesgrāmatā) attiecināmos izdevumus, nodevas un nodokļus maksā apbūves tiesīgais.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

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

Vērtētāja asistents

S.Anča

Vērtētāja palīgs

A.Ozere

## 6. PIELIKUMI

## Nodalījuma noraksts

**Vidzemes rajona tiesa**

**Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000420296**

**Kadastra numurs: 94150081603**

**Daugavas iela 39, Smiltene, Smiltenes nov.**

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali                                                                                                                                          | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9415 008 1603.<br>Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.<br><i>Žurn. Nr. 300002327273, lēmums 19.12.2007., tiesnese Aija Grāve</i>                                                |               | 5.8439 ha        |
| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                                                                                                                                            | Domājamā daļa | Summa            |
| 1.1. Īpašnieks: SMILTENES PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000069243.                                                                                                                                                | 1             |                  |
| 1.2. Pamats: 2007.gada 11.decembra Smiltenes pilsētas domes uzziņa Nr.1658/L.1.7.9 par nekustamo īpašumu.<br><i>Žurn. Nr. 300002327273, lēmums 19.12.2007., tiesnese Aija Grāve</i>                                               |               |                  |
| 2.1. Persona: Smiltenes pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000069243. Īpašuma tiesība izbeigusies.                                                                                                                         | 0             |                  |
| 2.2. Īpašnieks: Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009067337.                                                                                                                                                      | 1             |                  |
| 2.3. Pamats: 2014.gada 1.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.4-12/1903, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 13.punkts.<br><i>Žurn. Nr. 300003706016, lēmums 09.09.2014., tiesnese Aija Grāve</i> |               |                  |
| III daļas 1.iedaļa<br>Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu                                                                                                                                                             |               | Platība, lielums |
| 1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju.                                                                                                                                              |               | 0.1695 ha        |
| 1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap 0,4 kV elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētā.                                                                                                                                        |               | 0.0275 ha        |
| 1.3. Pamats: 2007.gada 11.decembra Smiltenes pilsētas domes uzziņa Nr.1658/L.1.7.9 par nekustamo īpašumu.<br><i>Žurn. Nr. 300002327273, lēmums 19.12.2007., tiesnese Aija Grāve</i>                                               |               |                  |

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 12.05.2025 08:42:00.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

## BŪVNICĪBAS LIETAS

### Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-664002-3111

Lietas numurs

BIS-BL-664002-3111

Objekts

Būvprojekts Limbažu ielas turpinājuma, iekškvartāla ielu un inženierkomunikāciju jaunbūvei un pārbūvei

#### Būves dati

Būves nosaukums

Limbažu iela

Būvniecības veids

Jauna būvniecība

Adrese

Daugavas iela 39, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729

Kadastra apzīmējums

94150081603001

Zemes kadastra apzīmējums

94150081603

Būvniecības lietas stadija

Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde ⓘ

Lieta pieder

Smiltenes novada Būvvalde

Būvniecības kontroles institūcija

Smiltenes novada Būvvalde

Ieceres veids

Būvniecības iesniegums inženierbūvei

Ieceres reģistrācijas datums

10.05.2023.

Ieceres akceptēšanas datums

24.05.2023.

Ieceres statuss

Akceptēts

Ieceres vizuālais risinājums

[Smiltene\\_OP-2\\_Ģenplāns\\_21.04.2023.pdf](#) ⓘ 21.04.2023 13:44, 19 MB  
[MSB\\_Meteorācijas\\_sistēma.pdf](#) ⓘ 14.12.2023 10:40, 90 KB

Lēmums

Būvatļauja (autoceļu objektam)

Lēmuma numurs

BIS-BV-4 5-2023-126

Lēmuma datums

24.05.2023.

Spēkā no

26.05.2023.

#### Pamatlēmumi

Ieceres akceptēšanas datums

24.05.2023

Projektsākšanas nosacījumi izpildē

09.01.2024

*Projekts*

**Līgums Nr. SNP – S – N/AT/\_\_\_ - \_\_\_**  
*par apbūves tiesības nodibināšanu*

Smiltēnē,

202\_\_ . gada \_\_ . \_\_\_\_

**Smiltēnes novada pašvaldība**, reģistrācijas Nr.90009067337, kuras vārdā saskaņā ar Pašvaldību likuma \_\_\_ . pantu un Smiltēnes novada pašvaldības domes 2023.gada 28.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.14/23 “Smiltēnes novada pašvaldības nolikums” rīkojas \_\_\_\_\_, turpmāk tekstā saukta - **Zemes gabala īpašnieks**, no vienas puses,

un

\_\_\_\_\_ (reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_), kuras vārdā un interesēs saskaņā ar Statūtiem rīkojas tās \_\_\_\_\_, turpmāk tekstā saukta – **Apbūves tiesīgais**, no otras puses,

turpmāk tekstā katra atsevišķi saukta – Puse un abas kopā – Puses,

ņemot vērā:

