

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes
tirgus nomas maksas aprēķina atskaite

Pasūtītājs: CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA
Reģ.nr.: 90000031048

Kalna Avotiņi, Zosēnu pagasts, Cēsu novads
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķins



PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam aprēķinājuši lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksu nekustamā īpašuma ar adresi **Kalna Avotiņi, Zosēnu pagasts, Cēsu novads, kadastra numurs – 4298 003 0243** sastāvā esošajai lauksaimniecībā izmantojamai zemei.

Šis lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķins parāda mūsu viedokli par tā iespējamo apmēru lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķināšanas dienā, tas ir, 2023. gada 24. novembrī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā dokumentā ir pieņemti par ticamiem. No zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā dokumentā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti aktuālākie dati. Objekts dabā apsekots 2023. gada 9. jūlijā. Objekta apsekošanu dabā veica sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcīte.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķināšanai un šī dokumenta sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā tekstā.

Adrese:	Kalna Avotiņi, Zosēnu pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs:	4298 003 0243
Objekts lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķināšanas dienā sastāv no:	
viena nekustamā īpašuma, kas sastāv no vienas zemes vienības (42980030242) ar kopējo platību 9,29 ha, no tiem – 3,20 ha ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme (1,27 ha – aramzeme, 1,93 ha – ganības).	
lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	3,20 ha, tajā skaitā: - 1,27 ha – aramzeme; - 1,93 ha – ganības (saskaņā ar VZD KR datiem)
LIZ auglība:	20 balles
meliorācija:	nav (saskaņā ar www.melioracija.lv)
infrastruktūra:	mazattīstīta, lauku apvidus
piebraukšanas iespējas:	labas, caur citiem īpašumiem, kuros ir izbūvēts ceļš (vērtētājam servitūta līgumi netika iesniegti)
apkārtnē:	lauku apvidus – lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme, lauku viensētas
pašreizējā izmantošana:	lauksaimniecībā izmantojamā zeme
labākais izmantošanas veids:	pašreizējā

Īpašuma tiesības:

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048.

Īpašuma tiesības nostiprinātas Zosēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0056 5996.

Apgrūtinājumi:

Saskaņā ar Zosēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumu Nr.1000 0056 5996:

- ✓ Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,24 ha;
- ✓ Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,05 ha.

Saskaņā ar VZD KR datiem:

- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,24 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,05 ha.

Reģistrētie apgrūtinājumi lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksu neietekmē.

Uzdevums un mērķis:

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķina veikšana novērtēšanas dienā. Šis dokuments paredzēts CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBAS vajadzībām. Tas nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, vai izmantojams citiem mērķiem bez SIA Arco Real Estate rakstiskas piekrišanas.

Pasūtītājs:	CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048
Objekta apsekošanas datums:	2023. gada 9. jūlijs

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķināšanas datums:	2023. gada 24. novembris
Dokumenta sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums
Uzdevumu veica: SIA Arco Real Estate, reģ. Nr.40003323328 Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110. Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcīte.	

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi Kalna Avotiņi, Zosēnu pagasts, Cēsu novads sastāvā esošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar platību 3,20 ha tirgus nomas maksa gadā sastāda –
230,00 € gadā bez PVN (divi simti trīsdesmit eiro).

Dokumentu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā teikts uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicamies par sadarbību!

SIA Arco Real Estate
 Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
 Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine
 Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

Vērtējumu sagatavoja un objekta apskati veica:
 SIA "Arco Real Estate"
 Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente
Guna Pūcīte

