

Nekustamā īpašuma īpašuma “Vītolmalas”, Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā novērtējums



Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvalde

2024.gada 30.oktobrī

**Par nekustamā īpašuma
"Vītolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā
tirgus vērtību**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4264 001 0014, kas atrodas "Vītolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Mārsnēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0091 3036, tirgus vērtības noteikšanu atsavināšanai.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju. Vērtējums pamatojas uz labākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējums sagatavots Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvaldei un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4264 001 0014, kas atrodas "Vītolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 30.oktobrī noapaļojot ir:

4 500 EUR (Četri tūkstoši pieci simti euro).

Minētās īpašuma vērtības ir spēkā, ja īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašums nav apgrūtināts ar saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

Aprēķinātās īpašuma tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā tehniskais stāvoklis un īpašumtiesības atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Ar cieņu

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

*Pļavas iela 5, Cēsis, LV 4101;
29117615; invest.cesis@gmail.com*

SATURS

1. Vispārējā informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1.Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.Īpašuma raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	7.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	10.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	10.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	10.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	10.lpp.
4. Kopsavilkums	13.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	14.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījumu datorizdrukas;	
- Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plāni;	
- Izdruka no kadastra informācijas sistēmas;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

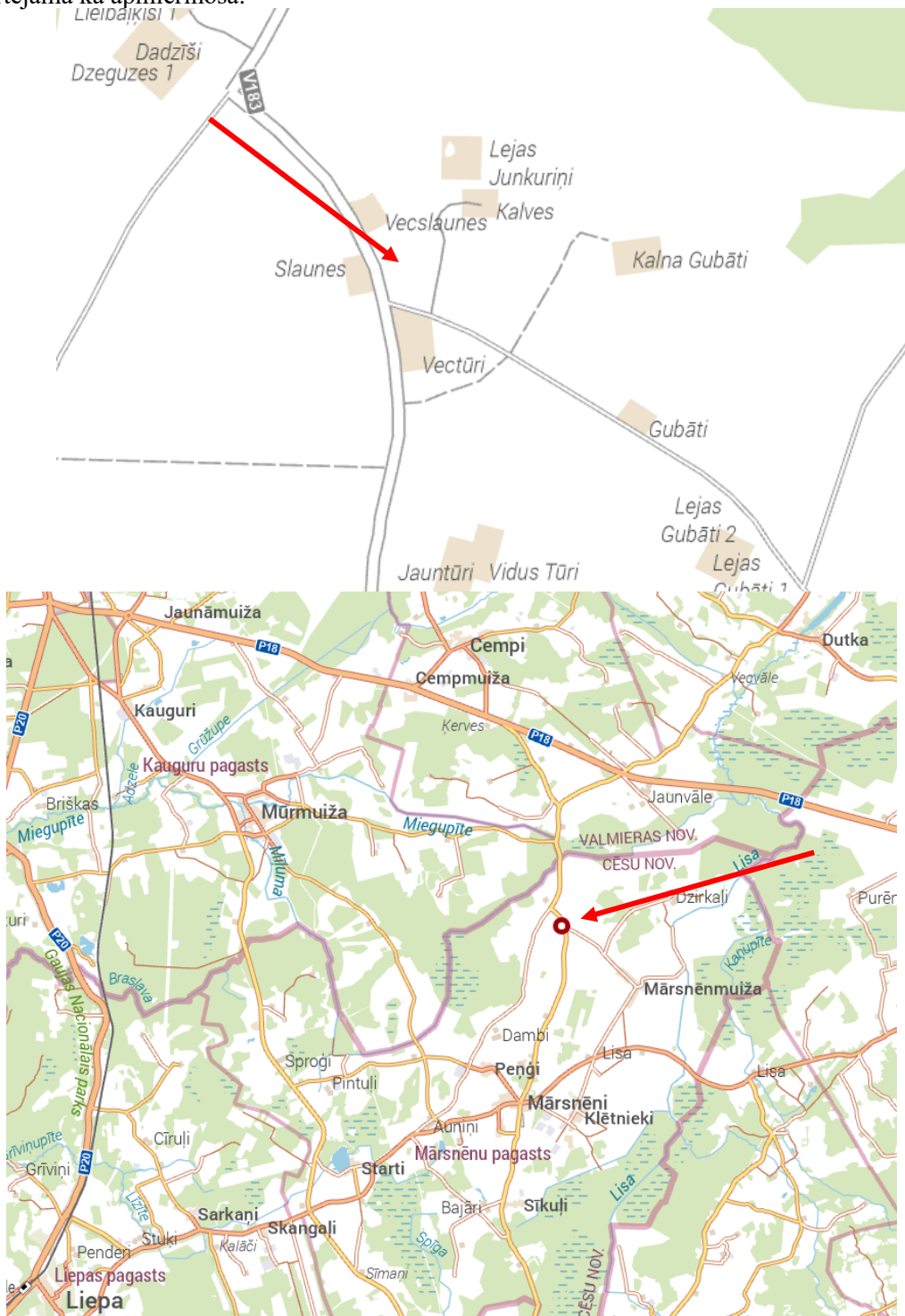
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums "Vitolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr.4264 001 0014).
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvalde
Vērtēšanas laiks	2024.gada 30.oktobris
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kopējo platību 0.94 ha. Zemes vienības kadastra apzīmējums 4264 001 0217.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Mārsnēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0091 3036, pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības 2024.gada 24.septembra uzzīņu par pašvaldībai piekrītošu zem=es gabalu Nr.6.2-23/2024/3642, īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu	1. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.2900 ha;
Ķīlas tiesības un to pamats	Nav ierakstu.
Atzīmes un aizliegumi	Nav ierakstu.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem (tajā skaitā arī no kredītsaistībām), kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, - no pasūtītāja saņemto informāciju esmu pieņēmis par patiesu un neesmu pārbaudījis to nevienā oficiālā institūcijā.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Aizaugusi pļava un krūmājs.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2024.gada 30.oktobrī. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokumenti (zemesgrāmatas nodalījuma datorizdrukā). 3.Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plāns. 4.Izdruka no kadastra informācijas sistēmas. 5.Priekuļu apvienības teritoriālā plānojuma (spēkā esošs) kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.priekuli.lv un www.cesis.lv .

