

**Nekustamā īpašuma  
Muižas ielā 13,  
Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā  
novērtējums**



Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvaldei

2024.gada 6.novembrī

**Par nekustamā īpašuma  
Muižas ielā 13, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā  
tirgus vērtību**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4272 007 0551, kas atrodas Muižas ielā 13, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0020 6047, 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.4272 007 0551, kas atrodas Muižas ielā 13, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā,

*visiespējamākā tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 6.novembrī noapaļojot ir:*

**5 200 EUR (Pieci tūkstoši divi 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*

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

## 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	11.lpp.
4. Kopsavilkums	13.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	14.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdrukas;	
- Zemes robežu plāns;	
- Informācija no kadastra informācijas sistēmas;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

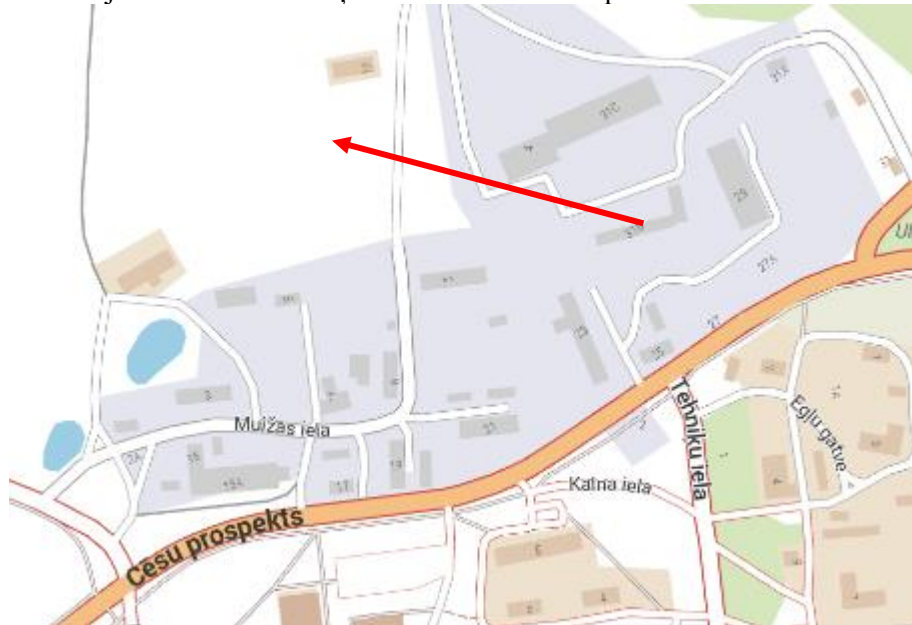
## 1. Vispārēja informācija

<b>Vērtējamais īpašums</b>	Nekustamais īpašums Muižas ielā 13, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr.4272 007 0551).
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvalde
<b>Vērtēšanas laiks</b>	2024.gada 6.novembris
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai.
<b>Vērtējamā īpašuma sastāvs</b>	Zemes vienība ar kopējo platību 0.2035 ha. Zemes vienības kadastra apzīmējums 4272 007 0551.
<b>Īpašumtiesības</b>	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0020 6047, pamatojoties uz 2006.gada 6.februāra Priekuļu pagasta padomes uzzīņu Nr.01-10/384, īpašuma tiesības nostiprinātas Priekuļu pagasta pašvaldībai.
<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu (saskaņā ar kadastra informāciju)</b>	1. Aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide 0.0228 ha; 2. Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija 0.2035 ha.
<b>Ķīlas tiesības un to pamats</b>	Nav ierakstu.
<b>Atzīmes un aizliegumi</b>	Nav ierakstu.
<b>Specifiskie nosacījumi</b>	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.
<b>Īpašuma pašreizējā izmantošana</b>	Zirgu ganībām vai treniņiem izmantota zemes vienība.
<b>Vērtējumā izmantotā informācija</b>	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2024.gada 6.novembris. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecinoši dokumenti (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdrukas). 3.Zemes robežu plāns. 4.Informācija par īpašumu no kadastr informācijas sistēmas <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> . 6.Priekuļu apvienības teritoriālā plānojuma 2017.-2029.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā <a href="http://www.geolatvija.lv">www.geolatvija.lv</a> .

