



2026.gada 19.maijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
"Putnu pagrabs", Amatas pagastā, Cēsu novadā
tirgus vērtību

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru **4242 005 0243**, kas atrodas, **"Putnu pagrabs", Amatas pagastā, Cēsu novadā**, ir reģistrēts Amatas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000942986 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4242 005 0243 un kopējo platību 0,2783 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **Cēsu novada pašvaldības** vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS 401:2013).

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas, **"Putnu pagrabs", Amatas pagastā, Cēsu novadā**, 2026.gada 16.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 700 (viens tūkstotis septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Anis Zeilis,
Valdes loceklis

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

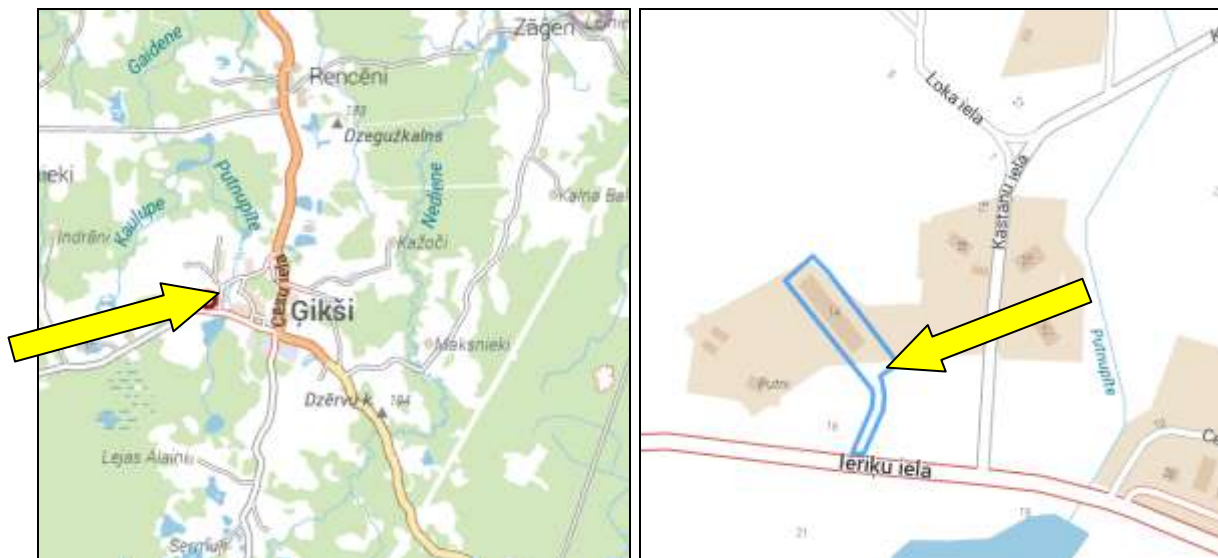
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4242 005 0243 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