2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Mārsnēnu pagasta ziemeļu daļā pie ceļa Mārsnēni—autoceļš Valmiera-Smiltene un ceļa Mārsnēnmuiža— autoceļš Valmiera-Smiltene, ~5 km no Mārsnēniem. Tuvumā viensētas. Tieša piebraukšana pie īpašuma iespējama no abiem autoceļiem un veļa uz blakus esošu mājīpašumu. Teritorija nav nožogota, īpašums daļēji tiek apsaimniekots. Atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.



2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes vienība neregulāras formas daudzstūris ar kopējo platību 0.94 ha, t.sk.0.94 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme.

Teritorija nav nožogota, daļēji aizaugusi pļava un krūmājs. Piebraukšana pie zemes vienības rietumu puses pa ceļu ar grants segumu Mārsnēni- ceļš Valmiera-Smiltene, no dienvidu puses pa ceļu ar grants segumu Mārsnēnmuīža-ceļš Valmiera-Smiltene, no austrumu puses pa ceļu uz blakus esošo mājīpašumu. Reljefs līdzens.

Zemes vienības kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra informāciju 2024.gadā ir EUR 584 EUR. LIZ kvalitātes novērtējums 30 balles.

Saskaņā ar kadastra informāciju - zemes gabala lietošanas mērķis ir Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).



Saskaņā ar Mārsnēnu pagasta teritorijas plānojumu zemes gabala lietošanas mērķis ir Lauksaimniecībā izmantojama zeme.



2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos 401:2013 formulēto 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas".

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 30.oktobrī**.

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, Ienākumu pieeja un Izmaksu pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama

informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki. Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Ienākumu pieeja. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi. Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem. Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas).

Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Izmaksu pieeja. Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas. Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,

b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos.

Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē). Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Vērtēšanas pieejas izvēle. Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas. Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes gabalu neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot, uz vērtēšanas brīdi tam nav komerciāls raksturs, zemes nomas līgums nav noslēgts. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

Vērtējums tiek veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām saistībām un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašumtiesības ir sakārtotas, īpašuma daļu atdalīšana saskaņota attiecīgajās institūcijās.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 normām nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā objekta vērtība būs visaugstākā.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, izmantošanu un atbilstību teritorijas plānojumam, vērtētāji aprēķinos vērtējumā īpašuma labāko izmantošanas veidu, vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar Mārsnēnu pagasta teritorijas plānojumu – lauksaimniecības zeme,
- 2) zemes gabala platību,
- 3) pašreizējo izmantošanu (daļēji aizaugusi lauksaimniecības zeme),

4) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato izmantošanas atbilstību, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam – lauksaimniecībā izmantojama zeme, piemājas zeme.

