

„INVEST-CĒSIS” SIA

Cēsis, Rīgas ielā 4
LV 44103018948
Tel.29117615/29443049

Norēķinu rēķins LV20UNLA0004007467563
Akciju sabiedrība "SEB BANKA"
Cēsu filiāle, kods UNLALV2X

Raunas novada pašvaldībai

2021.gada 19.februārī

Par nekustamā īpašuma “Piekraste”, Raunas pagastā, Raunas novadā tirgus vērtības aprēķināšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4276 006 0207, kas atrodas “Piekraste”, Raunas pagastā, Raunas novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Raunas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0061 0087, tirgus vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju. Vērtējums pamatojas uz labākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4276 006 0207, kas atrodas “Piekraste”, Raunas pagastā, Raunas novadā,

- *tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2021.gada 19.februārī noapaļojot ir:*
9 500 EUR (Deviņi tūkstoši pieci simti euro)

Minētās īpašuma vērtības ir spēkā, ja īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašums nav apgrūtināts ar saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

Aprēķinātās īpašuma tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā tehniskais stāvoklis un īpašumtiesības atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Ar cieņu

Ieva Kampe, SIA “Invest- Cēsis” prokūriste
Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā Nr.38

Nekustamā īpašuma “Piekraste”, Raunas pagastā, Raunas novadā novērtējums



SATURS

1.	Vispārējā informācija	4.lpp.
2.	Īpašuma raksturojums	
2.1.	Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.	Īpašuma raksturojums	6.lpp.
2.3.	Fotoattēli	7.lpp.
3.	Īpašuma vērtējums	
3.1.	Vērtējuma pamatojums	7.lpp.
3.2.	Īpašuma labākais izmantošanas veids	8.lpp.
3.3.	Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	8.lpp.
3.4.	Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	9.lpp.
3.5.	Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	9.lpp.
4.	Kopsavilkums	11.lpp.
5.	Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	12.lpp.
6.	Pielikums	
-	Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
-	Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plāni;	
-	Novada domes uzziņa;	
-	Informatīvs materiāls no KIS;	
-	Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

