



2022.gada 7.jūlijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Cēsu novadā, Skujenes pagastā, „Lauku Aleksandri”
tirgus vērtību

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4278 007 0194, kas atrodas **Cēsu novadā, Skujenes pagastā, „Lauku Aleksandri”**, ir reģistrēts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000592635 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 42780070191, ar kopējo platību 7.92 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **Cēsu novada pašvaldības** vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Cēsu novadā, Skujenes pagastā, „Lauku Aleksandri”**, 2022.gada 2.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

28 400 (divdesmit astoņi tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4278 007 0191 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

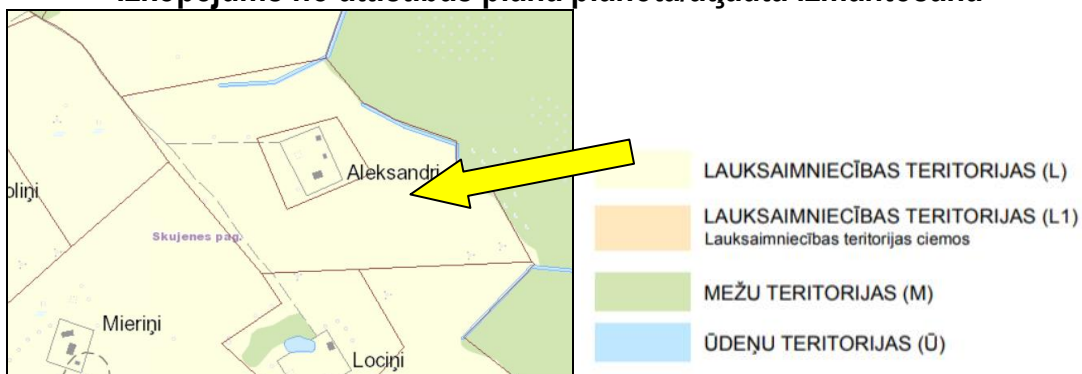
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Cēsu novadā, Skujenes pagastā, „Lauku Aleksandri” .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2022.gada 2.jūnijs.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Amatas novada pašvaldība, reģ. kods 90000957242. Pamats: 2019.gada 7.augusta nostiprinājuma lūgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4278 007 0191 un kopējo platību 7.92 ha, tai skaitā LIZ 7,47 ha, ar augsnes auglību 39 balles.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Apsaimniekota lauksaimniecības zeme.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zeme, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000592635 datorizdruka. SIA „Mērnieks MMR” izgatavotā Zemes robežu plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000592635 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: – ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0.00 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.11; 0.12 ha.
1.13	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