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitātes ir atsākušās galvenokārt dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgū.

Zemes gabalu tirgus vērtību būtiski ietekmē zemes gabala lielums - tirgus datu analīze rāda, ka vidēji, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, nelielu apbūves gabalu un lielu, apgūstamu platību tirgus vērtības aprēķina pamatvienības (EUR/kvm) vērtības ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas. Svarīgākais kritērijs zemes gabala iegādei, protams, ir vieta, kas nozīmē arī inženiertīklu nodrošinājumu, infrastruktūru, apkārtējās apbūves kvalitāti, sociālo vidi utt.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju pēdējo divu gadu laikā Mārsnēnu pagastā ir reģistrēti tikai 7 darījumi ar zemes vienībām ar platību no 0.3 ha līdz 3 ha, to cenu diapazonas ir no 3851 EUR/ha līdz par 7895 EUR/ha.

Pēdējā laikā vērojams lauksaimniecībā izmantojamo zemju nekustamo īpašumu tirgus pieaugums. LIZ vērtības pēdējo gadu laikā ir pieaugušas ~ 10% līdz pat 20% apmērā, protams, dažādos valsts reģionos šis pieaugums ir dažāds, kas skaidrojams ar to, cik aktīvi ir vietējie lauksaimniecības produkcijas ražotāji, cik elastīgas ir bankas, izsniedzot kredītus zemes iegādei un cik aprobēti ir paši tirgus dalībnieki – lauksaimnieki, izmantojot valsts zemes iegādes atbalsta programmas.

Analizējot piedāvājuma un pieprasījuma attiecību īpatsvaru, jāsecina, ka lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus segmentā pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu. Vidzemes reģionā iekoptu, meliorētu un bez piekļūšanas apgrūtinājumiem lauksaimniecībā izmantojamo zemju vidējā cena ir 3500- 6000 EUR/ha. Nekoptām lauksaimniecības zemēm cena ir ievērojami zemāka, jo to atjaunošanai nepieciešami pat 1000 EUR/ha. Pieprasītākie ir zemes gabali, kuru platība ir 10 ha un vairāk.

Vērtēšanas datumā populārākajos sludinājumu portālos internetā Vaives pagastā netiek piedāvāta pārdošanai lauksaimniecībā izmantojama zeme. Mazie zemes gabali (līdz 2 ha) ārpus Cēsu pilsētas tiek piedāvāti pārsvarā individuālajai apbūvei, to cenu diapazons no 1.00 EUR/kvm līdz pat 12.00 EUR/kvm.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Ērta piebraukšana (+).
- Salīdzinoši maza zemes gabala platība lauksaimniecībai (+;-).

3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:

- ja salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir labāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “-” koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;

Nekustamā īpašuma "Vitolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

- ja salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots "+" koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;

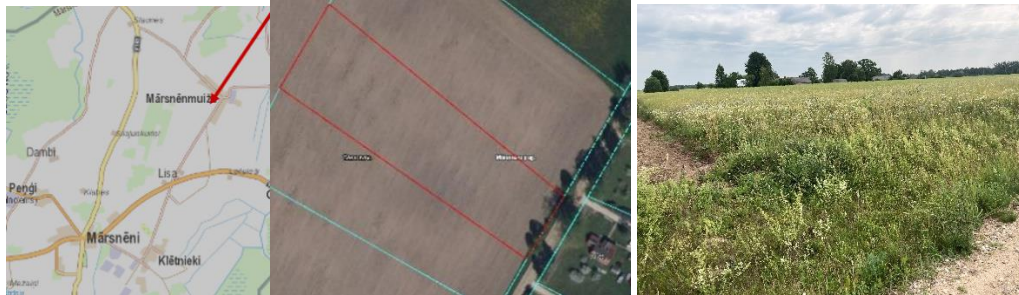
2) iegūtās informācijas pārbaude;

