

Vērtējums Nr.: 2024-4339/ZL

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

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

Pļaviņas, 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

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā
elektroniskās parakstīšanas datums

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA!
CĒSU NOVADA JAUNPIEBALGAS APVIENĪBAS PĀRVALDE!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu – nekustamo īpašumu ar adresi:
Pļaviņas, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kadastra numurs – 4256 007 0177.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2024. gada 13. aprīlī.

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 apsekošs 2024. gada 13. aprīlī. 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 atskaitei tekstā.

Adrese:	Pļaviņas, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs:	4256 007 0177
Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no: viena nekustamā īpašuma, kas sastāv no vienas zemes vienības (42560070176) ar platību 0,4960 ha.	
zeme:	0,4960 ha, tajā skaitā: - 0,4240 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme - 0,0518 ha – zeme zem ūdeņiem - 0,0202 ha – pārējā zeme
LIZ auglība:	30 balles
meliorācija:	daļēji meliorēta (saskaņā ar www.melioracija.lv)
infrastruktūra:	mazattīstīta
piebraukšanas iespējas:	labas, pa valsts vietējo autoceļu
inženierkomunikācijas:	nav
apkārtnē:	apdzīvota vieta – Abrupe (individuālās dzīvojamās mājas, lauku viensētas), lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme, valsts vietējais autoceļš V299 Rauna – Taurene – Abrupe, Kalnupe
pašreizējā izmantošana:	lauksaimniecībā izmantojamā zeme
labākais izmantošanas veids:	pašreizējais

Īpašuma tiesības:

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048.

Īpašuma tiesības nostiprinātas Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0077 6356.

Apgrūtinājumi:

Saskaņā ar VZD KR:

- ✓ būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0,1024 ha;
- ✓ ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,1149 ha;
- ✓ līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,0663 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 13. aprīlis
Vērtēšanas datums:	2024. gada 13. aprīlis
Atskaitei sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums
Vērtējumu veica:	SIA Arco Real Estate, reģ. Nr.40003323328

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 Pļaviņas, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtība novērtējamā objekta novērtēšanas dienā sastāda –

€ 1 500 (viens tūkstotis pieci 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

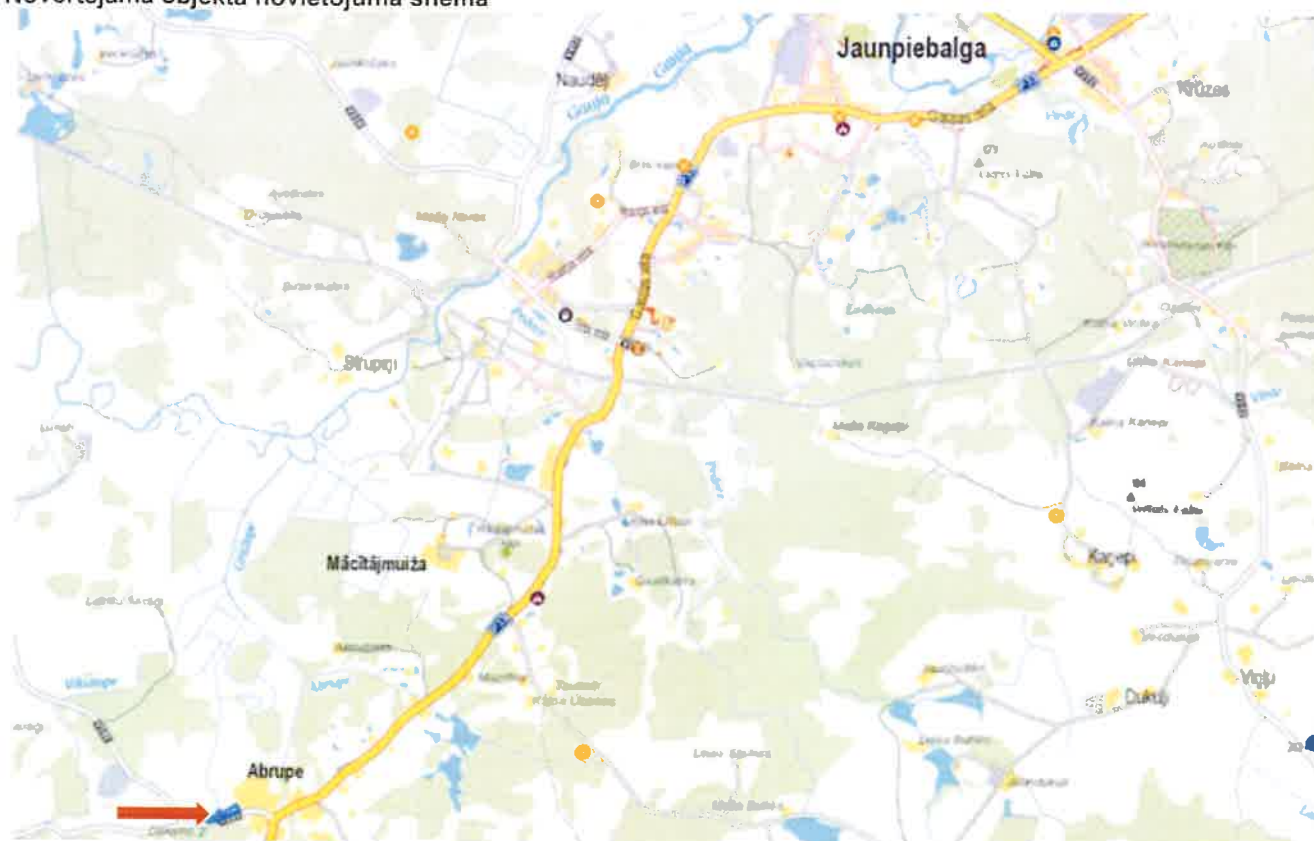
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids
2. Objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums
4. Novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori
5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana

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



www.balticmaps.eu

Fotogrāfijas



Zemes vienība ar kad.apz.42560070175 – 0,4960 ha

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

1. Atrašanās vieta.

Novērtējamais objekts – nekustamais īpašums ar adresi Pļaviņas, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no vienas zemes vienības, atrodas valsts vietējā autoceļā V299 Rauna – Taurene – Abrupe malā, apdzīvotā vietā – Abrupe, ~5km attālumā no Jaunpiebalgas ciema centra, ~55km attālumā no Cēsīm. Tuvākajā apkārtnē novērtējamam objektam atrodas apdzīvota vieta Abrupe (individuālās dzīvojamās mājas, lauku viensētas), lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme, vietējais autoceļš V299 Rauna – Taurene – Abrupe), Kalnupe. Piebraukšanas iespējas – labas, pa valsts vietējo autoceļu.

2. Zemes vienības raksturojums.



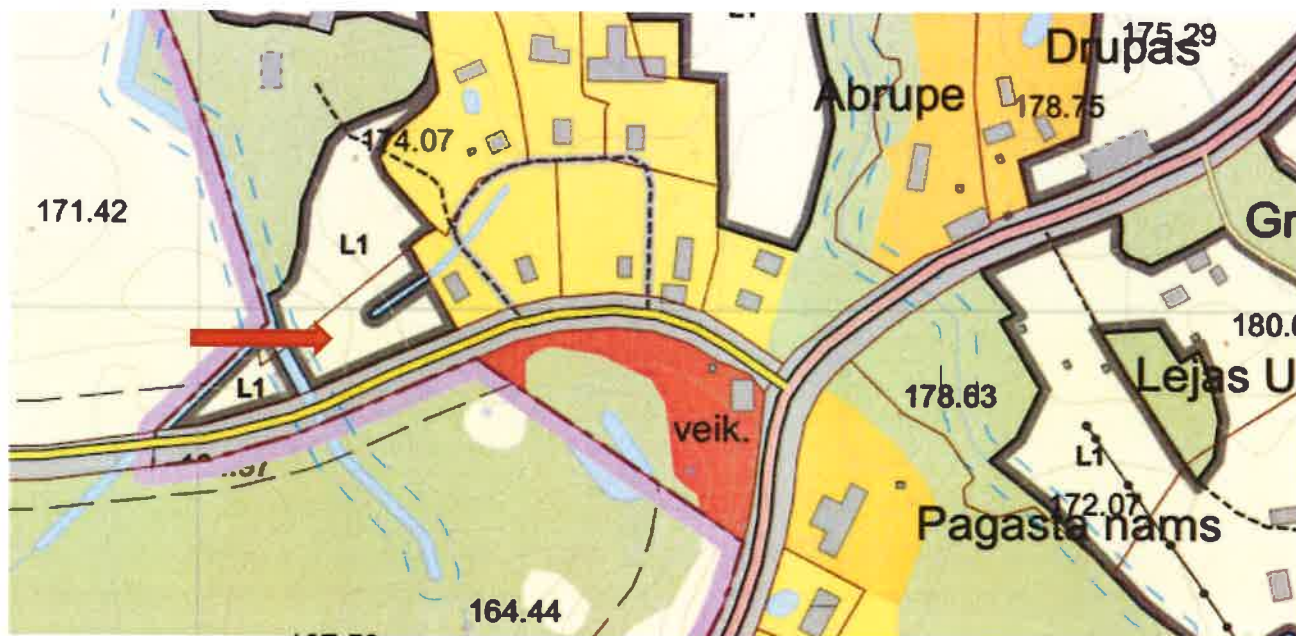
Zemes vienības raksturojums		
Zemes vienības kadastra apzīmējums	42560070176	
Zemes vienības platība, kv.m.	4960	
t.sk. ielu sarkanās līnijas	nav	
t.sk. apgrūtinājumu platības	2836	
Piebraukšana	laba	pa smiltis/grāns seguma valsts vietējo autoceļu V299
Nožogojums	nav	
Vārti	nav	
Reljefs	paugurains	
Zemes vienības grunts, gruntsūdens dziļums, m	zemes vienība daļēji meliorēta (saskaņā ar www.melioracija.lv) veikti meliorācijas sistēmas tīrīšanas darbi	
Konfigurācija		nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni
Labiekārtojums		neregulārs daudzstūris
	ceļi	nav
	zāļi	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
Pasreizējā izmantošana	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	
Atļautais izmantošanas veids	indeksēta lauksaimniecības teritorija (L1)	

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
Abrupes 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)

4.11.2. Lauksaimniecības teritorija (L1)

4.11.2.1. Pamatinformācija

135. Lauksaimniecības teritorija (L1) ir funkcionālā zona ciemu teritorijās, ko nosaka, lai nodrošinātu ciemu teritoriju daudzfunkcionālu izmantošanu.

4.11.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 136. Viensētu apbūve (11004).
- 137. Lauksaimnieciska izmantošana (22001).
- 138. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 139. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- 140. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

4.11.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 141. Vasarnīcu apbūve (11002).
- 142. Dārza māju apbūve (11003).
- 143. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 144. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 145. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 146. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 147. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12006).
- 148. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 149. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 150. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
- 151. Viegliās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- 152. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).
- 153. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 154. Transporta līnēdā infrastruktūra (14002).
- 155. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 156. Noiliktavu apbūve (14004).

157. Mežsaimnieciska izmantošana (21001).

4.11.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	
	Vērtība	Atruna
158	5000	

4.11.2.5. Citi noteikumi

- 159. Mājlopu turēšanai paredzētas ēkas izvietojas atbilstoši veterinārajām prasībām un sanitāri higiēniskajām prasībām. Ciema teritorijā mājlopu turēšanai atļautas tikai tādas būves, kas paredzētas līdz 20 dzīvnieku vienību turēšanai.
- 160. Vienā zemes vienībā atļauts veidot ne vairāk kā divas dzīvojamās mājas.

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

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes plānoto (atļauto) izmantošanu šajā vietā – indeksēta lauksaimniecības teritorija (L1),
- 2) piebraukšanas iespējas – labas, pa valsts vietējo autoceļu,
- 3) zemes vienības platību – 0,4960 ha,
- 4) LIZ auglību – 30 balles,
- 5) reljefu – paugurains,
- 6) konfigurāciju – neregulārs daudzstūris,
- 7) meliorāciju – zemes vienība daļēji meliorēta (saskaņā ar www.melioracija.lv), veikti meliorācijas sistēmas tīrīšanas darbi,
- 8) infrastruktūra – mazattīstīta,
- 9) inženierkomunikācijas – nav,
- 10) pašreizējo izmantošanu – lauksaimniecībā izmantojamā zeme,
- 11) apkārtējo apbūvi – Abrupes ciems (individuālās dzīvojamās mājas, lauku viensētas),
- 12) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato novērtējamā objekta iespējamo izmantošanu, secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana novērtēšanas dienā ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

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, kuras 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 nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktiskā darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos

darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (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, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai.

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

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 ar 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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 izmantotā 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.

Atbilstošā 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.

Atbilstošā 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 izvēlētajās 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 Pļaviņas. Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads vērtējuma atskaitē

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.

Šis 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 būvizmaksas.

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

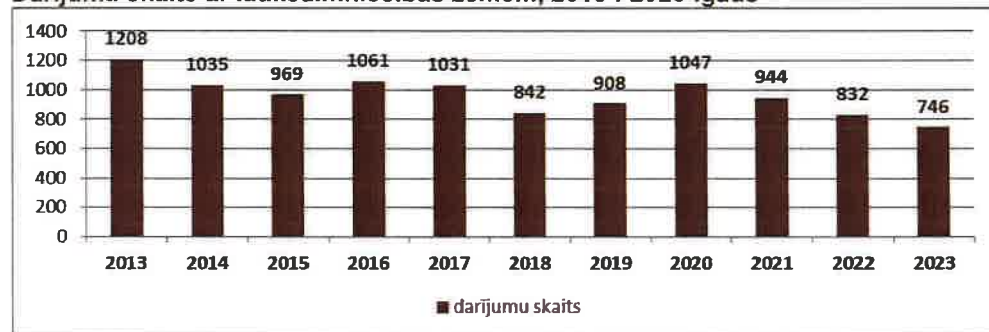
Vērtējumā tiks pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja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

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Vienā no joprojām aktīvākajiem tirgus segmentiem – lauksaimniecības zemes tirgū – 2023. gadā bija vērojams aktivitātes kritums. Darījumu skaits samazinās jau trešo gadu pēc kārtas. Darījumu skaits salīdzinājumā ar 2022. gadu samazinājās par 10 %. 2023. gadā notika 746 darījumi un tas ir zemākais rādītājs pēdējo vienpadsmit gadu laikā.

Visaugstākais darījumu skaits pēdējo gadu laikā tika konstatēts 2013. gadā, un salīdzinājumā, 2023.gadā darījumu skaits ir par 38 % zemāks.

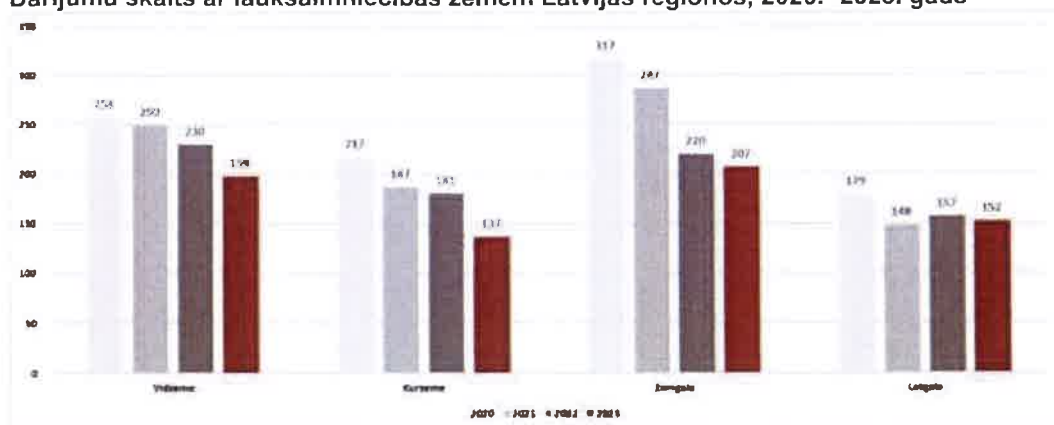
Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm, 2013.-2023.gads



Avots: VZD dati.

Pēdējos gados auglīgu un augstas kvalitātes lauksaimniecības zemju īpatsvars samazinās visos Latvijas reģionos. 2023. gadā visos Latvijas reģionos darījumu skaits samazinājies salīdzinājumā ar 2022. gadu. Visvairāk 2023. gadā darījumu skaits Kurzēm – par 24 %. Mazākās izmaiņas skārušas Latgali, kur 2023. gadā darījumu skaits tikai nedaudz samazinājies – par 3%. Visvairāk darījumi ar lauksaimniecības zemēm 2023. gadā reģistrēti Zemgalē (207 darījumi) un Vidzemē (198 darījumi).

Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm Latvijas reģionos, 2020. -2023. gads



Avots: VZD dati.

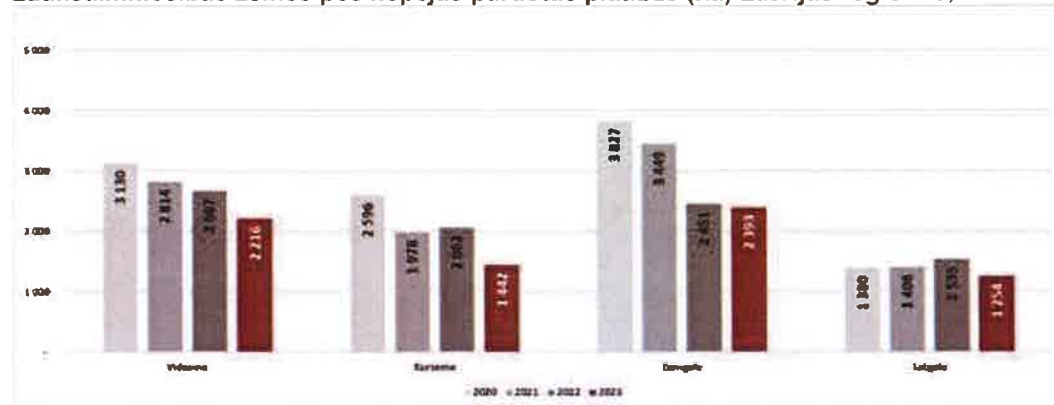
Savukārt no novadiem darījumu ziņā visbagātākais bijis Bauskas novads Zemgalē, kur 2023. gada laikā reģistrēti 42 darījumi. Kurzemē visvairāk lauksaimniecības zemes pārdotas Dienvidkurzemes novadā (41 darījums). Vidzemes reģionā visvairāk darījumi notikuši Ogres novadā (39 darījumi), bet Latgales reģionā Rēzeknes novadā (37 darījumi).

Platības ziņā vislielākais lauksaimniecības zemes apjoms tika pārdots 2013.gadā – 12 701 ha. Auglīgākajos Latvijas novados, Zemgalē un Kurzemē lielākie apjomi realizēti tieši 2013.gadā – attiecīgi 4848 ha un 3412 ha.

2023. gadā tika pārdoti 7683 ha lauksaimniecības zemes, kas ir par 15 % mazāka platība nekā 2021. gadā. Tas ir arī mazākais pārdotais lauksaimniecības zemes apjoms kopš 2013. gada. Pārdotais lauksaimniecības zemes apjoms samazinās jau trešo gadu pēc kārtas.

