

Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 30.05.2025.
Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

"Strautnieki", Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads

Kadastra Nr.42560130001



Cēsis, 2025.gada 30.maijā

Reģ. Nr.415-3826/v

Par nekustamā īpašuma

“Strautnieki”, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov. novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.42560130001, reģistrēta Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000943549, kas atrodas **“Strautnieki”, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.** – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 42560130036, platība 3.67 ha (turpmāk tekstā – vērtēšanas objekts), novērtēšanu. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā - Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048.

Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

- Piebraukšana pa grants seguma ceļu.
- Objekta sastāvs dabā neatšķiras no Zemesgrāmatā un VZD kadastrā reģistrētā sastāva.

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/

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **“Strautnieki”, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.** ar kopējo platību 3.67 ha 2025.gada 30.maijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **13 700 EUR (trīspadsmit tūkstoši septiņi simti eiro)**, ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu

Jānis Biernis

SIA “LVKV” valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts

sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

***DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.**

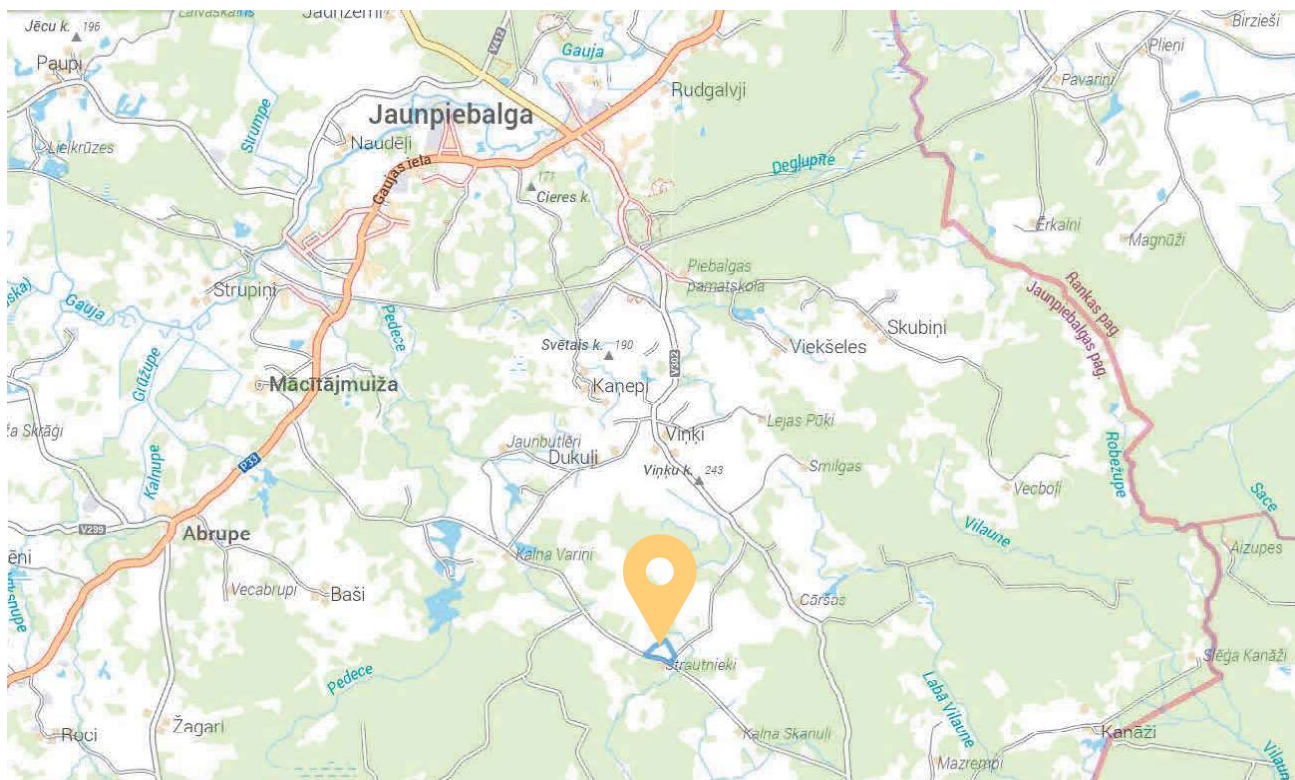
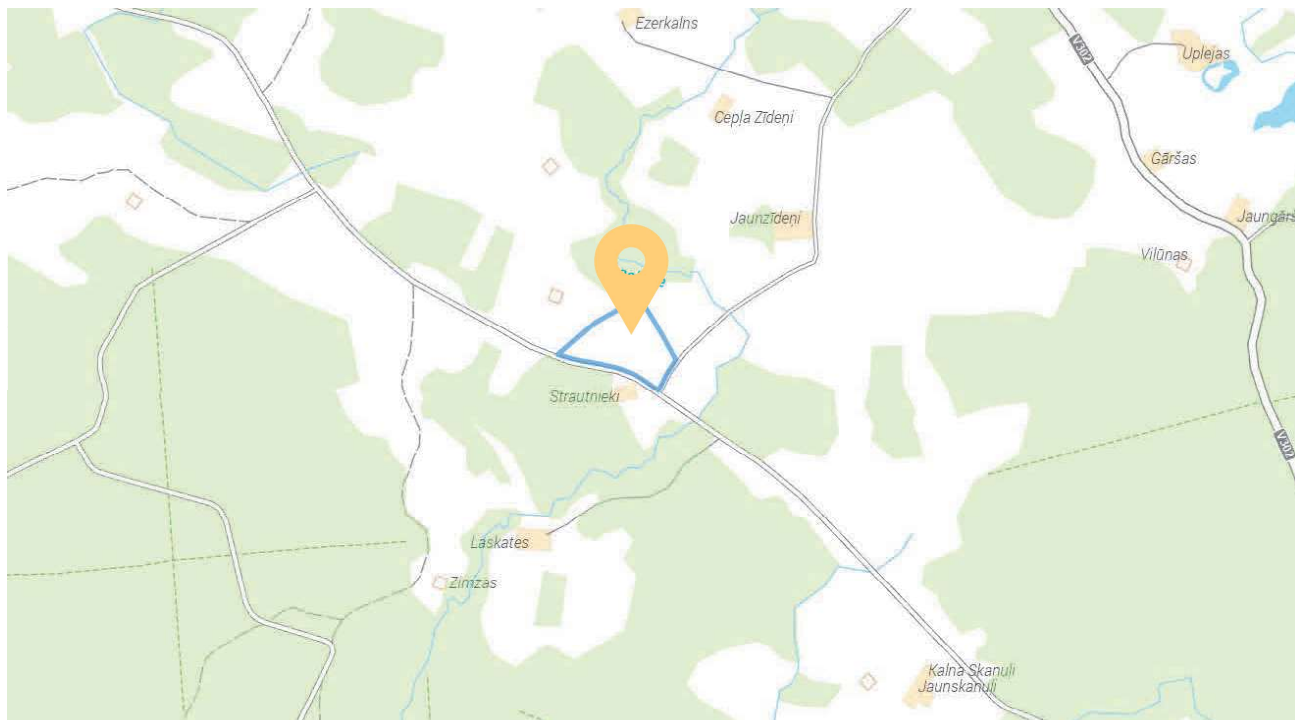
Saturs