3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

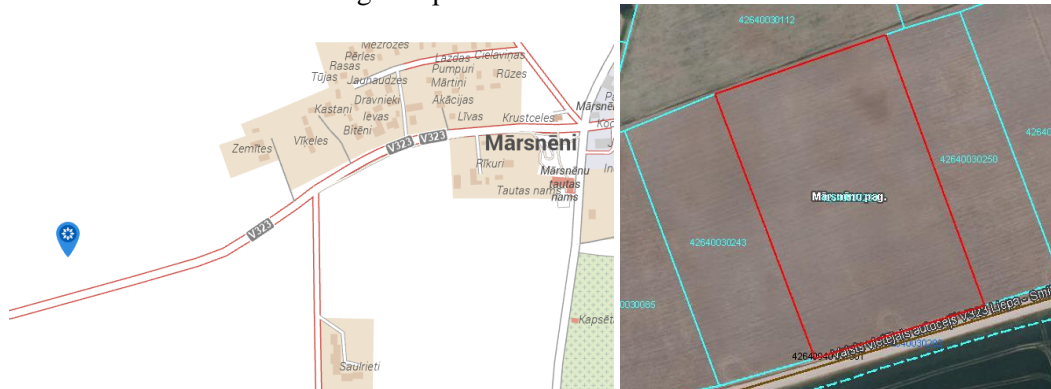
1. Īpašumu Mārsnēnu pagasta "Gravas"

Neapbūvēta lauksaimniecībā izmantojama zeme ar platību 0.76 ha (0.76 ha lauksaimnieciskā zeme). Kadastrālā vērtība 614 EUR. Vidējais LIZ novērtējums 50 balles. Atrodas netālu no Liepasmuižas. Pārdošanas cena 2024.gada februārī EUR 6 800.



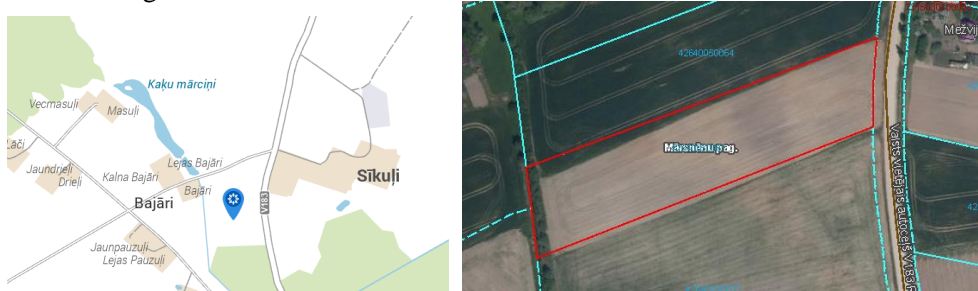
2. Īpašumu Mārsnēnu pagasta "Klintenes"

Neapbūvēta lauksaimniecībā izmantojama zeme ar platību 1.868 ha (1.868 ha lauksaimnieciskā zeme). Kadastrālā vērtība 1588 EUR. Vidējais LIZ novērtējums 50 balles. Atrodas netālu no Mārsnēniem. Pārdošanas cena 2024.gada aprīlī EUR 9 340.



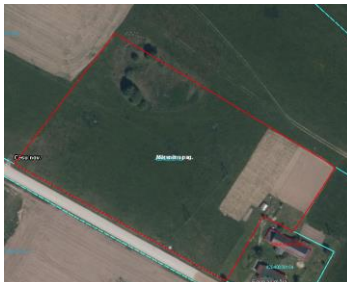
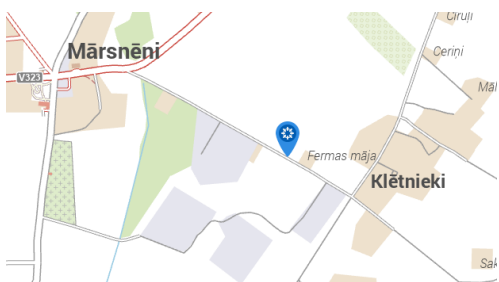
3. Īpašumu Mārsnēnu pagasta "Kērpji"

Neapbūvēta lauksaimniecībā izmantojama zeme ar platību 1.2 ha (1.2 ha lauksaimnieciskā zeme). Kadastrālā vērtība 969 EUR. Vidējais LIZ novērtējums 50 balles. Atrodas starp Bajāriem un Sīkuļiem. Pārdošanas cena 2023.gada novembrī EUR 6 000.



