

**LVKV**

*Nekustamie īpašumi*

Nekustamā īpašuma novērtējums

Datums 05.07.2023.

Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

# Cēsu nov., Līgatnes pag., Augšlīgatne, Ezera iela 3

Kadastra Nr.4262 004 0281



Cēsīs, 2023.gada 05.jūlijs

Reģ. Nr.415-3285/v

Par nekustamā īpašuma

**Cēsu nov., Līgatnes pag., Augšlīgatne, Ezera iela 3** novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4262 004 0281, reģistrēta Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000681836 kas atrodas **Cēsu nov., Līgatnes pag., Augšlīgatne, Ezera iela 3** - zemes vienības ar kopējo platību 2232 m<sup>2</sup>, kadastra apzīmējums 42620040281, turpmāk tekstā – vērtēšanas objekts, novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Cēsu nov., Līgatnes pag., Augšlīgatne, Ezera iela 3** 2023.gada 03.jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **7 500 EUR (septiņi tūkstoši pieci simti eiro)**.

Ar cieņu

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

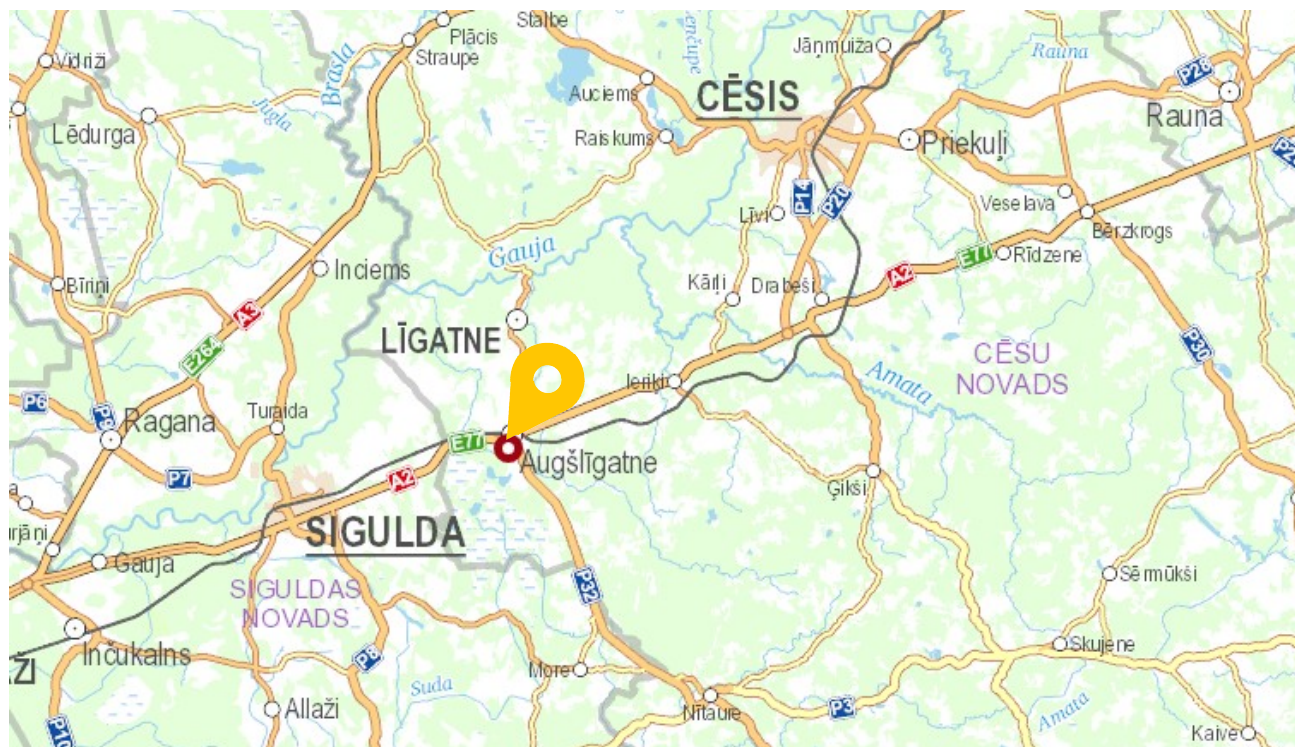
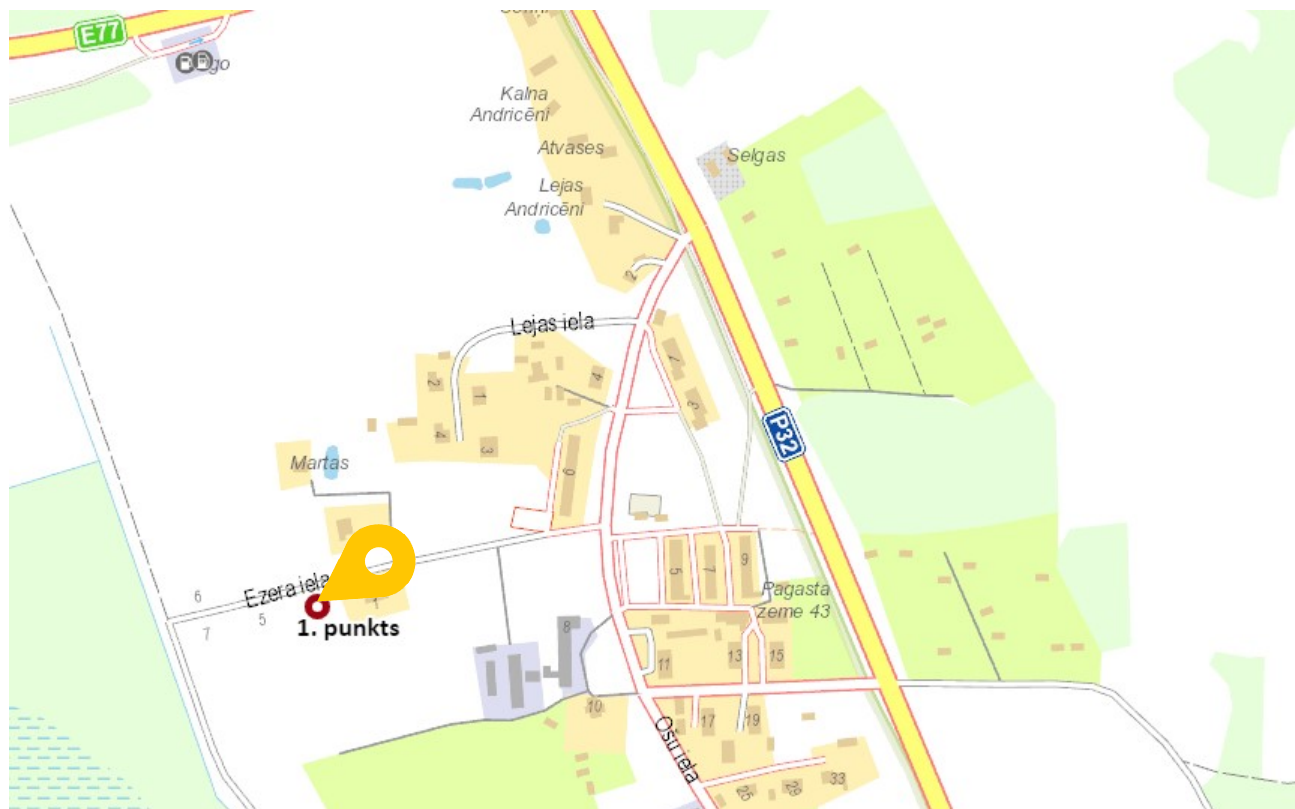
## Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli .....	5
3. Galvenā informācija .....	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Ģpašuma tiesības un apgrūtinājumi .....	7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	8
8. Vērtību definīcija .....	9
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	9
10. Labākā un efektīvākā izmantošana, vērtību ietekmējošie faktori .....	9
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	10
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	10
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķini.....	12
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas .....	14
15. Neatkarības apliecinājums .....	14
16. Slēdziens .....	14