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

Saturs

I Vēstule pasūtītājam

Objekta novietojuma shēma

Fotogrāfijas

II Objekta vispārējs raksturojums

1. Atrašanās vieta
2. Zemes vienības raksturojums

III Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins

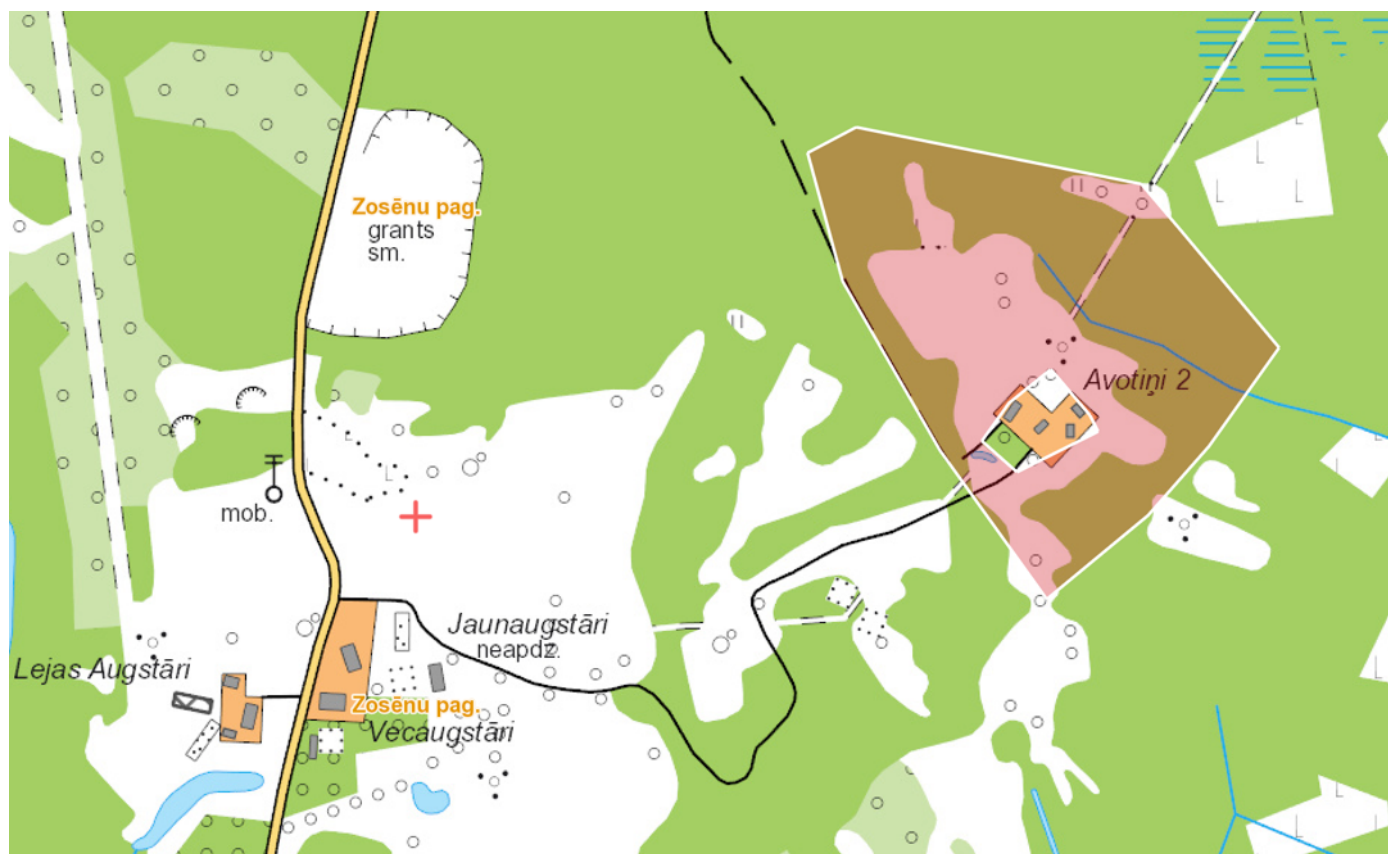
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids
2. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķina pieeju izvēle un pamatojums
3. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas raksturojums
4. Objekta tirgus nomas maksas vērtību ietekmējošie faktori
5. Objekta – lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas noteikšana

IV Slēdziens

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

VI Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums

Objekta novietojuma shēma



www.kartes.lgja.gov.lv

Fotogrāfijas



Zemes vienība ar kad.apz.42980030242 – 9,29 ha, no tiem 3,20 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (1,27 ha – aramzeme, 1,93 ha – ganības), auglība – 20 balles
Zemes vienība dabā apsekota 2023. gada 9.jūlijā

II Objekta vispārējs raksturojums

1. Atrašanās vieta.

Novērtējamais objekts – nekustamais īpašums ar adresi Kalna Avotiņi, Zosēnu pagasts, Cēsu novads atrodas lauku apvidū, blakus "Avotiņi 2" lauku viensētai, ~1km attālumā no pašvaldības autoceļa (Augstāri) un ~2km attālumā no valsts vietējā autoceļa V304 Drustu stacija – Zosēni, ~3km attālumā no Zosēnu pagasta administratīvā centra Melnbāržu ciema un ~17km attālumā no Jaunpiebalgas. Tuvākajā apkārtnē novērtējamam objektam atrodas lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme, lauku viensētas, dabiskas un ierīkotas ūdenstece (upes un meliorācijas novadgrāvji), autoceļi. Piebraukšanas iespējas zemes vienībai – labas, caur citiem īpašumiem, kuros ir izbūvēts ceļš (vērtējamam servitūta līgumi netika iesniegti).

2. Zemes vienības raksturojums.

Zemes vienības eksplikācija										
Nr.	Kadastra apzīmējums	Ha	LIZ	Mežs	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem	Pārējā zeme	Balles	Forma, reljefs, piebraukšana
1	42980030242	9,29	3,20	5,90	0,10	0,03	0,02	0,04	20	neregulāra, paugurains, laba
Kopā:		9,29	3,20	5,90	0,10	0,03	0,02	0,04		