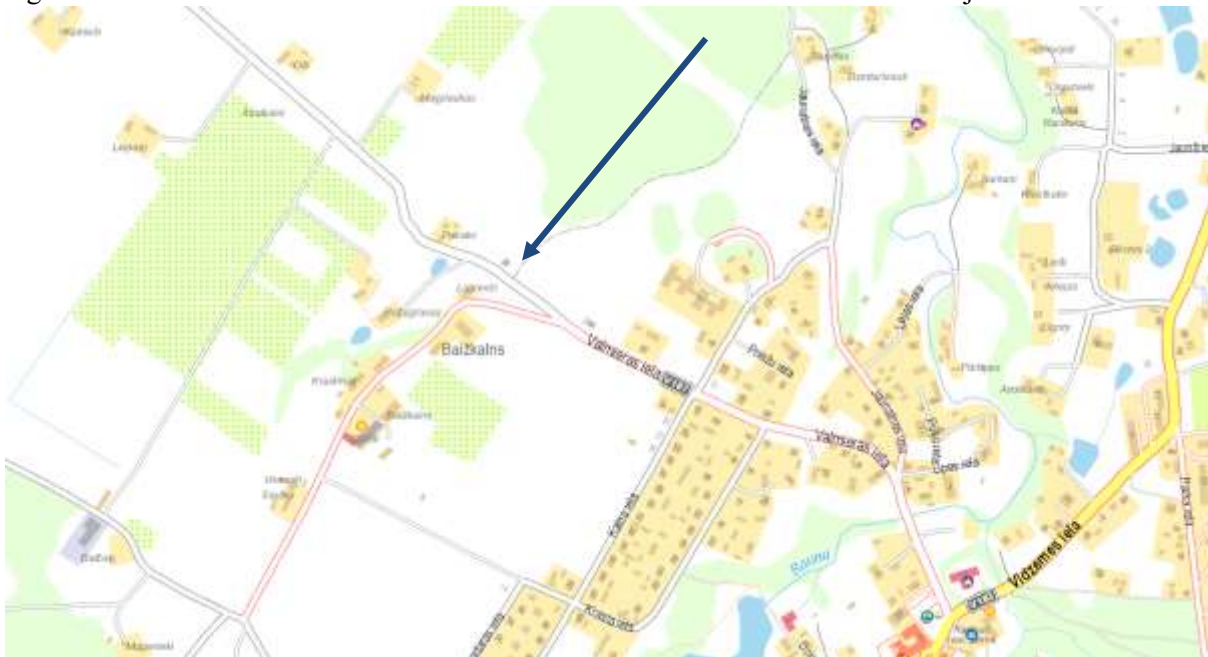
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums "Piekrašte", Raunas pagastā, Raunas novadā (kadastra Nr.4276 006 0207).
Vērtējuma pasūtītājs	Raunas novada pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2021.gada 19.februāris
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4276 006 0207 ar kopējo platību 1.3077 ha.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Raunas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0061 0087, pamatojoties uz 2021.gada 10.februāra uzziņu par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.129/02.01-04, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Raunas novada domei.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā 0.0628 ha; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0252 ha; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0649 ha; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,2601 ha.
Ķīlas tiesības un to pamats	Nav ierakstu.
Atzīmes un aizliegumi	<u>Uz zemes vienības atrodas ēka/būve ar kadastra apzīmējumu 4276 006 0207 001, kuras piederība nav noskaidrota.</u>
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem (tajā skaitā arī no kredītsaistībām), kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, - ēkas būvdarbu kvalitāte laba, tās būvniecībā pielietoti kvalitatīvi mūsdienu tehniskajām prasībām atbilstoši celtniecības un apdares materiāli, kā arī mūsdienīgs ēkas tehniskais aprīkojums, - no pasūtītāja saņemto informācija pieņemta par patiesu un nav pārbaudīta nevienā oficiālā institūcijā.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zeme, nav nožogota, daļēji kopta. Uz zemes gabala neizmantota būve.
Vērtējumā izmantotā Informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2021.gada 19.februārī. 2.Īpašumtiesību apliecināošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka). 3.Zemes robežu plāni. 4.Informācija no KIS. 5.Novada domes uzziņa. 6.Raunas novada teritoriālā plānojuma 2012.-2024.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.rauna.lv .

2. Īpašuma raksturojums

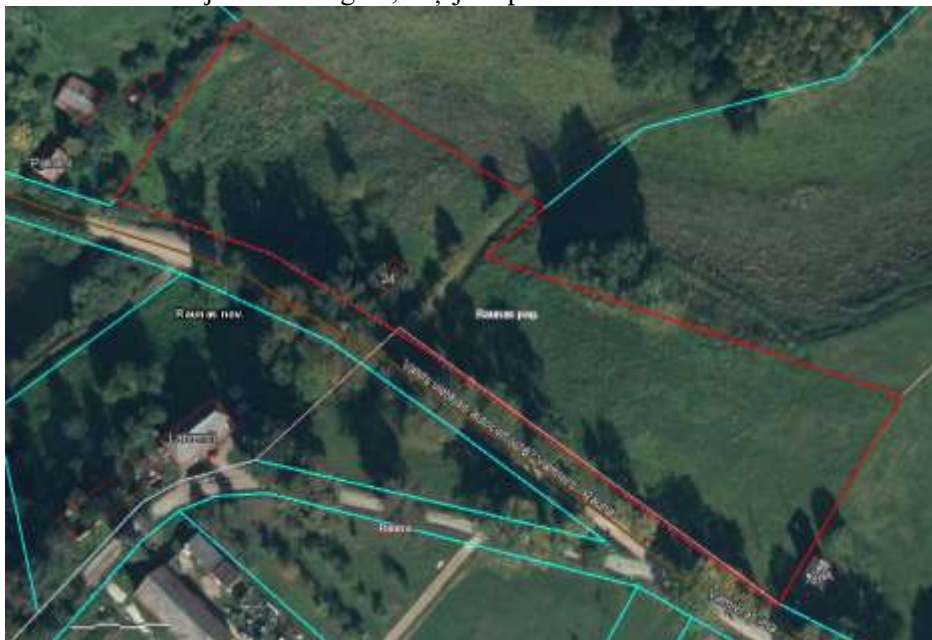
2.1. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Raunas pagasta centrā Baižkalnā, ~1.0 km attālumā no Raunas novada domes un autobusu pieturas, pie ceļa Rauna - Valmiera (Valmieras ielas), ~1 km attālumā no Raunas apvedceļa. Pieklūšana ērta, bez ierobežojumiem, pie īpašuma dienvidrietumu puses no Valmieras ielas. Tuvumā individuālo māju apbūve. Netālu bērnu dārzs. Raunā labi attīstīta infrastruktūra – veikali, izglītības un kultūras iestādes. Attālums līdz Cēsīm ~23 km. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.