### *Pielikumi*

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: balticmaps.eu



## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes platība



Zemes platība



Zemes platība



Zemes platība



Zemes platība



### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība 2232 m <sup>2</sup> platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
<b>Īpašumu adrese</b>	Cēsu nov., Līgatnes pag., Augšlīgatne, Ezera iela 3
Īpašuma kadastra Nr.	4262 004 0281
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000681836
Īpašuma tiesības	Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048
<b>Vērtēšanas objekta sastāvs</b>	Kopējā platība
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 42620040281	2232 m <sup>2</sup>
Apgrūtinājumi	<p>Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000681836 nav reģistrēti apgrūtinājumi.</p> <p><b>Apgrūtinājumi,</b> saskaņā ar LR VZD informācijas sistēmas datiem: Nacionālās parka neitrālās zonas teritorija – 0.2232 ha; Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu- 0.2232 ha; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija- 0.0051 ha; Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā-0.0289 ha.</p> <p>Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.</p>
Nomas līgumi	Nav zināmi
Esošais izmantošanas veids	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Tirgus vērtība	<b>7 500 EUR</b>
Apskates datums	22.06.2023.
Vērtības noteikšanas datums	03.07.2023.
Īpašie pieņēmumi	-



## 4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam ģpašumam **Cēsu nov., Līgatnes pag., Augšlīgatne, Ezera iela 3**, kadastra Nr.4262 004 0281, reģistrēts Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000681836.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes vienība ar kopējo platību 2232 m<sup>2</sup>, kadastra apzīmējums 42620040281.

Par pamatu vērtēšanas objektu sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

## 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Cēsu novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā ģpašuma tirgus vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.

Vērtējums sagatavots Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

## 6. ģpašuma tiesības un apgrūtinājumi

### **Vērtēšanas objekta ģpašnieks**

ģpašuma tiesības reģistrētas Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000681836 - 1/1 domājamās daļas ģpašnieks Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048.

ģpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaites pielikumā Nr.2.

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

Zemesgrāmatas nodaļījumā nav reģistrētie apgrūtinājumi.

Apgrūtinājumi(saskaņā ar LR VZD informācijas sistēmas datiem):

Nacionālās parka neitrālās zonas teritorija – 0.2232 ha;

Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu- 0.2232 ha;

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija-0.0051 ha;

Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā-0.0289 ha.

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

- Zemesgrāmatu apliecības izdruka;
- LR Zemes robežu plāns;
- LR VZD Kadastra informācijas sistēmas dati.


## 7. Vērtēšanas objekta raksturojums

### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekts atrodas Līgatnes pagasta teritorijā. Līgatnes pagasts ir viena no Cēsu novada administratīvajām teritorijām tā rietumos. Robežojas ar Cēsu novada Drabešu, Amatas un Nītaures pagastu. Siguldas novada Mores un Siguldas pagastu, kā arī Gaujas upes otrā pusē Krimuldas un Straupes pagastu. Īpašums atrodas ~0,8 km no Rīga – Veclaicene šosejas, Augšlīgatnes centra. Iela gar īpašumu grants seguma, līdz Ošu ielai ~250m, Ošu iela ar asfalta segumu. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecības un meža zemes platības, blakus jauncelta individuālā dzīvojamā māja, netālu daudzdzīvokļu mājas un saimniecības nozīmes ēkas.

Attālums līdz Līgatnei ~8 km, līdz Siguldai ~13 km, līdz Cēsīm ~24 km.

### 7.2. Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	42620040281
Zemes vienības platība	2232 m <sup>2</sup>
LR VZD kadastra karte	
Forma, izvietojums	Četrstūra formas, Z mala robežojas ar grants seguma Ezera ielu, pārējās malas robežojas ar citiem blakus esošiem zemes gabaliem.
Reljefs	Līdzens
Lietošanas mērķis	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme-0.2232 ha.
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem (saskaņā ar LR VZD informācijas sistēmas datiem)	Kopējā zemes platība-0.2232 ha; krūmāju platība-0.0196 ha; pārējās zemes platība-0.2036 ha.
Zemes platības raksturojums, labiekārtojums	Zemes gabals nav norobežots, tas daļēji aizaudzis ar krūmiem, nav kopts.
Apgrūtinājumi (saskaņā ar LR VZD informācijas sistēmas datiem)	Nacionālās parka neitrālās zonas teritorija – 0.2232 ha; Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu- 0.2232 ha; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija-0.0051 ha; Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā-0.0289 ha.