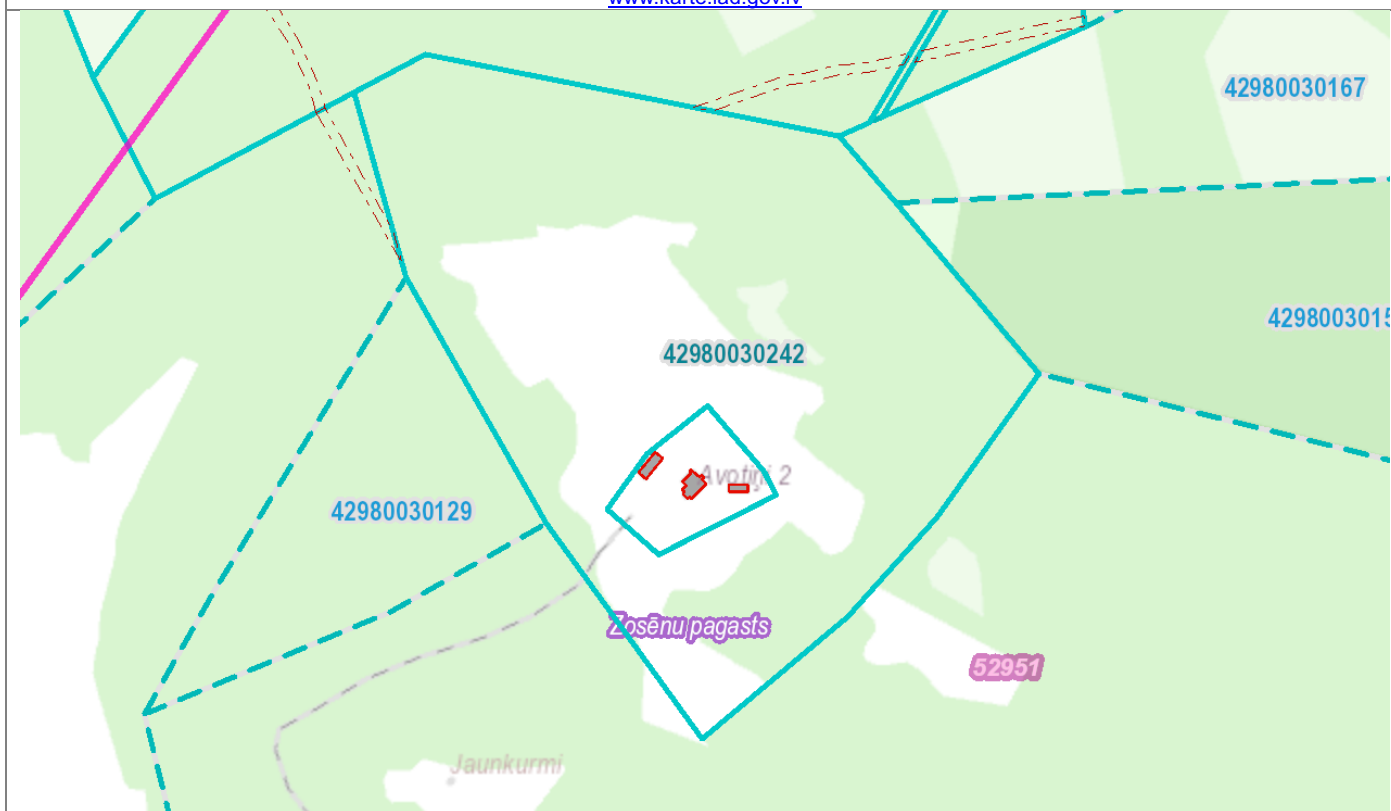


www.kadastrs.lv



Lauku atbalsta dienesta maksājumiem iesniegtā, apsaimniekota platība – 2,72 ha

www.karte.lad.gov.lv



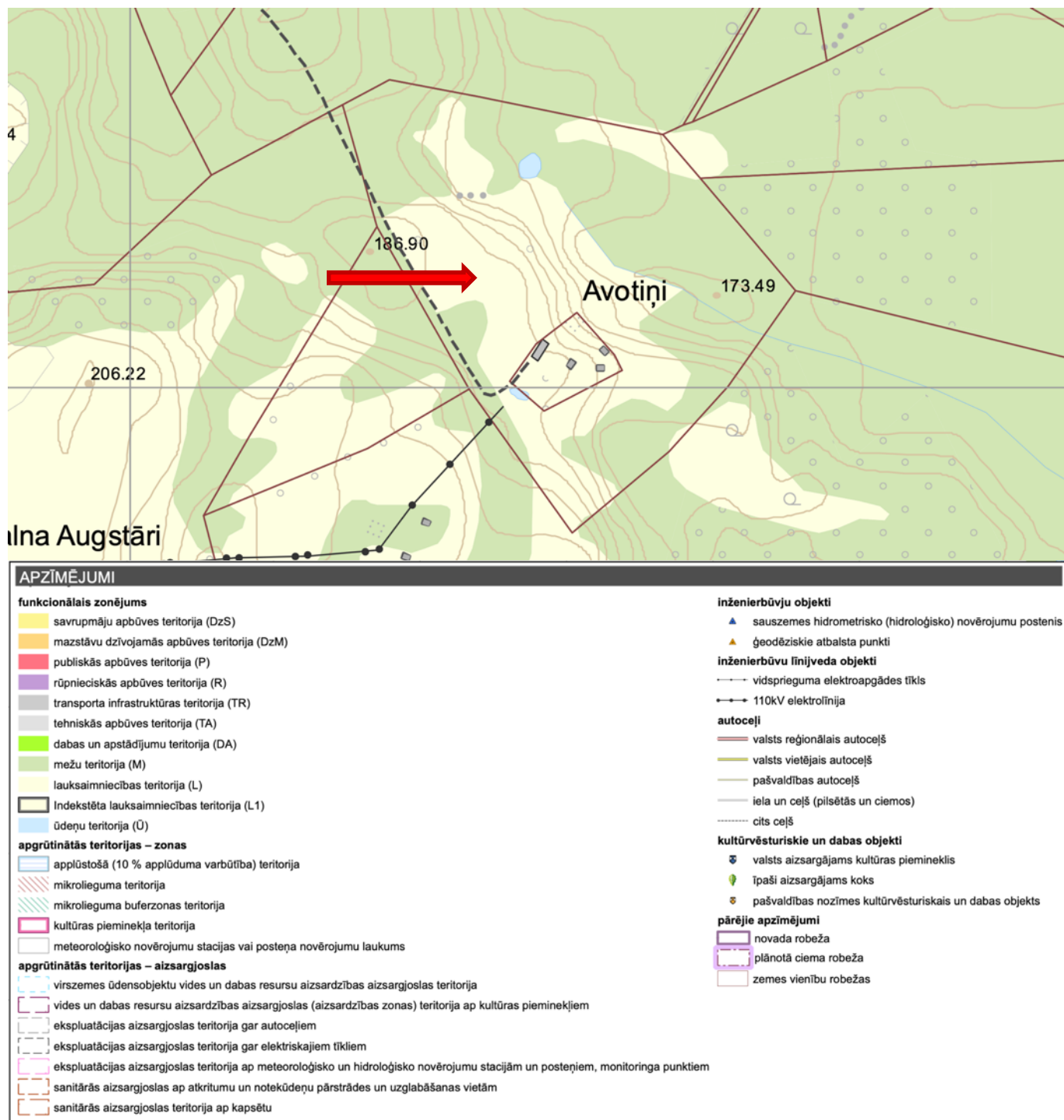
www.melioracija.lv

Objekta – lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība aprēķina nekustamā īpašuma ar adresi Kalna Avotiņi, Zosēnu pagasts, Cēsu novads sastāvā aprēķina atskaite

III Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Saskaņā ar Jaunpiebalgas novada teritorijas plānojuma 2016.-2027.gadam
Jaunpiebalgas novada teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti



Avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_4289

Vērtējājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes plānoto (atļauto) izmantošanu šajā vietā – lauksaimniecības (L) un mežu (M) teritorija,
- 2) piebraukšanas iespējas – labas, caur citiem īpašumiem, kuros ir izbūvēts ceļš (vērtētajam servitūta līgumi netika iesniegti),
- 3) zemes vienības platību – 9,29 ha, no tiem 3,20 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (1,27 ha – aramzeme, 1,93 ha – ganības),
- 4) LIZ auglību – 20 balles,
- 5) meliorāciju – nav veikta (saskaņā ar www.melioracija.lv),

Objekta – lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība aprēķina nekustamā īpašuma ar adresi Kalna Avotiņi, Zosēnu pagasts, Cēsu novads sastāvā aprēķina atskaite 9

- 6) infrastruktūra – mazattīstīta, lauku apvidus,
- 7) pašreizējo izmantošanu – lauksaimniecībā izmantojamā zeme,
- 8) apkārtējo apbūvi – lauku viensētas,
- 9) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato objekta iespējamo izmantošanu, secināms, ka labākā izmantošana ir pašreizējā – lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķins veikts pie labākā izmantošanas veida.

2. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķina pieeju izvēle un pamatojums.

Uzdevums un mērķis ir lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas aprēķina veikšana novērtēšanas dienā.

Tirgus noma (īre) – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.2.1.12.)

Nekustama lieta – zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu. (LVS 401:2013 p.2.1.13.)

Nekustamais īpašums – visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. (LVS 401:2013 p.2.1.14.)

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. (LVS 401:2013 p.3.5.1.)

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. (LVS 401:2013 p.3.5.4.)

Terminu **“piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzīt attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- a) īpašuma tiesība – pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi;
- b) lietojuma tiesība – īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i., personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība);
- c) reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- ✓ Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (direct sales approach).
- ✓ Ienākumu pieeja (income approach).
- ✓ Izmaksu pieeja (cost approach).

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktiskā darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu novērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laikā) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ✓ ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- ✓ diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- ✓ dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi, īpašnieka izmantotai ēkai – aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā, tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka, prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$$V = NOI/R, \text{ kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.}$$

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā – sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauts sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bez riska" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finanšu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- ✓ tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- ✓ tiek noteiktas prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- ✓ tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- ✓ tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- ✓ tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- ✓ tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu pieeju. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams novērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši novērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas, izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- ✓ fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- ✓ funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ✓ ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Pielietotās pieejas