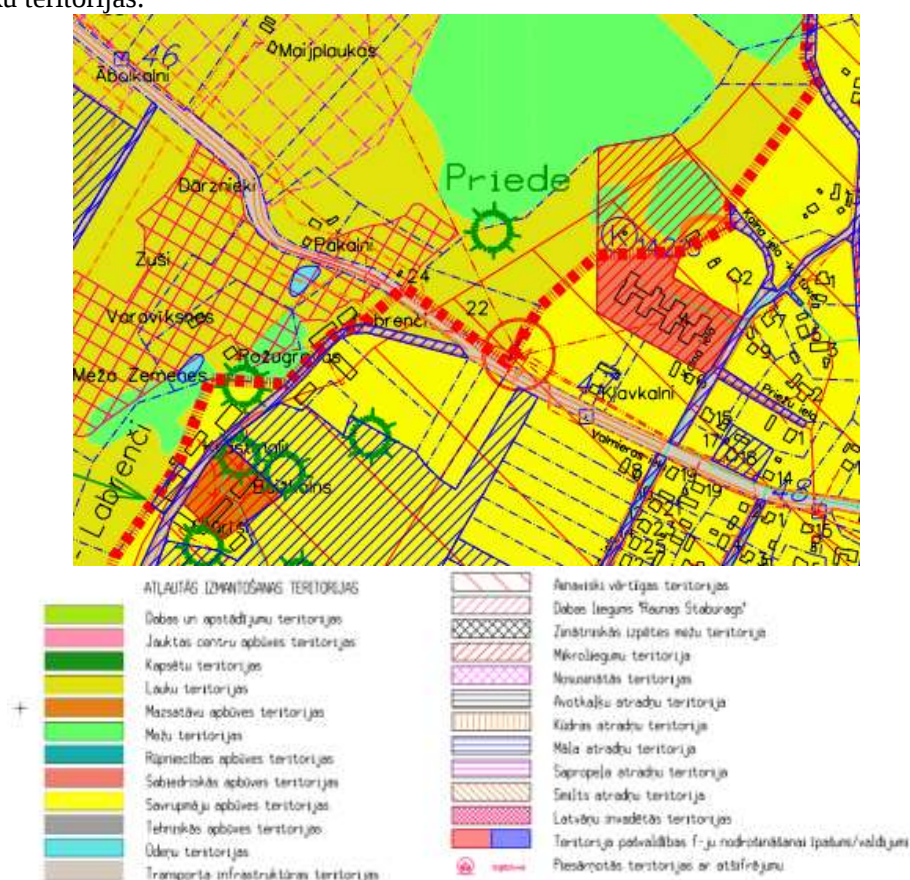


2.2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības kopējā platība 1.3077 ha, t.sk. 1.1930 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme, 0.0824 ha zeme zem ēkām un pagalmiem, 0.0253 ha zem ceļiem, 0.0070 ha pārējās zemes. Tā forma neregulāras izstieptas formas daudzstūris, piebraukšana no dienvidrietumu puses no Valmieras ielas. Apbūve izvietota zemes gabala vidū. Zemes gabals ar izteiktu relfetu – kritums ziemeļaustrumu virzienā un ziemeļu virzienā. Teritorija nav nožogota, daļēji kopta.