[1] ka **Zemes gabala īpašniekam** pieder nekustamais īpašums, kas atrodas adresē: **Daugavas iela 39, Smiltēnē, Smiltēnes novadā** (kadastra apzīmējums 9415 008 1603, kas reģistrēts Smiltēnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. \_\_\_\_\_; kopējā platība 5860 m<sup>2</sup>) un **Zemes gabala īpašnieks** ir izteicis apliecinājumu, ka tas publiskā izsolē piešķir **Apbūves tiesīgajam** apbūves tiesību uz zemes vienības \_\_\_\_\_, Smiltēnes novadā daļu no zemes vienības daļas, kadastra apzīmējumu \_\_\_\_\_ ar kopējo platību \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā – Zemes gabals) atbilstoši Līguma pielikumā pievienotajam zemes vienības daļas robežu plānam (Līguma Pielikums);

[2] izstrādes procesā esošā Smiltēnes novada teritorijas plānojuma 1 redakcijā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9415 008 1603 daļai plānotā izmantošana ir Publiskās apbūves teritorija, kura noteikta, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru;

[3] ka **Apbūves tiesīgais** ir izteicis vēlmi uzcelt uz Zemes gabala būvi – degvielas uzpildes staciju (turpmāk tekstā – Būve), savukārt **Zemes gabala īpašnieks** par atlīdzību piekrikt piešķirt **Apbūves tiesīgajam** mantojumu un atsavināmu lietu tiesību celt un lietot uz Zemes gabala Būvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā;

[4] Smiltēnes novada pašvaldības domes 2025. gada \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ lēmumu Nr. \_\_\_\_ “Par nekustamā īpašuma \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ apbūves tiesību nomas izsoles apstiprināšanu” (sēdes protokols Nr. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ §),

izsakot savu brīvu gribu, bez maldības, viltus un spaidiem, noslēdz šāda satura līgumu par apbūves tiesības nodibināšanu (turpmāk tekstā – Līgums):

**1. Līguma priekšmets**

1.1. **Zemes gabala īpašnieks** par atlīdzību piešķir **Apbūves tiesīgajam** mantojumu un atsavināmu lietu tiesību celt un lietot uz Zemes gabala ar kopējo platību \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_ kvadrātmetri) uzbūvēto Būvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā (turpmāk tekstā – Apbūves tiesība).

1.2. Apbūves tiesība ir nodibināta un spēkā pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatās. Līdz Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatās Pušu starpā pastāv personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatās var prasīt katra Puse, ja izpildīti visi citi Apbūves tiesības nodibināšanai nepieciešamie noteikumi.

1.3. Apbūves tiesība ir spēkā **30 (trīsdesmit) gadus** pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatās.

1.4. Puses ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienu laikā paraksta iepriekš saskaņotu zemesgrāmatai adresētu nostiprinājuma lūgumu par Apbūves tiesības ierakstīšanu Zemes gabala zemesgrāmatas nodalījumā un Apbūves tiesības nostiprināšanu Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā. Puses pilnvaro **Apbūves tiesīgo** veikt visas nepieciešamās darbības, lai nodibinātu Apbūves tiesību un iesniegtu zemesgrāmatā iepriekš minēto nostiprinājuma lūgumu, kā arī veikt jebkuras

citas darbības, kuras var būt nepieciešamas Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatā. **Apbūves tiesīgais** apņemas iesniegt zemesgrāmatā iepriekš minēto nostiprinājuma lūgumu 10 (desmit) darba dienu laikā no nostiprinājuma lūguma parakstīšanas dienas.

1.5. Puses 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Būves pieņemšanas ekspluatācijā pie notāra paraksta zemesgrāmatā adresētu nostiprinājuma lūgumu par Būves ierakstīšanu Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā. Puses pilnvaro **Apbūves tiesīgo** veikt visas nepieciešamās darbības, lai ierakstītu Būvi Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā un aktualizētu datus Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā, un iesniegtu zemesgrāmatā iepriekš minēto nostiprinājuma lūgumu, kā arī veikt jebkuras citas darbības, kuras var būt nepieciešamas Būves ierakstīšanai Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā. **Apbūves tiesīgais** apņemas iesniegt zemesgrāmatā iepriekš minēto nostiprinājuma lūgumu 10 (desmit) darba dienu laikā no datu aktualizācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā.

1.6. Puses vienojas, ka visus izdevumus, kas saistīti ar Apbūves tiesības nostiprināšanu un Būves ierakstīšanu Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā, tai skaitā zemesgrāmatu kancelejas nodevas un notāra izdevumus, sedz **Apbūves tiesīgais**.

## 2. Maksājumi un norēķinu kārtība

2.1. **Apbūves tiesīgais** maksā Zemes gabala īpašniekam maksu par Apbūves tiesību \_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_ euro \_\_\_\_\_ centi) gadā (turpmāk tekstā – Atlīdzība), kā arī sedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus. Papildus Atlīdzībai **Apbūves tiesīgais** maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN), ja to paredz Latvijas Republikas spēkā esošie normatīvie tiesību akti.

2.2. Līguma 2.1. punktā noteiktās Atlīdzības maksas aprēķina periods ir viens kalendārā gada ceturksnis. Atlīdzību **Apbūves tiesīgais** samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām pēc Smiltenes novada pašvaldības piestādītā rēķina, Atlīdzību ieskaitot Smiltenes novada pašvaldības rēķinā norādītajā kredītiestādes kontā. **Zemes gabala īpašnieks Apbūves tiesīgajam** izrakstītos rēķinus sastāda elektroniski (strukturēta e-rēķina formā), nosūtot izrakstītos rēķinus uz **Apbūves tiesīgā** e-pasta adresi: \_\_\_\_\_. Rēķina nesāņemšana neatbrīvo **Apbūves tiesīgo** no pienākuma veikt Atlīdzības samaksu Līgumā noteiktajā termiņā.

2.3. Ja **Apbūves tiesīgais** nav saņēmis no **Zemes gabala īpašnieka** tā izrakstītu rēķinu par Atlīdzību līdz norēķinu mēneša 25. datumam. Ja un šajā termiņā nav informējis **Zemes gabala īpašnieku** par rēķina nesāņemšanu, **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums par to rakstiski informēt **Zemes gabala īpašnieku**.

2.4. Līgumā 2.1. punktā noteiktā Atlīdzība vai tās daļa (2.2. punkts) tiek uzskatīta par samaksātu brīdī, kad **Zemes gabala īpašnieka** norēķinu kontā ir saņemta maksājuma summa pilnā apmērā.

2.5. Nekustamā īpašuma nodokli par Zemes gabalu maksā **Apbūves tiesīgais** un tas maksājams papildus Atlīdzībai atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai, termiņiem un Smiltenes novada pašvaldības piestādītajam maksāšanas paziņojumam.

2.6. Atlīdzību **Apbūves tiesīgais** sāk maksāt ar Līguma noslēgšanas brīdi.

2.7. Ja tiek kavēti šajā Līgumā noteiktie maksājumu termiņi, **Apbūves tiesīgais** maksā nokavējuma naudu 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru termiņa nokavējuma dienu.

2.8. Līgumā noteiktie kārtējie maksājumi tiek uzskatīti par apmaksātiem tikai pēc iepriekšējo (nokavēto) maksājumu un nokavējuma naudas samaksāšanas.

2.9. Gadījumā, ja Līguma spēkā esamības laikā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem mainās pievienotās vērtības nodokļa (PVN) likme, Puses savstarpējos norēķinos piemēro jauno PVN likmi ar tās spēkā stāšanās datumu bez rakstisku grozījumu izdarīšanas šajā Līgumā.

2.10. **Zemes gabala īpašniekam** ir tiesības vienpusēji grozīt Atlīdzības maksu, neslēdzot par to atsevišķu vienošanos, bet, par to nosūtot attiecīgu rakstisku paziņojumu **Apbūves tiesīgajam**:

2.10.1. ja mainās Zemes gabala lietošanas mērķis vai zemes kadastrālā vērtība (proporcionāli universālās kadastrālās vērtības vērtības palielinājumam vai samazinājumam salīdzinot ar Zemes gabala kadastrālo vērtību uz Līguma slēgšanas brīdi);

2.10.2. ja ir izdarīti grozījumi normatīvajos aktos par maksas aprēķināšanas kārtību vai izdoti jauni normatīvie akti par maksas par apbūves tiesību noteikšanas kārtību;

- 2.10.3. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo Atlīdzības maksas korekcijas brīdi pārsniedz 10% apmēru. Atlīdzības maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo Līguma darbības gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem.
- 2.11. Šādas **Zemes gabala īpašnieka** noteiktas izmaiņas ir saistošas **Apbūves tiesīgajam** ar brīdi, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos.
- 2.12. Atlīdzības maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā Līguma punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:
- 2.12.1. uzceltā Būve divu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīta zemesgrāmatā;
- 2.12.2. **Apbūves tiesīgais** uz apbūvei nodotā zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību;
- 2.12.3. **Apbūves tiesīgais** nav nojaucis uz apbūves tiesību pamata uzcelto Būvi šajā Līgumā noteiktajā termiņā.
- 2.13. **Apbūves tiesīgais** nesāņem no **Zemes gabala īpašnieka** nekādu atlīdzību par izdevumiem, kas tam radušies, sagatavojot Zemes gabalu apbūvei, uzturot Zemes gabalu un atbrīvojot Zemes gabalu Līgumam beidzoties.
- 2.14. Izdevumus par apbūves tiesības ierakstīšanu un dzēšanu zemesgrāmatā sedz un apmaksā **Apbūves tiesīgais**.

### 3. **Apbūves tiesīgā tiesības un pienākumi**

- 3.1. **Apbūves tiesīgais** apņemas savlaicīgi maksāt Atlīdzību un citus Līgumā noteiktos maksājumus atbilstoši Līguma noteikumiem saskaņā ar **Zemes gabala īpašnieka** izrakstītiem rēķiniem.
- 3.2. **Apbūves tiesīgais** ir tiesīgs lietot apbūvei nodoto Zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams Apbūves tiesības izlietošanai.
- 3.3. **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums ne vēlāk kā \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) gadu laikā pēc apbūves tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā uz Zemes gabala, izbūvēt Būvi - \_\_\_\_\_ un šajā pat termiņā reģistrēt Būvi zemesgrāmatā.
- 3.4. **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums celt un lietot uz Zemes gabala Līguma 3.3. punktā norādīto Būvi, ievērojot Būvniecības likuma un citu normatīvo aktu prasības. **Apbūves tiesīgais** apņemas patstāvīgi, par saviem līdzekļiem, iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai varētu izmantot Zemes gabalu Būves būvniecībai. Ja **Apbūves tiesīgā** veiktās darbības dēļ valsts iestādes uzliek sankcijas vai pienākumus **Zemes gabala īpašniekam**, **Zemes gabala īpašnieks** nekavējoties informē **Apbūves tiesīgo** par piemērotajām sankcijām un pienākumiem, un **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums piedalīties sankciju, pienākumu vai jebkuru izmaksu segšanā, kuras varētu būt uzliktas **Zemes gabala īpašniekam**.
- 3.5. Bez Līguma 3.3. un 3.4. punktā minēto nosacījumu izpildes, **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums izpildīt Smiltenes novada pašvaldības domes 20 \_\_\_\_ gada \_\_\_\_ lēmumu Nr. \_\_\_\_ "Par nekustamā īpašuma \_\_\_\_\_, Smiltenes novadā, apbūves tiesību nomas izsoles apstiprināšanu" (sēdes protokols Nr. \_\_\_\_, §) un "\_\_\_\_ apbūves tiesību izsoles nomas noteikumu" \_\_\_\_ punkta noteikumus.
- 3.6. **Apbūves tiesīgajam** ir aizliegts atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām Apbūves tiesību bez **Zemes gabala īpašnieka** iepriekšējas rakstiska piekrišanas saņemšanas.
- 3.7. **Apbūves tiesības** spēkā esamības laikā **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto Zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.
- 3.8. **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums lietot Zemes gabalu, ievērojot Latvijas Republikas normatīvo aktu, valsts un pašvaldības iestāžu izdotos noteikumus un lēmumus, kā arī ugunsdzēsības un drošības dienestu un citu kompetentu iestāžu prasības.
- 3.9. Visas uz apbūvei nodoto Zemes gabalu un uz Apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi nes **Apbūves tiesīgais**.
- 3.10. **Apbūves tiesīgajam** nav tiesību nodot Zemes gabalu vai tā daļu nomā jebkurai trešajai personai bez iepriekšēja rakstiska saskaņojuma ar **Zemes gabala īpašnieku**.

#### 4. Zemes gabala īpašnieka pienākumi un tiesības

- 4.1. **Zemes gabala īpašniekam** ir pienākums atļaut **Apbūves tiesīgajam** lietot apbūvei nodoto Zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams Apbūves tiesības izlietošanai.
- 4.2. **Zemes gabala īpašniekam** ir tiesības saņemt no **Apbūves tiesīgā** Atlīdzību. Puses vienojas, ka par nesaņemto Atlīdzības maksu **Zemes gabala īpašniekam** par labu tiek nodibinātas ķīlas tiesību uz apbūves tiesību nesaņemtās Atlīdzības maksas apmērā.
- 4.3. **Zemes gabala īpašniekam** ir tiesība pēc Apbūves tiesības izbeigšanās prasīt atlīdzināt visus zaudējumus, kurus **Apbūves tiesīgais** viņam nodarījis, lietojot apbūvei nodoto Zemes gabalu.

#### 5. Apbūves tiesības izbeigšana un Būves piederība pēc Apbūves tiesības beigām

- 5.1. Apbūves tiesība izbeidzas pati līdz ar zemesgrāmatā reģistrētā Apbūves tiesības termiņa beigām.
- 5.2. Pirms zemesgrāmatās reģistrētā Apbūves tiesības termiņa notecējuma Apbūves tiesība izbeidzas ar:
  - 5.2.1. tiesību sakritumu vienā personā;
  - 5.2.2. tiesas spriedumu;
  - 5.2.3. savstarpēju vienošanos.
- 5.3. **Apbūves tiesīgais** ir tiesīgs vienpusēji kārtā izbeigt Līgumu, par to rakstiski paziņojot **Zemes gabala īpašniekam** vismaz trīs mēnešus iepriekš. **Apbūves tiesīgais** var vienpusēji lauz līgumu tikai tajā gadījumā, ja ir izpildītas visas ar šo Līgumu uzņemtas saistības, tas ir, veikti visi Atlīdzības maksājumi.
- 5.4. **Zemes gabala īpašnieks** var izbeigt Līgumu vienpusēji pirms noteiktā termiņa un prasīt Apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiestā izsolē, ja:
  - 5.4.1. **Apbūves tiesīgais** būtiski pārkāpj Līgumā paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina apbūvei nodotā Zemes gabala stāvokli vai noteiktajā termiņā neizpilda Līguma 3.4. punktā noteikto nosacījumu un 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc **Zemes gabala īpašnieka** pieprasījuma nav pārtraucis un novērsis šo Līguma pārkāpumu;
  - 5.4.2. **Apbūves tiesīgajam** ir bijuši vismaz trīs šajā Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu apbūves tiesības maksas aprēķina periodu;
  - 5.4.3. **Apbūves tiesīgais** ir pārkāpis jebkurus citus pienākumus, kurus tas uzņēmis ar Līgumu, un nav novērsis pārkāpumu 10 (desmit) darba dienu laikā no **Zemes gabala īpašnieka** attiecīga paziņojuma saņemšanas dienas;
  - 5.4.4. ir uzsākts **Apbūves tiesīgā** likvidācija vai **Apbūves tiesīgais** tiek atzīts par maksātnespējīgu.
- 5.5. **Zemes gabala īpašniekam** ir tiesības, ja Zemes gabals ir neapbūvēts un nav izsniegta būvatļauja, rakstiski informējot **Apbūves tiesīgo** vismaz divpadsmit mēnešu iepriekš, prasīt apbūves tiesības izbeigšanu pirms apbūves tiesības termiņa beigām, neatlīdzinot **Apbūves tiesīgajam** zaudējumus, kas saistīti ar apbūves tiesības līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja neapbūvētais zemesgabals nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 5.6. **Apbūves tiesīgajam** pēc Līguma 3.3. - 3.5. punkta izpildes, ir tiesības, ievērojot normatīvajos aktos noteikto tiesisko regulējumu un kārtību, ierosināt Zemes gabala atsavināšanu, ja viņš, kā zemesgrāmatā ierakstītais Būves īpašnieks, vēlas nopirkt Zemes gabalu, uz kura atrodas Būve.
- 5.7. Puses vienojas, ka šī Līguma darbības laikā uz Zemes gabala uzceltā Būve nav uzskatāma par Zemes gabala nepieciešamu vai derīgu izdevumu Civillikuma izpratnē, ko **Apbūves tiesīgais** ir taisījis Zemes gabalam un **Zemes gabala īpašniekam** nav jāatlīdzina **Apbūves tiesīgajam** izdevumi šajā sakarā. **Zemes gabala īpašnieks** neatlīdzina **Apbūves tiesīgajam** izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne grezmuma izdevumus) par Būves būvniecību un citiem Zemes gabalā veiktajiem ieguldījumiem.

