

Vērtējums Nr.: 2024-4984/ZDZ

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs: CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA
Reģ.nr.: 90000031048

Verbenas, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads



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

Darba izpildītājs: SIA Arco Real Estate
Latvijas īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA!
CĒSU NOVADA JAUNPIEBALGAS APVIENĪBAS PĀRVALDE!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu – nekustamo īpašumu ar adresi:
Verbenas, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kadastra numurs – 4256 006 0380.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2024. gada 2. jūnijā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti aktuālākie dati. Novērtējamais objekts dabā apsekots 2024. gada 2. jūnijā. Novērtējamā objekta apsekošanu dabā veica sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcīte.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma akta sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Adrese:	Verbenas, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs:	4256 006 0380

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

viena nekustamā īpašuma, kas sastāv no vienas zemes vienības (42560060380) ar platību 0,2065 ha.

zeme:	0,2065 ha, tajā skaitā: - 0,2065 ha – pārējā zeme
infrastruktūra:	attīstīta, Jaunpiebalgas ciema teritorija
piebraukšanas iespējas:	labas, pa asfalta seguma Gaujas ielu (valsts reģionālais autoceļš P33 Ērgļi – Jaunpiebalga – Saliņkrogs), nobrauktuves uz zemes vienību nav
inženierkomunikācijas:	nav (zemes vienību šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija)
apkārtnē:	individuālās dzīvojamās mājas, PIEBALGAS ALUS ražotne, Jaunpiebalgas Kultūras nams
pašreizējā izmantošana:	neapbūvēta zemes vienība
labākais izmantošanas veids:	saskaņā ar teritorijas plānojumu – savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

Īpašuma tiesības:

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048.

Īpašuma tiesības nostiprinātas Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0060 9920.

Apgrūtinājumi:Saskaņā ar VZD KR:

- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0420 ha.

Reģistrētie apgrūtinājumi novērtējamā objekta tirgus vērtību nemazina.

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtēšanas dienā. Šis vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs, citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām vai izmantojams citiem mērķiem bez SIA Arco Real Estate rakstiskas piekrišanas.

Pasūtītājs:	CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048
Objekta apsekošanas datums:	2024. gada 2. jūnijs
Vērtēšanas datums:	2024. gada 2. jūnijs
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

• Vērtējumu veica: SIA Arco Real Estate, reģ. Nr.4000332328

Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcīte.

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Verbenas, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtība novērtējamā objekta novērtēšanas dienā sastāda –

€ 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro).

Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicamies par sadarbību!

SIA Arco Real Estate
Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

Vērtējumu sagatavoja un objekta apskati veica:
SIA "Arco Real Estate"
Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente
Guna Pūcīte