## 2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Priekuļu ciemata austrumu daļā pie Muižas ielas netālu no Cēsu prospekta, kas ir arī autoceļš Priekuļi-Veselava un Priekuļi-Rauna, ~0.8 km attālumā no pagasta padomes, ~0.4 km attālumā no Priekuļu vidusskolas, netālu no Vidzemes tehnoloģiju un dizaina tehnikuma teritorija, ~7 km attālumā no Cēsīm. Cīematā labi attīstīta infrastruktūra, laba sabiedriskā transporta satiksme. Zemes vienība atrodas ražošanas apbūves teritorijā. Netālu daudzdzīvokļu un individuālo dzīvojamo māju apbūve. Piebraukšana no īpašuma austrumu puses pa ceļu ar grants segumu, bez ierobežojumiem. Sabiedriskais transports kursē viegli aizsniedzamā attālumā pa Cēsu prospektu. Atrašanās vieta vērtējama kā laba Priekuļos un Cēsu novadā kopumā.



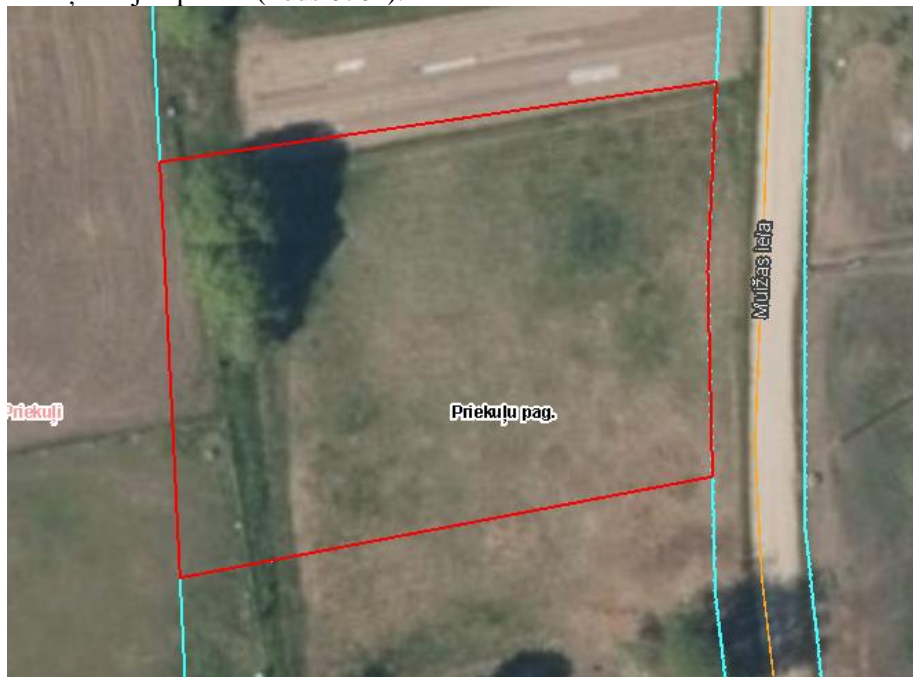


## 2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

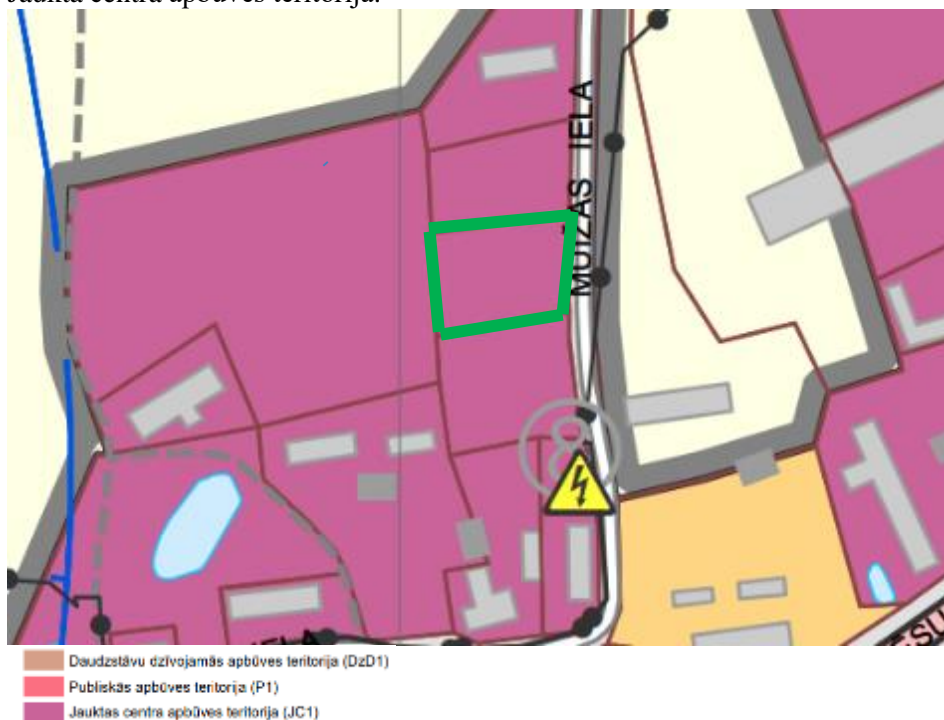
Zemes vienība regulāras formas četrstūris ar kopējo platību 0.2035 ha, t.sk. 0.2035 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme. Piebraukšana pie zemes vienības austrumu puses pa ielu ar grants segumu. Zemes vienība tiek izmantota zirgu ganībām vai treniņiem. Teritorija daļēji nožogota, nav labiekārtota. Pieejama elektroapgāde, ~0.3 km attālumā pieejama kanalizācija.

Zemes gabala kadastrālā vērtība saskaņā ar VZD mājas lapā [www.vzd.gov.lv](http://www.vzd.gov.lv) sniegto informāciju 2023.gada augustā ir EUR 8255 EUR (4.06 EUR/kvm). LIZ kvalitātes novērtējuma nav.

Saskaņā ar kadastra informāciju - zemes gabala lietošanas mērķis ir Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702).



Saskaņā ar Priekuļu apvienības teritoriālā plānojuma 2017.-2029.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumiem (lapā [www.cesis.lv](http://www.cesis.lv) un [www.priekuli.lv](http://www.priekuli.lv)) zemes gabala lietošanas mērķis ir Jauktas centra apbūves teritorija.