2023. gadā kopumā vislielākā lauksaimniecības zemes platība pārdota Zemgalē – 2393 ha, bet vismazākā Latgalē – 1254 ha. Ja salīdzina ar 2022. gadu, visvairāk 2023. gadā pārdotās lauksaimniecības zemes apjomi samazinājušies Kurzemē – par 30 %. Vismazākās izmaiņas notikušas Zemgalē – tur pārdotās zemes apjoms samazinājies vien par 2 %. Arī Latgalē, kur iepriekšējos gados bija vērojams pārdotās lauksaimniecības zemes apjoma pieaugums, 2023. gadā pārdotā platība samazinājās par 18 %.

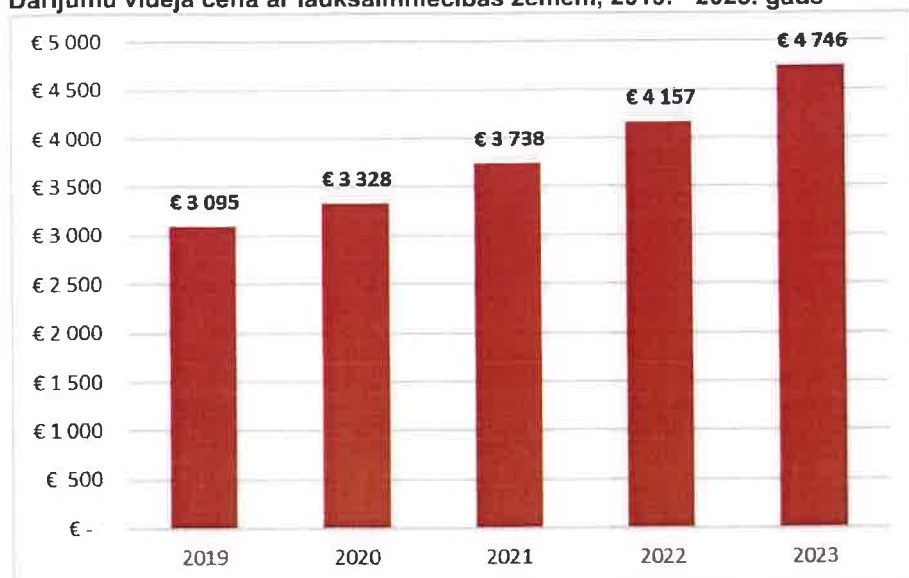
Lauksaimniecības zemes pēc kopējās pārdotās platības (ha) Latvijas reģionos, 2020. -2023. gads



Avots: VZD dati.

2023. gadā aktivitāte lauksaimniecības zemes tirgū turpināja kristies, un publiskajā piedāvājumā lauksaimniecības zemes par tirgum atbilstošu cenu joprojām bija maz. 2023. gadā palielinājusies vidējā pārdošanas cena lauksaimniecības zemēm līdz 4746 EUR/ha. Salīdzinājumā ar 2022. gadu, 2023. gadā laikā vidējā cena par ha palielinājusies par 14 %. Tādējādi cenu pieaugums ir straujākais pēdējo desmit gadu laikā. Lauksaimniecības zemju darījumi pārsvarā notiek ārpus publiskā piedāvājuma, pircējam un pārdevējam vienojoties par abpusēji pieņemamu cenu, kas nereti ir krietni virs vidējām cenām, par ko liecina arī darījumos fiksētās summas. 2023. gadā sešos darījumos Kurzemes, Zemgales un Latgales reģionā fiksētas rekordaugstas cenas – virs 15 000 EUR/ha. Iepriekšējā gadā šādi darījumi bija tikai trīs. Auglīgu un augstas kvalitātes lauksaimniecības zemju trūkums jau daudzus gadus novērojams visā Latvijā. Tādējādi interese par neapstrādātām un nekoptām lauksaimniecības zemēm visos Latvijas reģionos saglabājas augsta. Par to liecina stabils cenu pieaugums visos Latvijas reģionos.

Darījumu vidējā cena ar lauksaimniecības zemēm, 2019. - 2023. gads



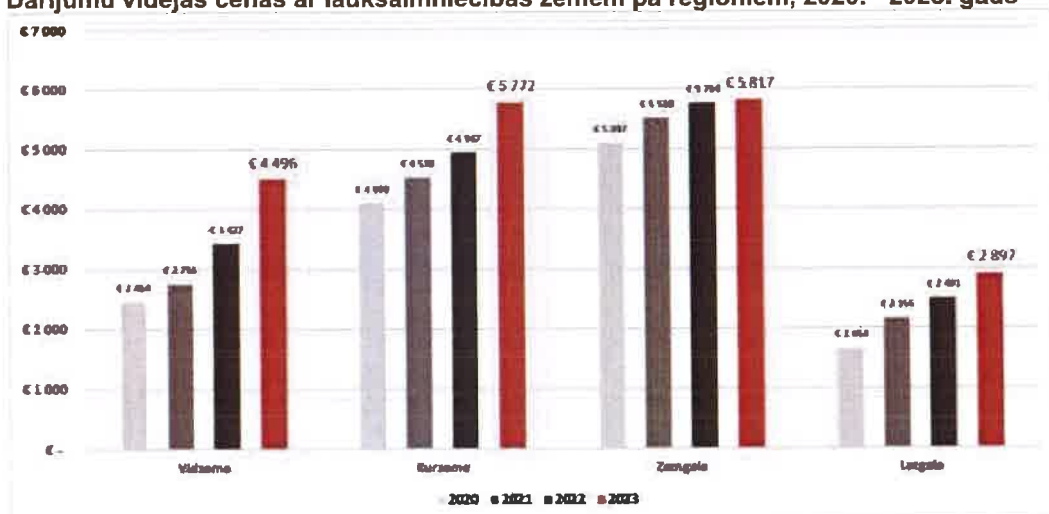
Avots: VZD dati.

Iegādājos lauksaimniecības zemi, galvenie cenu veidojošie faktori ir:

- lauksaimniecības zemes auglība un meliorācija;
- zemes platība vienā gabalā;
- piekļūšanas iespējas;
- novada un tā centra vispārējais ekonomiskais attīstības līmenis;
- attālums no reģionu pilsētām vai reģiona centra.

Lauksaimniecības zemes vidējā cena 2023. gadā visos Latvijas reģionos ir pieaugusi. Visvairāk vidējā darījumu cena palielinājusies Vidzemē – par 31 %. Kurzemes reģionā vidējā darījumu cena palielinājusies par 17 %, bet Latgalē par 16 %. Vismazākās cenu izmaiņas skārušas Zemgales reģionu, kur vidējā cena palielinājusies tikai par 1 %. Dārgākie darījumi 2023. gadā notikuši Zemgales reģionā, kur vidējā darījumu cena bija 5817 EUR/ha. Pēc vidējās darījumu cenas vislētākās lauksaimniecības zemes 2023. gadā saglabājās Latgalē, kur vidējā darījumu cena bija 2897 EUR/ha. Savukārt no Latvijas novadiem visaugstākās darījumu cenas bija Dienvidkurzemes un Tukuma novados, kur vairākos darījumos cenas pārsniedza 20 000 EUR/ha. Vismazākās darījumos fiksētās cenas 2023. gadā bija dažādos novados, pārsvarā Latgales reģiona Balvu un Rēzeknes novadā.

Darījumu vidējās cenas ar lauksaimniecības zemēm pa reģioniem, 2020. - 2023. gads

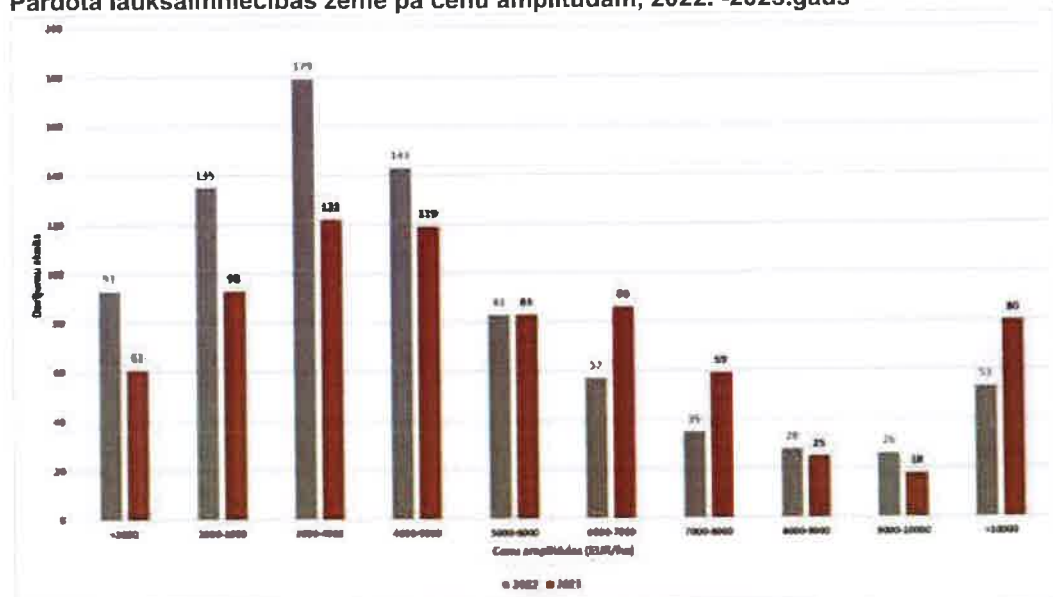


Avots: VZD dati.

Tāpat kā iepriekšējā gadā, arī 2023. gadā visvairāk notika cenu diapazonā no 3000 līdz 4000 EUR/ha. Šajā cenu diapazonā reģistrēti 16 % no darījumu kopējā skaita. Turpretī vismazākais darījumu skaits ir cenu diapazonā no 9000 līdz 10000 EUR/ha – 2 % no darījumu kopējā skaita. Aptuveni viena trešdaļa darījumu (32 %) 2023. gadā notika cenu diapazonā no 3000 līdz 5000 EUR/ha – gada laikā reģistrēti 241 darījums. Būtiski samazinājies darījumu skaits par cenu līdz 2000 EUR/ha – par 34 %. Gandrīz puse šo darījumu reģistrēti Latgales reģionā.

Dārgākais darījums Latvijas reģionos ar lauksaimniecības zemi 2023. gadā noticis Zemgales reģionā, Tukuma novadā, kur 4,6 ha zemesgabals pārdots par rekordaugstu cenu – 64000 EUR/ha. Citi dārgākie lauksaimniecības zemes darījumi arī reģistrēti Zemgalē. 2023. gadā virs 10000 EUR/ha 66% darījumi reģistrēti tieši Zemgales reģionā. Kopumā 80 darījumos cenas pārsniedza 10000 EUR/ha. Šādu darījumu skaits salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu pieaudzis par 51 %. Salīdzinājumā – 2021. gadā reģistrēti 39 darījumi, bet 2022. gadā 53 darījumi pārsniedza šo cenu robežu.

Pārdotā lauksaimniecības zeme pa cenu amplitūdām, 2022. -2023.gads



Avots: VZD dati.

Kopumā Cēsu novadā lauksaimniecības zemes tirgus raksturojams kā aktīvs, jo visos novada pagastos ir aktīva lauksaimniecības uzņēmējdarbība. Mūsdienu lauksaimnieku tehniskā nodrošinājuma resurss un kapacitāte ļauj apsaimniekot lielas platības, tāpēc pieprasījums pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes saglabāsies. Tirgū ir mazs piedāvājums – brīvi pieejamu zemi tik pat kā nav. Liela daļa veikto darījumu notiek pircējam atpērkot atdalītās lauksaimniecības zemes platības no lielajām ārvalstu mežu kompānijām piederošajiem īpašumiem. Tās sev īpašumā patur mežsaimniecībā izmantojamo zemi. Otra darījumu partneru grupa ir starp vietējiem īpašniekiem un lauksaimniecības uzņēmumiem. Darījumi notiek brīdī, kad īpašnieki nolēmuši pārdod gadiem iznomātos zemes gabalus, bet ilggadējie nomnieki tos labprāt atpērk. Šajā darījumu grupā ir darījumi ar salīdzinoši mazām platībām – līdz 10 ha. Kopumā darījumi galvenokārt notiek ar zemes gabaliem platībā no 2 līdz 20 ha, lielākas platības tiek pārdotas reti, jo nav pieejamas tirgū. Līdzīga cenu dinamika novērojama visā novada teritorijā.

Reģistrētie darījumi pēdējā gada laikā ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi ir bijuši vidēji robežās no 2000 līdz 6000 €/ha. Pēdējā gada laikā Cēsu novadā reģistrēti vairāk kā 70 darījumi (ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi, platībā virs 3 ha). Zemākā cena maksāta par aizaugušu, nekoptu vai grūti apstrādājamu lauksaimniecības zemi. Dažkārt zemāka maksa tiek prasīta arī par ilgstoši nomātu zemi, pārdevējam saprotot un apzinoties nomnieka veiktos ieguldījumus apsaimniekojot nomāto zemi. Augstākā cena maksāta par salīdzinoši mazas platības īpašumiem, bet acīmredzot pircējam stratēģiski izdevīgā vietā. Cēsu novada lauksaimniecības zemes tirgu nosacīti var dalīt trīs daļās – auglīgās un līdzenās platības, kas atrodas Liepas, Priekulju, Mārsnēnu pusē (vairāk piemērotas graudaugu audzēšanai), paugurainās un grūti apstrādājamās zemes – Jaunpiebalgas un Vecpiebalgas apkārtnē, kā arī zemes, kas atrodas upju un ezeru krastos, piemērotas apbūvei.

Lauksaimniecībā turpinās izaugsme un tās dalībniekiem nozare nodrošina arī tālākas attīstības iespējas. Novērojumi liecina, ka daļai lauksaimnieku pandēmijas laiku izdevies izmantot kā attīstības iespēju. Lauksaimniecības zemes tirgū turpinās tendence, kur pieprasījums pēc zemes pārsniedz piedāvājumu. Arī zemes cenas turpina palielināties, 2020.gadā atsevišķos reģionos sasniedzot pat nebijuši augstus rekordus. Kopš 2017.gada kopējais darījumu skaits valstī vidēji samazinās par 1,2 tūkstošiem gadā, 2019.gadā reģistrēti 8,5 tūkstoši zemes iegādes darījumu. Savukārt zemes cenas, lai arī ar mazāku pieauguma tendenci, turpina palielināties. Lauksaimniecības zemes vidējais cenu pieaugums valstī no 2016. līdz 2018. gadam bija 8 - 12% gadā, taču pēdējos gados tas ir samazinājies līdz 2 - 4%. Cenas un to dinamika atšķiras pa reģioniem – apvidos ar intensīvu lauksaimniecību un ar auglīgām, lauksaimniecībai tehnoloģiski piemērotām platībām zemes cenas ir ievērojami augstākas un turpina palielināties. Visstraujāk pēdējo četru gadu laikā cena ir pieaugusi Zemgalē – par 30%, bet gan Kurzemē, gan Vidzemē – par 26%. Aptuveni 95 % darījumos lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas ir no 2000 - 8000 €/ha. Mazāka vai lielāka cena uzskatāma par subjektīvi ietekmētu, neparādot objektīvo tirgus līmeni. Viss augstāk minētais liecina par to, ka Covid-19 ietekme uz lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgu nav būtiska un to pandēmija neietekmē. Prognozējams, ka samazinoties brīvi tirgū pieejamās zemes resursam, darījumu skaits samazināsies, bet cena lauksaimniecībā izmantojamai zemei celsies līdzšinējā tempā (2-4%) vai iezīmēsies stabilitātes periods un saglabāsies esošajā līmenī.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vidējā nomas maksa gadā Latvijā ir ap 150 – 180 €/ha. Augstākā sasniedz 300 €/ha un vairāk. Reģionu dalījumā Vidzemē tā ir no 80 – 200 €/ha, Latgalē no 70 – 150 €/ha. Patlaban no visas valsts lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgū pārdošanai nonāk vien vidēji 3 – 4%. Tikmēr būtiski lielāks ir zemes nomas tirgus – Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati liecina, ka nomāta tiek ceturtdaļa jeb 25% aramzemes.