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

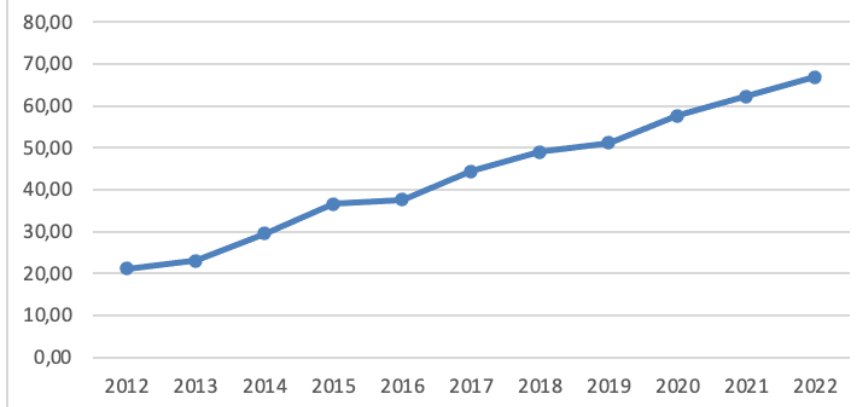
3. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas tirgus raksturojums.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vidējā nomas maksa gadā Latvijā ir ap 150 – 180 €/ha. Augstākā sasniedz 300 €/ha un vairāk. Reģionu dalījumā Vidzemē tā ir no 80 – 200 €/ha, Latgalē no 70 – 150 €/ha. Lielais nomas maksas diapazons saistīts ar vēsturiski saslēgtajiem 5-10 gadu ilgtermiņa līgumiem, kuros maksa noteikta atbilstoši tā laika lauksaimniecības zemes cenām. Taču pēdējos divos, trijos gados jaunie līgumi tiek slēgti jau uz krietni īsāku termiņu – lielākoties uz gadu. Tas īpašniekiem ļauj pielāgot jaunās atlīdzības reālajai tirgus situācijai, kas saistīta ar lauksaimniecības zemes tirgus cenu, kā arī lauksaimniecības produkcijas cenu pieaugumu. Vidējā lauksaimniecības zemes nomas maksa gadā Latvijā ir ap 180 €/ha, bet augstākā Latvijā – ap 350 – 400 €/ha. Augot lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus cenai, aug arī nomas maksa.

Patlaban no visas valsts lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgū pārdošanai nonāk vien vidēji 3 – 4%. Tikmēr būtiski lielāks ir zemes nomas tirgus – Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati liecina, ka nomāta tiek ceturtdaļa jeb 25% aramzemes.

Vienlaikus ir vērojama ļoti liela atšķirība starp oficiāli publicētām un reālajām lauksaimniecībā izmantojamās zemes nomas maksām – atšķirība var būt pat par 90%. Piemēram, pēc CSP datiem vidējā nomas maksa Vidzemē pēdējo desmit gadu laikā ir augusi – no 21,19 €/ha 2012. gadā līdz 66,84 €/ha 2022. gadā, bet realitātē – tā ir daudz augstāka. Atšķirība rodas datu apkopošanas metodoloģijā un to interpretācijā.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes nomas cena Vidzemes reģionā, €/ha bez PVN



Avots: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_NOZ_LA_LAC/LAC040/table/tableViewLayout1/

Nosakot lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksu, jāņem vērā atrašanās vieta, infrastruktūra, piemēram, izvietojums pret piebraucamiem ceļiem, šo ceļu kvalitāte, nomnieka uzņēmuma bāzes un pārstrādes uzņēmumu tuvums, platība, lauku konfigurācija, zemes vienību skaits, zemes iekoptības pakāpe, meliorācijas sistēmas tehniskais stāvoklis, augšņu auglība, augšnes tips un mehāniskais sastāvs, zemju pieprasījums, ekonomiski stipru saimniecību esamība reģionā, zemju konsolidācijas ekonomiskie apsvērumi un pat produkcijas noieta iespējas un cenas.

Analizējot pieprasījumu pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes nomas, tas ir augsts. Zemnieki paplašina savu uzņēmējdarbību – ir iegādāta jaudīga tehnika, dažādota ražošana (saimniecībās visbiežāk ir gan piena lopkopība, gan graudkopība), līdz ar to nepieciešama liela apsaimniekojamās zemes platība. Pieprasījums pēc nomas zemēm nomas maksas izteiksmē sasniedz pat 320 €/ha (piem., Dobeles nov.), Vidzemes reģionā zemnieki piedāvā nomāt zemi ap 120 – 150 €/ha.

Latvijas bioloģiskā zemnieku saimniecība vēlas nomāt lauksaimniecības zemi.
Strādājam tikai ar bioloģiskām metodēm, kas nozīmē to, ka nepieprasām ūsu zemi, nepasīdinām ūsu zemes stāvokli un vērtību.
Garantējam sākotnējo lauku.
Godīgi, visām pusēm saprotami nomas nosacījumi un augsta samaksa.
Izskatām arī nekoptu zemi nomu.
Maksājam nomas maksu + IIN (iedziļinātā ienākuma nodoklis) + NĪN (nekustamā īpašuma nodoklis).
Pielikums, reģions: **Cēsis un raj.**
Pielikums/pagasts: **Līdavas pag.**
Pielikums: **Lauksaimniecības zeme**
Cena: **150 C**

Avots: www.ss.com

Bioloģiskā saimniecība par augstu samaksu no 120 eur/ha vēlas nomāt lauksaimniecības zemi- aramzemi, pļavas Savienības pagastā. Var būt nekopta- sākotnēji.
Pielikums, reģions: **Madona un raj.**
Pielikums/pagasts: **Saunlejas pag.**

Graudkopības uzņēmums vēlas nomāt vai pirkt lauksaimniecībā izmantojamu zemi. Par cenu vienosies pēc lauka apskates. Sīkāk nomas līgumus.
Pielikums, reģions: **Limbaži un raj.**
Pielikums/pagasts: **Staiņele**
Pielikums: **Lauksaimniecības zeme**
Cena: **155 C**

Piedāvājums lauksaimniecībā izmantojamām zemēm ir zemāks nekā pieprasījums. Piedāvājumi publisko sludinājumu portālos parādās salīdzinoši reti, jo lauksaimniecības uzņēmumi bieži personīgi uzmeklē interesējošās zemes vienības īpašnieku un par zemes nomu vienojas savstarpēji. Piedāvājums no zemes īpašnieku puses Vidzemes reģionā nomāt lauksaimniecībā izmantojamo zemi ir ap 150 €/ha gadā bez PVN.

Izmomā auglīgu lauksaimniecības zemi - aramzemi vienā no skaistākajām vietām Latvijā. Vieglā piebraukšana no Pleskavas šosejas. 195 Eur/ha/gadā. Sīkāk informācija pa telefonu.
Pielikums, reģions: **Cēsis un raj.**
Pielikums/pagasts: **Veselavas pag.**
Cena: **Veselavas pag., Cēsis (Karte)**

Izmomā bioloģiski sertificētu, iekoptu lauksaimniecības zemi - ganības, pļavas 80 ha platībā. Zeme piemērota lopkopībai (pāļas lopu audzēšanai) - izveidota atbilstīga infrastruktūra: stacionārs mēslu aploks 10 ha platībā (ko iespējams nedēļā pāļināt vēl par 12 ha - kopā 22 ha), fiksācijas krūtiņi, stacionāras barotavas, dāļi dzīvniekām, dāļi kots u. c. Var iznomāt kā saimniecību: kopā ar traktorietiku un lopbarības sagatavošanu nepieciešamo lauksaimniecības inventāru. Izmomājiet visu zemi kopā, vēlams bioloģiskai saimniecībai. Sīkāk pa telefonu.
Cena 150 EUR/ha
Pielikums, reģions: **Madona un raj.**
Pielikums/pagasts: **Sērkapu pag.**
Cena: **Bērzmilni**
Ieta: **Nav nav (Karte)**
Cena: **150 C/mēn. (0 C/m²)**

Izmomā lauksaimniecības zemi, t. sk., Bduz 5.3ha. Nomā maksā 150 eur/ha + pvn
Pielikums, reģions: **Aizkraukle un raj.**
Pielikums/pagasts: **Zaives pag.**
Cena: **Sproģi**
Ieta: **Sniezdes (Karte)**

Avots: www.ss.com

4. Objekta tirgus nomas maksas vērtību ietekmējošie faktori.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā, nosakot objekta tirgus nomas maksas vērtību.

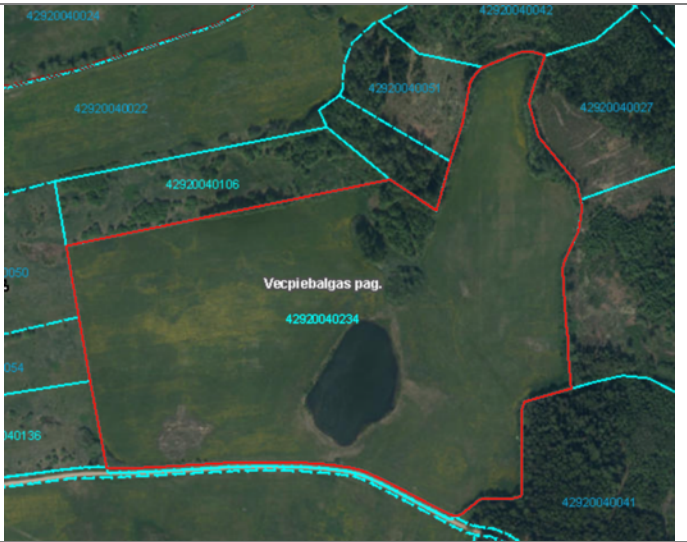
Pozitīvi lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) atrašanās vieta,
- 2) labas piebraukšanas iespējas,
- 3) optimāla lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība – 3,20 ha,
- 4) lauksaimniecībā izmantojamā zeme kopta,
- 5) reģionā ir pieprasījums pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes gan noma, gan iegādei.

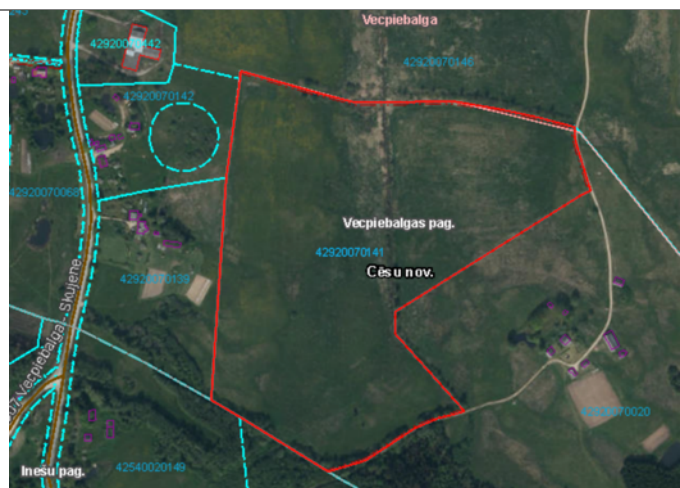
Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) mazattīstīta infrastruktūra,
 - 2) paugurains reljefs,
 - 3) zema lauksaimniecībā izmantojamās zemes auglība – 20 balles,
 - 4) LIZ nav meliorēta (saskaņā ar www.melioracija.lv).
5. Objekta – lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus nomas maksas noteikšana.