## 8. Vērtību definīcija

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

## 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Samazinoties piedāvājumam dzīvojamo māju sektorā, ir palielinājies pieprasījums pēc individuālo dzīvojamo māju apbūves zemēm. Ekonomiski aktīvās pilsētās zemes gabalu piedāvājums ir samazinājies, vai palicis pircējam nepieņemami dārgs, tā sakarā pircēji izrāda vēlmi iegādāties apbūves zemes gabalu ārpus pilsētām, piemēram, Augšlīgatnē. Šādos gadījumos noteicošs faktors ir cena, pieejamā infrastruktūra, attālums līdz skolai, darba vietai, medicīnas pakalpojumiem, pieejamie transporta pakalpojumi.

Zemes īpašumu tirgū Vidzemes reģionā šobrīd darījumi notiek galvenokārt par īpašumiem, kuru sastāvā ir lauksaimniecības un meža zemes platības. Darījumi par šādas zemes īpašumiem tiek noslēgti par cenām vidēji no 2000 līdz 6000 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktorus. Labas kvalitātes lauksaimniecības zemi, kuras cena noteikta aptuveni 4000 EUR/ha vai pat vairāk, visbiežāk izvēlas tuvākajā apkārtnē esošie lauksaimniecības uzņēmumi un lauksaimnieki. Bieži vien šādiem pircējiem interesē pēc iespējas lielākas platības, kur iespējams attīstīt savu uzņēmējdarbību. Nereti šādos gadījumos netiek pievērsta liela uzmanība apbūvei (ja tāda ir), kas atrodas īpašuma sastāvā, kā galveno vērtību uzskatot zemes īpašumu. Tāpat šobrīd novērojams, ka lauksaimnieki nereti iesaistās zemes platību meklējumos sev tuvākajā apkārtnē, jo vēlas paplašināt ražošanu.

Zemes gabali ainaviskās vietās bieži vien tiek pārdoti lauksaimniecības vai mežsaimniecības nolūkiem. Ir pircēji kuri vēlas dzīvot ainaviskā vietā laukos, īpaši tas ir izteikts sākoties COVID 19 izplatībai. Šādi īpašumi tiek meklēti cenās ap 30 000EUR, analizējot piedāvājumu tad piedāvājuma cena būtiski pārsniedz vēlamo iegādes vērtību.

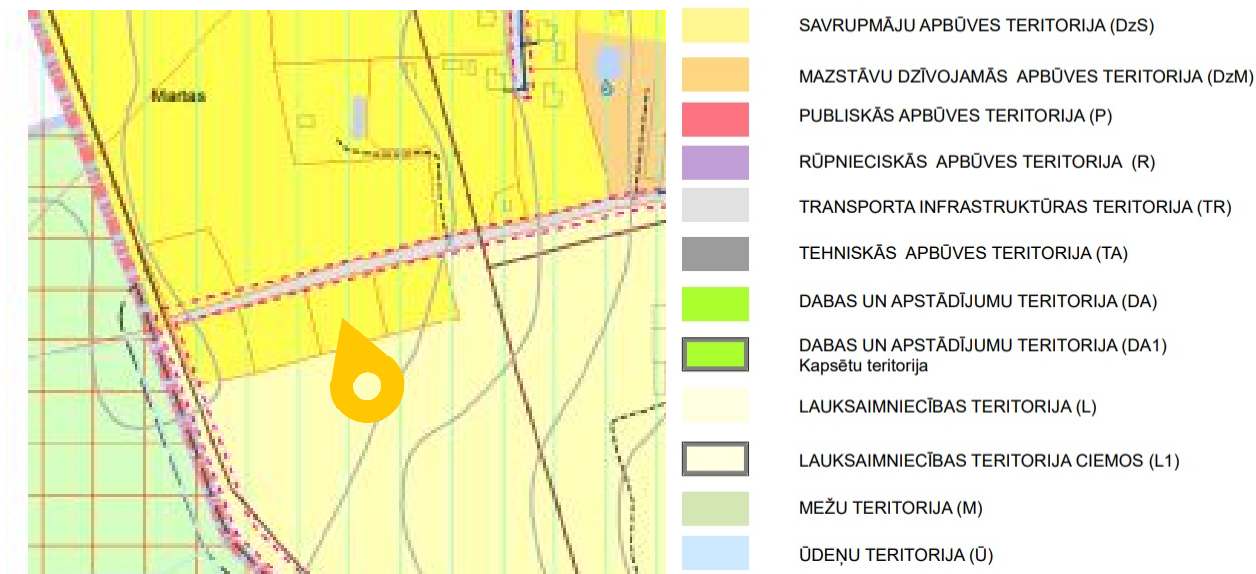
## 10. Labākā un efektīvākā izmantošana, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts tiek izmantots kā neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam. Līgatnes novada teritorijas plānojums 2012.-2023.gadam.