## 2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



## 3. Īpašuma vērtējums

### 3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtība noteikta atbilstoši „Publisku personu mantas atsavināšanas likuma” nosacījumiem un atbilstoši Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401-2013 prasībām, nosakot patieso vērtību.

Īpašuma vērtības noteikšana tiek veikta saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401-2013 formulēto īpašuma patiesās vērtības definīciju: „Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses”.

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 piespiešanas”.

**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 6.novembrī**.

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 faktiskā 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. Vērtētajam 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 atņemtas 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:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) 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 brīdī jeb reversijas brīdī 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 līguma termiņš ir beidzies un nav pagarināts. 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 Priekuļu apvienības teritorijas plānojumu – Jaukta centra apbūve;

2) zemes gabala platību,

3) pašreizējo izmantošanu (uz zemes vienības atrodas neregistrēta apbūve), kā arī atrašanos ražošanas teritorijā.

4) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato izmantošanas lietderību un atbilstību, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam – zemes vienība ražošanas vai dzīvojamā apbūve.

### 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 tirgus aktivitāti un tās cenu ietekmē vairāki faktori un apstākļi: uzņēmējdarbības aktivitātes ietekme, investīciju un būvniecības apjomu ietekme, iedzīvotāju nodarbinātības un labklājības ietekme, kas šobrīd diemžēl nav sevišķi aktīvi.

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.

Izvērtējot zemes īpašumu tirgu Cēsu reģionā novērojams, ka šobrīd piedāvājuma lielāko daļu veido īpašumi, kuru sastāvā ir individuālo dzīvojamo māju celtniecībai paredzētas zemes platības, retāk atrodami piedāvājumi par zemes platībām, kas paredzētas komerciālu vai rūpnieciskas ražošanas objektu apbūvei. Izanalizējot pēdējo divu gadu laikā notikušos pārdevumu darījumus ar zemes īpašumiem Cēsu pilsētā un tai tuvākajās teritorijās, t.skaitā arī Priekuļos, kas reģistrēti zemesgrāmatā, var secināt, ka pārsvarā pārdotas zemes platībās no 1200 līdz 2000 kvm, kas paredzētas individuālo dzīvojamo māju apbūvei. Darījumi par šāda veida zemes platībām noslēgti vidēji par cenām no 3 līdz 20 EUR/kvm, atkarībā no zemes gabala lieluma, atrašanās vietas, no tā, vai tas ir kopts vai apbūvēts.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju pēdējo divu gadu laikā Priekuļu pagastā ir reģistrēti tikai 47 darījumi ar zemes vienībām, kas ir mazākas par 1 ha.

Pavisam reti noslēgti darījumi par zemes īpašumiem, kas paredzēti rūpnieciskai ražošanai vai komercapbūvei. Šādu zemes īpašumu pārdevumu summas reģistrētas vidēji no 1 līdz 30 EUR/kvm, atkarībā no darījuma un īpašuma faktoriem.

Vērtēšanas datumā populārākajos sludinājumu portālos internetā Priekuļu pagastā tiek piedāvāta pārdošanai tikai neapbūvēta zeme individuālajai apbūvei 1748 kvm par 23 000 EUR (13.16 EUR/kvm) pagasta centrā līdz 5800 kvm par 17 400 EUR (3.00 EUR/kvm) ārpus ciemata centra starp Cēsīm un Ērgļu klintīm.

### 3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās vieta Priekuļu centrā (+).
- Salīdzinoši maza zemes gabala platība (+;-).
- Atrašanās pie ražošanas teritorijas (+;-);
- No centralizētām komunikācijām pieejama tikai elektroapgāde (-).

### 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 analoģu 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;
- 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 Priekuļos, Muižas ielā 9

Pārdotas 23/518 domājamās daļas no apbūvēta komercapbūves zemes ar platību 69 kvm. Kopējā zemes vienības platība 1554 kvm. Kadastrālā vērtība 2356 EUR (1.52 EUR/kvm). Atrodas Priekuļu pagasta centrā. Pārdošanas cena 2022.gada novembrī EUR 191.



#### 2. Īpašumu Priekuļos Cēsu prospektā 25

Pārdota apbūvēta komercdarbības objektu apbūves zeme ar platību 639 kvm. Kadastrālā vērtība 1501 EUR (2.35 EUR/kvm). Atrodas Priekuļu centrā. Uz zemes gabala atrodas IU Auto Kolorīts komercēka. Pārdošanas cena 2023.gada septembrī EUR 3000.



#### 3. Īpašumu Priekuļu pagasta Irši 2

Pārdota neapbūvēta individuālās apbūves zeme ar platību 1937 kvm. Kadastrālā vērtība 2058 EUR (1.06 EUR/kvm). Atrodas pie Cēsu pilsētas robežas. Pārdošanas cena 2024.gada jūnijā EUR 10000.



#### 4.Īpašumu Jāņmuižā Pārgravas ielā

Pārdota neapbūvēta ceļu infrastruktūras zeme ar platību 517 kvm. Atrodas Jāņmuižā. Kadastrālā vērtība 34 EUR (0.07 EUR/kvm). Pārdošanas cena 2023.gada augustā EUR 1000.



	Salīdzināmie objekti			
	Priekuļi Muižas 9	Priekuļi Cēsu prosp.25	Priekuļu Irši 2	Jāņmuiža Pārgravas iela
Pārdošanas cena, EUR	191	3 000	10 000	1 000
Zemes platība, kvm	69	639	1937	517
Cena par kvm	2.77	4.69	5.16	1.93
<b>Vērtības koriģēšana</b>				
Pārdošanas laiks	2022.g.nov.	2023.g.sept.	2024.g.jūn..	2023.g.aug.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	-5%	-15%	5%
-darījuma noslēgšanas laiks	5%	0%	0%	0%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala platība	-30%	-15%	0%	-20%
-inženierkomunikācijas	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala reljefs un konfigurācija	0%	0%	0%	5%
-apgrūtinājumi (dom.daļas)	20%	0%	0%	0%
-zemes gabala izm.iesp.	-15%	-15%	-15%	15%
-citi faktori (apbūve)	-10%	-10%	0%	0%
Pārrēķina koeficients	-30%	-45%	-30%	5%
Reducētā vērtība EUR/kvm	1.94	2.58	3.61	2.03
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	<b>2.54</b>			
Vērtējamā obj.zemes platība m <sup>2</sup>	2035			
Aprēķinātā vērtība, EUR	<b>5 169</b>			

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2024.gada 6.novembrī pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 5 200**.