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



Zemes platība



Zemes platība



Zemes platība



Zemes platība



Zemes platība

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt tirgus vērtību.
Īpašuma adrese	"Strautnieki", Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov..
Īpašuma kadastra Nr.	42560130001
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000943549
Īpašuma tiesības	Reģistrētas Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943549, 1/1 domājamās daļas īpašnieks Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048.
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 42560130036	3.67 ha
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000943549 reģistrētie apgrūtinājumi: • Nav VZD kadastrs sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, platība 0,9242 ha (tips 7312030303); • dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0,9242 ha (tips 8317010100); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, platība 0.1260 ha (tips 7312050101); • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.1259 ha (tips 8317030100); Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Nomas līgumi	Nav zināmi.
Esošais izmantošanas veids	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.
Tirgus vērtība	13 700 EUR
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši.
Apskates datums	20.05.2025.
Vērtības noteikšanas datums	30.05.2025.
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamā īpašuma **“Strautnieki”, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.**, kadastra Nr.42560130001, reģistrēts Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000943549.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- Zemes vienība ar platību 3.67 ha, kadastra apzīmējums 42560130036, kā arī ar zemes gabalu nesaraucjami 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 pašvaldība – slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts 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 Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000943549 - 1/1 domājamās daļas īpašnieks Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048.

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

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000943549 reģistrētie apgrūtinājumi:

- Nav
- VZD kadastrs sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:
 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, platība 0,9242 ha (tips 7312030303);
 - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0,9242 ha (tips 8317010100);
 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, platība 0.1260 ha (tips 7312050101);
 - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.1259 ha (tips 8317030100);

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas izdrukā,
- Zemes situācijas plāns,
- Zemes robežu plāns,
- LV VZD Kadastra informācijas sistēmas informācija.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekts atrodas Cēsu novada, Jaunpiebalgas pagasta centrālajā daļā. (skat. atzīmi Vērtēšanas objekta novietojums kartē).

Jaunpiebalgas pagasts ir administratīva teritorija Cēsu novadā, Vidzemes reģionā, Latvijā. Tas atrodas novada austrumu daļā un robežojas ar Zosēnu un Vecpiebalgas pagastiem, kā arī ar Smiltenes novada Drustu pagastu, Gulbenes novada Druvienes un Rankas pagastiem, Madonas novada Liezēres pagastiem. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecības zemes, lauku viensētas un mežu teritorijas. Netālu no nekustamā īpašuma atrodas Laskates upe. Zemes vienība atrodas pašvaldībai piederošana garnts seguma ceļa malā. Kopumā vērtējamā objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba, robežojas ar citām apstrādātām lauksaimniecībā izmantojamām zemēm un meža teritoriju.

Attālums līdz Jaunpiebalgas centram ~8,5 km, līdz Madona ~45 km, līdz Cēsīm ~70 km, līdz Valmierai ~26 km, līdz Rīgai ~143 km.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	42560130036
Zemes gabala platība	3.67 ha
Forma, izvietojums	Neregulāras formas zemes gabals. Zemes gabals robežojas ar blakus esošo īpašumu teritorijām, ziemeļu un austrumu pusēs robežojas ar pašvaldībai piederošiem ceļiem.
Reljefs	Līdzens.
Lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
Apgrūtinājumi (saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem)	Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000943549 reģistrētie apgrūtinājumi: - Nav VZD kadastrs sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, platība 0,9242 ha (tips 7312030303); - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0,9242 ha (tips 8317010100); - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, platība 0.1260 ha (tips 7312050101); - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.1259 ha (tips 8317030100); Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Raksturojums	Zemes gabalā lielākā daļa lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme apsekošanas dienā netiek apstrādāta. Teritorija nav norobežota. LIZ kvalitātes rādītājs – 40 balles.
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem (saskaņā ar LR VZD informācijas sistēmas)	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme 3.63 ha (no tām aramzemes platība 3.46 ha, pļavu platība 0.17ha). Pārējās zemes platības 0.04 ha.

datiem).	
LR VZD kadastra karte	

8. Vērtību definīcija

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

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas un tirgus dalībnieku aptaujām, šobrīd darījumi par zemes īpašumiem Vidzemes reģionā tiek noslēgti par cenām vidēji no 2500 līdz 6500 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma sastāvu, kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktoros. Labas kvalitātes lauksaimniecības zemi Cēsu novadā, kuras cena noteikta vidēji no 3000 līdz 5000 EUR/ha, visbiežāk izvēlas tuvākajā apkārtnē esošie lauksaimniecības uzņēmumi un lauksaimnieki. Tāpat šobrīd novērojams, ka lauksaimnieki nereti iesaistās zemes platību meklējumos sev tuvākajā apkārtnē, jo vēlas paplašināt ražošanu. Augstas kvalitātes lauksaimniecības zemi, kuras cena sasniedz aptuveni 5000 EUR/ha vai vairāk, visbiežāk iegādājas tuvumā esošie lauksaimniecības uzņēmumi un individuālie lauksaimnieki. Šiem pircējiem parasti interesē lielākas zemes platības, kas ļauj paplašināt uzņēmējdarbību, un bieži vien apbūve (ja tāda ir) netiek uzskatīta par nozīmīgu īpašuma daļu – galvenā vērtība ir zeme.