## APZĪMĒJUMI:

### FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



### Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Īpašums atrodas Augšlīgatnē;
- nodrošināta ērta piebraukšana

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Attālināti no novada centra.

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ienākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam - objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu Īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par Īpašuma tirgus vērtību.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā Īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

### **Tirgus pieeja**

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto Īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma Īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu Īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā Īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā Īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - Īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt šādos soļos:

- tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem Īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- vērtējamā Īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

### **Ienākumu pieeja**

Nekustamo Īpašumu tirgū ienākumus nesoši nekustamie Īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota Īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti, vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo Īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā Īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot neto ienākumu, ko tā Īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

### **Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par Īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.



Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- no uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot Īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju. Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nmoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

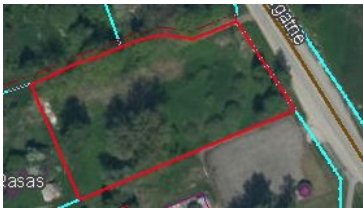
Konkrētajā gadījumā šī pieeja netiek pielietota, jo vērtējamā objekta sastāvā nav apbūve.


## 13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķini


### ***Vērtības aprēķins izmantojot tirgus pieeju.***

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Cēsu novadā, kā arī citos tam tuvākajos novados. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes īpašumus Līgatnes pilsētā un Augšlīgatnē, un kuru mērķi, saskaņā ar teritorijas plānojumu ir savrupmāju apbūves zeme. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

### ***Salīdzināmie objekti:***

Objekts Nr.1	Līgatnes pagasts, Cēsu novads	
Pārdošanas laiks	04.2022.	
Pārdošanas cena	16 000 EUR	
Zemes gabala platība	4425 m <sup>2</sup>	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Mērķis: neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme. Kopējo platību veido 0.4425 ha; zemes zem ceļiem platība-0.0148 ha; pārējās zemes platība-0.4277 ha. Zemes gabals atrodas pie vietējā autoceļa V283(Mūrnieki-Līgatne-Augšlīgatne). Blakus kafejnīcas teritorijā. Zemes gabals atrodas Augšlīgatnē.	

Objekts Nr.2	Līgatnes pagasts, Cēsu novads	
Pārdošanas laiks	06.2022.	
Pārdošanas cena	15 000 EUR	
Zemes gabala platība	7655 m <sup>2</sup>	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Teritorijas plānojumā, savrupmāju apbūves zeme. Kopējo platību veido 0.7655 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0.75 ha, t.sk. aramzemes platība 0.75 ha; zemes zem ceļiem platība 0.0155 ha. Zemes gabals atrodas Augšlīgatnē.	

Objekts Nr.3	Mēness iela, Līgatnes pagasts, Cēsu novads	
Pārdošanas laiks	10.2022	
Pārdošanas cena	11 900 EUR	
Zemes gabala platība	2896 m <sup>2</sup>	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve. Kopējā platība 0.2896 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība 0.1357 ha, pļavu platība 0.1357 ha; krūmāju platība 0.1376 ha; ūdens objektu zemes platība 0.0163 ha, t.sk. zeme zem ūdeņiem platība 0.0163. Īpašums atrodas Līgatnes pilsētā, pie Mēness ielas.	

### Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Augšlīgatne, Līgatnes pag., Cēsu nov.	Augšlīgatne, Līgatnes pag., Cēsu nov.	Mēness iela, Līgatne, Līgatnes pag., Cēsu nov.	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	16 000	15 000	11 900	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	16 000	15 000	11 900	
Zemes gabala platība, m2	4 425	7 655	2 896	2 232
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	3,62	1,96	4,11	3,36
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	16 000	15 000	11 900	7 505
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums reģionā.	0%	2%	-1%	
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība, kvalitāte	0%	0%	0%	
Meža platība	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	2%	10%	0%	
Piebraukšanas ērtums	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	0%	2%	0%	
Apbūves kvalitāte	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi (īpaši labi vai slikti) faktori	0%	5%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>2%</b>	<b>19%</b>	<b>-1%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>3,69</b>	<b>2,33</b>	<b>4,07</b>	<b>3,36</b>
Veicot aprēķinus un izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, vērtētāji noapaļojot ieguva rezultātu EUR				<b>7 500</b>

## 14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai;
- tirgus vērtība noteikta, pieņemot, ka ģeodzināms ir brīvs no noslēgtā nomas līguma.

