

2026.gada 21.aprīlis

Atzinums par daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Gaujas ielā 1, Smiltēnē, Smiltēnes novadā,**  
tirgus nomas maksu mēnesī

Smiltēnes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam noteikuši daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9415 008 0406, kas atrodas **Gaujas ielā 1, Smiltēnē, Smiltēnes novadā**, ir reģistrēts Smiltēnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000151748 (turpmāk tekstā „Objekts”), nomas maksu mēnesī.

Viss nekustamais īpašums **Gaujas ielā 1, Smiltēnē, Smiltēnes novadā** sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 ar kopējo platību 2,4464 ha, kultūras nama ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 001 un kopējo platību 2483,8 m<sup>2</sup>, sporta halles ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 003 un kopējo platību 2080,6 m<sup>2</sup> un bērnu rotaļu laukuma namiņa ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 004 un kopējo platību 32,8 m<sup>2</sup>.

**Ar vērtēšanas Objektu, pēc Pasūtītāja pieprasījuma, tiek saprasta bērnu rotaļu laukuma namiņa ēka ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 004 un kopējo platību 32,8 m<sup>2</sup>.**

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu, tas paredzēts iesniegšanai **Smiltēnes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka **daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Gaujas ielā 1, Smiltēnē, Smiltēnes novadā** ar kadastra numuru 9415 008 0406 - **bērnu rotaļu laukuma namiņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 004**, 2026.gada 26.martā\* visvairāk iespējamā nomas maksa mēnesī bez PVN ir

**43 (četrdesmit trīs eiro) EUR, jeb 1,31 (viens eiro un 31 centi) EUR/m<sup>2</sup>.**

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

Noteiktā tirgus nomas maksa ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

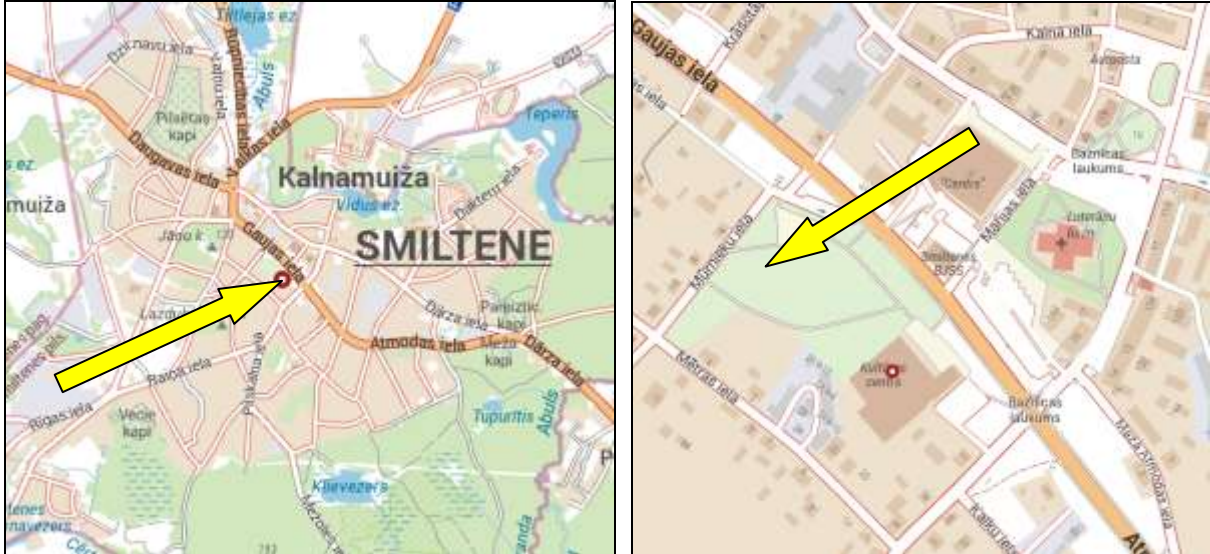
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes vienības apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.3 Bērnu rotaļu laukuma namiņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 004 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksas ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksas aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksas aprēķins izmantojot ieņēmumu pieeju
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Gaujas iela 1, Smiltēnē, Smiltenes novadā.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	<b>Smiltenes novada pašvaldība.</b>
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus nomas maksu vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 26.marts. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamās ēkas nomas maksu. Atzinums paredzēts iesniegšanai <b>Smiltenes novada pašvaldībai.</b>
1.6 Īpašumtiesības	Smiltenes novada pašvaldība, nodokļa maksātāja kods 90009067337.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Bērnu rotaļu laukuma namiņa ēka ar kopējo platību 32,8 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības tirdzniecības kiosks.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības tirdzniecības kiosks.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma 100000151748 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ). LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi (visam īpašumam)	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,002 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0227 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0575 ha;</li> <li>- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0048 ha;</li> <li>- (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,4115 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0019 ha;</li> <li>- Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0048 ha;</li> <li>- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0227 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0048 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0429 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,1145 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī – 0,0013ha.</li> </ul>
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- papildus nomas maksai paredzama maksa par komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanu; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