Pašreiz novērojams, ka lauksaimnieki aktīvi meklē zemes platības sava reģiona tuvumā, lai paplašinātu ražošanu. Augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas atbilst kvalitatīvas lauksaimniecības ražošanas prasībām. Pircēji rūpīgi izvērtē vairākus faktoros, kas ietekmē zemes vērtību, piemēram, auglību, atrašanās vietu tuvu jau apsaimniekotām zemēm, līdzenu reljefu, ērtu piekļuvi ar transportu, nestspējīgus ceļus, funkcionējošu meliorāciju, zemes apstrādātību un viengabalainību.

Savukārt zemāka interese ir par nesakoptiem īpašumiem, kas gadiem ilgi nav apsaimniekoti. Neapstrādātas zemes, kas aizaugušas ar krūmiem, maksā par 40–50% mazāk. Zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu vērtēti vēl zemāk, jo nepieciešami ievērojami ieguldījumi to sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Kopumā lauksaimniecības zemju sektors saglabā stabilitāti, un prognozēts, ka zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, taču tā apjoms būs atkarīgs no ES un valsts atbalsta, ekonomikas atlabšanas tempiem, iedzīvotāju skaita un eksporta iespējām.

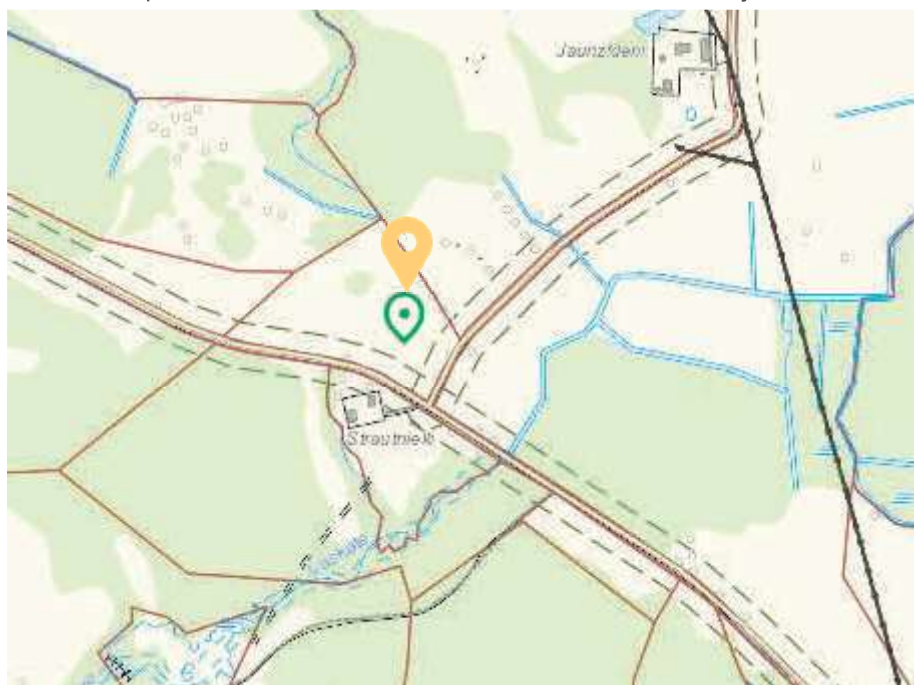
Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo

cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

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 lauksaimniecības zeme. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.



Avots: <https://geolattvija.lv/main>

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- ērta piebraukšana, atrodas grants seguma ceļa malā,
- liels pieprasījums lauksaimniecībā izmantojamai zemei,
- kvalitatīva lauksaimniecībā izmantojamā zeme (novērtējums ballēs -40);

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- -

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- īpašumam ir nodrošināta netraucēta piekļūšana;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.2.

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.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

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, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt šādos soļos:

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

- vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka dzīvojamo māju celtniecībai paredzētas zemes platības pircēji iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi 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 (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

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

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķini

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Vidzemes reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes gabalus. 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	Variņu pag., Smiltenes nov.	
Pārdošanas laiks	08.2024.	
Pārdošanas cena	7 600 EUR	
Zemes vienības platība	2.04 ha	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Zemes vienības konfigurācija neregulāras formas. Zemes vienība ar platību 2.04 ha - Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: 1.91 ha., t.sk. Aramzemes platība: 1.91 ha, pārējās zemes platības 0.13 ha.. Zemes lietošanas mērķis: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienība nav apbūvēta. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 40. Zemes vienība atrodas blakus grants seguma ceļam (Pašvaldībai piederošs ceļš), ~ 25 km attālumā no Jaunpiebalgas, ~ 61 km attālumā no Cēsīm.	