4.Īpašumu Mārsnēnu pagasta "Lejas Fermas"

Neapbūvēta lauksaimniecībā izmantojama zeme ar platību 1.52 ha (1.37 ha lauksaimnieciskā zeme, 0.15 ha krūmāji). Kadastrālā vērtība 1000 EUR. Vidējais LIZ novērtējums 45 balles. Atrodas netālu no Mārsnēniem. Pārdošanas cena 2024.gada martā EUR 7 500.



	Salīdzināmie objekti			
	Mārsnēnu Gravas	Mārsnēnu Klintenes	Mārsnēnu Kērpji	Mārsnēnu Lejas Fermas
Pārdošanas cena, EUR	6 000	9 340	6 000	7 500
Zemes platība, ha	0.76	1.868	1.20	1.52
Cena par ha	7894.74	5000.00	5000.00	4934.21
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2023.g.nov.	2024.g.apr.	2023.g.nov.	2024.g.marts
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala platība	0%	15%	5%	10%
-LIZ balles	-20%	-20%	-20%	-15%
-piekļūšanas iespējas, ierobežojumi	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala konfigurācija	-5%	-5%	-5%	0%
-citi faktori	0%	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients	-25%	-10%	-20%	-5%
Reducētā vērtība EUR/ha	5921.06	4500.00	4000.00	4687.50
Vidējā reducētā vērtība EUR/ha	4777.14			
Vērtējamā objekta platība ha	0.94			
Aprēķinātā vērtība, EUR	4 491			

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2024.gada 30.oktobrī pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 4 500**.

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4264 001 0014, kas atrodas "Vitolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 30.oktobrī noapaļojot ir:

4 500 EUR (Četri tūkstoši pieci simti euro).

Minētās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs un tā tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un pieņemot, ka īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Mēs neuzņemamies atbildību arī par tādām iespējamām īpašuma cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- *mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi;*
- *mums nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- Iespējamās nekustamā īpašuma tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz iespējamai nomas līguma noslēgšanai, vērtējumā nav ietvertas, jo tās nevar precīzi paredzēt;
- Īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- Bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- Īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot, ja tie vērtējuma atskaitē ir uzrādīti;
- Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Īpašumam ir pieejamas tekstā minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots 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, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.
- Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru un pasūtītāja piekrišanas nevienam no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkāda veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

Nekustamā īpašuma "Vītolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

Informāciju pieprasīja Līga Berovska 17.10.2024 12:00:35

VIDZEMES RAJONA TIESA

Mārsnēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000913036

Kadastra numurs: 4264 001 0014

Nosaukums: Vītolmalas

Adrese: Mārsnēnu pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42640010217). Žurn. Nr. 300007670002, lēmums 02.10.2024, tiesnese Baiba Caunīte		0.94 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: Cēsu novada pašvaldības 2024.gada 24.septembra uzziņa par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu Nr.6.2-23/2024/3642. Žurn. Nr. 300007670002, lēmums 02.10.2024, tiesnese Baiba Caunīte		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42640010217

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Cēsu novada domes 2024.gada 20.jūnija lēmumu Nr.300 (protokols Nr.7, 32.punkts) "Par rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības piekritību Cēsu novada pašvaldībai "