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) labas piebraukšanas iespējas,
- 3) vidēji augsta auglība – 30 balles,
- 4) daļēji meliorēta zemes vienība,
- 5) zemes vienība tiek apstrādāta.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) mazattīstīta infrastruktūra,
- 2) maza zemes vienības platība – 0,4960 ha.

5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšana.

Ar salīdzināmo darījumu pieeju





Safīdināmais objekts	Novērtējamais objekts	Veselavas pag., Cēsu nov.		Priekulļu pag., Cēsu nov.		Vecpiebalgas pag., Cēsu nov.	
Darījuma/piedāvājuma laiks		01.2024.		12.2023.		08.2023.	
Darījuma nr., avots: www.cenubanka.lv		1826016		1807361		1671410	
Kadastra numurs		42940010328		42720070819		42920070411	
Darījuma cena, €		5 300		3 500		1 900	
Vienības cena, €/ha		2804		3017		3167	
Zemes kopējā platība, ha	0,4960	1,89		1,16		0,60	
t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ha	0,4240	1,89		1,16		0,60	
t.sk. meža zeme/krūmāji, ha	0,00	0,00		0,00		0,00	
Zemes gabalu skaits, gab	1	1		1		1	
Auglības faktors	30	30		40		28	
Meliorācijas faktors, avots: www.melioracija.lv	daļēji meliorēta	meliorēta		daļēji meliorēta		nav meliorēta	
Komunikācijas	nav	nav		nav		nav	
Teritorijas stāvoklis	kopts	kopts		kopts		kopts	
Konfigurācija	laba	laba		laba		laba	
Piebraukšanas iespējas	labas	apmierinošas		apmierinošas		apmierinošas	
Darījuma cenas korekcijas faktori, €		%	€	%	€	%	€
Cena, €			5 300		3 500		1 900
Īpašuma tiesības		0%	5 300	0%	3 500	0%	1 900
Finansējuma apstākļi		0%	5 300	0%	3 500	0%	1 900
Darījuma apstākļi		0%	5 300	0%	3 500	0%	1 900
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	5 300	0%	3 500	0%	1 900
Darījuma veikšanas laiks		0%	5 300	0%	3 500	0%	1 900
Koriģētā darījuma cena, €		5 300		3 500		1 900	
Vienības cena, €/h		2804		3017		3167	
Objekta atrašanās vietas faktors		3%	84,13	3%	90,52	3%	95,00
Novietojums, infrastruktūra		0%		0%		0%	
Piebraukšanas iespējas		3%		3%		3%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%	
Zemes gabala raksturparametru faktors		-4%	-112,17	-6%	-181,03	-1%	-31,67
Zemes vienības platības faktors		-1%		0%		0%	
Zemes vienības izmantošanas faktors		0%		0%		0%	
Zemes platības sadrumstalotība (skaits)		0%		0%		0%	
Auglības faktors		0%		-4%		1%	
Zemes gabala reljefs, grunts, apaugums		-2%		-2%		-2%	
Meliorācijas faktors		-1%		0%		0%	
Apbūves ietekmes faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Mežaudzes ietekmes faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumu, kas ietekmē tirgus vērtību, faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Komunikācijas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Konfigurācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-1%	-28,04	-3%	-90,52	2%	63,33
Koriģētā vienības vērtība, €/h	2977,64	2776,19		2926,72		3230,00	
Kopējā tirgus vērtība, €							1 477
Kopējā tirgus vērtība noapaļojot, €							1 500

IV Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Pļaviņas, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir – 2024. gada 13. aprīlī, sastāda –

€ 1 500 (viens tūkstotis pieci 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 apgrūtinājumiem, 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 32 lappusēm un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- ✓ Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti, izdruka no www.zemesgramata.lv,
- ✓ Izdrukas no VZD KR datu bāzes www.kadastrs.lv,
- ✓ Apgrūtinājumu plāns,
- ✓ 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 apmaksa 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