#### 4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4272 007 0551, kas atrodas Muižas ielā 13, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā,  
*visiespējamākā tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 6.novembrī noapaļojot ir:*  
**5 200 EUR (Pieci tūkstoši divi 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 jebkādā veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

Informāciju pieprasīja Līga Berovska 30.10.2024 13:51:21

**VIDZEMES RAJONA TIESA**

**Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000206047**

**Kadastra numurs: 4272 007 0551**

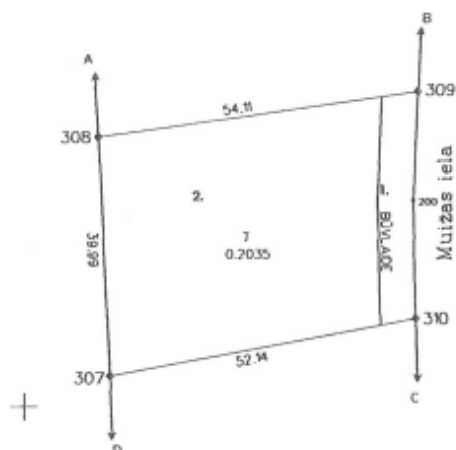
**Adrese: Muižas iela 13, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0551.		0.2035 ha
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300001350993, lēmums 28.02.2006, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu 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: Priekuļu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000057511.	1	
1.2.	Pamats: 2006. gada 6. februāra Priekuļu pagasta padomes uzziņa Nr.01-10/384. <i>Žurn. Nr. 300001350993, lēmums 28.02.2006, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma liģumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Atzīme - aizsargjosla gar Muižas ielu - būvlaide.		
1.2.	Atzīme - nekustams īpašums atrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijā - Gaujas nacionālā parka neitrālajā zonā.		
1.3.	Pamats: 2006. gada 6. februāra Priekuļu pagasta padomes uzziņa Nr.01-10/384. <i>Žurn. Nr. 300001350993, lēmums 28.02.2006, tiesnese Baiba Lielpētere</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>			

**Nekustamā īpašuma Muižas ielā 13, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā novērtējums**

[illegible]

Zemes gabala  
izvietoĵuma shēma :



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS  
UKS- 92 SISTĒMĀ (k=0,99968)

Nr.	X	Y
308	353444.98	582012.36
309	353452.72	582065.90
200**	353434.48	582065.06
310	353414.78	582065.52
307	353405.06	582014.31

(\*\*) -analitički notefski robežpunkt

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU  
APGRŪTINĀJUMI:

1. 020302-atsargiosla gar Mužas lelu-b0valde-0.0228 ha
2. 030205-atrodas GNP netirātā zonā-0.2035 ha

20 of 2008

ORTO FOTO kartas Nr.4342-12

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES:

- |     |                                |
|-----|--------------------------------|
| A-B | zemes īpašums "Muļžas iela 15" |
| B-C | Muļžas iela                    |
| C-D | zemes īpašums "Muļžas iela 11" |
| D-A | zemes īpašums "Muļžas pļava"   |



Priekulu pag., Priekulė, MUŽAS ELA 13

SIA "LATĪPAŠUMS-  
MĒRNIECĪBAS BIROJS"

Izpildītājs:	G. Loze	19.12.2005.
Mērnleka:	J. Dragons	19.12.2005.





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42720070551	Muižas iela 13	8255	100000206047	Priekuļu pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	8255
Kopplatība:	0.2035
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8255 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8547 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7326 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	8255 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	8547 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7326 (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
42720070551	1/1	8255	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	8255
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2035
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8255 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8547 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7326 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2035
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2035

Nekustamā īpašuma Muižas ielā 13, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

t.sk. Aramzemes platība:	0.2035
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
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
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.2035	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0228	ha
2	-	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.2035	ha

Šai 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