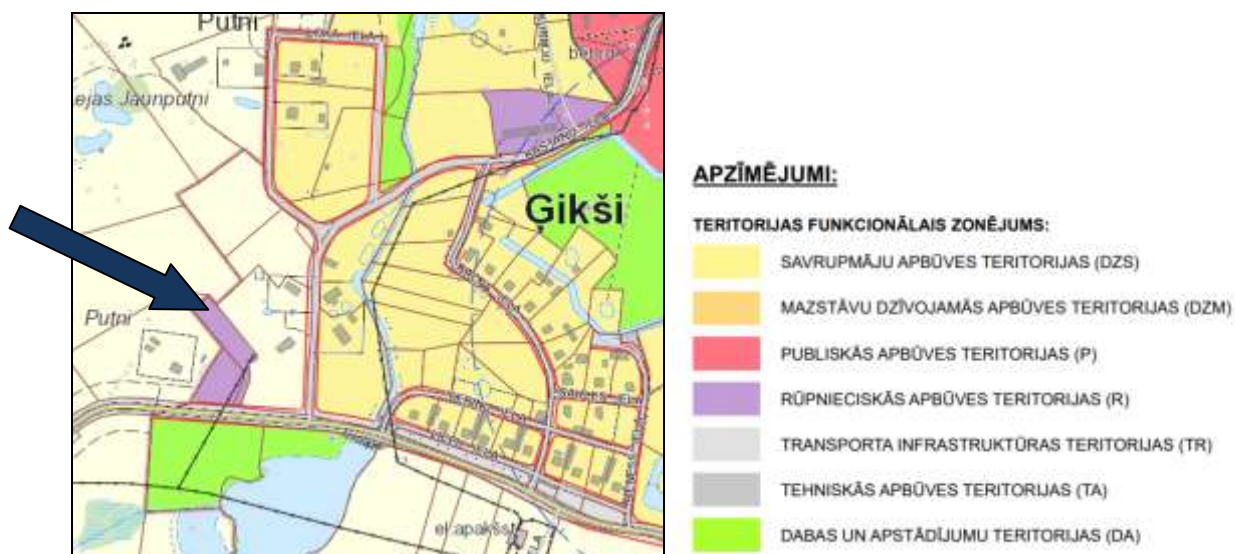
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas, “Putnu pagrabs”, Amatas pagastā, Cēsu novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 16.maijs. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.6 Īpašumtiesības	Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048. Pamats: Cēsu novada pašvaldības 2025.gada 26.februāra uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.6.2-23/2025/745.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4242 005 0243 un kopējo platību 0,2783 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta, neapsaimniekota teritorija, kas daļēji klāta ar asfaltbetona segumu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota noliktavu vai ražošanas ēku apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Amatas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000942986 noraksta datorizdruka. 2024.gada 10.jūlija zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0021 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0021 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0021 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0016 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0505 ha. 2024.gada 10.jūlija Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0547 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,011 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – 0,0044 ha; - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – 0,0048 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_12402#nozoom

3.FOTOATTĒLI

		
Skats uz zemes vienības Z daļu		
		
Skats uz zemes vienības centrālo daļu		Skats uz zemes vienības D daļu – piebraucamo ceļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Amatas pagasta centrālajā daļā, Ģikšu ciematā, pie Ieriķu ielas (autoceļš Ģikši – Spāre V315).

Līdz Ģikšu ciemata centram ir aptuveni 0,8 km, līdz novada centram Cēsīs – 18 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Amatas pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas Ģikšu centrā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Amatas pagastā, Ģikšos uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4242 005 0243 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 0,2783 ha un kadastra apzīmējumu 4242 005 0243.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Ieriķu ielas, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma Ieriķu ielā ir neliela, gājēju kustība Ieriķu ielā ir maza. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra izstiepta daudzstūra forma un tā ir ar līdzenu reljefu.

Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots noliktavu vai ražošanas ēku apbūvei, uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem samērā sliktas kvalitātes asfaltbetona seguma laukums, bet pārējā daļa ir aizaugusi ar krūmiem, kokiem.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts 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, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Amatas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi un ainavu, ko veido lauksaimniecības zemes un dažas individuālās dzīvojamās, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota lauksaimnieciskās ražošanas apbūvei, noliktavu apbūvei.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēc Swedbank ekonomistu prognozēm, Latvijas IKP 2025. gadā auga par 2,1%, un šī gada sākumā vairākas no pērn redzētajām pozitīvajām tendencēm turpinājās. Inflācija manāmi saruka. Kreditēšanas tempi bija strauji, ekonomikas dalībnieku optimisms auga, kāpa mazumtirdzniecības apjomi, karšu maksājumu aktivitāte, kā arī pakalpojumu nozaru izlaide. Pakalpojumu eksportā bija vērojama teicama izaugsme, taču preču eksportā no atkopšanās joprojām nebija ne vēsts. Pērn strauji augusi apstrādes rūpniecība šī gada sākumā saruka. Sākoties karam Tuvajos Austrumos, inflācija martā un aprīlī strauji kāpa degvielas cenu lēciena dēļ. Ekonomikas sentimenta rādītājos redzamas izmaiņas. Ja uzņēmēju noskaņojums pēdējos mēnešos turējies labi, tad patērētāji aprīlī kļuvuši pesimistiskāki. Starp galvenajiem iemesliem noteikti ir kāpums inflācijas gaidās un bažas par ekonomikas attīstību. Latvijas mājāsaimniecības ir vairāk pakļautas enerģijas cenu šokiem nekā mājāsaimniecības vidēji ES vai pārējā Baltijā. Lielāka daļa mājāsaimniecību izdevumu tiek tērēta apkurei un elektroenerģijai, kā arī dīzeļdegvielai (kas ir īpaši svarīgi, ņemot vērā, ka lielākais tūlītējais cenu kāpums ir bijis tieši dīzeļdegvielai). Pozitīvi ir tas, ka Latvijas ekonomika ir mazāk atkarīga no dabasgāzes nekā 2021. gadā, un tās galvenie piegādātāji ir ASV un Norvēģija, nevis Tuvo Austrumu valstis. Turklāt elektroenerģijas cena līdz šim saglabājusies zema, pateicoties gan pavasara paliem, gan arī iepriekšējām investīcijām atjaunīgajā enerģijā Baltijas reģionā.

Enerģijas cenu šoka tiešā ietekme uz inflāciju Latvijā varētu būt lielāka nekā citās reģiona valstīs. Tomēr kopējā patēriņa cenu līmeņa reakcija uz globālo enerģijas cenu kāpumu, visticamāk, nebūs tik spēcīga kā 2022. gadā. Tas gan tādēļ, ka pasaules izejvielu cenas nav augušas tik strauji kā 2022. gadā, gan arī pašreizējās ekonomiskās situācijas dēļ. Šoreiz ekonomikas atkopšanās ir vien nesen sākusies, un pieprasījums joprojām ir trausls. Līdz ar to krietni retāk redzēsim situācijas, kad uzņēmumi ceļ pārdošanas cenas vairāk, nekā to pamatotu izmaksu pieaugums – rīcība, kas nereti bija novērojama 2022. gadā. Uzņēmumu finanšu situācija un ierobežotā spēja celt pārdošanas cenas arī ierobežos algu kāpumu, ko darbinieki, sastopoties ar dzīves dārdzības pieaugumu, varētu lūgt. Līdz ar to otrās kārtas efektu risks uz inflāciju ir mazāks. Tomēr inflācija joprojām būs ievērojami augstāka, nekā Swedbank prognozēja janvārī, vidēji sasniedzot 4,2% šogad, un 3% 2027. gadā. Bruto algu pieaugums šogad būs vēl nedaudz lēnāks – vidēji 6,8% apmērā. Pateicoties augstākam neapliekamajam minimumam, algas “uz rokas” augs par aptuveni 0,5 procentpunktiem straujāk, pārsniedzot inflāciju. Darba tirgus saglabāsies noturīgs. Līdz ar to mājāsaimniecību patēriņš turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš tika gaidīts.

Investīcijas turpinās veicināt publiskā sektora projekti. Nav izslēgts, ka ar Tuvo Austrumu karu, enerģijas cenām un procentu likmēm saistītā neskaidrība atsevišķas mājāsaimniecību un uzņēmumu investīciju ieceres varētu aizkavēt. Tomēr kopējais uzņēmēju noskaņojums pagaidām ir noturīgs un mājāsaimniecību plāni par mājokļa iegādi ir optimistiski. Arī ECB noteikto procenta likmju kāpums tiek prognozēts salīdzinoši neliels un īslaicīgs, kam nevajadzētu būtiski bremsēt privāto investīciju plānus.

Swedbank prognozē, ka Latvijas ekonomika tuvākajos gados turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš gaidīts. IKP pieauguma prognoze 2026. gadam samazināta līdz 1,9%, ņemot vērā gan vājāku eksporta sniegumu jaunākajos datos, gan arī Irānas kara ietekmes dēļ.

Pēdējā gada laikā Amatas pagasta zemesgrāmatā ir reģistrēti četri darījumi ar zemes īpašumiem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā apbūvei piemērotu zemes īpašumu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies, kaut arī šobrīd Cēsu novadā, Amatas pagastā piedāvājumā ir seši zemes īpašumi. Līdzīgu zemes vienību cena Vidzemes novados svārstās no 0,40 EUR/m² līdz 2,00 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Amatas pagastā		X	
2. Īpašuma novietojums Amatas pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Amatas pagastā un Amatas pagasta rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

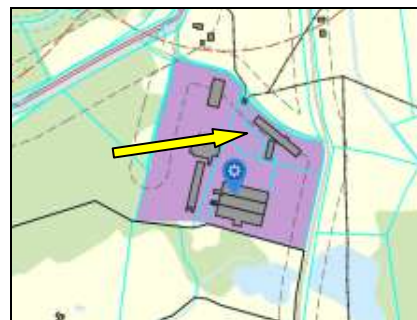
Objekts Nr.1. (Cēsis Z-634, ID-2026081). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Zaubes pagastā sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 6438 m². Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā, uz zemes vienības atrodas ražošanas ēku drupas. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 2 400 EUR jeb 0,37 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Madona Z-600, ID-2322943). Nekustamā īpašuma Madonas novadā, Aronas pagastā, Kusā, Melioratoru ielā sastāvs: neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 6895 m². Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada decembrī, pārdošanas cena bija 3 000 EUR jeb 0,44 EUR/m².



Objekts Nr.3 (Cēsis Z-635; ID2026297). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Zaubes pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 3041 m². Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada septembrī, pārdošanas cena bija 2 100 EUR jeb 0,69 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 400		3 000		2 100	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada augusts	1,10	2025.gada decembris	1,00	2024.gada septembris	1,10
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 640		3 000		2 310	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	6 438		6 895		3 041	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	0,41		0,44		0,76	
1. Zemes vienības novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums novada daļā ...	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,05	Labākas	0,98	Labākas	0,98
4. Zemes vienības lielums ...	Lielāks	1,18	Lielāks	1,20	Līdzīgs	1,00
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Labāka	0,99	Līdzīga	1,00
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,05	Labāks	0,85
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	43		32		-7	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	0,59		0,57		0,71	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā			0,62			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			2 783			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			1 700			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4242 005 0243, kas atrodas **"Putnu pagrabs", Amatas pagastā, Cēsu novadā** un reģistrēts Amatas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000942986, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 16.maijā* ir

1 700 (viens tūkstotis septiņi simti) **eiro.**

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes vienības lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja asistente

Anna Poida

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Māris Timermanis 13.02.2026 09:42:31

VIDZEMES RAJONA TIESA

Amatas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000942986

Kadastra numurs: 4242 005 0243

Nosaukums: Putnu pagrabs

Adrese: Amatas pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42420050243). <i>Žurn. Nr. 300008280840, lēmums 17.03.2025, tiesnese Baiba Caunīte</i>		0,2783 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: Cēsu novada pašvaldības 2025.gada 26.februāra uzzīpa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.6.2-23/2025/745. <i>Žurn. Nr. 300008280840, lēmums 17.03.2025, tiesnese Baiba Caunīte</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

5/15/26, 6:37 PM

Ekrānizdruka

Pārējās zemes platība:					0.0000	
Lietošanas mērķi						
Mērķis				Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība				0101	0.2783	ha
Apgrūtinājumi						
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0021	ha	
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0021	ha	
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0021	ha	
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0016	ha	
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0505	ha	
Mērnecība						
Mērnecības metode			Mērnecis	Uzmērišanas datums		
uzmērits LKS-92TM			Toms Veits	10.07.2024		
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	42420050243	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	
Zemesgrāmata						
Nosaukums			Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums		
Amatas pagasta zemesgrāmata			17.03.2025	-		

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

LATVIJAS REPUBLIKA ZEMES ROBEŽU PLĀNS

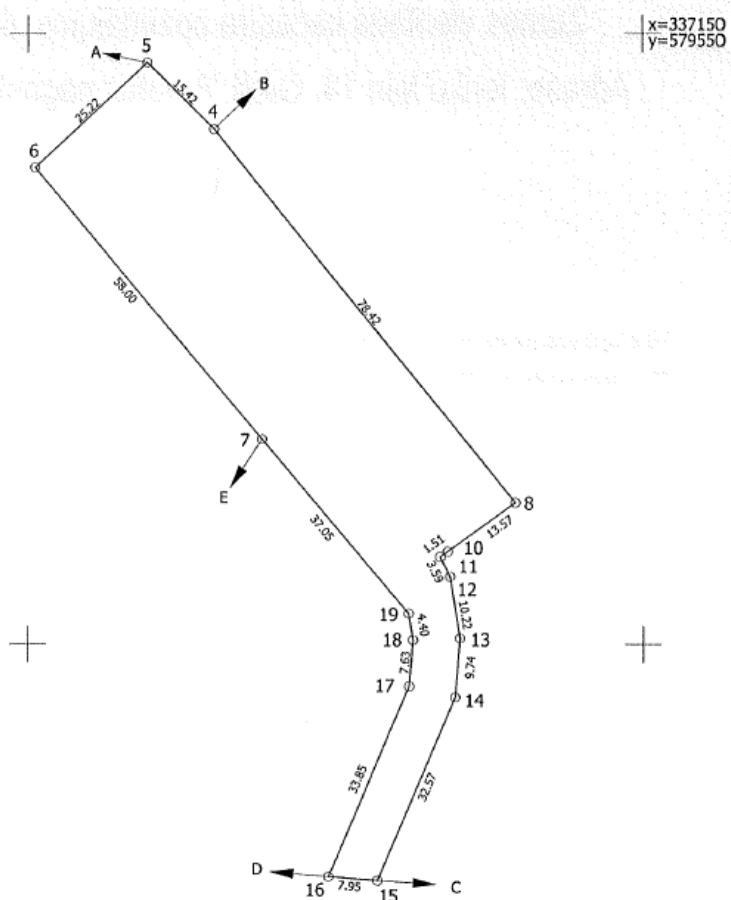
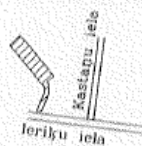
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4242 005 0243
Adrese: Ieriķu iela 14, Ģikši, Amatas pagasts, Cēsu novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Amatas novada pašvaldības 2007. gada 12. jūlija sēdes protokola izrakstu Nr.13
"Par zemes vienību piekritību".

Robežas noteiktas: 2024. gada 10. jūlijā
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 0.2783 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999677

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 42420050182
no B līdz C: 42420050037 - Kastaņu iela 18
no C līdz D: 42420050221
no D līdz E: 42420050038 - Ieriķu iela 16
no E līdz A: 42420050166

Zemes vienības platība: 0.2783 ha

Zemes robežu plāns	4242 005 0243	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnieks Toms Veits sertifikāta Nr. AB0176	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA SITUĀCIJAS PLĀNS

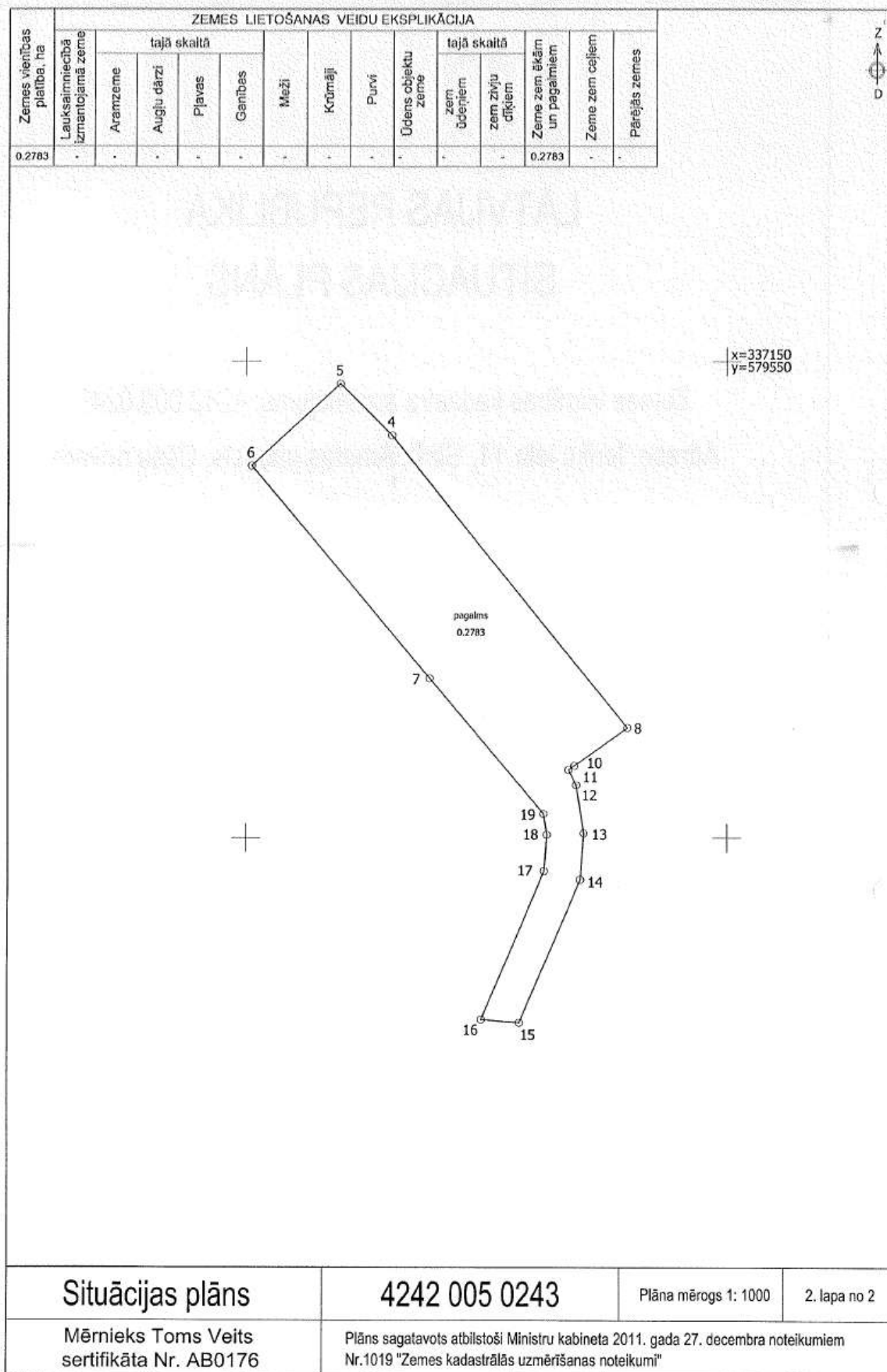
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4242 005 0243

Adrese: Ieriķu iela 14, Ģikši, Amatas pagasts, Cēsu novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 10. jūlijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.2783 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4242 005 0243

Adrese: Ieriķu iela 14, Ģikši, Amatas pagasts, Cēsu novads

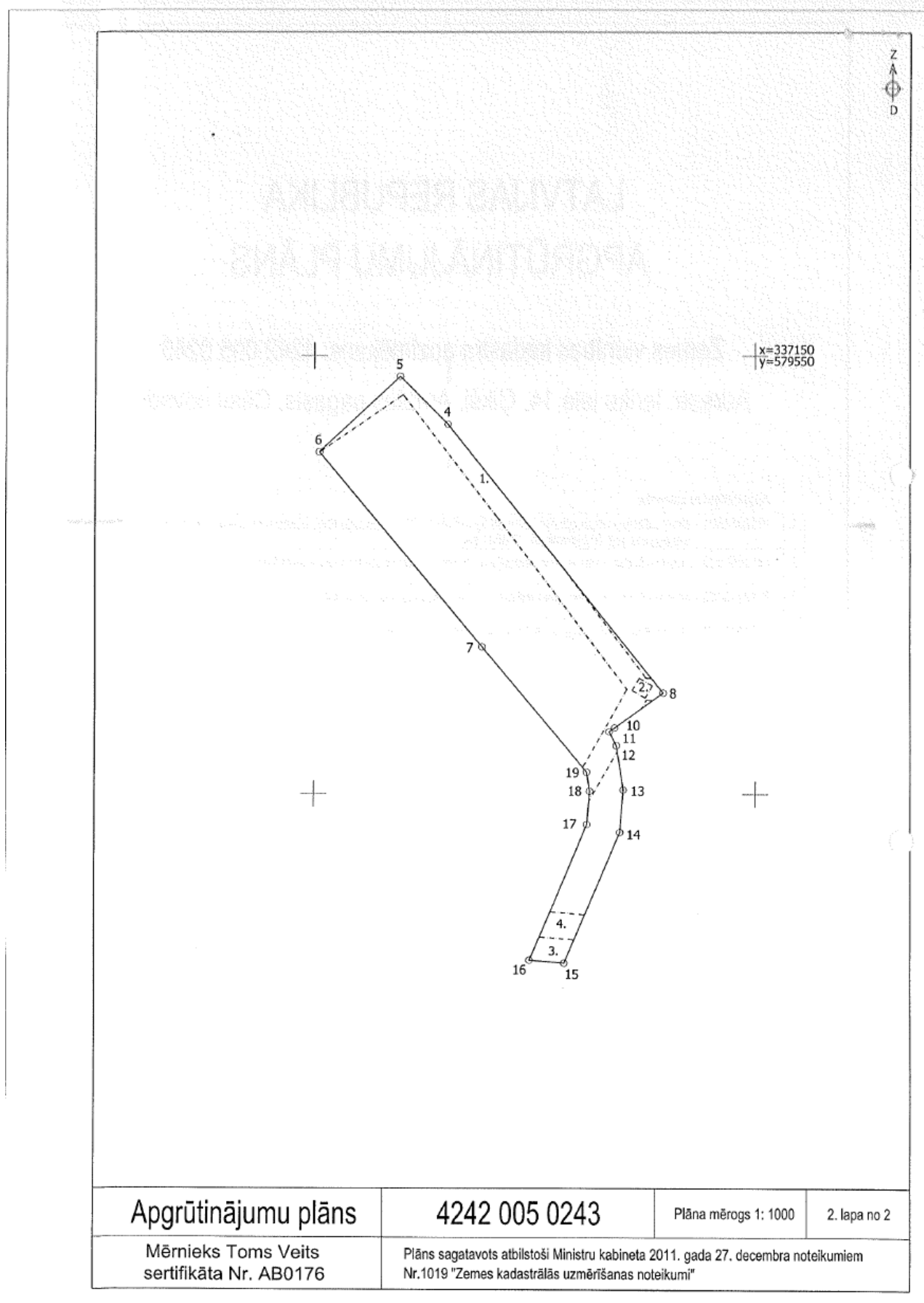
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0547 ha
2.	7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju- 0.0011 ha
3.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0044 ha
4.	7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0048 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024. gada 10. jūlijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.2783 ha







**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

 **LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40008518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"