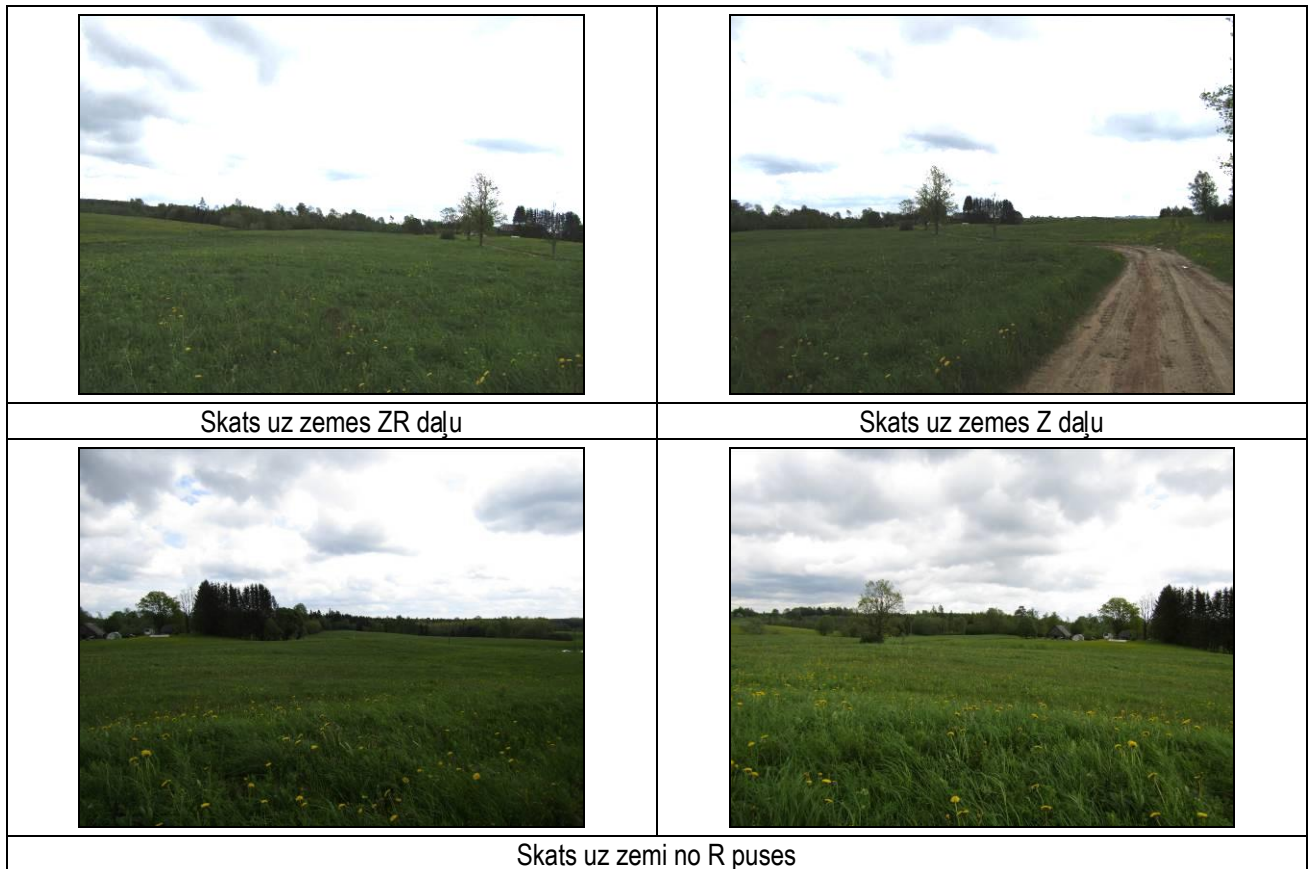


Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://geolattvija.lv/>

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Skujenes pagasta ZA daļā, apdzīvotas vietas Sērmūkšķi tuvumā, attālināti no autoceļa Skujene – Sērmūkšķi – Dzērbene (V300).

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam Cēsis - Vecpiebalga	Pagasta centram (Skujene)	Novada centram (Cēsis)	Rīgai
-	1.2	10	6	40	100

Līdz tuvākajām autobusa maršruta pieturvietām, kas atrodas uz autoceļa Skujene – Sērmūkšķi - Dzērbene ir 1,5km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Cēsu novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4278 007 0191 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 7.92 ha un kadastra apzīmējumu 4278 007 0191.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība	7.47	94
Pārējās zemes platība	0.45	6
KOPĀ	7.92	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Skujene – Sērmūkšķi - Dzērbene, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļu segumu, pa grantētu, apmierinošs kvalitātes piebraucamo ceļu aptuveni 1 km. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

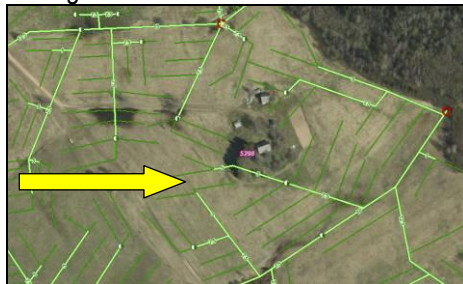
Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma, tā ieskauj citu īpašumu. Reljefs ir viegli viļņots. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

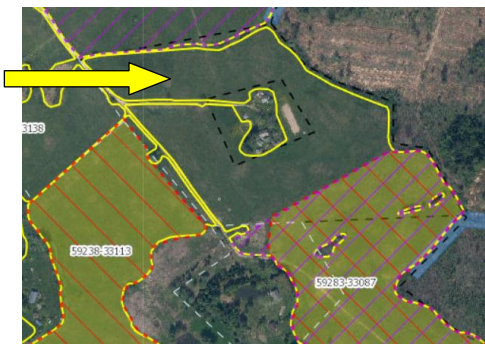
Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zeme aizņem 94% no kopējās zemes platības, vai 7.47 ha. Lauksaimniecības zeme ir ganība ar augsnes kvalitāti 39 balles. Lauksaimniecības zeme tiek kopta, tā ir meliorēta.