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

Saturs

I Vēstule pasūtītājam

Novērtējamā objekta novietojuma shēma

Fotogrāfijas

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

1. Atrašanās vieta
2. Zemes vienības raksturojums

III Novērtējamā objekta vērtējums

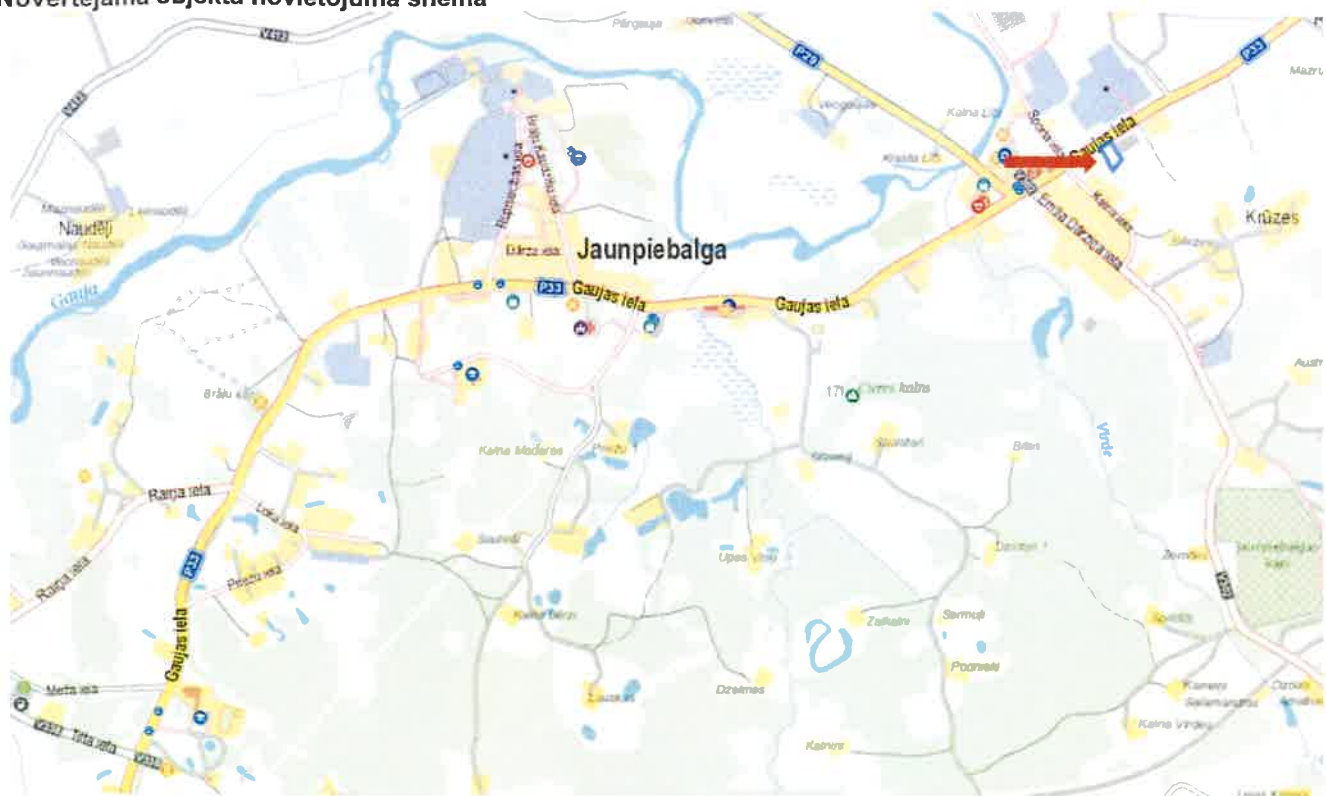
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids
2. Objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums
4. Novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori
5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana

IV Slēdziens

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

VI Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



Fotogrāfijas



Zemes vienība ar kad.apz.42580060320 – 0,2065 ha

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

1. Atrašanās vieta.

Novērtējamais objekts – nekustamais īpašums ar adresi Verbenas, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no vienas zemes vienības, atrodas Jaunpiebalgas ciema teritorijā, iepretim PIEBALGAS ALUS ražotnei, netālu no Jaunpiebalgas Kultūras nama, ~1,5km attālumā no veikala Top, ~3,5km attālumā no Jaunpiebalgas vidusskolas, ~55km attālumā no Cēsīm. Tuvākajā apkārtnē novērtējamam objektam atrodas individuālās dzīvojamās mājas, ražošanas un sabiedriskas nozīmes apbūve, valsts reģionālais autoceļš P33 Ērgļi – Jaunpiebalga – Saliņkrogs (Gaujas iela). Piebraukšanas iespējas – labas, pa asfalta seguma Gaujas ielu (valsts reģionālais autoceļš P33 Ērgļi – Jaunpiebalga – Saliņkrogs), nobrauktuves uz zemes vienību nav.