## 15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā ģeodzināma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" (mainīts nosaukums no SIA "Latio vērtētāji & konsultanti Vidzemē") piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā ģeodzināma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais ģeodzināms tika apskatīts un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023.gada 22.jūnijā. Nekustamo ģeodzināmu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis Kārlis Meņģelis. SIA "LVKV" kā uzņēmējdarbība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodzināma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģeodzināmā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

## 16. Slēdziens

Nekustamā ģeodzināma **Cēsu nov., Līgatnes pag., Augšlīgatne, Ezera ielā 3**, 2023.gada 03.jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **7 500 EUR (septiņi tūkstoši pieci simti eiro)**.

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā ģeodzināma vērtēšanai Nr.13)



## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais Īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka Īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek uzskatīts, ka Īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo Īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un Īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

## Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000681836

Kadastra numurs: 42620040281

Ezera iela 3, Augšlīgatne, Līgatnes pag., Cēsu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42620040281).Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. Žurn. Nr. 300005869082, lēmums 02.05.2023., tiesnese Antra Bušmane		2232 m <sup>2</sup>
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048. 1.2. Pamats: 2023.gada 24.aprīļa uzziņa Nr.6.2-23/2023/1773 par nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300005869082, lēmums 02.05.2023., tiesnese Antra Bušmane	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Laila Špūle (+pirmpirk). Pieprasījums izdarīts 19.06.2023. 10:38:45.

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4262 004 0281  
Adrese: Ezera iela 3, Augšlīgatne, Līgatnes pag., Cēsu nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Līgatnes novada domes 2009.gada 17.decembra lēmumu Nr.13, 4§ "Par zemes vienības piekritību, piederību pašvaldībai vai valstij, vai nodošanu zemes reformas pabeigšanai" un Cēsu novada domes 2022. gada 14. jūlija lēmuma Nr. 414 (sēdes protokols Nr.14, 14. punkts) "Par Cēsu novada pašvaldības valdījumā esošo nekustamo īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatās".

Robežas noteiktas 2022. gada 30.septembrī

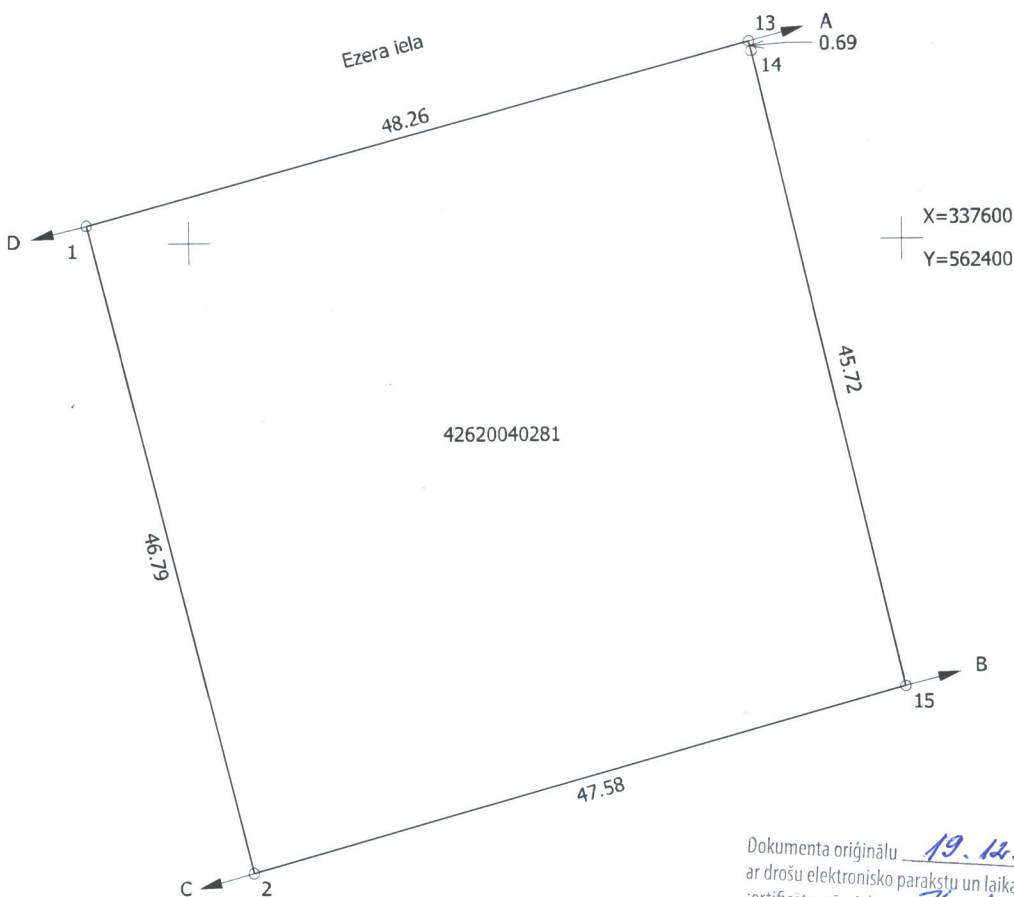
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.2232 ha



Zemes vienība uzmērīta  
 Koordinātu sistēma LKS92 TM  
 Mēroga koeficients: 0.9996478

ZEMES VIENĪBAS  
 IZVIETOJUMA SHĒMA



Dokumenta oriģinālu 19.12.2022.  
 ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu parakstīja  
 sertificēts mērnieks Krista Kokina  
 Dokuments 23.12.2022. reģistrēts  
 Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Robežjošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 4262 004 0282 Ezera iela 1
- no B līdz C: 4262 004 0779 Ošu iela 8
- no C līdz D: 4262 004 0280 Ezera iela 5
- no D līdz A: 4262 004 0634

**KOPIJA PAREIZA**

SIA "Latīpašums-mērnīcības birojs"  
 biroja vadītāja Inīta Upena

**23. 12. 2022**

Zemes vienības platība 0.2232 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS	4262 004 0281	Plāna mērogs 1: 500	2.lapa no 2
Mērnieks Krista Kokina sertifikāta Nr. AB0157		Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"	



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42620040281	Ezera iela 3	976	100000681836	Līgatnes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	976
Kopplatība:	0.2232
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1094 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1094 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42620040281	1/1	976	Ezera iela 3, Augšlīgatne, Līgatnes pag., Cēsu nov., LV-4108

Kadastrālā vērtība (EUR):	976
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2232
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1094 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2232
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
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0196
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:	0.2036

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	0.2232	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	07.12.2022	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.2232	ha
2	07.12.2022	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.2232	ha
3	07.12.2022	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0051	ha
4	07.12.2022	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0289	ha

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnierks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Krista Kokina	30.09.2022

#### Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēšu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42620040281	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Līgatnes pagasta zemesgrāmata	02.05.2023	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	06.06.2023	11-09-V/2144	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Zemes robežu plāns	19.12.2022	-	Kokina Krista AB0157
Apgrūtinājumu plāns	07.12.2022	-	Kokina Krista AB0157
Situācijas plāns	07.12.2022	-	Kokina Krista AB0157
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.09.2022	-	Cēsu novada pašvaldība, Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvalde; p.p. Kauliņa Solveiga
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	30.09.2022	-	Kokina Krista AB0157
Robežas noteikšanas akts	30.09.2022	-	Kokina Krista AB0157
Atzinums par robežas neatbilstību	30.09.2022	-	Kokina Krista AB0157
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	24.08.2017	13 2.	Līgatnes novada dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	24.08.2017	13/2	Līgatnes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	24.09.2015	16.5.	Līgatnes novada dome
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	26.06.2014	15.2	Līgatnes novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	17.12.2009	13	Līgatnes novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	10.10.2007	9/5.1	Līgatnes pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	13.03.1992	1-289/880	Līgatnes pagasta TDP

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 12

*Jānis Biernis*

vārds, uzvārds

*281066-12553*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*1995. gada 1. maija*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 17. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 16. maijam*

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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





Kopija pareiza  
Valmierā

Jānis Biernis  
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs