

Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 06.07.2023.
Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

Cēsu nov., Līgatnes pag., “Garanči”; Cēsu nov., Līgatnes pag., “Mazzeltiņi” nosaukums “Garanči” novērtējums

Kadastra Nr.4262 003 0122



Cēsis, 2023.gada 06.jūlijā

Reģ. Nr.415-3287/v

Par nekustamā īpašuma

Cēsu nov., Līgatnes pag., "Garanči"; Cēsu nov., Līgatnes pag., "Mazzeltiņi" nosaukums **"Garanči"** novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4262 003 0122, reģistrēta Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000647636, kas atrodas **Cēsu nov., Līgatnes pag., "Garanči"; Cēsu nov., Līgatnes pag., "Mazzeltiņi"** nosaukums **"Garanči"**- zemes vienības ar kopējo platību 3.57 ha , kadastra apzīmējums 42620030122 un būve, kadastra apzīmējums 42620030122001, būve, kadastra apzīmējums 42620030122002, turpmāk tekstā – vērtēšanas objekts, novērtēšanu. Darba uzdevums ir noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pie noteikuma, ja īpašums tiek pārdots jebkurai trešajai personai. Vērtējums ir pamatots ar labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

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

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Cēsu nov., Līgatnes pag., "Garanči"; Cēsu nov., Līgatnes pag., "Mazzeltiņi"** nosaukums **"Garanči"** 2023.gada 04.jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **14 500 EUR (četrpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)**.

Ar cieņu

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

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

Saturs

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

Pielikumi

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

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: balticmaps.eu

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes platība



Piebraucamais ceļš



Zemes platība, ēka ar kadastra apzīmējumu 42620030122001



Zemes platība, ēka ar kadastra apzīmējumu 42620030122001



Zemes platība, ēka ar kadastra apzīmējumu 42620030122002



Zemes platība



Vienkārša, zemesgrāmatā neregistrēta koka ēku apbūve



Zemes platība



3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība 3.57 ha, būves(kūts)
Vērtēšanas mērķis	Noteikt tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Cēsu nov., Līgatnes pag., Garanči; Cēsu nov., Līgatnes pag., Mazzeltiņi
Īpašuma nosaukums	"Garanči"
Īpašuma kadastra Nr.	4262 003 0122
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000577165
Īpašuma tiesības	Līgatnes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000057333
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 42620030122	
Apgrūtinājumi	Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000577165 reģistrētie apgrūtinājumi: 1.1. Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.23 ha; 1.2. Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.01 ha; 1.3. Atzīme – ceļa servitūta teritorija 0.02 ha; 1.4. Atzīme – nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija 3.57 ha; 1.5. Pamats: 2018.gada 3.aprīļa uzziņa par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu Nr.D3-14/18/89. Apgrūtinājumi, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem: Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu– 0.23 ha; Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.01 ha; Ceļa servitūta teritorija 0.02 ha; Nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija 3.57 ha. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Nomas līgumi	Nav zināmi.
Esošais izmantošanas veids	Zemes vienība 3.57 kopplatībā
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Patiesā vērtība	14 500 EUR
Apskates datums	22.06.2023.
Vērtības noteikšanas datums	04.07.2023.
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam **Cēsu nov., Līgatnes pag., "Garanči"; Cēsu nov., Līgatnes pag., "Mazzeltiņi"** nosaukums **"Garanči"**, kadastra Nr.4262 003 0122, reģistrēts Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000577165.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes vienība ar kopējo platību 3.57 ha, kadastra apzīmējums 42620030122,
- būve, kadastra apzīmējums 42620030122001,
- būve, kadastra apzīmējums 42620030122002,

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Cēsu novada pašvaldībai – slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību.

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

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000577165 - 1/1 domājamās daļas īpašnieks Līgatnes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000057333 .

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

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļā reģistrētie apgrūtinājumi:

- 1.1. Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.23 ha;
- 1.2. Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.01 ha;
- 1.3. Atzīme – ceļa servitūta teritorijas 0.02 ha;
- 1.4. Atzīme – nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija 3.57 ha;
- 1.5. Pamats: 2018.gada 3.aprīļa uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.D3-14/18/89.

Apgrūtinājumi, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem:

Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu– 0.23 ha;

Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.01 ha;

Ceļa servitūta teritorija 0.02 ha;

Nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija 3.57 ha.