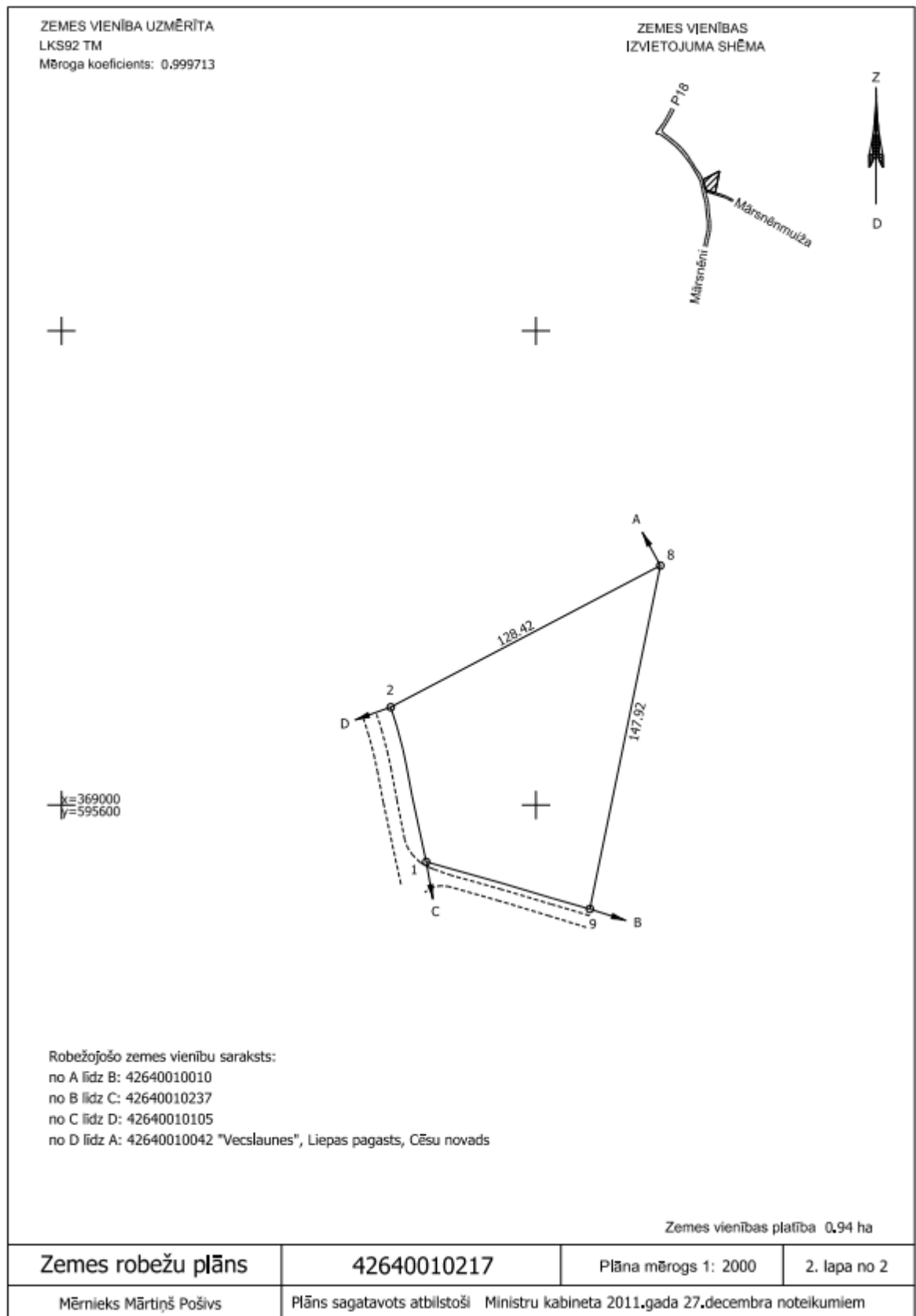
Robežas noteiktas 2024.gada 4.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 0.94 ha

1. lapa no 2

Nekustamā īpašuma "Vītolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā novērtējums



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42640010217

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 16.augustā.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 0,94 ha

1. lapa no 2

Nekustamā īpašuma "Vitolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

ZEMES LIETOSANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem būvēm un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aravzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.94	0.94	-	-	-	0.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42640010217

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0,29 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 16.augustā.

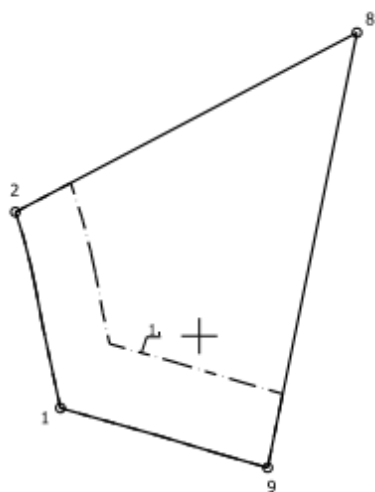
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 0.94 ha

1. lapa no 2



x=369000
y=595600



Apgrūtinājumu plāns	42640010217	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnleks Mārtiņš Pošlvs sertifikāta Nr.AB0003	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42640010014	Vitolmalas	584	100000913036	Mārsnēnu pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	584
Kopplatība:	0.9400
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	485 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1149 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1332 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	485 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1149 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1332 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42640010217	1/1	584	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	584
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	06.09.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	485 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1149 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1332 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9400

Nekustamā īpašuma "Vitolmalas", Mārsnēnu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.9400
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.9400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	16.08.2024	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2900	ha

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilita Pētersone

vārds, uzvārds

150760-11307

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums





Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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