Saskaņā ar Raunas novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam zemes gabala lietošanas mērķis ir Lauku teritorijas.



2.2.3. Fotoattēli



3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: "Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas".

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2021.gada 19.februārī**.

Īpašuma vērtības aprēķinā, ņemot vērā īpašuma funkcionālo nozīmi, tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā īpašuma un līdzīgu vai identisku īpašumu salīdzinājums. Tiek analizēta situācija funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu tirgū reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Tiek analizēts īpašuma tehniskais stāvoklis, sastāvs, atrašanās vietas, īpašumtiesību ietekme, tā izmantošanas raksturs un iespējas saistībā ar reāli pastāvošo nekustamā īpašuma tirgu vērtēšanas brīdī.

Novērtējumā nav ņemta vērā COVID-19 izraisītās Globālās pandēmijas un vērtēšanas atskaites sagatavošanas datumā LR izsludinātā ārkārtas stāvokļa ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu, jo nav pieejami pietiekami tirgus dati, kas ļautu veikt atbilstošas vērtējamā nekustamā īpašuma vērtības korekcijas.

Tādēļ, stabilizējoties situācijai Latvijas ekonomikā un nekustamā īpašuma tirgū un iegūstot to apstiprinošu tirgus informāciju, bet ne vēlāk kā pēc 6 (sešiem) mēnešiem, ir ieteicams veikt novērtējuma aktualizāciju atbilstoši jaunajai situācijai nekustamā īpašuma tirgū.

Vērtējums tiek veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām saistībām un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašumtiesības ir sakārtotas.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 normām nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā objekta vērtība būs visaugstākā.

Saskaņā ar Raunas novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam zemes gabals atrodas Lauku teritorijā.

Analizējot situāciju nekustamā īpašuma tirgū, atļautā izmantošanas veida, apbūves tehnisko stāvokli, apbūves un tai piesaistītā zemes gabala platību, transporta piekļūšanas iespējas, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids, ar ko pamatoti turpmākie īpašuma vērtības aprēķini, varētu būt lauksaimniecībā izmantojama zeme vai lauku viensēta.

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitātes ir atsākušās galvenokārt dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgū.

Tomēr jāņem vērā, ka nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte galvenokārt ir attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem Pierīgā. No Rīgas attālinātajos rajonos tirgus aktivitāte krietni zemāka, lai gan Cēsu reģionā pēdējā gada laikā dzīvojamā segmenta tirgus cena vienmērīgi pieaug.

Zemes tirgus aktivitāti un tās cenu ietekmē vairāki faktori un apstākļi: uzņēmējdarbības aktivitātes ietekme, investīciju un būvniecības apjomu ietekme, iedzīvotāju nodarbinātības un labklājības ietekme, diemžēl dotajā brīdī visi šie faktori darbojas negatīvi. Svarīgākais kritērijs zemes gabala iegādei, protams, ir vieta, kas nozīmē arī inženiertīklu nodrošinājumu, infrastruktūru, apkārtējās apbūves kvalitāti, sociālo vidi utt. Pārsvarā klienti vēlas iegādāties labus zemes gabalus ar visām komunikācijām vai vismaz ar jau pievilktu elektrību.

Vidzemes reģionā iekoptu, meliorētu un bez piekļūšanas apgrūtinājumiem lauksaimniecībā izmantojamo zemju vidējā cena ir 2500 līdz pat 4000 EUR/ha. Pieprasītākie ir zemes gabali, kuru platība ir 10 ha un vairāk.

Vērtējamais īpašums atrodas Raunas pagasta centrā. Uz zemes gabala ir būve, kurai nav noskaidrota īpašuma piederība.

Analizējot gan zemesgrāmatā reģistrēto vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu pārdevumu cenu līmenis vidēji 0.50 – 4.00 EUR/m² atkarībā no īpašuma vērtību ietekmējošajiem faktoriem.

Analizēts arī pašreizējais vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums. Reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, līdzvērtīgu piedāvājumu nav.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Raunas pagasta centrā ar ērtu piebraukšanu (+);
- Salīdzinoši maza zemes gabala platība lauksaimniecībai (+;-);
- Uz zemes gabala atrodas ēka, kuras īpašuma tiesības nav noskaidrotas (+;-);
- Zemes gabala konfigurācija (-);
- Zemes gabala reljefs (+;-).

3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:

- ja salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir labāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots "-“ koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots "+“ koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

1. Īpašumu Raunas pagasta Lejas Duburi

Apbūvēta zeme. Zemes gabala platība 1.02 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojama zeme 0.44 ha, 0.38 ha krūmāji. Apgrūtināta piebraukšana. Pārdošanas cena 2020.gada augustā EUR 4 200.



2. Īpašumu Raunā Jaunā ielā 10

Neapbūvēta individuālās apbūves zeme. Zemes gabala platība 4798 kv.m. Pārdošanas cena 2020.gada jūlijā EUR 10 000.



3. Īpašumu Raunas pagasta "Pakalni" (pie Valmieras ielas)

1950.gadā būvēta koka māja ar grīdu platību 44.1 kv.m un laukakmeņu mūra saimniecības ēka 89 kv.m. Zemes platība 5720 kv.m. Pārdošanas cena 2020.gada decembrī EUR 20 000..



4.Īpašumu Raunas pagasta "Sautiņi"

1930.gadā būvēta dzīvojamā māja ar grīdu platību 195.5 kvm un 1960.gadā būvēta saimniecības ēka ar grīdu platību 92.9 kvm. Zemes platība 1.5643 ha. Pārdošanas cena 2018.gada maijā EUR 26 000.



	Salīdzināmie objekti			
	Raunas Lejas Duburi	Rauna Jaunā 12	Raunas Pakalni	Raunas Sautiņi
Pārdošanas cena, EUR	4 200	9 000	20 000	26 000
Zemes platība, kvm	10200	4173	5720	15643
Cena par kvm	0.41	2.16	3.50	1.66
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2020.g.aug.	2020.g.jūl.	2020.g.dec.	2018.g.maijs
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	30%	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
-komunikācijas	0%	-10%	-5%	-10%
-zemes gabala platība	0%	-40%	-35%	10%
-piebraukšana	30%	0%	0%	0%
-zemes gabala reljefs	-10%	-10%	-10%	-5%
-apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	0%
-citi faktori (apbūve)	0%	0%	-30%	-50%
Pārreķina koeficients	50%	-60%	-80%	-55%
Reducētā vērtība EUR/kvm	0.62	0.86	0.70	0.75
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	0.73			
Vērtējamā obj.zemes platība m ²	13077			
Aprēķinātā vērtība, EUR	9 546			

Nekustamā īpašuma, kas atrodas "Piekraste", Raunas pagastā, Raunas novadā, tirgus vērtība 2021.gada 19.februārī aprēķināta **9 500 EUR (Deviņi tūkstoši pieci simti euro)**.

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4276 006 0207, kas atrodas "Piekraste", Raunas pagastā, Raunas novadā,

- *tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2021.gada 19.februārī noapaļojot ir:*
9 500 EUR (Deviņi tūkstoši pieci simti euro)

Minētās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs un tā tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un pieņemot, ka īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Mēs neuzņemamies atbildību arī par tādām iespējamām īpašuma cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- *mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi;*
- *mums nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.17)

I.Kampe

5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- Iespējamās nekustamā īpašuma tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz iespējamai nomas līguma noslēgšanai, vērtējumā nav ietvertas, jo tās nevar precīzi paredzēt;
- Īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- Bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- Īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot, ja tie vērtējuma atskaitē ir uzrādīti;
- Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Īpašumam ir pieejamas tekstā minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.
- Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru un pasūtītāja piekrišanas nevienam no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkāda veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.