<https://www.melioracija.lv/>



<https://karte.lad.gov.lv/>

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

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

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

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

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

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;

- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Amatas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, dažas lauku viensētas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērota zemes vienība.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Pēdējie pāris gadi ekonomikā ir bijuši vētrāni. Šis gads tendenci turpinās, vien pamainot uzsvarus. Omikrona paveids ar savu augsto inficēšanas spēju ir daudzus darbiniekus uz laiku atstādinājis no darba, apgrūtinot daudzu uzņēmumu darbību šī gada sākumā. Vēl pandēmijas ietekme uz ekonomiku nav izgaisusi, kad arvien vairāk kļūst skaidrs, ka Krievijas iebrukums Ukrainā ietekmēs ne tikai šo valsti, bet arī daudzas citas ekonomikas. Krievija ir būtisks dažādu dabas resursu, it īpaši enerģijas – naftas un dabas gāzes, bet arī metālu un kviešu, piegādātājs pasaulē. Jau šobrīd vērojam strauju globālo izejvielu cenu kāpumu, kas nenoliedzami nozīmēs augstākas ražošanas izmaksas mūsu uzņēmumiem un pakalpojumu sniedzējiem. Augstās cenas, it īpaši par energoresursiem, ierobežos Latvijas un arī plašāk visas Eiropas reģiona ekonomikas aktivitāti. Sankcijas un gaidāmā Krievijas ekonomikas vājināšanās mazinās savstarpējo tirdzniecību ar Latvijas ekonomikai tomēr joprojām nozīmīgo tirdzniecības partneri. Nozares, kuras vairāk sadarbojas ar Krievijas partneriem ir vairumtirdzniecība, transports un loģistika, lauksaimniecība (pērkam minerālmēslus), farmācija, kokapstrāde (izejmateriāli) un metālapstrāde (izejmateriāli). Gaidāms, ka atsevišķu šo nozaru uzņēmumu darbību sankcijas Krievijai ietekmēs negatīvi. Kopš gada sākuma inflācija turpina pārsteigt. Pagājušajā mēnesī gada griezumā inflācija sasniedza 13%, bet, salīdzinot ar martu, reģistrēts patēriņa cenu kāpums 2.2% apmērā. Sekas karam Ukrainā, Krievijai un Baltkrievijai piemērotās sankcijas, kā arī stingrie vīrusa ierobežojumi Ķīnā turpina radīt piegāžu ķēžu problēmas un celt cenas, ko, visticamāk, izjutīsim ar novēlošanos. Inflācija ir augsta teju visā pasaulē. Centrālās bankas un valdības arvien vairāk pievēršas inflācijas ietekmes un risku mazināšanai.

Aprīlī inflāciju lielākoties virzīja pārtikas produktu cenas, gada griezumā reģistrējot izaugsmi gandrīz 18% apmērā. Papildus spiedienu uz pārtikas cenām tuvākajā nākotnē radīs ne tikai Ukrainas zemnieku ierobežotā iespēja iesēt graudus, novākt un transportēt ražu, bet arī eksporta aizliegumi no Ukrainas un citām valstīm. No jau tā augstā līmeņa vēl vairāk kāpušas arī mēslojuma cenas. Otrs būtiskākais inflācijas virzītājs aprīlī bija ar transportu saistītās izmaksas (+24.7%). Degvielas cenas Latvijā pieauga par 45.7%. Dabagāzes cena Eiropas biržā mēneša griezumā samazinājās, taču, salīdzinot ar pagājušo gadu, reģistrēts vairāk kā 300% pieaugums. Elektriības cena gada griezumā pieaugusi par aptuveni 150%. Iespaidīgie kāpumi biržās rezultējušies ar mājokli saistīto izmaksu pieaugumā par 16.2%. Gāzes cena mājāsaimniecībām reģistrēja pieaugumu 71% apmērā, siltums 28%, bet elektrībai reģistrēts neliels kritums 6% apmērā. Aprīlī komunālo pakalpojumu tarifu pieaugumu vēl slāpēja valdības atbalsts, kas tika pārtraukts maija sākumā. Attiecīgi maijā gaidāms papildus cenu pieaugums šajā patēriņa grupā.

Ņemot vērā augsto inflāciju un tās nelabvēlīgo ietekmi uz iedzīvotāju pirktspēju, valdības arvien aktīvāk izskata iespējas atbalstīt mājāsaimniecības. Latvijas valdība šobrīd apspriež mērķētu atbalstu, kas ir pareizs solis, jo palīdz ietaupīt budžeta līdzekļus pēc pandēmijas laika plašajiem atbalsta mēriem un papildus nekurina inflāciju. Tomēr saglabājas bažas, vai potenciālais atbalsts sasniegs visus, kam tas visvairāk nepieciešams un vai tas notiks laicīgi. Savukārt, centrālās bankas sāk aktīvāk mazināt monetārās politikas atbalstu, tādējādi mēģinot slāpēt inflācijas riskus. Viens no instrumentiem ir procentu likmju celšana. Sekojot ASV piemēram, procentu likmes cēlušas vairāku valstu centrālās bankas. Arī Eiropas Centrālā banka, visticamāk, jau šogad sāks celt procentu likmes. Tomēr tas, cik daudz centrālās bankas varēs likmes celt, būs atkarīgs no ekonomikas izaugsmes noturības laikā, kad recesijas riski pieaug.

Neskatoties uz kritumu iedzīvotāju noskaņojumā un augošo cenu nelabvēlīgo ietekmi uz iedzīvotāju pirktspēju, mazumtirdzniecības pārdošanas apjomi pēdējā mēneša laikā uzrādījuši spēcīgu pieaugumu. Bāzes efektu mazināšanās nav pakļavinājusi nozares izaugsmi, un martā pārdošanas apjomi pieauga straujāk nekā februārī. Izskatās, ka iedzīvotāji sāk aktīvāk tērēt savus uzkrājumus. Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem, mazumtirdzniecības uzņēmumu apgrozījumā salīdzināmajās cenās, kas izslēdz cenu kāpuma efektu, martā reģistrēts 13.2% pieaugums gada griezumā. Ne mazāk iespaidīgu pieaugumu uzrāda arī dati mēneša griezumā - pieaugums par 11%. Pagaidām ir sarežģīti novērtēt kopējo Krievijas-Ukrainas konflikta ietekmi uz Latvijas ekonomiku, ņemot vērā gan augsto nenoteiktību, gan nepārtraukto notikumu attīstību. Skaidrs, ka ietekme būs un tā būs nelabvēlīga.

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1500 euro līdz pat 8000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 3500 euro līdz 8000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 10000 euro par hektāru. Arī Vidzemē vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 2500 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3500 euro līdz 7000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1500 euro līdz 3000 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Cēsu novadā svārstās no 2000 EUR/ha līdz 4500 EUR/ha. Pēdējā gada laikā Cēsu novadā, Skujenes pagastā ir reģistrēti 23 darījumi ar neapbūvētiem zemes īpašumiem, no kuriem astoņpadsmit ir īpašumi ar lauksaimniecības zemi.

Piedāvājumā Cēsu novadā, Skujenes pagastā šobrīd ir viens lauksaimniecības zemes īpašums.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā laikā zemes īpašumu pārdevuma cenas nemazināsies.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Cēsu novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Skujenes pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija, skaits			X
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums, meliorācija	X		
8. Zemes kvalitātes novērtējums		X	
9. Zemes izmantošanas iespējas		X	
10. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
11. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

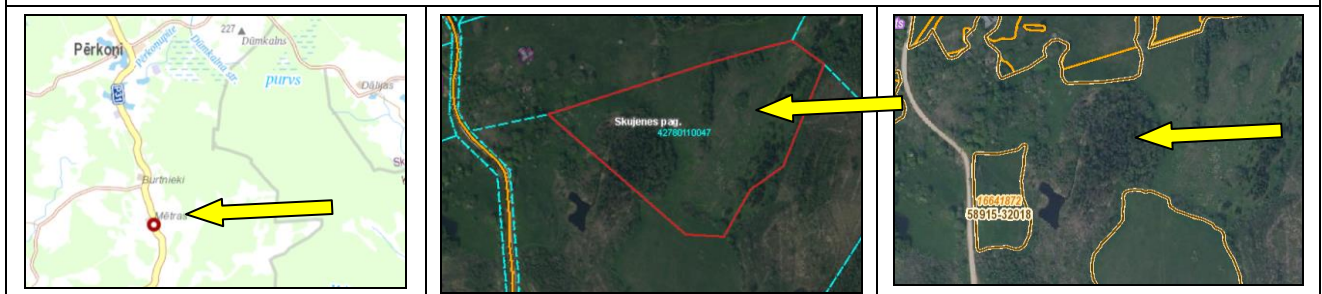
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Cēsu novadā un Skujenes pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

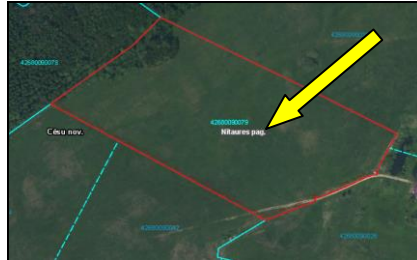
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

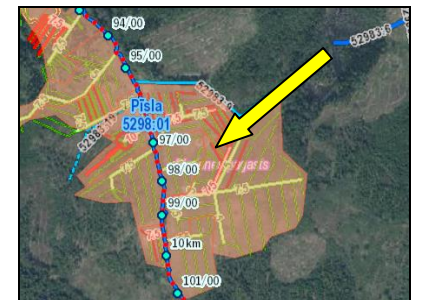
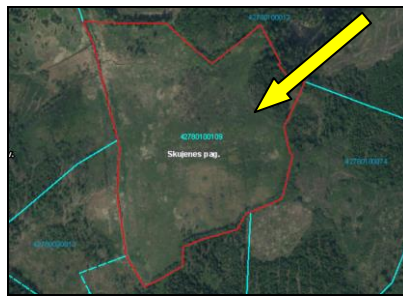
Objekts Nr.1. (Cēsis Z-437 ID-1294244). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Skujenes pagastā, sastāvs: lauksaimniecībā izmantota neapbūvēta zeme ar kopējo platību 7.44 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 6.1ha (pļava), mežu zeme – 1.34ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 26 balles, tā nav meliorēta, netiek kopta. Īpašums pārdots 2021.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 23 300 EUR jeb 3132 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Cēsis Z-438 ID-1319260). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Nītaures pagastā, sastāvs: lauksaimniecībā izmantota neapbūvēta zeme ar kopējo platību 6,59 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 6,1ha (arāmzeme), mežs 0,15ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 42 balles, tā ir meliorēta, tiek kopta. Īpašums pārdots 2021.gada decembrī, pārdošanas cena bija 19 800 EUR jeb 3005 EUR /ha.



Objekts Nr.3. (Cēsis Z-439 ID-1294244). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Skujenes pagastā, sastāvs: lauksaimniecībā izmantota neapbūvēta zeme ar kopējo platību 15,11 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 13,7ha (pļava, ganība), mežu zeme – 1,06ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles, tā ir meliorēta, netiek kopta. Īpašums pārdots 2021.gada augustā, pārdošanas cena bija 42 900 EUR jeb 2839 EUR /ha.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	23 300		19 800		42 900	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2021.gada oktobris	1,00	2021.gada decembris	1,00	2021.gada augusts	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	23 300		19 800		42 900	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	7,44		6,59		15,11	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	6,1		6,1		13,7	
Salīdzināmā objekta zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3 132		3 246		3 131	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,01	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,01

4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0,97	Labāka	0,97	Labāka	0,98
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas stāvoklis ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1,06	Labāks	0,99	Sliktāks	1,07
10. Meliorācija ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
12. Citi zemes lietojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Sliktāka	1,0200	Līdzīga	1,0000	Sliktāka	1,0200
Kopējais korekcijas koeficients, %	16		-2		13	
Novērtējamās zemes nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3633		3181		3538	
Zemes platības 1 ha vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	3451					
Vērtējamās zemes platība, ha	7,92					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	28 400					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4278 007 0194, kas atrodas **Cēsu novadā, Skujenes pagastā, „Lauku Aleksandri”** un reģistrēts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000592635, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 2.jūnijā* ir

28 400 (divdesmit astoņi tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Valdes loceklis

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000592635

Kadastra numurs: 42780070194

Nosaukums: Lauku Aleksandri

Skujenes pag., Amatas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42780070191). Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		7.92 ha
1.2. Atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000576864. <i>Žurn. Nr. 300004954408, lēmums 10.09.2019., tiesnese Antra Bušmane</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000957242.	1	
1.2. Pamats: 2019.gada 7.augusta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004954408, lēmums 10.09.2019., tiesnese Antra Bušmane</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs.		00 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.11 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.12 ha
1.4. Pamats: 2019.gada 7.augusta nostiprinājuma lūgums, zemes apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300004954408, lēmums 10.09.2019., tiesnese Antra Bušmane</i>		

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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 31.05.2022. 10:25:12.