2. Zemes vienības raksturojums.



Zemes vienība ar kad.apz.4256 006 0380 – 0,2065 ha

www.kadastrs.lv

Zemes vienības kadastra apzīmējums	4256 006 0380
Zemes vienības platība	0,2065 ha, tajā skaitā: - 0,2065 ha – pārējā zeme
Inženierkomunikācijas	nav (zemes vienību šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija)
Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība
Atļautais izmantošanas veids teritorijas plānojumā	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Zemes vienību veidotā konfigurācija	Neregulārs daudzstūris
Zemes reljefs	Līdzens
Paaugstināts gruntsūdens līmenis	Nav konstatēts
Koku un krūmu apaugums	Nav
Labiekārtojums	Nav

Nožogojums	Nav
Piebraukšana	Labā, pa asfalta seguma Gaujas ielu (valsts reģionālais autoceļš P33 Ērgļi – Jaunpiebalga – Saliņkrogs), nobrauktuves uz zemes vienību nav
Apgrūtinājumi:	
<u>Saskanā ar VZD KR:</u>	
✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0420 ha.	
Reģistrētie apgrūtinājumi novērtējamā objekta tirgus vērtību nemazina.	

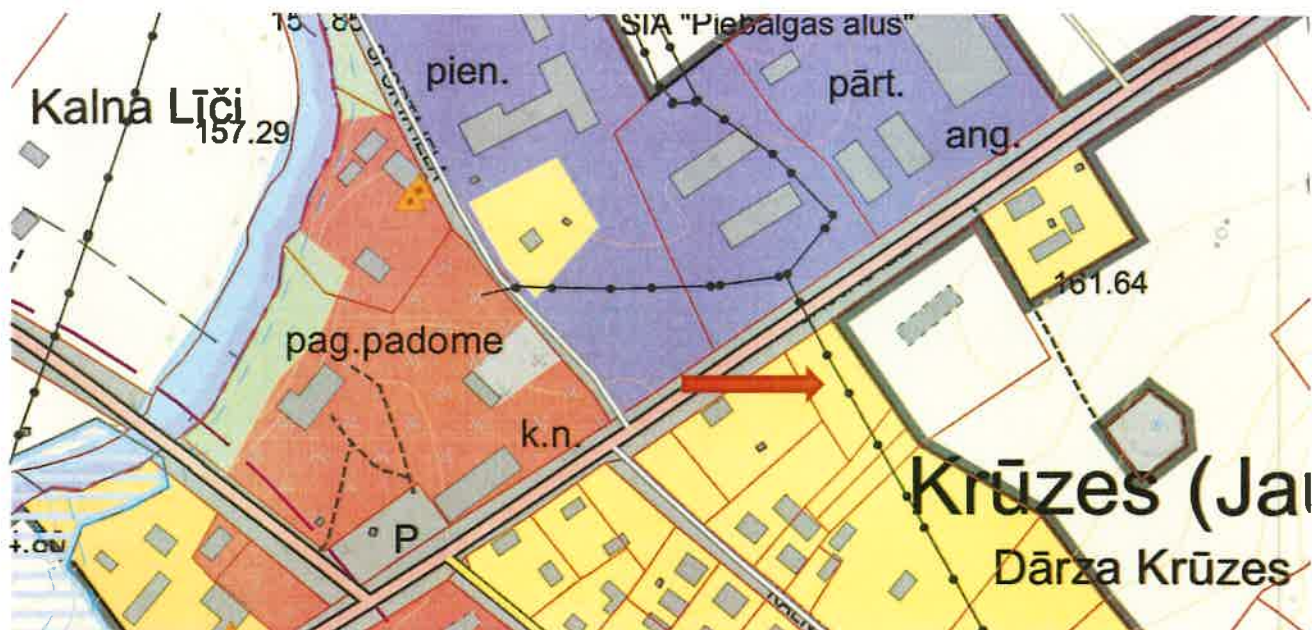
Zemes vienības raksturojums		
Zemes vienības kadastra apzīmējums	42560060380	
Zemes vienības platība, kv.m.	2065	
t.sk. ielu sarkanās līnijās	nav	
t.sk. apgrūtinājumu platības	420	
Piebraukšanas iespējas	labas	pa asfalta seguma Gaujas ielu (valsts reģionālais autoceļš P33 Ērgļi – Jaunpiebalga – Saliņkrogs), nobrauktuves uz zemes vienību nav
Nožogojums	nav	
Vārti	nav	
Reljefs	līdzens	
Zemes vienības grunts, gruntsūdens dziļums, m	nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni, zemes vienībā meliorācija nav veikta	www.melioracija.lv
Konfigurācija	neregulārs daudzstūris	neregulārs daudzstūris
Labiekārtojums		
ceļi	nav	
zālājs	nav	
koku/krūmu apaugums	nav	
laukumi	nav	
Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)		Informācijas avoti
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem	nav	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte
Informācija par krasta erozijas riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par karstuma viļņu riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par savvaļas ugunsgrēku riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par vētras riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi	nav datu
Informācija par vides piesārņojumu	nav	nav datu
Pašreizējā izmantošana	neapbūvēta zemes vienība Jaunpiebalgas ciema teritorijā	
Atļautais izmantošanas veids	savrupmāju apbūves teritorija (DzS)	

III Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Saskaņā ar Jaunpiebalgas novada teritorijas plānojuma 2016.-2027.gadam
Jaunpiebalgas ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti



funkcionālais zonējums

- savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- publiskās apbūves teritorija (P)
- rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- tehniskās apbūves teritorija (TA)
- dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- mežu teritorija (M)
- lauksaimniecības teritorija (L)
- Indekstēta lauksaimniecības teritorija (L1)
- ūdeņu teritorija (Ū)

Avots: https://geolativija.lv/geo/tapis?documents=open#document_4289

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes plānoto (atļauto) izmantošanu šajā vietā – savrupmāju apbūves teritorija (DzS),
- 2) piebraukšanas iespējas – labas, pa asfalta seguma Gaujas ielu (valsts reģionālais autoceļš P33 Ērgļi – Jaunpiebalga – Saliņkrogs), nobrauktuves uz zemes vienību nav,
- 3) zemes vienības platību – 0,2065 ha,
- 4) infrastruktūra – attīstīta, Jaunpiebalgas ciema teritorija,
- 5) inženierkomunikācijas – nav (zemes vienību šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija),
- 6) pašreizējo izmantošanu – neapbūvēta zemes vienība,
- 7) apkārtējo apbūvi – individuālās dzīvojamās mājas, ražošanas un sabiedriskas nozīmes apbūve,
- 8) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato novērtējamā objekta iespējamo izmantošanu, secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana novērtēšanas dienā ir saskaņā ar teritorijas plānojumu – savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Novērtējamā objekta novērtējums veikts, un tā tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Novērtējamā objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums.

Vērtējuma uzdevums un mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtēšanas dienā.

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 p.2.1.11.)

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

Nekustama lieta – zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu. (LVS 401:2013 p.2.1.13.)

Nekustamais īpašums – visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. (LVS 401:2013 p.2.1.14.)

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. (LVS 401:2013 p.3.5.1.)

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. (LVS 401:2013 p.3.5.4.)

Terminu "**piespiedu pārdošana**" bieži lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzīt attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- īpašuma tiesība – pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi;
- lietojuma tiesība – īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i., personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība);
- reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- ✓ Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (direct sales approach).
- ✓ Ienākumu pieeja (income approach).
- ✓ Izmaksu pieeja (cost approach).