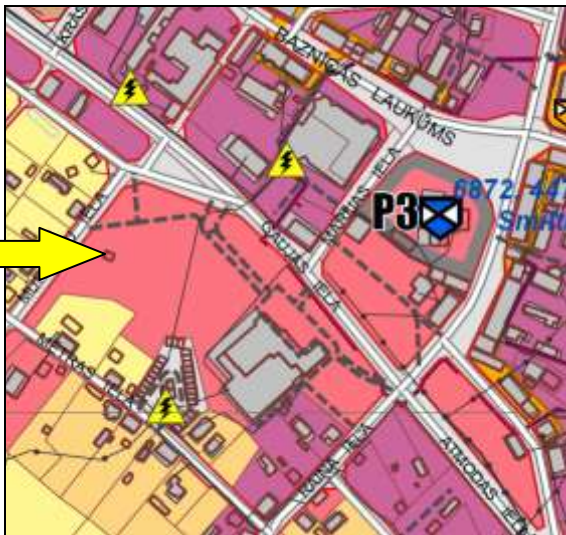
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



(@Jāņa sēta)

### Teritorijas plānotā izmantošana



- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Publiskās apbūves teritorija (P2, P3)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

Informācijas avots: [https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_17176#nozoom](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_17176#nozoom)

### 3.FOTOATTĒLI



Skats bērnu rotaļu laukuma namiņu



Skats bērnu rotaļu laukuma namiņu

Skats uz priekštelpu



Skats uz tirdzniecības telpu



Skats uz tualetes telpu

Skats uz ēku, apkārtni no Gaujas ielas

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Gaujas, Mūrnieku, Raiņa un Mētras ielas.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Smiltenes autoostā, aptuveni 200 m attālumā no vērtēšanas Objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Vērtēšanas Objekts atrodas attālināti no Gaujas ielas, bērnu rotaļu laukuma teritorijā. Apkārtojo apbūvei veido sabiedriskas nozīmes ēkas, komercēkas, individuālās dzīvojamās mājas, namīpašumi. Gājēju ceļiņi klāti ar bruģakmens segumu.

Apkārtojo apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Tuvumā atrodas pašvaldība, skola, mūzikas skola, pārtikas un rūpniecības preču veikali, vidusskola, komercēkas, namīpašumi, u.c. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par teicamu.

Kopumā, ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Smiltenes pilsētā uzskatāms par ļoti labu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 un kopējo platību 2,4464 ha.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Gaujas un Mūrnieku ielas puses, kas klātas ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Gaujas un Mūrnieku ielā ir intensīva. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-

Zālāja josla-

Lapu koku stādījumu rinda-

Ielas apgaismojums-

ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samēra regulāra daudzstūra forma un tā ir ar nogāzi ZR debesu puses virzienā, mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots sabiedriskas nozīmes un komercdarbībā izmantojamu ēku uzturēšanai, pilsētas zaļajai zonai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības D daļu aizņem apbūve un pagalms, ZR daļā atrodas bērnu rotaļu laukums, bet pārējā daļā atrodas iekopts zāliens, dekoratīvie stādījumi. Zemes vienībā ierīkots ar betona bruģakmens segumu klāts stāvlaukums un gājēju ceļiņi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	X	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

### 4.3. Bērnu rotaļu laukuma namiņa ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 apraksts

Ēka celta 2002.gadā, kā bērnu rotaļu laukuma namiņš ar publisko tualeti, un tirdzniecības telpu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis, kopumā, ir labs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	35,7
Tilpums, m <sup>3</sup>	86
Nolietojums (VZD kadastra dati 2004.gads)	V1 – jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	30%
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	32,8
1.stāvs, m <sup>2</sup>	32,8

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamo iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	12,1
Nedzīvojamo ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	20,7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas	Labs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Labs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Labs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsojums	Labs
Jumta konstrukcija	Četrslīpa koka konstrukcija	Labs
Jumta segums	Metāla loksnes	Labs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka ar divkārtu stiklojumu	Labs
Ārdurvis	Koka pildīju	Labs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Linolejs	Apmierinošs
Sienas	Krāsojums	Samērā labs
Griesti	Krāsoti	Labs

Sanitārtehniskās ierīces:

Nosaukums	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-
Izlietne	X	Samērā labs
Ūdens maisītāji	X	Samērā labs
Klozetpods	X	Samērā labs
Dušas kabīne	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo Īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

Nekustamā Īpašuma vērtēšanas praksē izmantotā ieņēmumu pieeja nosaka sakarību starp viena perioda ieņēmumiem (nomas maksām) un ieņēmumu ģenerējošā nekustamā Īpašuma tirgus vērtību, tādēļ, lai noteiktu tirgus nomas maksu vispirms nepieciešams aprēķināt vērtējamā Īpašuma tirgus vērtību.

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

Tirgus nomas maksas aprēķins tiek veikts pamatojoties uz ieņēmumu pieejas noteikto sakarību ieņēmumiem un vērtējamā Īpašuma tirgus vērtību.

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

Tirgus nomas 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;

Tirgus nomas aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## **5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids**

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Smiltenes pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido sabiedriskas nozīmes ēkas un komercēkas un esošo apbūvi – bērnu rotaļu laukuma namiņš, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības tirdzniecības kiosks.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Saskaņā ar Swedbank ekonomistu datiem, Latvijas ekonomika 2025. gada pirmajā pusē pieauga par 1,3% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu – atkopšanās, kas iepriekš bija vērojama atsevišķos sektoros, kļuva redzama arī kopējos IKP datos. Būtisku pieaugumu sniedza publiskā sektora investīcijas, kas 2025. gadā sasniedza 6,5% no IKP – augstāko līmeni kopš 2000. gada, kad pieejami salīdzināmi dati. Būvniecības aktivitāti balstīja ar aizsardzību, ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica saistītie projekti. Arī 2026. gadā publiskā sektora investīciju devums saglabājas nozīmīgs, vienlaikus pieaugot cerībām uz pakāpenisku privātā sektora investīciju kāpumu.

Kopš 2024. gada, kad ECB sāka samazināt procentu likmes, Latvijas kreditēšanā ir nostiprinājušās pozitīvas tendences, kas veicina privāto investīciju aktivizēšanos. Tomēr uzņēmumi gan Eiropā, gan Latvijā joprojām lielākoties investīcijas finansē no iekšējiem resursiem (pēc EIB aptauju datiem – attiecīgi 66% un 75%). Tādēļ straujāks uzņēmumu investīciju kāpums sagaidāms līdz ar tālāku uzņēmumu peļņitspējas uzlabošanos un optimismu par nākotnes pieprasījumu.

Mājokļu tirgū 2025. gada laikā pieauga aktivitāte darījumu skaita ziņā. Iedzīvotāju vēlme iegādāties mājokli pieauga un pārsniedza ilgtermiņā vidēji novēroto līmeni. Kreditēšanas pieaugums daļēji kompensēja iepriekšējos gados atliktos mājāsaimniecību lēmumus par mājokļa iegādi, ko bija bremsējis augstais EURIBOR.

Ar patēriņu saistītajos rādītājos 2025. gada gaitā kļuva redzamas arvien izteiktākas atkopšanās pazīmes. Lai gan komercbanku klientu karšu tēriņi joprojām liecināja par piesardzīgu patērētāju uzvedību, mazumtirdzniecībā gada otrajā pusē bija vērojams, salīdzinoši, straujš apgrozījuma kāpums. Patērētāju noskaņojums rudenī pārsniedza ilgtermiņa vidējo līmeni, iedzīvotājiem pozitīvāk vērtējot gan savu līdzšinējo, gan gaidāmo finanšu situāciju. Darba tirgus saglabājās noturīgs, un bezdarbs turpināja pakāpeniski samazināties.

Eksports 2025. gadā kopumā saglabājās vājš, lai gan situācija starp nozarēm bija atšķirīga. Pakalpojumu eksportā bija vērojama spēcīga izaugsme, īpaši IKT, datoru un biznesa pakalpojumu jomā. Preču eksporta apjomi gada griezumā svārstījās ap iepriekšējā gada līmeni, ko bremsēja re-eksporta plūsmu samazināšanās un vājās ražas ietekme uz graudu eksportu. Vienlaikus apstrādes rūpniecībā turpinājās izaugsme, ko veicināja pieprasījuma kāpums gan iekšējā tirgū, gan eksportā. Tomēr pasaules tirdzniecību ierobežojošie tarifu konflikti arī turpmāk samazina Latvijas eksporta izaugsmes potenciālu.

Globālais fons 2026. gada sākumā joprojām ir izaicinājumu pilns. Gada inflācija pakāpusies no pat negaidīti piezemētā 2,3% tempa februārī līdz samērā straujiem 3,4% martā. Jaunākie Centrālās Statistikas pārvaldes dati kombinācijā ar Tuvo Austrumu konfliktu radīto nenoteiktību liek bažīties par inflācijas turpmāko ceļu. Modelējot inflāciju Latvijā atkarībā no dažādiem iespējamajiem energocenu izmaiņu scenārijiem gan šobrīd izskatās, ka pie 2022. gada iespaidīgajiem cenu kāpuma tempiem nenonāksim, taču riski ir būtiski.

### **Komerccarbībā izmantojamās ēkas**

Komerccarbībā izmantojamu ēku tirgus Latvijā ir stabils, ar pieaugošu pieprasījumu pēc ilgtspējīgām, modernām un elastīgām telpām. Vispieprasītākie komercobjektu veidi ir mūsdienu prasībām atbilstošas biroja telpas, loģistikas centri un noliktavas. Pēdējo gadu laikā Vidzemes reģionā ir vērojama augoša interese par komerccarbībā

izmantojamām ēkām, piemēram, rūpniecības un loģistikas objektiem, taču, bieži vien piedāvājumā esošās ēkas ir morāli un fiziski novecojušas, un to atjaunošanai ir nepieciešamas lielas investīcijas.

Pēdējā gada laikā Smiltenes novadā, Smiltenes pilsētā reģistrēti tikai divi darījumi ar komercdarbībā izmantojamām ēkām. Šobrīd Smiltenes pilsētā ir tikai viens komercietelpu piedāvājums Baznīcas laukumā, par kuru prasītā nomas maksa ir 7,14 EUR/m<sup>2</sup>. Līdzīgu ēku nomas maksa Vidzemes pilsētās svārstās no 1,50 EUR/m<sup>2</sup> līdz 4,50EUR/m<sup>2</sup>.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Smiltenes pilsētā	X		
2. Īpašuma novietojums Smiltenes pilsētas rajona daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums	X		
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols	X		
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis	X		
13. Ēkas lielums			X
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības un nomas maksas aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, bet nomas maksas aprēķins tiek veikts ar ieņēmumu pieeju.

##### 5.5.1 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 faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Smiltenes pilsētas rajonā un Smiltenes pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, 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. (Rēzekne K-202; ID-2232519).** Nekustamā īpašuma Rēzeknes novadā, Rēzkenē, Latgales ielā, sastāvs: 1-stāvu metāla karkasa konstrukcijas veikala - kafējnīcas ēka ar kopējo platību 31,5 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1990.gadā, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju. Zemes vienības platība ir 312 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2025.gada novembrī, pārdošanas cena bija 17 000 EUR, jeb 540 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2. (Valka K-228; ID-2151973).** Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Smiltēnē, Pils ielā, sastāvs: 1-stāvu koka apšūta autoostas ēka ar kopējo platību 96,8 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1950.gadā, ar ūdensapgādi, kanalizāciju, apkuri. Īpašuma sastāvā nav zeme. Īpašums pārdots 2025.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 34 400 EUR, jeb 355 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3. (Valmiera K-335, ID-1911626).** Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Rūjienā, Valdemāra ielā, sastāvs: 1-stāvu koka tirdzniecības kiosks ar kopējo platību 43,6 m<sup>2</sup>, tai skaitā ārtelpas 19,5 m<sup>2</sup>. Ēka ir labā tehniskā stāvoklī, celta 2021.gadā, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri. Zemes vienības platība ir 383 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 9 900 EUR, jeb 227 EUR/m<sup>2</sup>.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	17 000		34 400		9 900	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada novembris	1,00	2025.gada aprīlis	1,00	2024.gada jūlijs	1,10
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	0,80	Apbūve	1,00	Zeme un apbūve	0,80
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	13 600		34 400		8 712	
Zemes kopējā platība, m <sup>2</sup>	312		0		383	
Ēkas virszemes stāvu iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	31,50		96,80		24,10	
Ēkas kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	431,75		355,37		361,49	
<b>Ēku 1 m<sup>2</sup> vidējās korigētās pārdošanas cenas aprēķins</b>						
1. Novietojums pilsētā ...	Labāks	0,85	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,20
2. Novietojums pilsētas daļā ...	Labāks	0,95	Labāks	0,97	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Sliktāks	1,20	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,02
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05	Labāks	0,95
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1,06	Lielāks	1,28	Lielāks	1,06
7. Ēkas telpu plānojums ...	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,05
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Labāks	0,98
14. Apgrūtinājumi (publiskā tualete u.c.) ...	Mazāki	0,90	Līdzīgi	1,00	Mazāki	0,90
15. Īpašuma attīstības potenciāls	Labāka	0,95	Labāka	0,95	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-2,00		27,00		16,00	
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	423,11		451,32		419,33	
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā korigētā pārdošanas cena					431	
			Platība, m <sup>2</sup>	Aprēķinātā vērtība, EUR		
Vērtējamais zemes gabals			0	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamās ēkas platība			12,10	5 219		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			5 200			

### 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksas aprēķins izmantojot ieņēmumu pieeju

Ieņēmumu pieeja nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā.

Ieņēmumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atērēšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kapitalizējot viena gada gaidāmos ieņēmumus pēc nodokļu nomaksas ar brīva tirgus piedāvāto kapitalizācijas likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Tirgus vērtību vērtība tiek aprēķināta pēc sekojošas sakarības:

$$PV = CF / R, \text{ kur}$$

PV – īpašuma pašreizējā tirgus vērtība;

CF – īpašuma ģenerētā naudas plūsma (nomas maksa) bez PVN un nekustamā īpašuma nodokļa;

R - brīva tirgus piedāvāto kapitalizācijas likme.

Zinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību un brīva tirgus piedāvāto kapitalizācijas likmi ir iespējams aprēķināt īpašuma ģenerējamo naudas plūsmu, jeb šinī gadījumā tirgus nomas maksu, ko aprēķina pēc sekojošas sakarības

$$CF = PV \times R$$

Vērtējamā īpašuma tirgus vērtība tika aprēķināta ar salīdzināmo darījumu metodi un tā ir 5200 EUR, bet brīvā tirgus kapitalizācijas likmi vērtētāji nosaka analizējot informāciju par pārdotajiem darījumiem un telpu nomas maksām. Analīze tika veikta ar īpašumiem, kad īpašnieks pārdevis savu īpašumu, kurā bija noslēgti nomas līgumi. Šādas analīzes rezultātā vērtētāji secina, ka līdzīgu īpašumu vidējā brīvā tirgus kapitalizācijas likme ir 10%.

Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksa gadā bez PVN ir

$$5\,200 \times 0,1 = 520 \text{ EUR.}$$

Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksa mēnesī bez PVN ir

$$520 / 12 = 43 \text{ EUR mēnesī}$$

Vērtējamās ēkas kopējā platība ir 32,8 m<sup>2</sup>, 1m<sup>2</sup> telpu nomas maksa mēnesī bez PVN ir

$$43 / 32,8 = 1,31 \text{ EUR mēnesī.}$$

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

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

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

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIA" atzinums, ka **daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Gaujas iela 1, Smiltēnē, Smiltēnes novadā** ar kadastra numuru 9415 008 0406 - **bērnū rotaļu laukuma namiņa ēka ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406 004**, 2026.gada 26.martā\* visvairāk iespējamā nomas maksa mēnesī bez PVN ir

**43 (četrdesmit trīs eiro) EUR, jeb 1,31 (viens eiro un 31 centi) EUR/m<sup>2</sup>.**

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

Noteiktā tirgus nomas maksa ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča  
Latvijas Īpašumu Vērtētāju  
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja asistente

Anna Poida

## 6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Inga Zujeva 18.03.2026 13:38:46

**VIDZEMES RAJONA TIESA**

**Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000151748**

**Kadastra numurs: 9415 008 0406**

**Adrese: Gaujas iela 1, Smiltene, Smiltenes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9415 008 0406. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		24464 m <sup>2</sup>
1.2.	Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 9415 008 0406 001).		
1.3.	Palīgēka (kadastra apzīmējums 9415 008 0406 004).		
1.4.	Jaunbūve (kadastra apzīmējums 9415 008 0406 003).		
	Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300001101641) <i>Žurn. Nr. 300000882286, lēmums 08.10.2004, tiesnese Sandra Drejja</i>		
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.4 (žurnāla Nr. 300000882286, 04.10.2004) un izteikt šādā redakcijā: Sporta ēka (kadastra apzīmējums 9415 008 0406 003). Pamats: 2005. gada 16. maija akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā (kods 05 00019 9415). <i>Žurn. Nr. 300001101641, lēmums 08.06.2005, tiesnese Sandra Drejja</i>		
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Smiltenes pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000069243.	1	
1.2.	Pamats: 2004. gada 23. septembra Smiltenes pilsētas pašvaldības uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1-7.8/1222, 2004. gada 28. septembra Smiltenes pilsētas domes izziņa Nr.1-9/1237, kuru apstiprinājusi zvērināta revidente J.Jakovina, 2004. gada 29. septembra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā (kods 04 00076 9415), 2004. gada 30. septembra Valkas rajona pašvaldību būvvaldes izziņa Nr.1-6/31. <i>Žurn. Nr. 300000882286, lēmums 08.10.2004, tiesnese Sandra Drejja</i>		
2.1.	Persona: Smiltenes pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000069243. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Smiltenes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009067337.	1	
2.3.	Pamats: 2011.gada 30.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.3-29/1677, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 13.pants. <i>Žurn. Nr. 300003095935, lēmums 01.09.2011, tiesnese Aija Grāve</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		

4/20/26, 2:05 PM

Ekrānizdruka


**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94150080406	Gaujas iela 1	2.4464 ha	100000151748	-	Smiltene, Smiltenes novads

**Īpašuma sastāvs**
**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
94150080406	1/1	Gaujas iela 1, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729
Nekustamā īpašuma objekta platība:		2.4464
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	41369	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	47362	01.02.2025	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
94150080406001	1/1	Gaujas iela 1, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729	Kultūras nams
94150080406003	1/1	Gaujas iela 1, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729	Sporta halle
94150080406004	1/1	Gaujas iela 1, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729	Bērnu rotaļu laukuma namiņš
94150080406005	1/1	-	Smiltenes vidusskola
94150080406006	1/1	-	Smiltenes rotaļlaukums
94150080406007	1/1	-	Smiltenes aktīvās atpūtas parks
94150080406008	1/1	-	Lietus kanalizācijas atjaunošana
94150080406009	1/1	-	Lietus ūdens savākšanas sistēmas pārbūve