Ar salīdzināmo darījumu pieeju

117	Smiltenes	Raunas	"Bērtiņi"	4276-002-0086	3.00	Lauksaimniecības darbība	Z/S MAZPUTNĪNĪ	44101005563	240.00	03.04.2020	02.04.2025	
212	Madonas	Cesvaines	"Lauku Atvasas"	7027-000-0104	5.90	Lauksaimniecības darbība	Z/S Lejas-Balteji	47101010932	405.00	19.10.2020	31.12.2025	
316	Cēsu	Vecpiebalgas	"Cīruļplavas"	4292-004-0005	16.54	Lauksaimniecības darbība	Z/S VEC-KURMI	49501016892	1510.00	10.08.2021	31.08.2026	

324	Cēsu	Vecpiebalgas	"Pilsgrīvi"	42920070141	13.20	Lauksaimniecības zemes	Z/S VEC-KURMI	49501016892	1040.00	30.08.2021	31.08.2026
-----	------	--------------	-------------	-------------	-------	---------------------------	------------------	-------------	---------	------------	------------



729	Cēsu	Dzērbenes	"Oļģe Pļavas"	42500010103	5.07	Lauksaimniecības zemes	Z/S JAUNAPRĀNĒ	44101014895	400.00	08.11.2023	30.11.2028
-----	------	-----------	---------------	-------------	------	---------------------------	----------------	-------------	--------	------------	------------



Avots: https://www.altum.lv/wp-content/uploads/2023/11/1ZF_iznomatie_ipasumi_uz_13_11_2023.pdf

	Objekts	Smiltenes nov., Raunas pag., Bērziņi		Madonas nov., Cesvaines pag., Lauka Atvases		Cēsu nov., Vecpiebalgas pag., Cīruļpļavas		Cēsu nov., Vecpiebalgas pag., Pilspurvi		Cēsu nov., Dzērbenes pag., Ojega Pļavas	
Nomas līguma noslēgšanas laiks		03.04.2020.		19.10.2020.		10.08.2021.		30.08.2021.		08.11.2023.	
Nomas līguma termiņš		02.04.2025.		31.12.2025.		31.08.2026.		31.08.2026.		30.11.2028.	
Darījuma nr., avots: www.altum.lv		137		212		316		324		729	
Kadastra numurs		42760020086		70270020104		42920040005		42920070141		42500010103	
Nomas maksa gadā, €		240		405		1 510		1 040		400	
Nomas maksa, €/ha		80		69		91		79		79	
LIZ platība, ha	3,20	3,00		5,90		16,54		13,20		5,07	
Zemes vienību skaits, gab	1	1		1		1		1		1	
Auglības faktors	20	30		32		40		36		40	
Meliorācijas faktors, avots: www.melioracija.lv	nav meliorēta	meliorēta		meliorēta		meliorēta		meliorēta		meliorēta	
Komunikācijas	nav	nav		nav		nav		nav		nav	
Teritorijas stāvoklis	kopts	kopts		kopts		kopts		kopts		kopts	
Konfigurācija	laba	laba		laba		laba		laba		laba	
Piebraukšanas iespējas	labas	labas		labas		labas		labas		labas	
Darījuma cenas korekcijas faktori, €		%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Cena, €			240		405		1 510		1 040		400
Īpašuma tiesības		0%	240	0%	405	0%	1 510	0%	1 040	0%	400
Finansējuma apstākļi		0%	240	0%	405	0%	1 510	0%	1 040	0%	400
Darījuma apstākļi		0%	240	0%	405	0%	1 510	0%	1 040	0%	400
Darījuma veikšanas laiks		0%	240	0%	405	0%	1 510	0%	1 040	0%	400
Koriģētā nomas maksa, €		240		405		1 510		1 040		400	
Nomas maksa, €/ha		80		69		91		79		79	
Objekta atrašanās vietas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Novietojums, infrastruktūra		0%		0%		0%		0%		0%	
Piebraukšanas iespējas		0%		0%		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%		0%		0%	
Zemes vienības raksturparametru faktors		-7%	-5,60	-6%	-4,12	-13%	-11,87	-10%	-7,88	-11%	-8,68
Zemes vienības platības faktors		0%		-1%		-3%		-2%		-1%	
Zemes vienības izmantošanas faktors		0%		0%		0%		0%		0%	
Zemes platības sadrumstalotība (skaits)		0%		0%		0%		0%		0%	
Auglības faktors		-3%		-2%		-6%		-4%		-6%	
Zemes gabala reljefs, grunts, apaugums		-1%		0%		-1%		-1%		-1%	
Meliorācijas faktors		-3%		-3%		-3%		-3%		-3%	
Apgrūtinājumu, kas ietekmē tirgus vērtību, faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Komunikācijas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Konfigurācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-7%	-5,60	-6%	-4,12	-13%	-11,87	-10%	-7,88	-11%	-8,68
Koriģētā LIZ nomas maksa, €/ha	72		74		65		79		71		70
Kopējā LIZ nomas maksa gadā bez PVN, €											230
Kopējā LIZ nomas maksa gadā bez PVN noapaļojot, €											230

IV Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Kalna Avotiņi, Zosēnu pagasts, Cēsu novads sastāvā esošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar platību 3,20 ha tirgus nomas maksa gadā sastāda –

230,00 € gadā bez PVN (divi simti trīsdesmit eiro).