Objekts Nr.2	Variņu pag., Smiltenes nov.	
Pārdošanas laiks	11.2024.	
Pārdošanas cena	7 800 EUR	
Zemes vienības platība	2.18 ha	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Zemes vienības konfigurācija četrstūra formas. Zemes vienība ar platību 2.18 ha - Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: 2.10 ha., t.sk. aramzemes platība 1,91 ha, t.sk. Augļu dārzu platības 0,19 ha. t.sk. krūmāju platības: 0.06 ha, zemes zem ceļiem platība: 0,02 ha. Zemes lietošanas mērķis: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienība nav apbūvēta. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 45. Pie zemes vienības pienāk grants seguma ceļš, kas atrodas uz citai personai piederoša īpašuma (ir nostiprināts servitūtu ceļš). Piekļūšana caur diviem citai personai piederošiem nekustamajiem īpašumiem (Ir nostiprināts servitūts). Servitūtu ceļš savienojas ar Valsts vietējās nozīmes autoceļu V248 (Cirgaļi- Palsmane - Ūdrupe), ~ 25 km attālumā no Jaunpiebalgas, ~ 66 km attālumā no Cēsīm.	

Objekts Nr.3	Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.	
Pārdošanas laiks	06.2024.	
Pārdošanas cena	11 550 EUR	
Zemes vienības platība	3.30 ha	
Objekts kartē		
Īss objekta raksturojums	Zemes vienības konfigurācija neregulāras formas. Zemes vienība ar platību 3.30 ha - Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: 3,27 ha, t.sk. no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 3.27 ha. Aramzemes platība: 3.27 ha, t.sk. Ūdens objektu zeme 0.03 ha, t.sk. Zeme zem ūdeņiem 0.03 ha, Zemes lietošanas mērķis: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienība nav apbūvēta. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 35. Pie zemes vienības nokļūšana pa diviem citām personām piederošiem laukiem (Ir nostiprināts servitūtu ceļš). Servitūtu ceļš savienojas ar Valsts vietējās nozīmes autoceļu V302 (Jaunpiebalga - Pērle). ~ 9 km attālumā no Jaunpiebalgas. ~ 64 km attālumā no Cēsīm.	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Variņu pag., Smiltenes nov.	Variņu pag., Smiltenes nov.	Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.	"Strautnieki", Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.
Pārdošanas cena, Eur	7 600	7 800	11 550	
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	7 600	7 800	11 550	

Zemes gabala platība, m ²	2,04	2,04	3,30	3,67
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, Eur/m ²	3725,5	3823,5	3500,0	3726,8
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	7 600	7 800	11 550	13 677

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Atrašanās vieta	-2%	-2%	0%	
Zemes gabala lielums	1%	1%	0%	
Piebraukšanas ērtums, autoceļa segums	0%	1%	4%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes kvalitāte	0%	-2%	2%	
Zemes gabalu skaits, konfigurācija, reljefs	0%	0%	1%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi faktori, īpašuma sastāvs	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-1%	-2%	7%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	3688,2	3747,1	3745,0	3726,8
Veicot aprēķinus, vērtētāji ieguva rezultātu, EUR				13 677
Veicot aprēķinus, vērtētāji ieguva rezultātu, noapaļojot, EUR				13 700

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus 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 2025.gada 20.maijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. 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.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **"Strautnieki", Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.** ar kopējo platību 3.67 ha 2025.gada 30.maijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **13 700 EUR (trīspadsmit tūkstoši septiņi simti eiro)**, ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu,

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

Kategorija	Dati (ir/nav)	Novērojums, ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens		
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	ir	nav ietekme
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav	n/z
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	ir	nav ietekme
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	ir	nav ietekme
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nevajag	nav
Zeme/augsne		
Augsnes erozija	ir	nav ietekme
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	ir	nav ietekme
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augšni saistītos riskus	nevajag	nav
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	nav	n/z
Piesārņojuma atliekas	nav	n/z
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	ir	nav ietekme
Bīstamu objektu tuvums	ir	nav ietekme
Gaisa piesārņojums	ir	nav ietekme, līmenis normas robežās
Citi piesārņojuma avoti	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nevajag	nav
Troksņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	ir	nav ietekme
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	ir	nav ietekme
Vējš un temperatūra		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav	n/z
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	nav	n/z
Citi vides faktori		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	ir	nav ietekme
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrotiem utt.)	ir	nav ietekme
Citi novērojumi	nav	nav

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

Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943549

Kadastra numurs: 42560130001

Nosaukums: Strautnieki

Jaunpiebalgas 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 42560130036). Žurn. Nr. 300008294234, lēmums 16.04.2025., tiesnese Sandra Vītola		3.67 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048. 1.2. Pamats: Cēsu novada pašvaldības 2025.gada 1.aprīļa uzzīņa Nr.6.2-23/2025/1323. Žurn. Nr. 300008294234, lēmums 16.04.2025., tiesnese Sandra Vītola	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Signe Rupaine (+e-lug). Pieprasījums izdarīts 14.05.2025 14:58:14.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42560130036

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Jaunpiebalgas novada domes 2011.gada 14.marta sēdes lēmumu (protokols Nr. 3, 14. paragrāfs, 8. punkts) "Par neapbūvētas lauku apvidus zemes piekritību pašvaldībai un zemes nomas līguma apstiprināšanu zemes vienībai "Strautnieki", kadastra apzīmējums 42560130036" un Jaunpiebalgas novada domes 2011.gada 10. oktobra sēdes lēmumu (protokols Nr. 10, 11. paragrāfs, 8.punkts) "Par zemes lietojuma "Strautnieki", kadastra apzīmējums 42560130036, Jaunpiebalgas pagasts, Jaunpiebalgas novads, platības precizēšanu."

Robežas noteiktas 2025.gada 27.februārī

Plāna mērogs 1: 2000

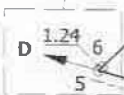
Zemes vienības platība 3.67 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS92 TM
Mēroga koeficients: 0.999793

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Plāna iznesums



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 42560130040 "Jaunzīdeņi", Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads
- no B līdz C: 42560130047
- no C līdz D: 42560130046
- no D līdz E: 42560130030
- no E līdz A: 42560130032

Zemes vienības platība 3.67 ha

Zemes robežu plāns

42560130036

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Mārtiņš Pošivs
sertifikāta Nr.AB0003

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42560130036

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 27.februārī

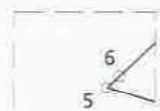
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 3.67 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
3.67	3.63	3.46	-	0.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.04

Plāna iznesums



Apzīmējumi
p.z. - pārējās zemes



Situācijas plāns

42560130036

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mēriņeks Mārtiņš Pošivs
sertifikāta Nr.AB0003

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42560130001	Strautnieki	3.67 ha	100000943549	-	Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1963	18.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7974	18.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1963	18.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7974	18.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42560130036	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.6700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1963	18.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7974	02.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.6700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.6300
t.sk. Aramzemes platība:	3.4600
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

t.sk. Pļavu platība:	0.1700
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0400

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.6700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.9242	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.9242	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1260	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1259	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Mārtiņš Pošivs	27.02.2025

Īpašnieki

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	42560130001	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmata	16.04.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	10.03.2025	-	Pošivs Mārtiņš .AB0003
Situācijas plāns	10.03.2025	-	Pošivs Mārtiņš .AB0003
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.03.2025	-	Cēsu novada pašvaldība

Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	27.02.2025	-	Pošivs Mārtiņš .AB0003
Robežas noteikšanas akts	27.02.2025	-	Pošivs Mārtiņš .AB0003
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	10.10.2011	10/11.§8.p.	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	10.08.2009	5.17.2.	Jaunpiebalgas novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	23.02.2009	3	Jaunpiebalgas novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	23.02.2009	3	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	04.03.2006	10F-2C/279	LR VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	05.12.2005	14	Jaunpiebalgas 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

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. maija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums


Dainis Funsts
 LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



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

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs



Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs