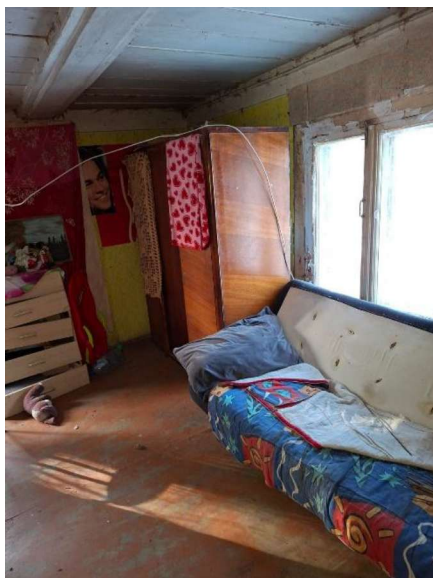
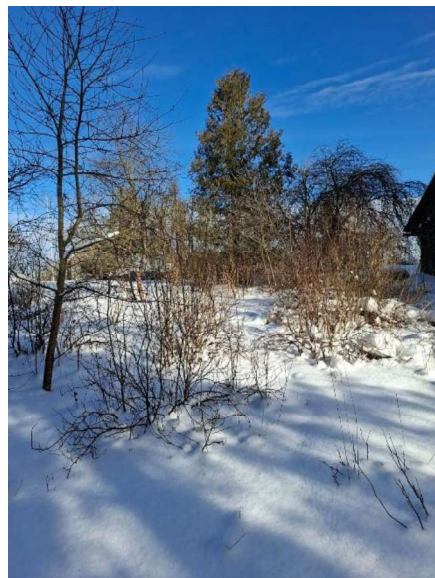


Vērtējamā objekta fotoattēli





2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Lauku īpašumu tirgus Vidzemē, tajā skaitā Cēsu novadā 2025. gadā ir raksturojams kā stabils, taču ar izteiktu segmentāciju starp īpašumiem pilsētas tuvumā un attālākām viensētām. Valmiera kalpo kā reģiona "gravitācijas centrs", kas būtiski ietekmē cenas un pieprasījumu visā novadā. Kopumā Vidzemē pieprasījums pēc lauku mājām un viensētām saglabājas augsts, taču pircēji ir kļuvuši piesardzīgāki un racionālāki. 2025. gadā darījumu skaits ar privātmājām Cēsu novadā pieaudzis par aptuveni 34% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, kas liecina par iedzīvotāju vēlmi pārcelties uz privātāku dzīves telpu. Izveidojušies divi krasi atšķirīgi segmenti: piepilsētas īpašumi - mājas Cēsu tuvumā (līdz 15–20 km), kuras izmanto pastāvīgai dzīvošanai un lauku viensētas - attālāki īpašumi, kur vērtību biežāk nosaka zemes un meža platības, nevis pati ēka. Pircēju vēlmes šobrīd ir ļoti specifiskas, un vislielākā interese ir par īpašumiem, kuros var sākt dzīvot tūlīt vai ar minimāliem ieguldījumiem.

Vislielākais pieprasījums ir Kocēnu, Kauguru un Cēsu pagastos (tuvu pilsētai). Popularitāti saglabā arī Vaidava un Burtnieki to dabas un ezeru tuvuma dēļ. Svarīgas ir komunikācijas - elektrības pieslēgums, kvalitatīvs piebraucamais ceļš un stabils interneta pārklājums (attālinātajam darbam) ir kritiski faktori. Pircēji vēlas vidēji 1–5 ha zemes. Ja īpašumam ir 10+ ha, pircēju loks sašaurinās līdz tiem, kas plāno nodarboties ar lauksaimniecību.

Tirgū dominē divu veidu piedāvājumi: nolaistas viensētas - vecas koka mājas, kurām nepieciešama pilna renovācija. To cenas ir pievilcīgas, taču būvniecības izmaksu pieaugums liek pircējiem baidīties no šādiem objektiem. Renovēti īpašumi: Šādu piedāvājumu ir maz, un tie tiek pārdoti ļoti ātri, bieži vien par cenu, kas pārsniedz vidējo tirgus līmeni. Cenas svārstās atkarībā no stāvokļa un attāluma līdz Valmierai:

Īpašuma tips	Cenu diapazons	Raksturojums
Remontējama viensēta	€15 000 – €45 000	Tālāk no pilsētas, nepieciešami lieli ieguldījumi.
Lauku māja labā stāvoklī	€60 000 – €120 000	Gatava dzīvošanai, ar vismaz pāris hektāriem zemes.
Ekskluzīvi, jauni īpašumi	€150 000 – €250 000+	Ezera tuvums vai moderna māja pilsētas pievārtē.
Lauksaimniecības zeme	€5 500 – €6 500 / ha	Ja īpašumā ir vērtīga aramzeme, tā būtiski ceļ kopējo cenu.

Cēsu pilsētas tuvums ir galvenais cenas virzītājs. Attālākos pagastos cenas ir ievērojami zemākas, taču pieprasījums ir mazāks un realizācijas laiks – ilgāks.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējamais objekts atrodas Cēsu novada Taurenas pagastā un izvietots ~ 9 km uz DA no Taures un atrodas valsts autoceļa V 299 Rauna- Taurene- Abrupe malā. Apkārtni veido atsevišķas lauku viensētas, lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meži. Infrastruktūra raksturīga lauku reģioniem. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ar tuvākajām pilsētām ir slikts. Tuvākie infrastruktūras objekti pieejami Taurenē~ km attālumā. Autotransporta plūsma šajā vietā ir neliela.