SIA Arco Real Estate
Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

Vērtējumu sagatavoja un objekta apskati veica:
SIA "Arco Real Estate"
Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente
Guna Pūcīte

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

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- ✓ Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- ✓ Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.
- ✓ Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- ✓ Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.
- ✓ Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- ✓ Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 27 lappusēm un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- ✓ Īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti, izdruka no www.zemesgramata.lv,
- ✓ Izdrukas no VZD KR datu bāzes www.kadastrs.lv,
- ✓ Cēsu novada Jaunpiebalgas apvienības pārvaldes speciālistes M. Elstas iesniegums,
- ✓ Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā Nr.20,
- ✓ I. Apeines īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110.

VI Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- ✓ vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- ✓ man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Ilze Apeine

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

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000565996

Kadastra numurs: 42980030243

Nosaukums: Kalna Avotiņi

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42980030242). Žurn. Nr. 300004321384, lēmums 04.04.2017., tiesnese Baiba Lielpētere		9.29 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jaunpiebalgas novada dome, reģistrācijas kods 90000031033.		1
1.2. Pamats: 2017.gada 2.marta Jaunpiebalgas novada domes uzziņa Nr.3-2/17/132-N. Žurn. Nr. 300004321384, lēmums 04.04.2017., tiesnese Baiba Lielpētere		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Īpašnieks aprobežots ar likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmās daļas noteikumiem Žurn. Nr. 300004321384, lēmums 04.04.2017., tiesnese Baiba Lielpētere		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.24 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.05 ha
1.3. Pamats: 2017.gada 2.marta Jaunpiebalgas novada domes uzziņa Nr.3-2/17/132-N. Žurn. Nr. 300004321384, lēmums 04.04.2017., tiesnese Baiba Lielpētere		

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: Aigars Šmits. Pieprasījums izdarīts 22.11.2023. 10:57:56.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42980030243	Kalna Avotiņi	2386	100000565996	Zosēnu pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2386
Kopplatība:	9.2900
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2612 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8040 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2612 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	12136 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42980030242	1/1	2386	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2386
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	31.07.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	9.2900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2612 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8040 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	9.2900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.2000
t.sk. Aramzemes platība:	1.2700
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	1.9300
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	5.9000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0300
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.0400

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	9.2900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	12.06.2014	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2400	ha
2	12.06.2014	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0500	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Mārtiņš Pošivs	10.06.2014

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēsu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42980030243	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmata	04.04.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	27.07.2023	384074	Centrālvidzemes virsmežniecība
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	21.07.2017	-	VMD Centrālvidzemes virsmežniecība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.07.2014	-	Jaunpiebalgas novada dome
Situācijas plāns	12.06.2014	-	Mērnecis Mārtiņš Pošivs (sertifikāts Nr.AB000000003)
Apgrūtinājumu plāns	12.06.2014	-	Mērnecis Mārtiņš Pošivs (sertifikāts Nr.AB000000003)
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	12.06.2014	-	Mērnecis Mārtiņš Pošivs (sertifikāts Nr.AB000000003)

Robežas noteikšanas akts	10.06.2014	-	Mērnies Mārtiņš Pošivs (sertifikāts Nr.AB000000003)
Robežas apsekošanas akts	10.06.2014	-	Mērnies Mārtiņš Pošivs (sertifikāts Nr.AB000000003)
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.07.2013	2-1/421	Jaunpiebalgas novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	25.02.2013	31	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	25.02.2013	32	Jaunpiebalgas novada dome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	25.02.2013	31	Jaunpiebalgas novada dome
Lēmums par zemes gabala sadali	25.02.2013	31	Jaunpiebalgas novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	11.07.2011	7.3.9.	Jaunpiebalgas novada dome

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

SIA "Arco Real Estate"

Par Cēsu novada, Jaunpiebalgas apvienības
pārvaldes, papildus dotiem traījumiem
„Haudēļu sprīdīši”, „Kalna Avotiņi” un
„Krūžņu pļava”

Veikt vērtēšanas darbus daļai
no traījuma „Haudēļu sprīdīši” kadastrā
№ 4256 002 00 66, un daļai no traījuma
„Kalna Avotiņi” kadastrā № 4298003 0243 -
(lauksaimniecībā izmantojamā zeme), vērtēšana
nepieciešama zemes nomas tiesību aprēķinam

Traījuma „Krūžņu pļava” kad. № 4256
002 00 01 - 2,45 ha - tirgus vērtības.

Jaunp. apvienības spec.

M. Ilka /u. 5



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 20

Izsniegts

STIA "Arco Real Estate"

firma

Reģistrācijas Nr. 40003323328

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 19. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 19. decembrim

datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 13.12.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *110*

Ilze Apeine

vārds, uzvārds

230471-10015

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 3. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 4. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 3. janvārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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