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Datorizētā zemesgrāmatas apliecība;

- Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plāni;
- LR VZD Kadastra informācijas sistēmas dati.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamais īpašums atrodas Līgatnes pagasta teritorijā. Līgatnes pagasts ir Cēsu novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Līgatnes pilsētu, Amatas, Drabešu, Nītaures un Straupes pagastiem, kā arī Siguldas novada Mores, Siguldas un Krimuldas pagastiem.

Īpašums atrodas pagasta vidienē, pie autoceļa ar asfalta segumu Sigulda –Ratnieki. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamas zemes un vairākdzīvokļu dzīvojamā ēka, lauksaimniecības ražošanas objekti, atsevišķas lauku viensētas.

Attālums līdz novada centram Līgatne ~8 km, līdz Siguldai ~11 km, līdz Cēsu pilsētai ~ 32 km, līdz Valmierai ~62 km, līdz Rīgai ~64 km.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	42620030122
Zemes gabala platība	3.57 ha
LR VZD kadastra karte	
Forma, izvietojums	Taisnstūrim līdzīgas formas ar neregulārām malām, malas robežojas ar blakus esošo īpašumu zemes platībām. R daļā piebraucamais ceļš.
Reljefs	Līdzens.
Lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem (saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem)	Kopējā platība – 3.57 ha; lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība-2.01 ha, t.sk. aramzemes platība-0.77 ha, t.sk. ganību platības-1.24 ha, no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme-2.01 ha; krūmāju platība-0.05 ha; zemes zem ēkām platība-1.49 ha; zemes zem ceļiem platība-0.02 ha.
Labiekārtojums	Uz zemes vienības atrodas divas palīgēkās (kūts) – pieder zemes gabala īpašniekam. Teritorija ir ar neoptu-aizaugušu zālāju, krūmi un vairāki lieli koki. Zemesgabalu veido apaugums ar kokiem un krūmiem. Uz zemes gabala papildus

	vienkārša, zemesgrāmatā neregistrētu, koka ēku apbūve.
Apgrūtinājumi (saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem)	Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu– 0.23 ha; Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.01 ha; Ceļa servitūta teritorija 0.02 ha; Nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija 3.57 ha.

7.3. Apbūves raksturojums.

Būve(kūts), kadastra apzīmējums 42620030122001

Saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem ēka ekspluatācijā uzsākta 1900.gadā, ar divām nedzīvojamām iekštelpām.

Ēku telpu kopējā platība-235.9 m²., nolietojums-75%., ēkai saglabājušies akmens mūru pamati un sienas.

Ēka nav izmantojama saimnieciskām vajadzībām.

Būve(kūts), kadastra apzīmējums 42620030122002

Saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem ēka ekspluatācijā uzsākta 1900.gadā, ar divām nedzīvojamām iekštelpām.

Ēkas apbūves laukums 345.1 m², tilpums 794 m³.

Ēku telpu kopējā platība-330.8 m²., nolietojums-85%., pamati-silikātķieģeļi, ārējās sienas/karkasi un pārsegumi-kokmateriāli, jumta segums-azbestcements.

Koka kūts, ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Uz zemes gabala papildus atrodas zemesgrāmatā neregistrēta, vienkārša koka ēku apbūve, ēkas būtisku tirgus vērtību nesastāda.

8. Vērtību definīcija

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

9. Tirgus situācijas raksturojums

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

Lielāka aktivitāte novērojama arī darījumos ar meža zemi. Arī šajos gadījumos svarīga ir zemes platība un tās kvalitāte jeb iegūstamais koksnes daudzums. Šādus īpašumus galvenokārt iegādājas uzņēmumi, kas ir

saistīti ar kokapstrādi vai tās eksportēšanu uz citām valstīm, kā arī uzņēmumi, kas saistīti ar ārvalstu kapitālu. Meža zemes īpašumi tiek pārdoti sākot no 1500 EUR/ha, par augstākām cenām tiek slēgti darījumi attiecīgi par augstākas kvalitātes meža zemi ar ievērojamu koksnes daudzumu. Kas saistās par meža vērtību no saimnieciskā viedokļa tad mežu vērtību sastāda tajā esošā koksne un iespēja to izstrādāt. Mežu īpašumu pārdošanas amplitūda ir liela sākot ar 1500 EUR/ha un sasniedzot pat 20 000 EUR/ha.

Galvenie faktori, kas ietekmē zemes īpašumu cenu, ir zemes kvalitāte, kā arī, īpašuma sastāvā iekļautā meža zemes platība un tās kvalitāte. Ja īpašuma sastāvā ir meža platības ar zemu meža kvalitāti, krūmājiem vai izstrādātu/ daļēji izstrādātu mežu, īpašuma pārdošanas cena var būt zemāka kā tīras lauksaimniecības zemes cena.

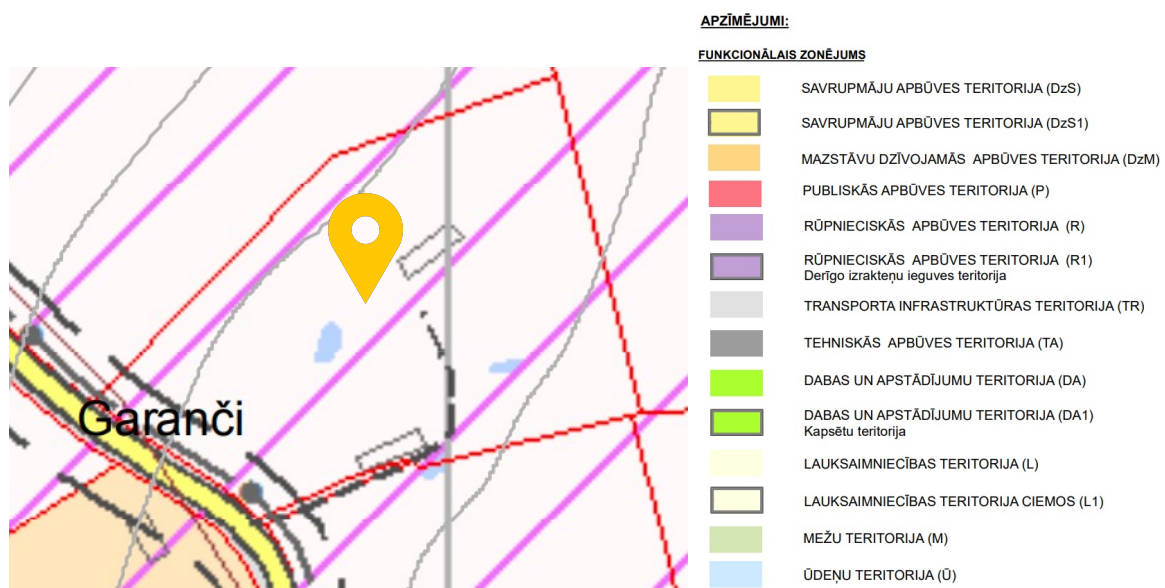
Zemes gabali ainaviskās vietās bieži vien tiek pārdoti lauksaimniecības vai mežsaimniecības nolūkiem. Ir pircēji kuri vēlas dzīvot ainaviskā vietā laukos, īpaši tas ir izteikts sākoties COVID 19 izplatībai. Šādi īpašumi tiek meklēti cenās ap 30 000 EUR, analizējot piedāvājumu tad piedāvājuma cena būtiski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

10. Labākā un efektīvākā izmantošana, vērtību ietekmējošie faktori

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

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme un zeme mājīpašuma apbūvei.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam. Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu 2012.-2023.gadam, īpašums atrodas teritorijā, kurā galvenā darbība ir lauksaimniecība:



Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Īpašums atrodas pie asfaltēta ceļa;

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Zemes gabals nekopts;
- Ēkas ar lielu fizisko nolietojumu, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

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

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

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

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

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

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

Tirgus pieeja

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

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

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt šādos soļos:

- tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;

- vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

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

lenākumu pieeja

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

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

Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka zemes platības pircēji iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai iznomājot, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

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

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

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

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

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

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

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

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

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķini

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Cēsu un Valmieras novados. Šajā gadījumā par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes īpašumus, kuru sastāvā ir apbūve ar lielu fizisko nolietojumu. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Straupes pagasts, Cēsu novads	
Pārdošanas laiks	04.2022.	
Pārdošanas cena	15 000 EUR	
Zemes gabala platība	3,22 ha	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Mērķis- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Kopējā platība- 3.22 ha; lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība-1.7 ha, t.sk. ganību platība 1.7 ha; mežu platība 0.33 ha; krūmāju platība 0.72 ha; zemes zem ēkām platība 0.42 ha; zemes zem ceļiem platība 0.05 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 25. Īpašums atrodas pie Valsts vietējā autoceļa V127 (Dravnieki – Kaijas – Straupe - Līgatne). Teritorijā atrodas trīs ēkas. Ēkas ar lielu fizisko nolietojumu,	

Objekts Nr.2	Mārsnēnu pagasts, Cēsu novads	
Pārdošanas laiks	03.2022.	
Pārdošanas cena	50 000 EUR	
Zemes gabala platība	12,6 ha	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Mērķis- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Kopējā platība-12.6 ha; lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība 11.3 ha, t.sk. aramzemes platība 10.3 ha, t.sk. augļu dārzu platība 0.3 ha, t.sk. ganību platība 0.7 ha; mežu platība 0.2 ha; ūdens objektu zeme 0.3 ha, t.sk. zeme zem ūdeņiem 0.3 ha; zemes zem ēkām platība 0.4 ha; zemes zem ceļiem platība-0.2 ha.; pārējās zemes platība 0.2 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 50. Teritorijā atrodas dzīvojamā ēka un četras palīgēkas. Ēkas ar lielu fizisko nolietojumu.	

Objekts Nr.3	Kocēnu pagasts, Valmieras novads
Pārdošanas laiks	04.2023.
Pārdošanas cena	10 305 EUR
Zemes gabala platība	2,8 ha
Objekts kartē	
Īss objekta raksturojums	Mērķis- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.; individuālo dzīvojamo māju apbūve. Kopējā platība-2.8 ha; lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 2.5 ha, t.sk. aramzemes platība 2.2 ha, t.sk. augļu dārzu platība 0.3 ha, no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 2.1 ha; zemes zem ēkām platība 0.2 ha; zemes zem ceļiem platība 0.1 ha Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 45. Teritorijā atrodas dzīvojamā māja un palīgēka. Īpašums atrodas pie Valsts vietējā autoceļa V193 (Matīši – Bērzaine – Rubene). Ēkas ar lielu fizisko nolietojumu,

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Straupes pag., Cēsu nov.	Mārsnēnu pag., Cēsu nov.	Kocēnu pag., Valmieras nov.	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	15 000	50 000	10 305	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	15 000	50 000	10 305	
Zemes gabala platība, ha	3,22	12,60	2,80	3,57
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	4658,39	3968,25	3680,36	4066,86
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	15 000	50 000	10 305	14 519
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums reģionā.	0%	1%	2%	
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība, kvalitāte	0%	-3%	0%	
Meža platība	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	2%	0%	
Piebraukšanas ērtums	-1%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Apbūves kvalitāte	-2%	0%	-2%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi (īpaši labi vai slikti) faktori	-5%	3%	4%	
Kopējā korekcija, %	-8%	3%	4%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	4285,71	4087,30	3827,57	4066,86
Veicot aprēķinus un izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, vērtētāji ieguva noapaļotu rezultātu EUR				14 500

14. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus, patiesās vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023.gada 22.jūnijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis Kārlis Meņģelis. SIA "LVKV" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

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

15. Slēdziens

Nekustamā īpašuma **Cēsu nov., Līgatnes pag., "Garanči"; Cēsu nov., Līgatnes pag., "Mazzeltiņi"** nosaukums **"Garanči"** 2023.gada 04.jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **14 500 EUR (četrpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)**, ja īpašumu iegādājas tajā esošās apbūves īpašnieks.

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

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

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Līgatnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000577165

Kadastra numurs: 42620030122

Nosaukums: Garanči

"Garanči", Līgatnes pag., Cēsu nov.;

"Mazzeltiņi", Līgatnes pag., Cēsu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42620030122).		3.57 ha
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 42620030122001).		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 42620030122002).		
Žurn. Nr. 300004585827, lēmums 18.04.2018., tiesnese Antra Bušmane		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Līgatnes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000057333.	1	
1.2. Pamats: 2018.gada 3.aprīļa uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.D3-14/18/89, 2018.gada 3.aprīļa pašvaldības izziņa Nr.D3-14/18/88.		
Žurn. Nr. 300004585827, lēmums 18.04.2018., tiesnese Antra Bušmane		

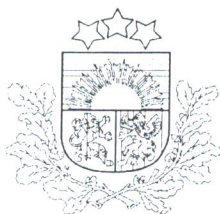
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu.	0.23 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās.	0.01 ha
1.3. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0.02 ha
1.4. Atzīme - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija.	3.57 ha
1.5. Pamats: 2018.gada 3.aprīļa uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.D3-14/18/89.	
Žurn. Nr. 300004585827, lēmums 18.04.2018., tiesnese Antra Bušmane	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Laila Špūle (+pirmpirk). Pieprasījums izdarīts 19.06.2023. 10:41:26.