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 apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

01.06.22 19:42

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42780070194	Lauku Aleksandri	4289	100000592635	Skujenes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4289
Kopplatība:	7.9200
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14849 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	14849 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42780070191	1/1	4289	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4289
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	7.9200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	39
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14849 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	7.9200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	7.4700
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	7.4700
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

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

01.06.22 19:42

Ekrānizdruka

Ūdens objektu zeme:	0.0300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0300
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1500
Pārējās zemes platība:	0.2700

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	7.9200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	17.05.2019	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0000	ha
2	17.05.2019	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1100	ha
3	17.05.2019	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1200	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Skujenes pagasta zemesgrāmata	10.09.2019	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4278 007 0191

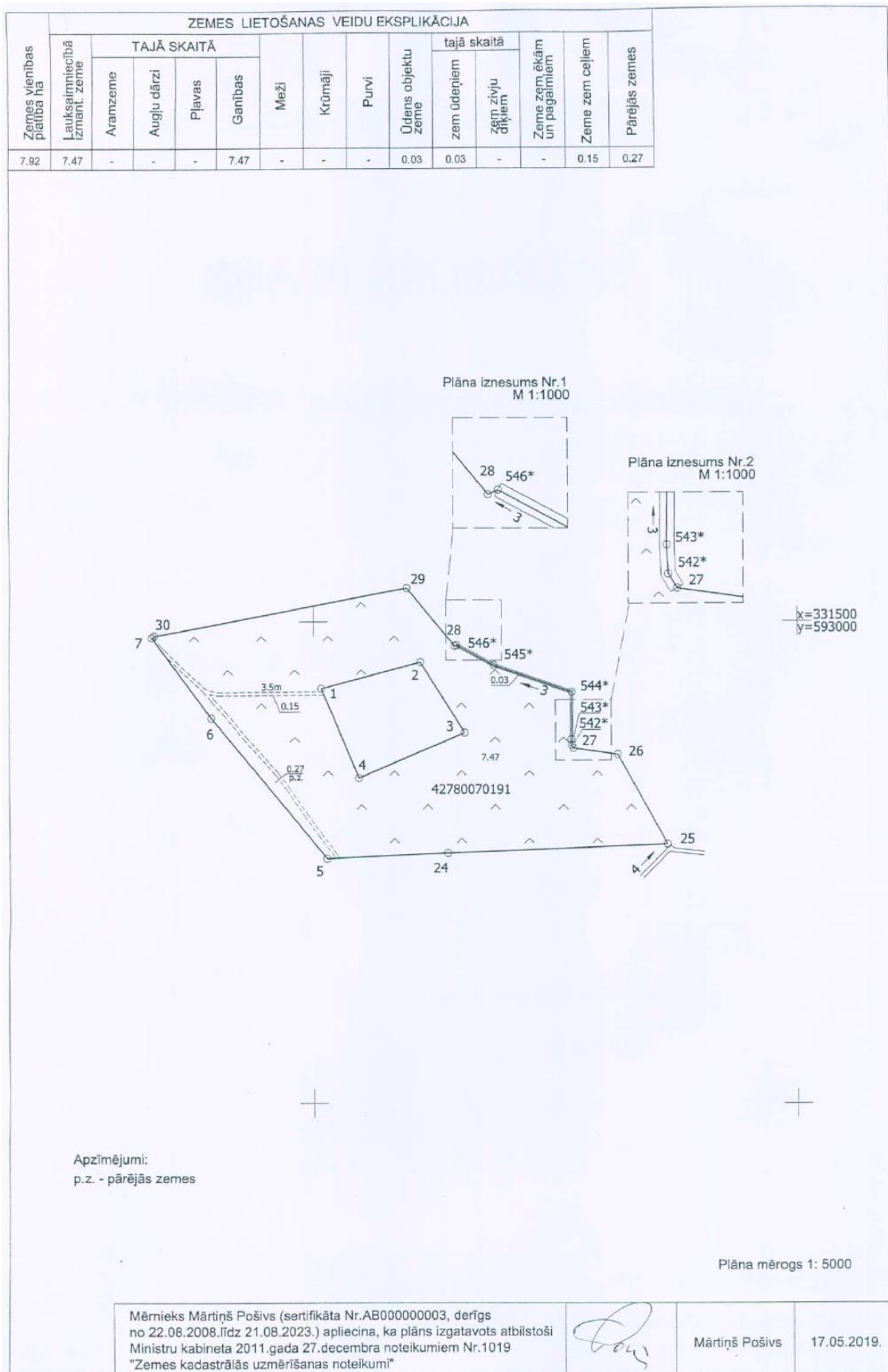
Situācijas elementi uzņēmēti 2019. gada 16. aprīlī.

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 7.92 ha



SIA "Mērnieks MMR" vadītāja vietnieks		Māra Kājiņa	17.05.2019.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzņēmēšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Amatas novada pašvaldības domes priekšsēdētāja Elita Eglīte	17.05.2019.







LĪVA - S3 - 290



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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