5.8. Pēc Līguma termiņa beigšanās vai Līguma pirmstermiņa laušanas gadījumā **Zemes gabala īpašniekam** ir tiesības vienpersoniski lūgt zemesgrāmatai dzēst atzīni par apbūves tiesību, kas nodibināta ar šo Līgumu.

5.9. Ja Līgums tiek izbeigts, saskaņā ar Līguma 5.3. - 5.5. punktā minētajiem nosacījumiem, **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums par saviem līdzekļiem, nesāņemot nekādu izdevumu atlīdzību no **Zemes gabala īpašnieka**, atbrīvot Zemes gabalu, t.i., nojaukt visas viņam piederošās Būves un sakopt to atbilstoši sakārtotas vides prasībām. Viss, kas atradies uz Zemes gabala pēc Līguma izbeigšanas, tiks uzskatīts par bezīpašnieka mantu, kuru **Zemes gabala īpašnieks** ir tiesīgs izmantot pēc saviem ieskatiem vai novākt.

5.10. Nododot Zemes gabalu atpakaļ **Zemes gabala īpašniekam**, **Apbūves tiesīgajam** ir pienākums atbrīvot Zemes gabalu no **Apbūves tiesīgā** īpašumā un turējumā esošām kustamām lietām. Jebkura **Apbūves tiesīgā** kustama manta, kas pēc Zemes gabala nodošanas atradies uz Zemes gabala, tiks atzīta par pamestu mantu un **Zemes gabala īpašnieks** būs tiesīgs pārņemt to savā īpašumā.

5.11. **Zemes gabala īpašniekam** ir tiesība kā šī Līguma darbības laikā, tā arī pēc apbūves tiesības izbeigšanās prasīt atlīdzināt tam nodarītos tiešos zaudējumus, kurus **Apbūves tiesīgais** viņam ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis, lietojot apbūvei nodoto Zemes gabalu.

## 6. Piemērojamais likums un strīdu izšķiršanas kārtība

6.4. Līgums sastādīts un tam piemērojami spēkā esošie Latvijas Republikas normatīvie akti.

6.5. Visi strīdi un nesaskaņas, kas rodas vai var rasties Līguma izpildes gaitā vai sakarā ar to, risināmi savstarpēju pārrunu ceļā, bet, nepanākot vienošanos 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā, strīdus izskata tiesa saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

## 7. Citi noteikumi

7.4. Puses apliecina, ka tām ir saprotams Līguma saturs un nozīme.

7.5. Visi Līguma grozījumi vai papildinājumi sastādāmi rakstveidā un pievienojami Līgumam kā pielikumi, kas pēc tam, kad tos parakstījušas abas Puses, kļūst par neatņemamām Līguma sastāvdaļām.

7.6. Pusēm ir tiesības apstrādāt no otras Puses iegūtos fizisko personu datus tikai ar mērķi nodrošināt Līgumā noteikto saistību izpildi, ievērojot tiesību normatīvajos aktos noteiktās prasības šādu datu apstrādei un aizsardzībai.

7.7. Puse, kura nodod otrai Pusei fizisko personu datus apstrādei, atbild par piekrišanu iegūšanu no attiecīgajiem datu subjektiem.

7.8. Ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem Pusei var rasties pienākums nodot tālāk trešajām personām no otras Puses iegūtos fizisko personu datus, tas pirms šādu datu nodošanas informē par to otru Pusi, ja vien normatīvie akti to neaizliedz.

7.9. Puses apņemas paziņot ne vēlāk kā 24 h laikā otrai Pusei par visiem notikušajiem personas datu aizsardzības drošības incidentiem, kā arī rakstveidā informē otru Pusi par incidentu un/vai iespējamo incidentu un sniedz visu otras Puses pieprasīto informāciju.

7.10. Puses apņemas pēc otras Puses pieprasījuma iznīcināt no otras Puses iegūtos fizisko personu datus, ja izbeidzas nepieciešamība tos apstrādāt, Līguma izpildes nodrošināšanai.

7.11. Visi trešo personu prasījumi, kas var rasties Līguma darbības laikā par personas datu apstrādes pārkāpumiem, ir tās Puses atbildība, kuras atbildības jomā un rīcības rezultātā prasījumi ir radušies/var rasties.

7.12. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību.

7.13. Pušu savstarpējie paziņojumi veicami rakstiski, primāri izmantojot elektroniskā pasta saziņu, juridiskā spēka nodrošināšanai izmantojot drošu elektronisko parakstu ar laika zīmogu un sūtījumus nosūta uz Līgumā vai Piedāvājumā norādīto elektroniskā pasta adresi. Visos gadījumos, kad Līgumā paredzēta dokumentu elektroniska parakstīšana, nepieciešamības gadījumā Puses var parakstīt dokumentu papīra formā. Ja saziņai tiek izmantoti pasta sūtījumi, tad tie nosūtāmi ierakstītā sūtījumā uz šajā Līgumā norādītajām Pušu adresēm, un ir uzskatāms, ka Puse tos ir saņēmusi 7 (septiņā) dienā pēc tā izsūtīšanas.

7.14. Ja kāda no Pusēm maina savu adresi vai citus šajā Līgumā norādītos rekvizītus, tad tās pienākums ir trīs dienu laikā šajā Līgumā noteiktajā kārtībā nogādāt otrai Pusei paziņojumu par rekvizītu maiņu.

7.15. Papildus Līgumam, Puses apņemas parakstīt arī citus nepieciešamos dokumentus un veikt visas darbības, kas ir pamatotas un nepieciešamas, lai veicinātu Līguma pienācīgu izpildi, tā mērķa sasniegšanu un Pušu tiesību realizēšanu.

7.16. Līgums ir saistošs Pusēm, to pilnvarotajām personām, kā arī tiesību un saistību pāņēmējiem.

7.17. Puses apņemas nekavējoties paziņot viena otrai par savas atrašanās vietas, pārstāvja, bankas rekvizītu un citas būtiskas informācijas izmaiņām, kas var ietekmēt Līguma pienācīgu izpildi. Puses uzņemas pilnu atbildību par šī pienākuma savlaicīgu nepildīšanu.

7.18. Līgums sagatavots latviešu valodā uz \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) lapām Līguma pamatteksta, ar pielikumu uz \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) lapām, 3 (trīs) identiskos eksemplāros, 1 (viens) Līguma eksemplārs – **Zemesgabala īpašniekam**, 1 (viens) – **Apbūves tiesīgajam**, 1 (viens) – iesniegšanai Zemesgrāmatā, kas tiek nodots **Apbūves tiesīgajam**. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

## 8. Pušu paraksti un rekvizīti

**Zemes gabala īpašnieks**  
**Smiltenes novada pašvaldība**

Reģ.Nr. 90009067337

PVN reģ. Nr. LV 90009067337

Juridiskā adrese: Dārza iela 3, Smiltene,

Smiltenes novads

Banka: AS SEB banka

Kods UNLALV2X

Nr. LV75UNLA0050014255591

E-pasts: [pasts@smiltene.snovads.lv](mailto:pasts@smiltene.snovads.lv)

[www.smiltene.snovads.lv](http://www.smiltene.snovads.lv)

**Apbūves tiesīgais**

\_\_\_\_\_  
parakstīšanas datums

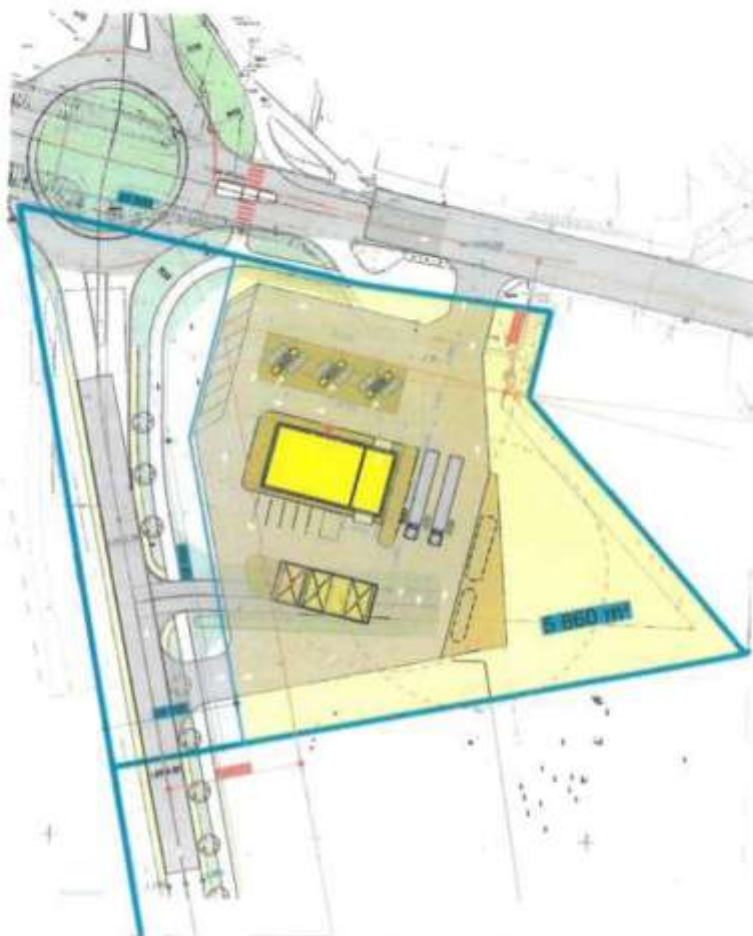
\_\_\_\_\_  
parakstīšanas datums

**Pielikums**

20 \_\_. gada \_\_.

Līgumam Nr. SNP – S - N/AT/ \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
par apbūves tiesības nodibināšanu

**Zemes vienības daļas robežu plāns  
(skice)**



Ģeoplāna shema GP1  
01.11.20





## Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums        | Platība   | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija  |
|-----------------|------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 94150081603     | Daugavas iela 39 | 5.8439 ha | 100000420296                    | -                                    | Smiltene, Smiltenes novads |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 13349         | 05.03.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                                                              |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 21747         | 05.03.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)                                                                                     |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 15911         | 05.03.2025                  | 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 | 24309         | 05.03.2025                  | 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 domājamās daļas | Adrese                                              |
|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 94150081603         | 1/1                                           | Daugavas iela 39, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729 |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 5.8439              |
| 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    | 13349         | 05.03.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 21747         | 05.03.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums                        | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese | Nosaukums    |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|--------------|
| 94150081603001                             | 1/1                                           | -      | Limbažu iela |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): |                                               | -      |              |

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Galvenais lietošanas veids:                                 | 0 - Nav noteikts |
| Būves tips:                                                 | -                |
| Uzbūvēšanas gads:                                           | -                |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):                         | -                |
| Pirmsreģistrēta būve                                        |                  |
| Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā |                  |

#### Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Platība:                                           | 5.8439 |
| Platības mērvienība:                               | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:        | 2.9016 |
| t.sk. Aramzemes platība:                           | 2.4630 |
| t.sk. Augļu dārzu platība:                         | 0.1617 |
| t.sk. Pļavu platība:                               | 0.2769 |
| t.sk. Ganību platība:                              | 0.0000 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 0.0000 |
| Mežu platība:                                      | 2.1728 |
| t.sk. Jaunaudzes platība:                          | 0.0000 |
| Krūmāju platība:                                   | 0.0138 |
| Purvu platība:                                     | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme:                                | 0.0373 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem:                            | 0.0373 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:                       | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība:                            | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība:                          | 0.0184 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.7000 |

#### Zemes vienību daļas

| Kadastra apzīmējums                         | Zemes vienības adrese                              |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 941500816038001                             | Daugavas iela 39, Smiltene, Smiltene nov., LV-4729 |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: |                                                    |
| -                                           |                                                    |

#### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                               |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 10221         | 18.03.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 14807         | 18.03.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

#### Lietošanas mērķi

| Mērķis                                       | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|----------------------------------------------|------|---------|---------------------|
| Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme | 0800 | 0.5860  | ha                  |

### Lietošanas mērķi

| Mērķis                                                                                                                                                                                           | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|---------------------|
| Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme                                                                                                                                                     | 0800 | 0.5860  | ha                  |
| Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa | 0501 | 5.2579  | ha                  |

### Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                                                      | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| -   | 01.02.2025           | 7312030100 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija                                    | 0.7950  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7312010201 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam        | 0.0002  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7312010300 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu                                       | 0.0007  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam    | 0.7950  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 1.9730  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7316080100 | sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu                                                                 | 1.1780  | ha    |

### Mērnecība

| Mērnecības metode                                                | Mērnecis       | Uzmērišanas datums |
|------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| instrumentālā uzmērišana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā | Andris Teremko | 10.09.2006         |

### 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       | 94150081603                        | Dārza iela 3, Smiltene, Smiltene nov., LV-4729 |
| Citi vārdi:              |                            |                 |                  | -                                  |                                                |
| Īpašumtiesību statuss:   |                            |                 |                  | Īpašnieks                          |                                                |

### Zemesgrāmata

| Nosaukums                      | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|--------------------------------|---------------|-------------------|
| Smiltene pilsētas zemesgrāmata | 09.09.2014    | -                 |
| Smiltene pilsētas zemesgrāmata | 19.12.2007    | -                 |

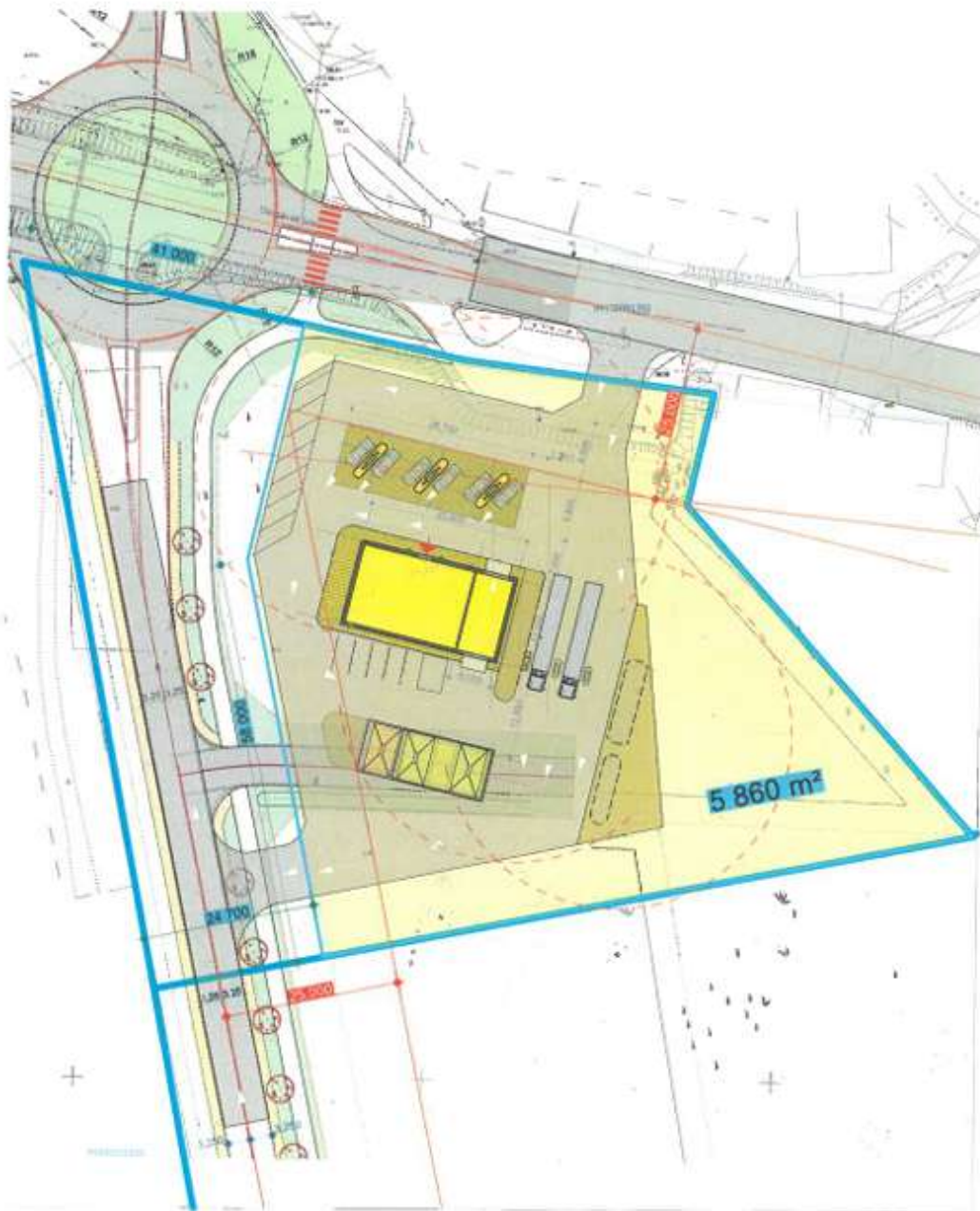
### Dokumenti

| Dokumenta veids                                                     | Izdošanas datums | Izdošanas nr.   | Izdevējlietāde                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------------|
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 03.03.2025       | SNP/25/4.12/621 | Smiltene novada pašvaldība    |
| Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu           | 14.02.2025       | 3_8_77          | Smiltene novada pašvaldība    |
| Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām                      | 18.07.2019       | 189605          | Ziemeļaustrumu virsmežniecība |

|                                                       |            |               |                                                  |
|-------------------------------------------------------|------------|---------------|--------------------------------------------------|
| Cita veida dokuments                                  | 25.09.2007 | 9B-3V1/865    | VZD Vidzemes reģionālās nodaļas<br>Valkas birojs |
| Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma<br>reģistrēšanai | 21.09.2007 | 1357/L.1.7.9. | Smiltenes pilsētas dome                          |
| Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa                | 26.09.2006 | 1313          | Smiltenes pilsētas dome                          |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:2000                      | 10.09.2006 | -             | Zvērināts mērnieks A.Teremko                     |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā                | 21.08.2006 | 9             | Smiltenes pilsētas dome                          |
| Lēmums par zemes gabala izveidošanu                   | 28.07.2006 | 7             | Smiltenes pilsētas dome                          |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā                | 29.10.2004 | 10.3.1.       | Smiltenes pilsētas zemes komisija                |

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

## iesniegtais zemes vienības daļas skice



Ģenplāna shema GP1

01.11.24



## Kartes skata izdrukā



### Saturs

#### Pilsētas

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

#### Adrešu punkti

- Ēka
- Apbūvei paredzēta zemes vienība

#### Galveno ceļu viduslīnijas

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

#### Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

#### Inženierbūves (punkti) KK

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

#### Inženierbūves (līnijas) KK

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

#### Inženierbūves (laukumi) KK

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

#### Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Ceļa servitūta teritorijas KK
- Ēku servitūta teritorijas KK
- Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK

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





# CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

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

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13  
Issued on: 01/06/2011  
Valid until: 31/05/2026

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



Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGOVA



Vilis Žuromskis  
Chairman of the Board  
LIVA

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

*Arnis Zeilis*

vārds, uzvārds

*150366-11084*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*1997. gada 3. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts  
*2023. gada 17. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2028. gada 16. maijam*

datums



*Dainis Funts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