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	2.4464
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

4/20/26, 2:05 PM

Ekrānizdruka

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	1.1186
Zemes zem ceļiem platība:	0.0521
Pārējās zemes platība:	1.2757

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	2.4464	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0020	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0227	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0575	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.4115	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0019	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0227	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0048	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0429	ha
-	01.02.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.1145	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0013	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
94150080406001	1/1	Gaujas iela 1, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729	Kultūras nams
94150080406003	1/1	Gaujas iela 1, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729	Sporta halle
94150080406004	1/1	Gaujas iela 1, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729	Bērnu rotaļu laukuma namiņš

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	32.8
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	2002
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	10.09.2004

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
----------------	---------------	-----------------------------	----------

4/20/26, 2:05 PM

Ekrānizdruka

Fiskālā kadastrālā vērtība	1120	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1465	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	32.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	32.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	12.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	20.7
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
94150080406004001	-
Nosaukums:	Neapdzīvojama telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	10.09.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1120	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1465	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	32.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	12.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	20.7
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

4/20/26, 2:05 PM

Ekrānizdruka

Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	3.7	-
2	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	4.8	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	3.6	-
4	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.3	-	-	20.7	-

Būves apjoma rādītāji				
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	35.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	86.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	2002
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	2002
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2002
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2002

Reģistrētie labiekārtojumi		
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009067337	Smiltenes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	94150080406	Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Smiltenes pilsētas zemesgrāmata	01.09.2011	-
Smiltenes pilsētas zemesgrāmata	08.06.2005	-
Smiltenes pilsētas zemesgrāmata	08.10.2004	-

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

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 94150080406004-01

Lapu skaits: 4

**BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS**

**94150080406004**

**Bērnu rotalu laukuma naminš**

(Būves nosaukums)

**ADRESE:** Valkas raj.  
Smiltene  
Gaujas iela 1  
Pasta indekss 4729

VALSTS ZEMES DIENESTA  
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻA

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu īpašuma lieta Nr. 174  
atsavināšanas aizliegumi un cita veida  
apgrūtinājumi nav reģistrēti

\_\_\_\_\_ (Pamatojums)      A. Indusa (Vārds, Uzvārds)      \_\_\_\_\_ (Paraksts)

**Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:**

**Izpildes datums:** 20.09.2004

Inese Zaula

\_\_\_\_\_ (Paraksts)

**Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:**

**Pārbaudes datums:** 20.09.2004

Aida Indusa

\_\_\_\_\_ (Paraksts)

**Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)**

Koro Pauviena

(Vārds, Uzvārds)

A. Indusa

(Paraksts)

**Datums:** 2004. gada "25." septembris

**Atzīme par reģistrāciju NĪVKR**

REGISTRĒTS  
27.09.2004

Z.V.

Būves kadastra apzīmējums: 94150080406004

Izdrukas datums: 22.09.2004

Lapa Nr. 1 no 3



Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Neapdzīvojama telpa	32.8

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
001		1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	1	Priekštelpa	3.7		2.30	
1	2	Tirdzniecības telpa	4.8		2.30	
1	3	Tualete	3.6		2.30	
1	4	Terase		20.7	2.30	
<b>Kopā</b>			<b>12.1</b>	<b>20.7</b>		
<b>Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)</b>					<b>32.8</b>	

### BŪVES 1.STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS 9415-008-0406-004





**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 138

*Valgunda Razminoviča*

vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*2014. gada 12. decembra*  
datums

Sertifikāts piešķirts  
*2024. gada 13. decembrī*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2029. gada 12. decembrim*  
datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VERTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *11*

Izsniegts

*SIA "Interbaltija"*

firma

Reģistrācijas Nr. *40003518352*

Darbība sertificēta no

*2008. gada 4.septembra*  
datums

Sertifikāts izsniegts

*2028. gada 18.septembrī*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 17.septembrim*  
datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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