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.



Forma A

LATVIJAS REPUBLIKA
CĒSU rajona

Līgatnes pagasts

Nekustamā īpašuma „Garanči ”

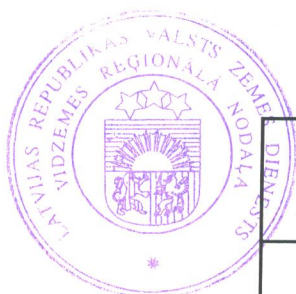
kadastra Nr.4262 003 0122

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Līgatnes pagasta padomes 21.04.2004. sēdes (prot. Nr. 4) lēmumam .

Plāns sastādīts pēc 2005. gada robežu uzmērīšanas materiāliem M 1:5000.

Zemes kopplatība ir 3,57 ha .



VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADASTRA
PĀRVALDES
Cēsu biroja vadītāja *U.*

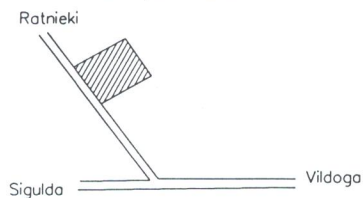
D. Vadone
S. Eglīte

08. 12. 2005

EKSPĻIKĀCIJA

Zemes noga- bala Nr.	Kop- platība (ha)	TALSKAITĀ														
		Lauk- saimn. izman- tojamā zeme	no tās					Meži	Krū- māji	Purvi	Ceļi	Zem- ekām un pagal- miem	Zem- ūde- ņiem	no tās		Pārē- jās zemes
			Ara- zeme	Augu dārzi	Pļavas	Gai- bas	Nosu- sināti							Zem- zīvju dīķiem		
			l v	o o o o	■ ■	^	→	o l a	☐	Y Y	Y Y	⧵	 p 	d 	zd 	
	3,57	2,01	0,77	--	--	1,24	2,01	--	0,05	--	0,02	1,49	--	--	--	--

Zemes gabala
izvietojuma shēma :



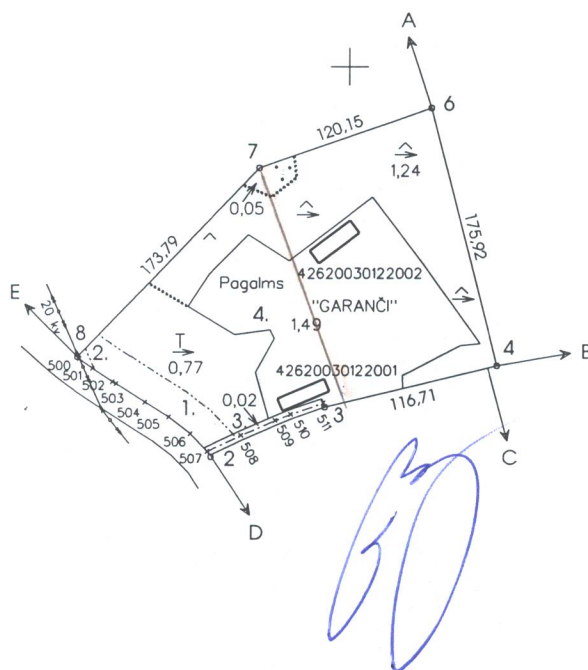
Robežpunktu koordinātas
LKS-92 sistēmā (K=0.999641):

uz ortofotokartes pamata

Nr.	X	Y
8	341308,38	557819,53
7	341433,04	557940,52
6	341472,55	558053,94
4	341302,26	558097,85
3	341275,15	557984,38
* 511	341277,99	557983,44
* 510	341270,41	557962,04
* 509	341266,37	557951,72
* 508	341256,61	557928,74
* 507	341246,06	557906,25
** 506	341257,80	557894,90
** 505	341268,69	557880,42
** 504	341278,51	557864,62
** 503	341290,71	557845,58
** 502	341292,12	557842,94
** 501	341300,91	557829,68
** 500	341307,24	557820,96
2	341242,52	557908,62

** - analītiski noteikti robežpunkti

* - dabā nenostiprināti robežpunkti



Nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

- 020305 - aizsargjosla gar autoceļu V83 "Sigulda--Vildoga--Līgatnes p.f." - 0,23 ha
- 020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20 kV - 0,01 ha
- 050203 - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamam īpašumam 4262 003 0094 - 0,02 ha
- 030203 - atrodas GNP ainavu aizsardzības zonā - 3,57 ha

Robežojošās zemes

- A - B zemes īpašums "Bulji"
- B - C zemes īpašums "Desaiņi"
- C - D zemes īpašums "Briežkalni"
- D - E valsts autoceļš V83
- E - A zemes īpašums "Viesturi"
- F - A zemes īpašums "Puškini"

M 1:5000

ortofotokartes Nr. 4323 - 42

Zvērināts mērnieks GINTS BAUERS
licence Nr. 086

Zv. mērnieks

G.Bauers

05.11.2005.





Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42620030122	Garanči	2368	100000577165	Līgatnes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2368
Kopplatība:	3.5700
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8011 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	8011 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese														
42620030122	1/1	2234	-														
<table><tr><td>Kadastrālā vērtība (EUR):</td><td>2234</td></tr><tr><td>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</td><td>01.01.2023</td></tr><tr><td>Nekustamā īpašuma objekta platība:</td><td>3.5700</td></tr><tr><td>Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:</td><td>ha</td></tr><tr><td>Statuss:</td><td>nekustamais īpašums</td></tr><tr><td>Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:</td><td>40</td></tr><tr><td>Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):</td><td>7710 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)</td></tr></table>				Kadastrālā vērtība (EUR):	2234	Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.5700	Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha	Statuss:	nekustamais īpašums	Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40	Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7710 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Kadastrālā vērtība (EUR):	2234																
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023																
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.5700																
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha																
Statuss:	nekustamais īpašums																
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40																
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7710 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)																

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.5700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.0100
t.sk. Aramzemes platība:	0.7700
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	1.2400
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	2.0100
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0500
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	1.4900
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.5700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	21.10.2005	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.2300	ha

2	21.10.2005	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0100	ha
3	21.10.2005	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200	ha
4	21.10.2005	7313020500	nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija	3.5700	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērišanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Gints Bauers	21.10.2005

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
42620030122001	1/1	134	"Garanči", Ligatnes pag., Cēsu nov., LV-4108	Kūts

Kadastrālā vērtība (EUR):	134
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	177 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	235.9
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērišanas datums:	12.06.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	235.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	235.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	235.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	235.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērišana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	75
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42620030122001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	134
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	177 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Kūts
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērišanas datums:	12.06.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	235.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	235.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	235.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	132.0	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	103.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	970.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	293.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

42620030122002	1/1	0	"Mazzeltīni", Līgatnes pag., Cēsu nov., LV-4108	Kūts
----------------	-----	---	---	------

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	124 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	330.8
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.06.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	330.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	330.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	330.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	330.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	85
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42620030122002001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	124 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Kūts
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.06.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	330.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	330.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	330.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	239.5	-
2	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	91.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	794.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	345.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Silikātķieģeļi	-	1900	-	85
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1900	-	85
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1900	-	85
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1900	-	85

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēsu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42620030122	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Līgatnes pagasta zemesgrāmata	18.04.2018	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	17.12.2009	13	Līgatnes novada dome
Lēmums par zemes gabala sadali	24.01.2007	1	Līgatnes pagasta padome
Cita veida dokuments	09.11.2005	66	LR ZM LAD Ziemeļvidzemes reģionālā nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	05.11.2005	-	Zvērināts mērnieks Bauers Gints Lic.Nr.086
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	02.11.2005	719	Līgatnes pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	21.04.2004	4	Līgatnes pagasta padome
Cita veida dokuments	03.04.2004	-	Pašvaldības precizētie ēku pārskata saraksti
Lēmums par iepriekšējo lēmumu izmaiņu	11.04.2001	3	Līgatnes pagasta padome

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


EN ISO/IEC 17024
53-290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 12

Jānis Biernis
vārds, uzvārds
281066-12553
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. maija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums




Dainis Tunsts
 LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