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesē 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. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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 (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu novērtējamo 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 novērtējamā 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 aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, 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.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze.
- ✓ salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ✓ ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā 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. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi, īpašnieka izmantotai ēkai – aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Verbenas, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads vērtējuma atskaite

plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā, tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti arī šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

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.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$$V = NOI/R, \text{ kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.}$$

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā – sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauts sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bez riska" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finanšu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- ✓ tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- ✓ tiek noteiktas prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- ✓ tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- ✓ tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- ✓ tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- ✓ tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Izmaksu pieeja

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Izmaksu 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. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu pieeju. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Verbenas, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads vērtējuma atskaite

attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā 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.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams novērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši novērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas, izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- ✓ 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.,
- ✓ 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),
- ✓ ekonomiskais jeb 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 (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotās pieejas

Vērtējumā tiks pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktoros.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Apbūves zemes vienības kā atsevišķs tirgus segments ciemu teritorijās ir mazaktīvs. Aktīvāks tas ir mazpilsētās un valsts pilsētās, kur koncentrējas lielāks iedzīvotāju skaits un ir pieprasījums pēc jauniem mājokļiem. Maksātspēja lauku reģionos ir zema, prasības jaunu mājokļu būvniecībā ir augstas un banku kreditēšana ārpus pilsētām ir kūtra.

Pēdējā gada laikā Cēsu novadā reģistrēti 55 darījumi ar apbūves zemes vienībām. Veiktie darījumi bijuši robežās no 1 – 21 €/kv.m. Atsevišķi var izdalīt zemes vienības dārkopības saimniecību teritorijās, kur darījumi reģistrēti no 2 – 11 €/kv.m., taču jāņem vērā, ka šīs nav tipiskas privātmāju apbūves zemes vienības, turklāt bieži uz tām ir dažādas būves (dārza mājas, siltumnīcas), kas iekļautas pārdevuma cenā. Privātmāju apbūvei paredzētu zemes vienību pārdevumi Cēsu novada ciemos (Ieriķi, Līvi, Drabeši, Straupe, u.c.) vidēji bijuši robežās no 1 – 5 €/kv.m., augstāka cena bijusi Līgatnē, Liepā un Priekuļos – tur no 4 – 8 €/kv.m. Cēsu pilsētā darījumi sasnieguši 5 – 20 €/kv.m. Kvadrātmetra cena ir būtiski atkarīga no zemes vienības labiekārtojuma pakāpes un pieejamās infrastruktūras.

Jaunpiebaldgā pēdējo 5 gadu laikā reģistrēti 11 darījumi ar apbūves zemes vienībām un to reģistrētā cena bijusi no 0,12 līdz 0,96 €/kv.m.

4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā, nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) atrašanās vieta,
- 2) attīstīta infrastruktūra,
- 3) optimāla zemes vienības platība – 0,2065 ha,
- 4) laba zemes vienības konfigurācija un līdzens reljefs,
- 5) labas piebraukšanas iespējas (nav izbūvēta nobrauktuve no Gaujas ielas),
- 6) iespējamās izmantošanas iespējas – savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) mazs pieprasījums pēc līdzīgiem īpašumiem,
- 2) nav inženierkomunikāciju pieslēgumu (zemes vienību šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija).

5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšana.

Ar salīdzināmo darījumu pieeju

<p>Purēņu iela 1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu novs.</p> <p>Daļuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Daļuma numurs</td><td>4220000432</td></tr> <tr><td>Daļuma veids</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Daļuma platība</td><td>2 388 m²</td></tr> <tr><td>Daļuma izmēri</td><td>0,0 x 227,6 m</td></tr> </table> <p>Daļuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Adrese</td><td>Jaunpiebalga pag., Purēņu iela 1</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas numurs</td><td>4220000432</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>2014.04.01</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas stāvoklis</td><td>aktīvs</td></tr> </table> <p>Daļuma vērtība</p> <table border="1"> <tr><td>Daļuma vērtība</td><td>10000000</td></tr> <tr><td>Daļuma vērtība/m²</td><td>42000</td></tr> </table> <p>Plānotā zemes izstrādes veidlapa un telpu veidlapa</p> <table border="1"> <tr><td>Plānotā zemes izstrāde</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m²</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m² uz hektāru</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m² uz hektāru</td><td>zeme</td></tr> </table>	Daļuma numurs	4220000432	Daļuma veids	zeme	Daļuma platība	2 388 m ²	Daļuma izmēri	0,0 x 227,6 m	Adrese	Jaunpiebalga pag., Purēņu iela 1	Reģistrācijas numurs	4220000432	Reģistrācijas datums	2014.04.01	Reģistrācijas stāvoklis	aktīvs	Daļuma vērtība	10000000	Daļuma vērtība/m ²	42000	Plānotā zemes izstrāde	zeme	Plānotā telpa	zeme	Plānotā telpa platība	zeme	Plānotā telpa platība/m ²	zeme	Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme	Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme	
Daļuma numurs	4220000432																																
Daļuma veids	zeme																																
Daļuma platība	2 388 m ²																																
Daļuma izmēri	0,0 x 227,6 m																																
Adrese	Jaunpiebalga pag., Purēņu iela 1																																
Reģistrācijas numurs	4220000432																																
Reģistrācijas datums	2014.04.01																																
Reģistrācijas stāvoklis	aktīvs																																
Daļuma vērtība	10000000																																
Daļuma vērtība/m ²	42000																																
Plānotā zemes izstrāde	zeme																																
Plānotā telpa	zeme																																
Plānotā telpa platība	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ²	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme																																
<p>Pīlēkļu iela 6, Jorģi, Dabulda pag., Cēsu novs.</p> <p>Daļuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Daļuma numurs</td><td>4220000432</td></tr> <tr><td>Daļuma veids</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Daļuma platība</td><td>1 100 m²</td></tr> <tr><td>Daļuma izmēri</td><td>0,0 x 600,0 m</td></tr> </table> <p>Daļuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Adrese</td><td>Jaunpiebalga pag., Pīlēkļu iela 6</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas numurs</td><td>4220000432</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>2014.04.01</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas stāvoklis</td><td>aktīvs</td></tr> </table> <p>Daļuma vērtība</p> <table border="1"> <tr><td>Daļuma vērtība</td><td>10000000</td></tr> <tr><td>Daļuma vērtība/m²</td><td>90909</td></tr> </table> <p>Plānotā zemes izstrādes veidlapa un telpu veidlapa</p> <table border="1"> <tr><td>Plānotā zemes izstrāde</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m²</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m² uz hektāru</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m² uz hektāru</td><td>zeme</td></tr> </table>	Daļuma numurs	4220000432	Daļuma veids	zeme	Daļuma platība	1 100 m ²	Daļuma izmēri	0,0 x 600,0 m	Adrese	Jaunpiebalga pag., Pīlēkļu iela 6	Reģistrācijas numurs	4220000432	Reģistrācijas datums	2014.04.01	Reģistrācijas stāvoklis	aktīvs	Daļuma vērtība	10000000	Daļuma vērtība/m ²	90909	Plānotā zemes izstrāde	zeme	Plānotā telpa	zeme	Plānotā telpa platība	zeme	Plānotā telpa platība/m ²	zeme	Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme	Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme	
Daļuma numurs	4220000432																																
Daļuma veids	zeme																																
Daļuma platība	1 100 m ²																																
Daļuma izmēri	0,0 x 600,0 m																																
Adrese	Jaunpiebalga pag., Pīlēkļu iela 6																																
Reģistrācijas numurs	4220000432																																
Reģistrācijas datums	2014.04.01																																
Reģistrācijas stāvoklis	aktīvs																																
Daļuma vērtība	10000000																																
Daļuma vērtība/m ²	90909																																
Plānotā zemes izstrāde	zeme																																
Plānotā telpa	zeme																																
Plānotā telpa platība	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ²	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme																																
<p>Kāmenes 5, Pīlēkļu pag., Cēsu novs.</p> <p>Daļuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Daļuma numurs</td><td>4220000432</td></tr> <tr><td>Daļuma veids</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Daļuma platība</td><td>1 000 m²</td></tr> <tr><td>Daļuma izmēri</td><td>0,0 x 600,0 m</td></tr> </table> <p>Daļuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Adrese</td><td>Jaunpiebalga pag., Kāmenes 5</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas numurs</td><td>4220000432</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>2014.04.01</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas stāvoklis</td><td>aktīvs</td></tr> </table> <p>Daļuma vērtība</p> <table border="1"> <tr><td>Daļuma vērtība</td><td>10000000</td></tr> <tr><td>Daļuma vērtība/m²</td><td>100000</td></tr> </table> <p>Plānotā zemes izstrādes veidlapa un telpu veidlapa</p> <table border="1"> <tr><td>Plānotā zemes izstrāde</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m²</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m² uz hektāru</td><td>zeme</td></tr> <tr><td>Plānotā telpa platība/m² uz hektāru</td><td>zeme</td></tr> </table>	Daļuma numurs	4220000432	Daļuma veids	zeme	Daļuma platība	1 000 m ²	Daļuma izmēri	0,0 x 600,0 m	Adrese	Jaunpiebalga pag., Kāmenes 5	Reģistrācijas numurs	4220000432	Reģistrācijas datums	2014.04.01	Reģistrācijas stāvoklis	aktīvs	Daļuma vērtība	10000000	Daļuma vērtība/m ²	100000	Plānotā zemes izstrāde	zeme	Plānotā telpa	zeme	Plānotā telpa platība	zeme	Plānotā telpa platība/m ²	zeme	Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme	Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme	
Daļuma numurs	4220000432																																
Daļuma veids	zeme																																
Daļuma platība	1 000 m ²																																
Daļuma izmēri	0,0 x 600,0 m																																
Adrese	Jaunpiebalga pag., Kāmenes 5																																
Reģistrācijas numurs	4220000432																																
Reģistrācijas datums	2014.04.01																																
Reģistrācijas stāvoklis	aktīvs																																
Daļuma vērtība	10000000																																
Daļuma vērtība/m ²	100000																																
Plānotā zemes izstrāde	zeme																																
Plānotā telpa	zeme																																
Plānotā telpa platība	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ²	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme																																
Plānotā telpa platība/m ² uz hektāru	zeme																																

Salīdzināmais objekts	Stacijas iela 9C, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.	Pureņu iela 1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.	Pērsieša iela 6, Ieriķi, Drabešu pag., Cēsu nov.	Kamenes 5, Priekuļu pag., Cēsu nov.			
Daļījuma/piedāvājuma laiks		09.2022.	10.2023.	04.2024.			
Informācijas avots		CB 1450858	CB 1710810	CB 1846533			
Kadastra numurs		42560060434	42460070319	42720070791			
Daļījuma cena, EUR		2 279	6 000	2 500			
Vienības cena, EUR/kv.m.		0,96	1,67	1,28			
Zemes gabala platība, kv.m.	2065	2386	3590	1947			
Apbūves esamība	nav	nav	nav	nav			
Izmantošanas veids	savrupmāju apbūve	savrupmāju apbūve	savrupmāju apbūve	savrupmāju apbūve			
Inženierkomunikācijas/labiekārtojums	nav	nav zināms	nav zināms	nav zināms			
Īpašumtiesības	pilnas	pilnas	pilnas	pilnas			
Daļījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			2 279		6 000		2 500
Īpašuma tiesības		0%	2 279	0%	6 000	0%	2 500
Finansējuma apstākļi		0%	2 279	0%	6 000	0%	2 500
Daļījuma apstākļi		0%	2 279	0%	6 000	0%	2 500
Izdevumi uzreiz pēc daļījuma		0%	2 279	0%	6 000	0%	2 500
Daļījuma veikšanas laiks		5%	2 393	0%	6 000	0%	2 500
Koriģētā daļījuma cena, EUR			2 393		6 000		2 500
Vienības cena, EUR/kv.m.			1,00		1,67		1,28
Objekta atrašanās vietas faktors		0%	0,00	-20%	-0,33	-25%	-0,32
Novietojums, infrastruktūra		0%		-20%		-25%	
Novietojums kvartālā		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Atļautais izmantošanas veids		0%		0%		0%	
Zemes vienības platības faktors		0%	0,00	-10%	-0,17	0%	0,00
Piebraucamo ceļu faktors		0%	0,00	0%	0,00	5%	0,06
Inženierkomunikāciju līmenis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala reljefs, grunts, apaugums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apbūves ietekmes faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Degradētās teritorijas sakopšanas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Labiekārtojuma faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		0%	0,00	-30%	-0,50	-20%	-0,26
Koriģētā vienības vērtība, EUR	1,07		1,00		1,17		1,03
Objekta tirgus vērtība, EUR	2 203						
Objekta tirgus vērtība, (noapaļojot) EUR			2 200				

IV Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Verbenas, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir – 2024. gada 2. jūnijā, sastāda –

€ 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro).

SIA Arco Real Estate
Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

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

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- ✓ Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- ✓ Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.
- ✓ Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- ✓ Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.
- ✓ Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- ✓ Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 24 lappusēm un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- ✓ Īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti, izdrukā no www.zemesgramata.lv,
- ✓ Izdrukas no VZD KR datu bāzes www.kadastrs.lv,
- ✓ Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā Nr.20,
- ✓ I. Apeines īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110.

VI Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- ✓ vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- ✓ man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Ilze Apeine

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

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000609920

Kadastra numurs: 42560060380

Nosaukums: Verbenas

Jaunpiebalgas pag., Jaunpiebalgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42560060380). Žurn. Nr. 300005290569, lēmums 09.02.2021., tiesnese Baiba Lielpētere		2065 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: JAUNPIEBALGAS NOVADA DOME, reģistrācijas numurs 90000031033.	1	
1.2. Pamats: 2021.gada 13.janvāra Jaunpiebalgas novada domes uzziņa Nr.3-2/21/21-N. Žurn. Nr. 300005290569, lēmums 09.02.2021., tiesnese Baiba Lielpētere		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Aigars Šmits. Pieprasījums izdarīts 28.05.2024 12:38:16.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42560060380	Verbenas	13	100000609920	Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	13
Kopplatība:	0.2065
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	29 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	29 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42560060380	1/1	13	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	13
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2065
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	29 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2065
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:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2065

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.2065	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	27.11.2020	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0420	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Vilis Barinskis	25.09.2020

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēsu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42560060380	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmata	09.02.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Situācijas plāns	27.11.2020	-	Sertificēts mērnieks Vilis Barinskis
Aprūtinājumu plāns	27.11.2020	-	Sertificēts mērnieks Vilis Barinskis
Zemes robežu plāns	27.11.2020	-	Sertificēts mērnieks Vilis Barinskis
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	24.11.2020	-	Jaunpiebalgas novada pašvaldība;p.p. Elsta Maija Astrīda

Robežas neatbilstības novēršanas akts	25.09.2020	-	Sertificēts mērnīeks Vilis Barinskis
Atzinums par robežas neatbilstību	25.09.2020	-	Sertificēts mērnīeks Vilis Barinskis
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	25.09.2020	-	Sertificēts mērnīeks Vilis Barinskis
Robežas noteikšanas akts	25.09.2020	-	Sertificēts mērnīeks Vilis Barinskis
Atzinums par robežas neatbilstību	25.09.2020	-	Sertificēts mērnīeks Vilis Barinskis
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	08.09.2008	84.20.(10)	Jaunpiebalgas pagasta padome
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	14.10.1996	11.8	Jaunpiebalgas pagasta ZK

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