



2025.gada 23.septembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ozolu gatvē 2, Meijermuižā, Drabešu 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 4246 001 0248, kas atrodas **Ozolu gatvē 2, Meijermuižā, Drabešu pagastā, Cēsu novadā** ir reģistrēts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000945940 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4246 001 0245 un kopējo platību 3200 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, paredzēts iesniegšanai **Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei** 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 **Ozolu gatvē 2, Meijermuižā, Drabešu pagastā, Cēsu novadā**, 2025.gada 28.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

23 900 (divdesmit trīs tūkstoši deviņi 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 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4246 001 0245 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 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

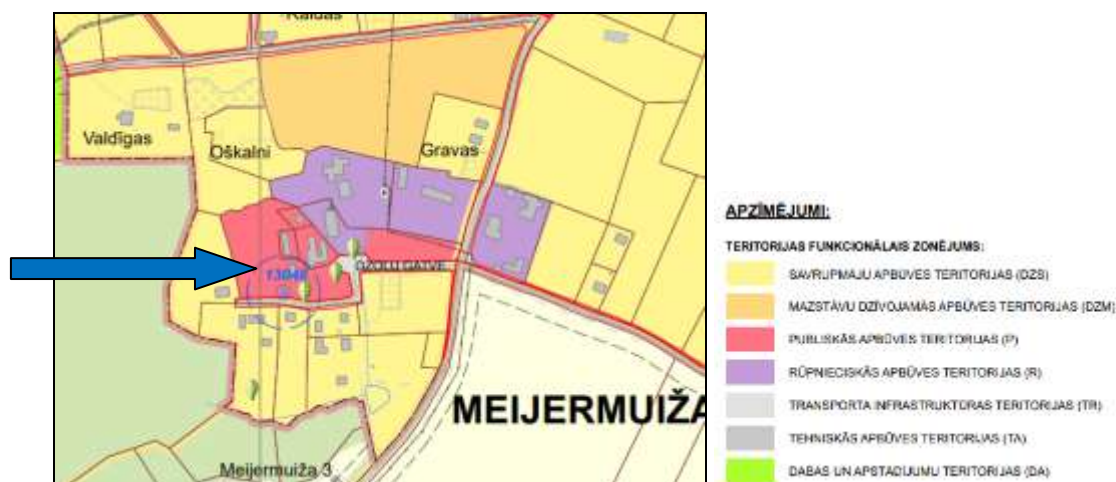
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ozolu gatvē 2, Meijermuižā, Drabešu pagastā, Cēsu novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 28.augusts. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000031048.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4246 001 0245 un kopējo platību 3200m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Kopta mazdārziņu teritorija.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme, kas piemērota individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000945940 datorizdruka. Zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0093 ha; - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija – 0,3200 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,2166 ha; - stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,0218 ha. LR 2024.gada 9.septembra Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0,01 ha; - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija - 0,32 ha; - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0,039 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	2016.gada 19.augustā noslēgts, Zemesgrāmatas nodaļumā neregistrēts, zemes nomas līgums Nr.0920160037 uz laiku līdz 2028.gada 31.decembrim. 2023.gada 2.jūnijā noslēgts, Zemesgrāmatas nodaļumā neregistrēts, zemes nomas līgums Nr.200/2023/9-6 uz laiku līdz 2028.gada 31.decembrim, ar tiesībām to izbeigt, ja īpašums tiek paredzēts atsavināšanai.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



4.4.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 288. Biroju ēku apbūve (12001).
- 289. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 290. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 291. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 292. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 293. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 294. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 295. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 296. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 297. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 298. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
- 299. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

4.4.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 300. Rindu māju apbūve (11005).
- 301. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

Informācijas avots: <https://www.cesis.lv/lv/attistiba/dokumenti/teritorijas-planojumi-72500/>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienības centrālo daļu



Skats uz zemes vienības DA daļu



Skats uz zemes vienības D daļu

Skats uz Ozolu gatvi, apkārtni

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Drabešu pagasta Z daļā apdzīvotā vietā Meijermuiža, aptuveni 600 m attālumā no Cēsu pilsētas robežas.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Āraiši)	Novada centram (Cēsis)	Rīgai
-	0,3	0,3	8	0,6	74

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas vietējas nozīmes autoceļa Meijermuiža – Katrīnkals ir aptuveni 300 m.

	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 Cēsu novadā, Drabešu pagastā, Meijermuižā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4246 001 0245 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3200 m² un kadastra apzīmējumu 4246 001 0245.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes vienībai no Ozolu gatves puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, daudzstūra forma. Reljefs ir līdzens. Mitruma apstākļi ir normāli.

Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības DA daļā atrodas iekopts mazdārziņš, bet pārējā daļā augļu koku un krūmu stādījumi un iekopts zāliens. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu.

Zemei nav būtisku uzlabojumu.

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 pieejas Zemes vienību 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 pienākumu 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 Cēsu novada Drabešu pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās mājas un vairākdzīvokļu mājas, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai piemērota zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Pēc Swedbank ekonomistu datiem, neskatoties uz nenoteiktību, liela daļa Latvijas ekonomikas rādītāju šogad ir pat pārsteidzoši labi. Privātais sektors kopumā, tostarp apstrādes rūpniecība, būvniecība, lielākā daļa pakalpojumu nozaru un kredītēšana, ir uzņēmis sparīgu tempu. Neskatoties uz spēcīgo darba tirgu, vājš joprojām ir mājsaimniecību patēriņš, kam traucē atgūties negaidīti augstā inflācija. Prognozes tiek pārskatītas uz augšu – inflācija šogad būs vidēji 3,7% apmērā, bet 2026. un 2027. gadā saruks līdz attiecīgi 2,8% un 2,7%. IKP datus pozitīvo privātā sektora attīstību līdz šim neredzam, kas liek uz leju pārskatīt Latvijas izaugsmes prognozes. IKP šogad augs lēnāk nekā iepriekš gaidīts – par 0,9%, bet 2026. un 2027. gadā IKP izaugsme varētu uzlaboties līdz attiecīgi 2,3% un 2,5%.

Latvijā investīcijas šogad aug, un būvniecības produkcija pirmajā pusgadā kāpa par teju 8% pret pērnā gadu. To veicina publiskā sektora projekti, kas saistīti ar ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica. Publiskās investīcijas spēlēs lielu lomu arī nākamgad, bet to pienesums varētu sarukt 2027. gadā, kad Atveseļošanas fonda projekti būs pabeigti. Pozitīvi, ka arī privātais sektors vairāk investē. Aktivizējusies dzīvojamo ēku būvniecība un kāpj būvatļauju skaits. Šobrīd mājsaimniecību vēlme ņemt hipotekāro kredītu ir krietni augusi. Tiek prognozēts, ka, pateicoties zemākām procentu likmēm, šogad kredītēšana pieaugs.

Centrālās Statistikas Pārvaldes (CSP) darbaspēka apsekojuma dati rāda, ka šogad bezdarba līmenis 2. ceturksnī sarucis līdz 6,7%. Bezdarba līmenis šobrīd ir zemāks nekā gada sākumā, un arī nekā pērnā gada 2. ceturksnī.

Sarucis bezdarbnieku skaits gan pret iepriekšējo ceturksni, gan pret pērnā gada atbilstošo periodu, un ļoti būtiski augusi nodarbinātība. Kāpis nodarbināto skaits, un šobrīd nodarbināti ir 64,9% no darbaspējas vecuma iedzīvotājiem – augstākais līmenis kāds redzēts kopš 2019. gada. Būvniecība un rūpniecība šobrīd uzrāda labus pieauguma tempus. Tikmēr pakalpojumu un mazumtirdzniecības sektorā noskaņojums ir mazāk optimistisks, kas visdrīzāk atspoguļo kopējo visai gauso mājsaimniecību patēriņu.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes vienības atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Zeme apbūvei. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Savukārt, piepilsētā, ciematos un mazpilsētās pieprasītāki ir zemes īpašumi ar ērtu piekļušanu un inženierkomunikācijām.

Pēdējā gada laikā Drabešu pagastā reģistrēti 23 darījumi ar zemes īpašumiem no tiem astoņi ar individuālai apbūvei piemērotu zemi. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā laikā būtiski nemainīsies zemes īpašumu pārdevuma cenas, kaut arī piedāvājumā Drabešu pagastā šobrīd ir 14 zemes īpašumi.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Drabešu pagastā	X		
2. Īpašuma novietojums Drabešu 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 (nomas līgumi)			X
10. Atbilstības potenciāls (publiskās apbūves zona)			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.

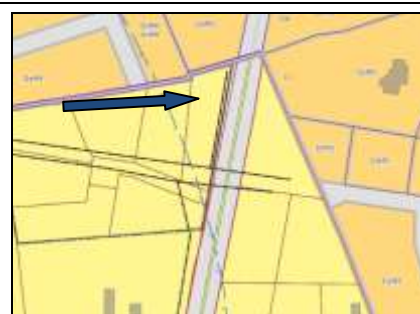
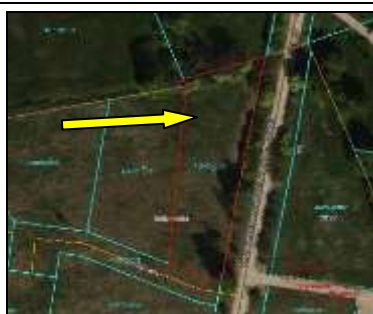
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Cēsu novadā un Drabešu pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, Zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (apbūve, u.c.), izmantošanas iespējas, 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-593; ID-2110070). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Drabešu pagastā, Meijermuižā, Sprīdīšu ielā sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 2187 m². Īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 20 000 EUR jeb 9,14 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Cēsis Z-594; ID-1933908). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Drabešu pagastā, Līvos, Kalna ielā sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 3530 m². Īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 35 000 EUR jeb 9,91 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Cēsis Z-595; ID-2109806). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Priekule pagastā, sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 3233 m². Īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 30 000 EUR jeb 9,28 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	20 000		35 000		30 000	
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 ...	2025.gada maijs	1,00	2024.gada augusts	1,00	2025.gada aprīlis	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	20 000		35 000		30 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	2 187		3 530		3 233	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	9,14		9,92		9,28	
1. Zemes vienības novietojums rajonā ...	Labāks	0,98	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes vienības novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,98	Labāks	0,98
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,99	Labākas	0,99	Labākas	0,99
4. Zemes vienības lielums ...	Mazāks	0,95	Lielāks	1,01	Līdzīgs	1,00
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Sliktāka	1,01	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (nomas līgumi, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0,93	Labāka	0,93	Labāka	0,93
Kopējais korekcijas koeficients, %	-24,00		-19,00		-20,00	
Zemes vienības nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	6,95		8,03		7,42	
Zemes kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			7,47			
Vērtējamās zemes vienības kopējā platība, m²			3 200			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			23 900			

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 "INTERBALTĪJA" 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 pārlicību:

- 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 "INTERBALTĪJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4246 001 0248, kas atrodas **Ozolu gatvē 2, Meijermuižā, Drabešu pagastā, Cēsu novadā** un reģistrēts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000945940, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 28.augustā* ir

23 900 (divdesmit trīs tūkstoši deviņi 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 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.

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 29.07.2025 10:58:25

VIDZEMES RAJONA TIESA

Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000945940

Kadastra numurs: 4246 001 0248

Nosaukums: Ozolu gatve 2

Adrese: Ozolu gatve 2, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42460010245).		3200 m ²
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000456685. <i>Žurn. Nr. 300008334418, lēmums 20.06.2025, tiesnese Sandra Vītola</i>		
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: 2025.gada 30.maija nostiprinājuma lūgums, Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritoriālās plānošanas komisijas 2024.gada 23.jūlija lēmums 384. <i>Žurn. Nr. 300008334418, lēmums 20.06.2025, tiesnese Sandra Vītola</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, 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>			

9/8/25, 3:07 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42460010248	Ozolu gatve 2	0.32 ha	100000945940	-	Drabešu pagasts, Cēsu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7266	17.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9677	17.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7266	17.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	9677	17.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
42460010245	1/1	Ozolu gatve 2, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov., LV-4101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7266	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9677	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1028
t.sk. Aramzemes platība:	0.0695
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0333

9/8/25, 3:07 PM

Ekrānizdruka

t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2154
Zemes zem ceļiem platība:	0.0018
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.3200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0093	ha
-	01.02.2025	7313020500	nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.3200	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.2166	ha
-	01.02.2025	7311090700	stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0218	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Vīlps	09.09.2024

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	42460010248	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Drabešu pagasta zemesgrāmata	20.06.2025	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4246 001 0245
Adrese: Ozolu gatve 2, Meijermuiža, Drabešu pagasts, Cēsu novads

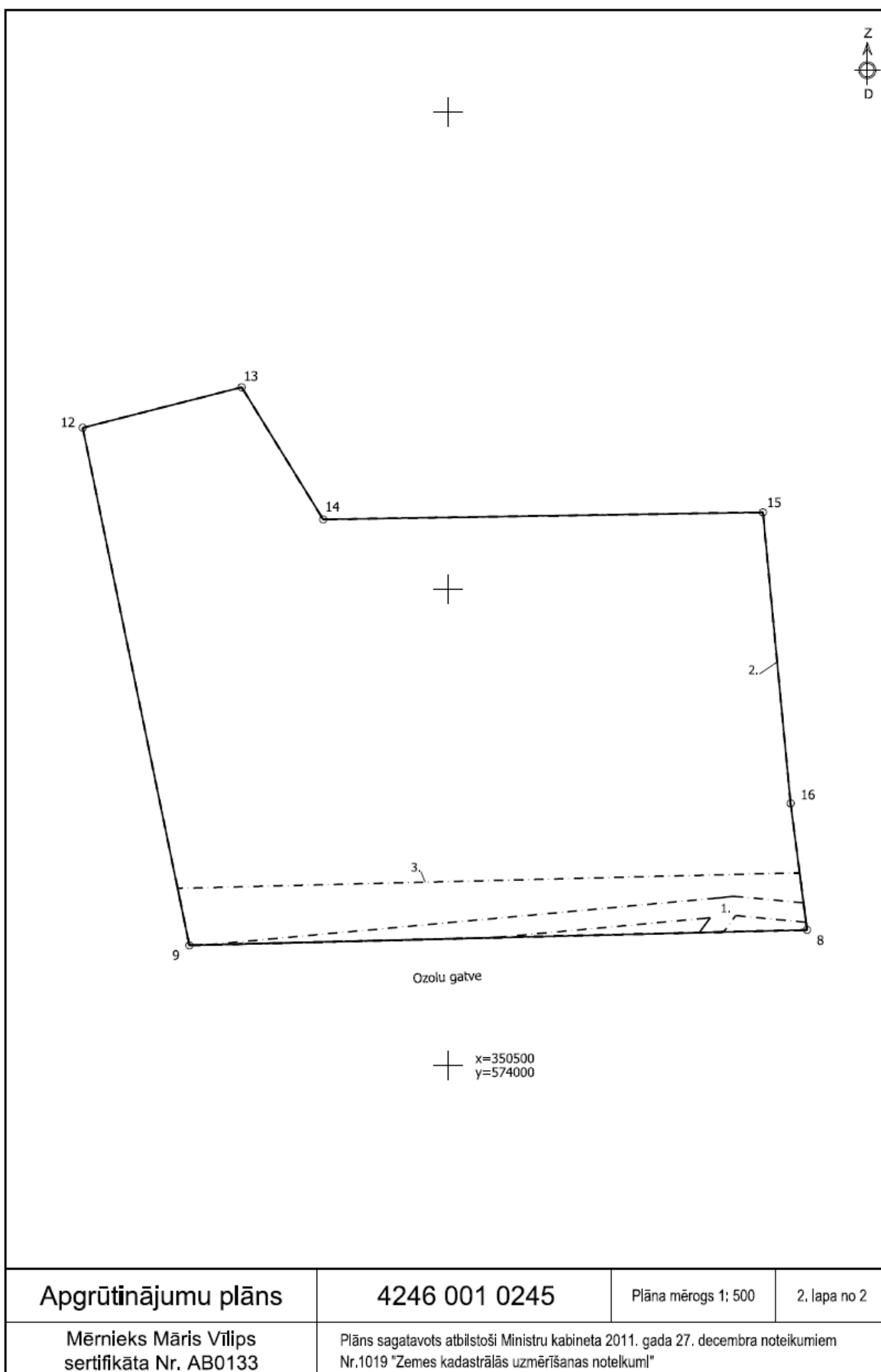
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0,0100 ha
2.	7313020500 - nacionālā parka alnavu aizsardzības zonas teritorija - 0,3200 ha
3.	7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0,0390 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024. gada 9. septembrī

Plāna mērogs 1: 500

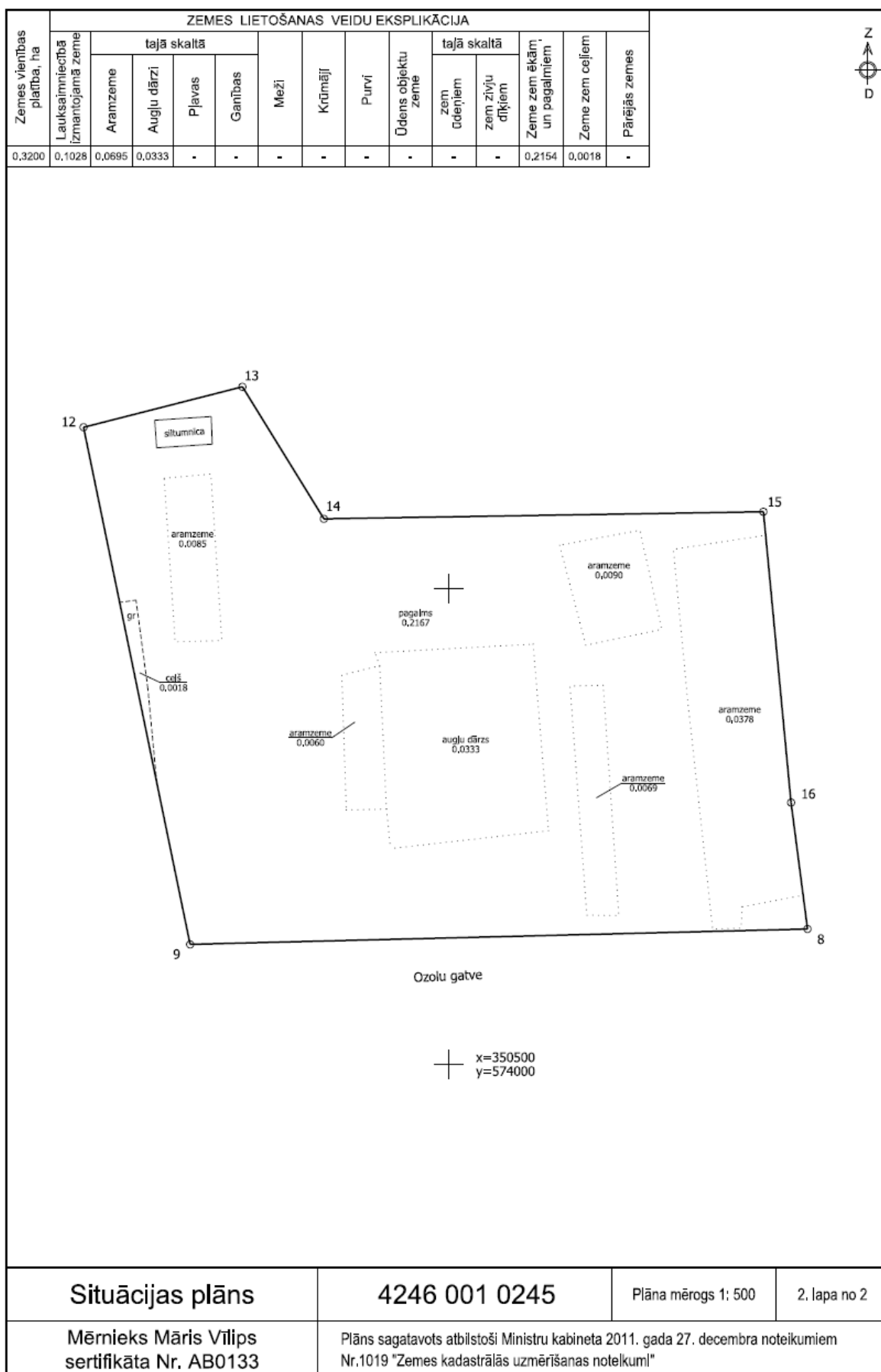
Zemes vienības platība: 0.3200 ha



LATVIJAS REPUBLIKA SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4246 001 0245
Adrese: Ozolu gatve 2, Meijermuiža, Drabešu pagasts, Cēsu novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 9. septembrī
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0,3200 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4246 001 0245
Adrese: Ozolu gatve 2, Meijermuiža, Drabešu pagasts, Cēsu novads

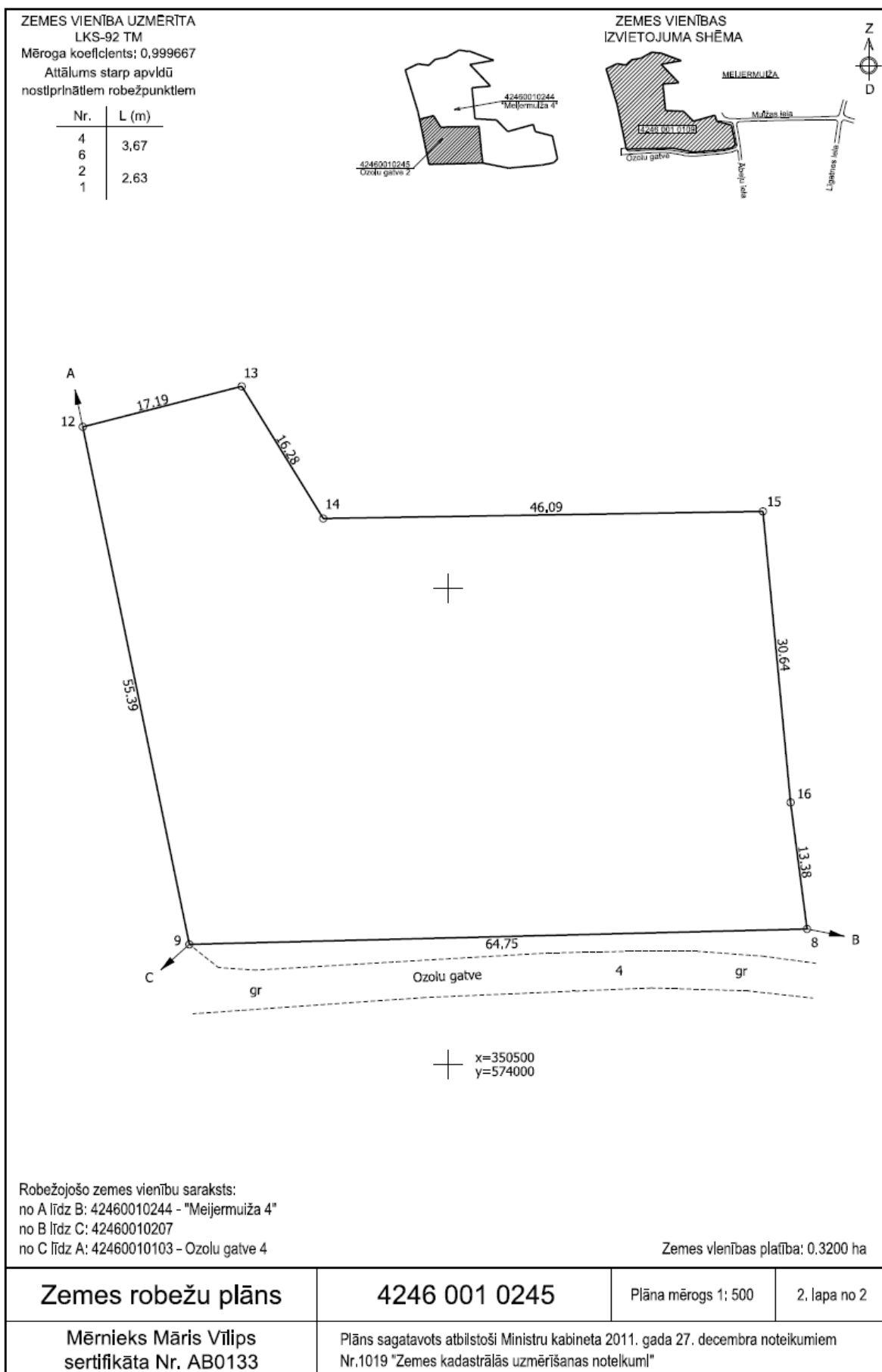
Plāns izgatavots pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības 2024. gada 23. jūlija Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas sēdes lēmumu Nr.384 (protokols Nr.29, 6.punkts) "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Cēsu novada Drabešu pagasta nekustamā īpašuma "Meijermuiža 4" zemes vienībai".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4246 001 0109.

Robežas noteiktas: 2024. gada 9. septembrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0,3200 ha





ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr. 200/2023/9-6

Cēsis,

2023.gada 2.jūnijā

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģistrācijas Nr. 90000031048, juridiskā adrese Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV 4101, tās iestāde **CĒSU NOVADA AMATAS APVIENĪBAS PĀRVALDE**, reģistrācijas Nr. 90000957242, juridiskā adrese „Ausmas”, Drabešu pagasts, Cēsu novads, LV-4101, pārvaldes vadītājas Elitas Eglītes personā, kas darbojas uz Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldes nolikuma pamata, tālāk tekstā – Iznomātājs, un

[redacted] Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov., turpmāk – Nomnieks,

turpmāk abi kopā – Līdzēji, bet katrs atsevišķi – Līdzējs,

pamatojoties uz 2022.gada 19.maija Cēsu novada domes saistošie noteikumi Nr.17 „Par Cēsu novada pašvaldības neapbūvētu zemesgabalu nomas maksu” (apstiprināti ar Cēsu novada domes 19.05.2022. lēmumu Nr.265 un [redacted] 2023.gada 16.maijā reģistrēto iesniegumu (reģ.Nr.9-2/2023/452, noslēdz šādu zemes nomas līgumu, turpmāk – Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā par maksu – nomā – zemes gabala daļu no Cēsu nov. Drabešu pagasta nekustamā īpašuma “Meijermuiža 4” (NĪ kad. Nr.42460010109) zemes vienības kadastra apzīmējumu 42460010109 daļu **455 m²** kopplatībā (sastāvošu no diviem atsevišķiem zemes gabaliem ar 267m² un 188m² platību), kas Līgumam pievienotajā plānā iezīmēts kā sakņu dārzs (pielikumā), turpmāk – Zemesgabals.
- 1.2. Zemesgabala lietošanas mērķis Līguma darbības laikā – pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārzam (0502).
- 1.3. Cēsu novada Drabešu pagasta pašvaldības nekustamā īpašuma “Meijermuiža 4” (NĪ kad.Nr.42460010109) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 42460010109 reģistrēta Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000456685.
- 1.4. Nomniekam ir zināms Zemesgabala stāvoklis un dabā ar to ir iepazinies, zināmas Zemesgabala robežas, un šajā sakarā viņam nav nekādu pretenziju.

2. Līguma termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā ar dienu, kad Līgumu ir parakstījuši abi Līdzēji, un ir spēkā līdz 2028.gada 31.decembrim.
- 2.2. Līguma termiņš automātiski netiek pagarināts, izņemot gadījumus ja:
 - 2.2.1. zemes gabali ir starpgabali;
 - 2.2.2. zemesgabali tiek izmantoti personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos” 7.pantam;
 - 2.2.3. zemesgabali nodoti pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai;
 - 2.2.4. zemesgabala platība ir mazāka par 0,1 ha.
- 2.3. Līguma termiņš var tikt mainīts uz Iznomātāja un Nomnieka rakstiskas vienošanās pamata.

3. Norēķinu kārtība

- 3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu par Zemesgabala lietošanu 5 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā 14 euro gadā.
- 3.2. Nomniekam nomas maksa jāmaksā vienu reizi pusgadā, saskaņā ar Iznomātāja izrakstīto rēķinu.

- 3.3. Ja Nomnieks nav saņēmis rēķinu, tam par to nekavējoties jāziņo Iznomātājam, līdz ar to maksāšanas termiņš tiek pagarināts proporcionāli rēķina saņemšanas kavējumam.
- 3.4. Nomnieks papildus nomas maksai maksā visus nodokļus, tajā skaitā nekustamā īpašuma nodokli, un citas nastas, kas saistītas ar Nekustamā īpašuma izmantošanu.
- 3.5. Nomnieks norēķinās par nomas maksu rēķinā norādītajā termiņā Iznomātāja norādītās bankas norēķinu kontā.
- 3.6. Visi Līgumā noteiktie maksājumi tiek uzskatīti par veiktiem, kad maksājuma summa ir pilnā apjomā ienākusi Iznomātāja bankas kontā.
- 3.7. Ja maksājumi tiek kavēti, Nomnieks maksā nokavējuma naudu 0,1 % apmērā no nenomaksātās nomas maksas summas par katru nokavējuma dienu.
- 3.8. Iznomātājs var vienpusēji mainīt nomas maksu, ja izdarīti grozījumi tiesību aktos par valsts vai pašvaldības zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību un apmēru, ja izdarīti grozījumi pašvaldības lēmumos vai mainās zemes kadastrālā vērtība. Šādas Iznomātāja noteiktās izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kad stājušies spēkā iepriekš minētie grozījumi.
- 3.9. Gadījumā, ja Līgums pilnībā vai daļēji tiek izbeigts pirms nomas termiņa beigām, Nomnieks maksā nomas maksu un citus ar šo Līgumu saistītos maksājumus par faktisko nomas periodu.
- 3.10. Iznomātāja maksājumu dokumenti (rēķini) tiek sagatavoti elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta. Iznomātājam ir tiesības izmantot Nomnieka norādīto elektroniskā pasta adresi kā maksājuma dokumentu un sadarbības informācijas nosūtīšanas adresi.

4. Iznomātāja pienākumi un tiesības

- 4.1. Iznomātājs apņemas (pienākumi):
 - 4.1.1. nodot Nomniekam lietošanā Zemesgabalu saskaņā ar Līguma noteikumiem;
 - 4.1.2. Līguma darbības laikā nepasliktināt Nomnieka Zemesgabala lietošanas tiesības;
 - 4.1.3. citi pienākumi, kas izriet no Līguma un Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 4.2. Iznomātāja tiesības:
 - 4.2.1. kontrolēt un pieprasīt Zemesgabala izmantošanu atbilstoši Līguma noteikumiem un Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;
 - 4.2.2. Iznomātājam ir tiesības apsekt Zemesgabalu, pārbaudīt Līguma noteikumu izpildi, atklājot pārkāpumu – sastādīt aktu, ar ko iepazīstina Nomnieku;
 - 4.2.3. pieprasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības rezultātā radīto Līguma pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

5. Nomnieka pienākumi un tiesības

- 5.1. Nomnieks apņemas :
 - 5.1.1. nodrošināt Zemesgabala lietošanu atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim - sakņu (ģimenes) dārza vajadzībām;
 - 5.1.2. nepieļaut auglīgās augsnes virskārtas iznīcināšanu vai tās kvalitātes pasliktināšanos;
 - 5.1.3. ar savu darbību neizraisīt zemes applūšanu ar notekūdeņiem, tās pārpurvošanos vai sablīvēšanos, nepieļaut piesārņošanu ar atkritumiem un novērst citus zemi postošus procesus;
 - 5.1.4. nepieļaut darbību, kas pasliktina citu zemes lietotāju vai īpašnieku zemes kvalitāti;
 - 5.1.5. maksāt nomas maksu noteiktajos termiņos un apmērā, papildus nomas maksai maksāt likumos noteiktos nodokļus (tai skaitā nekustamā īpašuma nodokli un pievienotās vērtības nodokli);
 - 5.1.6. veikt invazīvo augu (latvāņu) iznīcināšanu sakņu dārzā un tam pieguļošajā teritorijā;
 - 5.1.7. atkritumus - koku nobiru, lapu, zāles u.c. bioloģiski radušos atkritumus uzglabāt kompostā, ne tuvāk kā 1,5 m no kaimiņu zemes gabala robežas;

- 5.1.8. atkritumu, kas netiek kompostēti, savākšanu un izvešanu organizēt, noslēdzot līgumu ar to atkritumu apsaimniekotāju, kuram ir tiesības nodarboties ar atkritumu apsaimniekošanu Cēsu novada administratīvajā teritorijā;
- 5.1.9. ne retāk kā 2 (divas) reizes sezonā līdz 5 (pieci) metri platā joslā nopļaut Zemesgabala robežai piegulošajā teritorijā zāli.
- 5.2. Nomniekam ir pienākums:
 - 5.2.1. nojaukt tās īslaicīgās būves, kas ir nelietojamas (sagruvušas, izdegušas, izpostītas);
 - 5.2.2. beidzoties Līguma termiņam vai pārtraucot Līgumu pirms termiņa, Nomniekam ir pienākums teritoriju sakārtot, īslaicīgās lietošanas būves nojaukt un sakņu dārzu nodot Izmātājam.
- 5.3. Nomnieks ir tiesīgs:
 - 5.3.1. Zemesgabalā veikt īslaicīgas lietošanas būvju apbūvi, to normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saskaņojot Cēsu novada Būvvaldē (attiecas arī uz esošo, līdz šim nesaskaņoto apbūvi);
 - 5.3.2. izbeigt Līgumu, ja no Nomnieka neatkarīgu apstākļu dēļ vairāk nevar izmantot Zemesgabalu Līgumā paredzētajiem mērķiem.
- 5.4. Nomnieks nav tiesīgs Zemesgabalu iznomāt vai kā citādi nodot lietošanā trešajai personai.
- 5.5. Nomnieks ir patstāvīgi atbildīgs par Zemesgabalu un tam pieguļošās teritorijas uzkopšanu un uzturēšanu kārtībā atbilstoši Cēsu novada pašvaldības Saistošajiem noteikumiem un citu Latvijas Republikas spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
- 5.6. Nomnieks ir patstāvīgi atbildīgs par konstatēto administratīvo pārkāpumu, attiecībā uz spēkā esošo normatīvo aktu un saistošo noteikumu par nekustamo īpašumu un tam pieguļošās teritorijas kopšanu un uzturēšanu. Nomnieka pienākums ir samaksāt uzlikto naudas sodu par konstatēto administratīvo pārkāpumu.
- 5.7. Nomniekam ir aizliegts Zemesgabala teritorijā dedzināt sadzīves atkritumus, mest dārza atkritumus ārpus ierādītās dārziņa teritorijas, novietot lūžņus, būvgružus, autovrakus u.c.

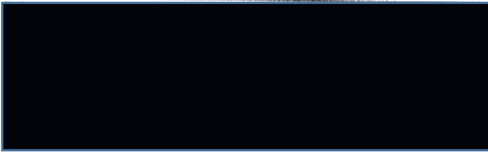
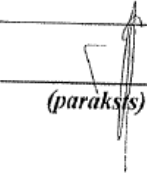
6. Līguma grozīšana, izbeigšana un strīdu izskatīšanas kārtība

- 6.1. Līguma noteikumus var grozīt, pusēm rakstiski vienojoties. Grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to rakstiskas noformēšanas un abpusējas parakstīšanas. Šajā Līgumā paredzētajos gadījumos Izmātājam ir tiesības vienpusēji grozīt Līguma nosacījumus.
- 6.2. Līgums tiek izbeigts pirms termiņa, ja:
 - 6.2.1. zemes gabals "Meijermuiža 4", Drabešu pagastā, Cēsu novadā ar domes lēmumu tiek noteikts par izmantojamu citiem mērķiem (t.sk. atsavināšanai);
 - 6.2.2. lietošanā nodotais sakņu (ģimenes) dārzs netiek izmantots paredzētajam nolūkam, netiek maksāta zemes nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis;
 - 6.2.3. Nomnieks rakstveidā atsakās izmantot nomā nodoto sakņu (ģimenes) dārzu.
- 6.3. Ja Līgums tiek izbeigts 6.2.1., 6.2.2. apakšpunktā noteiktajos gadījumos, Izmātājs vismaz vienu mēnesi iepriekš brīdina Nomnieku, garantējot Nomniekam iespēju novākt ražu, ja Līdzēji nevienojas savādāk.
- 6.4. Beidzoties Līguma termiņam, vai arī ja Līgums tiek izbeigts pirms termiņa, Nomnieks nav tiesīgs prasīt jebkāda veida kompensāciju par stādījumiem un būvēm sakņu dārza teritorijā.
- 6.5. Nomnieks ir tiesīgs vienpusēji kārtā izbeigt Līgumu, par to rakstiski paziņojot trīs mēnešus iepriekš. Šādā gadījumā Nomniekam ir pienākums nojaukt visas viņam piederošās ēkas (būves), ja Līdzēji nevienojas citādi. Viss, kas atradīsies uz Zemesgabala pēc Līguma izbeigšanās šajā punktā noteiktajā kārtībā, tiks uzskatīts par bezīpašnieka mantu, kuru Izmātājs tiesīgs izmantot pēc saviem ieskatiem vai novākt.
- 6.6. Visus Līguma grozījumus Līdzēji sastāda rakstiskā formā, kas tiek pievienoti šim Līgumam un ir tā neatņemama sastāvdaļa.

7. Noslēguma nosacījumi

- 7.1. Strīdus, kas Līdzējiem rodas Līguma izpildes gaitā, vispirms risina sarunu ceļā. Ja Līdzēji nepanāk vienošanos, strīds nododams izskatīšanai Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiesu instancē. Līdzēji vienojas, ka pirmās instances tiesa, kurā izskatāmi strīdi par šo Līgumu vai tā izpildi, ir tiesa pēc Zemesgabala atrašanās vietas.
- 7.2. Līdzēji ir atbildīgi viens otram par līgumisko saistību pārkāpšanu, kā arī zaudējumu nodarīšanu otram.
- 7.3. Tiesiskās attiecības, kas nav atrunātas šajā Līgumā, regulē saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 7.4. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējos noteikumus.
- 7.5. Līdzēji ir izlasījuši Līgumu un piekrīt tā noteikumiem, kas tiek apstiprināti ar Līdzēju rekvizītiem un parakstiem.
- 7.6. Līgums sastādīts un parakstīts 2 (divos) eksemplāros, no kuriem viens atrodas pie Iznomātāja, viens tiek nodots Nomniekam. Abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

8. Līgumslēdzēju rekvizīti

Iznomātājs:	Nomnieks:
Cēsu novada pašvaldība Reg.Nr.90000031048 Juridiskā adrese: Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101 banka: a/s SEB banka, Konta Nr. LV51 UNLA 0004013130835	
 / E. Eglīte / (paraksts) Z.v.	 (paraksts) (atšifrējums) Z.v.

Amatas novada pašvaldības neapbūvēta zemesgabala bez apbūves tiesībām NOMAS LĪGUMS

2016.gada 19. augustā

„Ausmas”, Drabešu pagasts, Amatas novads
(noslēgšanas vieta)

IZNOMĀTĀJS:

Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. LV90000957242, juridiskā adrese: „Ausmas”, Drabešu pagasts, Amatas novads, kuru pamatojoties uz LR likumu „Par pašvaldībām” un Amatas novada pašvaldības nolikumu pārstāv domes priekšsēdētāja Elita Eglīte, turpmāk tekstā saukta – *Pašvaldība*, no vienas puses un

NOMNIEKS:

Fiziskās personas vai tās pilnvarotā pārstāvja vārds, uzvārds, personas kods, adrese:

[Redacted]	Meijermuiža, [Redacted] pagasts, Amatas novads, LV-4101
------------	--

no otras puses, noslēdz šo līgumu (turpmāk - **Līgums**) par sekojošo:

I. Līguma priekšmets un apraksts

1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lauksaimniecības vajadzībām nomas lietošanā daļu no nekustamā īpašuma zemes vienības (turpmāk Zemesgabals):

Adrese:	“Meijermuiža 4”, Drabešu pagasts, Amatas novads
Kadastra Nr.:	4246 001 0109
Kadastra apzīmējums:	4246 001 0109
Koplatība (Ha)	0,0128
Informācija par zemesgrāmatu (ja ir):	Drabešu p.ZGr nodal.Nr.100000456685
Ja zemesgabals piešķirts pastāvīgā lietošanā, norādīt institūcijas lēmumu, datumu ¹ :	

¹Ja zemesgabals piešķirts pastāvīgā lietošanā, lēmums un zemes robežu plāns jāpievieno līgumam un tā ir Līguma neatņemama sastāvdaļa (tiek pievienots kā 1.pielikums).

1.2. Zemesgabala iznomāšanas (lietošanas) mērķis:

NĪLM kods:	0101
Koda atšifrējums vārdiem:	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība

1.3. Iznomātājs apliecina, ka ir Zemesgabala vienīgais likumīgais īpašnieks vai tiesiskais valdītājs.

1.4. Iznomātā Zemesgabala robežas Nomniekam dabā ierādītas un zināmas.

1.5. Zemesgabalam ir noteikti šādi aprobežojumi un servitūti (saskaņā ar zemesgrāmatu aktu vai zemes robežu plānu):

Aprobežojumi:

Servitūti:

II. Līguma termiņš

- 2.1. Līguma spēkā-stāšanās datums: 14.08.2016
- 2.2. Līguma izbeigšanas datums: 24.08.2021
- 2.3. Līguma termiņš automātiski netiek pagarināts, izņemot gadījumus ja:
 - 2.3.1. zemesgabali ir starpgabali;
 - 2.3.2. zemesgabali, tiek izmantoti personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos" 7.pantam;
 - 2.3.3. zemesgabali nodoti pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai;
 - 2.3.4. zemesgabala platība ir mazāka par 0,1 ha.

III. Nomas maksas apmērs, norēķinu kārtība un līgumsodi

- 3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu, kas noteikta atbilstoši spēkā esošajiem Amatas novada domes saistošajiem noteikumiem.
- 3.2. Nomas maksa jāveic atbilstoši Amatas novada pašvaldības izrakstītā rēķinā norādītajā apjomā, kārtībā un termiņos. Rēķins tiek sagatavots elektroniski un derīgs bez paraksta.
- 3.3. Nomnieks papildus nomas maksai maksā nekustamā īpašuma nodokli.
- 3.4. Par nomas līguma noteikto maksājumu termiņu kavējumiem, iznomātājs aprēķina nokavējuma naudu 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu un Iznomātājam ir tiesības vērst piedziņu pret Nomnieka mantu, tai skaitā pret Nomniekam piederošajām ēkām (būvēm), kas atrodas uz zemes gabala.
- 3.5. Nomas maksa var tikt pārskatīta reizi gadā, jaunā nomas maksa var tikt piemērota par nākamo taksācijas periodu vai tekošā taksācijas perioda sākumā līdz 1.augustam, ja vēl nav izsūtīts rēķins.
- 3.6. Nomniekam ir pienākums savlaicīgi veikt nomas maksājumus saskaņā ar saņemto rēķinu. Ja Nomnieks nav saņēmis Iznomātāja nosūtīto rēķinu, tas nevar būt par pamatu nomas maksas nemaksāšanai vai maksājumu kavēšanai.
- 3.7. Līgumā noteiktie tekošie maksājumi tiek uzskatīti par apmaksātiem tikai pēc iepriekšējo (nokavēto) maksājumu un nokavējuma naudas samaksāšanas.
- 3.8. Gadījumā, ja līguma spēkā esamības laikā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem mainās pievienotās vērtības nodokļa (PVN) likme līdzēji savstarpējos norēķinos piemēro

jauno PVN likmi ar tās spēkā stāšanās datumu.

IV. Iznomātāja pienākumi un tiesības

- 4.1. Iznomātājs appēmas:
 - 4.1.1. nodot Nomniekam iznomāto Zemesgabalu;
 - 4.1.2. nepasliktināt Nomniekam Zemesgabala lietošanas tiesības uz visu Zemesgabalu vai jebkādu tā daļu;
 - 4.1.3. atlīdzināt Nomniekam radušos zaudējumus, ja pārkāpti Līguma 4.1.2.punkta nosacījumi;
 - 4.1.4. Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā rakstiski brīdināt Nomnieku 8 (astoņus) mēnešus iepriekš.
 - 4.1.5. Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā segt zaudējumus, kas saistīti ar Nomnieka stādījumu audzēšanas izmaksām, nesapemto Eiropas savienības platību maksājumu pārtraukšanu (ja ir pieteikti) vai nepabeigtas ražošanas izmaksām;
- 4.2. Iznomātājam ir tiesības
 - 4.2.1. veikt kontroli par to, vai Zemesgabals tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem;
 - 4.2.2. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst visus Līguma noteikumu pārkāpumus, kas radušies Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ, un prasīt atlīdzināt ar pārkāpumiem radītos zaudējumus;
 - 4.2.3. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam attiecīgu rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja izdarīti grozījumi normatīvajos aktos par valsts vai pašvaldības zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību. Šādas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar brīdi, kas stājušies spēkā grozījumi normatīvajos aktos.

V. Nomnieka pienākumi un tiesības

- 5.1. Nomnieks var izmantot Zemesgabalu tikai tiem lietošanas mērķiem, kādi ir noteikti un reģistrēti nekustamo īpašumu valsts kadastrā.
- 5.2. Ja tiek pieņemti jauni vai grozīti spēkā esošie likumi, Ministru kabineta noteikumi vai citi normatīvie akti, kuri ietekmē Līguma izpildi, līgumslēdzējiem jāievēro tajos minēto normu nosacījumi, bet nepieciešamības gadījumā puses nekavējoties noformē attiecīgus grozījumus Līgumā.
- 5.3. Nomnieks appēmas:
 - 5.3.1. ievērot Zemesgabalam noteiktos aprobežojumus un servitūtus;
 - 5.3.2. nodrošināt zemes lietošanu atbilstīgi Līgumā noteiktajiem mērķiem un uzdevumiem;
 - 5.3.3. nepieļaut auglīgās augsnes virskārtas iznīcināšanu vai tās kvalitātes pasliktināšanos;
 - 5.3.4. pasargāt zemi no ūdens un vēja erozijas, ar savu darbību neizraisīt zemes applūšanu ar notekūdeņiem, tās pārpurvošanos vai sablīvēšanos, nepieļaut piesārņošanu ar ražošanas atkritumiem, ķīmiskajām vai radioaktīvajām vielām un novērst citus zemi postošus procesus;
 - 5.3.5. pasargāt lauksaimniecībā izmantojamo zemi no aizaugšanas un citiem procesiem, kas pasliktina zemes kultūrtehnisko stāvokli;
 - 5.3.6. nepieļaut darbību, kas pasliktina citu zemes lietotāju zemes kvalitāti;
 - 5.3.7. ievērot saimnieciskās darbības ierobežojumus (ja tādi noteikti) Zemesgabala teritorijās;
 - 5.3.8. sakopt un uzturēt kārtībā nomas lietošanā nodoto teritoriju (ceļus, meliorācijas sistēmas, ūdenstilpnes);
 - 5.3.9. aizsargāt dabas un kultūrvēsturiskos pieminekļus, ievērot īpaši aizsargājamo dabas objektu un to aizsargjoslu izmantošanas režīmu (ja attiecas);
 - 5.3.10. samaksāt noteiktajos termiņos nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli par zemi.

- ja to saskaņā ar Līguma 3.1. punktu maksās Nomnieks;
- 5.3.11. ar savu darbību neaizskart citu zemes īpašnieku/tiesisko valdītāju un citi personu likumīgās intereses;
- 5.3.12. atlīdzināt kaitējumu, kas Nomnieka vainas dēļ nodarīts citiem zemes īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem.;
- 5.3.13. segt visus izdevumus, kas saistīti ar Līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā, ja saskaņā ar Līguma 9.punktu līgumslēdzēji vienojušies par Līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā.
- 5.3.14. ievērot zemes gabala lietošanas tiesību aprobežojumus.
- 5.4. Nomnieks ir tiesīgs:
- 5.4.1. netraucēti izmantot nomāto zemesgabalu atbilstoši šajā Līgumā paredzētajiem mērķiem;
- 5.4.2. prasīt lai Izmātājs novērstu visus šī Līguma noteikumu pārkāpumus, kas radušies Izmātāja darbības vai bezdarbības dēļ, un atlīdzinātu sakarā ar tiem radušos zaudējumus;
- 5.4.3. lūgt kompetentas iestādes veikt zemesgabala kadastrālās vērtības noteikšanu atbilstoši tā izmantošanas veidam, iepriekš par to paziņojot Izmātājam.

VI. Sevišķie līguma noteikumi

- 6.1. Nomniekam par saviem līdzekļiem jānovērš paša saimnieciskās un/ vai nesaimnieciskās darbības rezultātā radušies bojājumi un bojātās platības jāatgriež tādā stāvoklī, lai tās būtu derīgas izmantošanai lauksaimniecībā;
- 6.3. Par Līgumā iznomāto Zemesgabalu Eiropas Savienības un nacionālos lauksaimniecības atbalsta maksājumus saņem Nomnieks;
- 6.4. Līgumslēdzēji nav atbildīgi par līgumsaistību neizpildi un tās rezultātā pusēm radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu (dabas stihija, ugunsgrēks, militāras akcijas u.c.) dēļ. Par līgumsaistību izpildes neiespējamību minēto apstākļu dēļ viena puse rakstveidā informē otru 10 (desmit) dienu laikā, un nepieciešamības gadījumā risina jautājumu par turpmāku Līguma izpildes kārtību vai izbeigšanu;
- 6.5. Līgums ir saistošs līgumslēdzēju struktūrvienībām, darbiniekiem un pilnvarotajiem pārstāvjiem;
- 6.6. Līgums ir saistošs tikai līgumslēdzējiem. Šis līgums neparedz tiesības uz nomas zemi līgumslēdzēju tiesību pārņēmējiem un mantiniekiem, taču uz labumu ko ar saviem ieguldījumiem veicis un nav paspējis iegūt Nomnieks no zemesgabala, var pretendēt Nomnieka tiesību mantinieki.
- 6.7. Nomniekam nav tiesību nodot zemesgabalu apakšnomā pilnīgi vai daļēji citām juridiskām vai fiziskām personām.

6.8. Papildus noteikumi:

VII. Līguma grozīšana un strīdu izskatīšanas kārtība

- 7.1. Līguma neparedzētas attiecības līgumslēdzēji regulē, pamatojoties uz Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 7.2. Līguma nosacījumus var grozīt un Līgumu pārtraukt pirms termiņa pēc abu līgumslēdzēju

savstarpējas vienošanās. Grozījumi stājas spēkā tikai tad, ja tie noformēti rakstveidā un abpusēji parakstīti.

7.3. Domstarpības Līguma darbības laikā tiek risinātas sarunu ceļā. Ja vienošanās netiek panākta, tad strīds risināms tiesā Latvijas Republikas tiesību aktos noteiktajā kārtībā.

VIII. Līguma izbeigšana

8.1. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusējā kārtā izbeigt Līgumu pirms termiņa, ja Nomnieks:

8.1.1. ir nokavējis nomas maksas maksājumu termiņu vairāk par 4 (četriem) mēnešiem;

8.1.2. pārkāpis Līguma III. un V. nodaļā noteiktos pienākumus, viena mēneša laikā pēc rakstiska brīdinājuma saņemšanas nav novērsis pieļautos pārkāpumus,

8.1.3. pieļāvis nopietnus vides aizsardzības noteikumu pārkāpumus, sakarā ar ko ievērojami pasliktinājusies zemes vai gruntsūdeņu kvalitāte, gājuši bojā stādījumi vai tādejādi cietis (blakus esošs) citai personai piederošs īpašums;

8.1.4. likumā noteiktā kārtībā pasludināts par maksātnespējīgu vai bankrotējušu, vai ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība, vai ir uzsākta tās izbeigšana citu iemeslu dēļ.

8.2. Nomnieks ir tiesīgs izbeigt Līgumu:

8.2.1. ja no Nomnieka neatkarīgu iemeslu dēļ viņš vairāk nevar izmantot nomāto Zemesgabalu Līgumā paredzētajiem mērķiem,

8.2.2. ja Iznomātājs nepamatoti traucē Nomniekam izmantot Zemesgabalu Līgumā paredzētajiem mērķiem.

8.3. Ja kāda no pusēm nepiekrīt otras puses prasībai izbeigt Līgumu pirms termiņa, tad strīds par Līguma izbeigšanu risināms tiesas ceļā.

8.4. Pēc Līguma izbeigšanas Nomniekam trīs mēnešu laikā jānodod Iznomātājam nomāto zemesgabalu lietošanas kārtībā. Stāvokli nodošanas brīdī abas puses fiksē pieņemšanas - nodošanas aktā. Par šo laiku nomniekam ir jāmaksā nomas maksa Līgumā noteiktajā apmērā.

8.5. Pēc Līguma izbeigšanās nomnieks var demontēt iekārtas, ja tādas tikušas uzstādītas.

8.6. Viss, kas atrodas uz zemesgabala pēc zemesgabala nodošanas, vai ja tāda Nomnieka vainas dēļ nevar notikt, pēc triju mēnešu termiņa notecēšanas tiks uzskatīts par pamestu mantu. Šo mantu Iznomātājs varēs izmantot pēc saviem ieskatiem vai novākt uz Nomnieka rēķina.

IX. Nobeiguma noteikumi

9.1. Lai Līgums būtu saistošs gadījumā, ja Iznomātājs atsavina Zemesgabalu trešajai personai, līgumslēdzēji var vienoties par Līguma reģistrēšanu zemesgrāmatā. Iznomātājs šīs darbības veikšanai rakstveidā pilnvaro Nomnieku iesniegt attiecīgo lūgumu Zemesgrāmatu nodaļā un saņemt reģistrācijas apliecinošu dokumentu.

9.2. Šis Līgums sastādīts un parakstīts trijos eksemplāros, no kuriem viens eksemplārs iesniedzams Zemesgrāmatu nodaļā, bet abi pārējie paliek Līguma slēdzēju pusēm.

X. Līgumslēdzēju rekvizīti

Iznomātājs: Amatas novada pašvaldība „Ausmas”, Drabešu pagasts, Amatas novads, LV-4101 Reģ.Nr.LV90000957242 Tālr. 64127935, fakss 64127942 E-mail: amatasdome@and.lv Bankas rekvizīti: AS SEB banka Kods: UNLALV2X Konts: LV52 UNLA 0050 0000 1330 1 AS Swedbank Kods: HABALV22 Konts: LV41 HABA 0551 0002 8950 3	Nomnieks: E-mail: _____
_____ /E.Eglīte/ (paraksts) 	 (paraksts)

Šis līgums izskatīts un apstiprināts Amatas novada pašvaldības 2016.gada 24. augusta domes sēdē Nr. 12, protokols Nr. _____.

Līgums reģistrēts Amatas novada nomas zemju reģistrā ar Nr. 09/2016 0031 2016. gada "1. septembrī".

Par Amatas novada pašvaldības nomas reģistru atbildīgais darbinieks:

Zemes ierīkotājs Gints Bauers _____
 (paraksts)

**Vienošanās Nr. 1
pie 2016. gada 19. augusta zemes nomas
līguma Nr. 0920160037**

REĢISTRĒTS
Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde

Datums: 18.05.2023.

Reģ. Nr. 119/2023/9-C

Cēsu novada Drabešu pagastā

2023. gada 18. maijā

[redacted] Meijermuiža,
Drabešu pagasts, Cēsu novads, LV-4101, turpmāk – **NOMNIEKS**, no vienas puses, un

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģistrācijas Nr. 90000031048, juridiskā adrese Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101, tās iestāde **CĒSU NOVADA AMATAS APVIENĪBAS PĀRVALDE**, reģistrācijas Nr. 900000957242, juridiskā adrese "Ausmas", Drabešu pagasts, Cēsu novads, LV-4101, pārvaldes vadītājas Elitas Eglītes personā, kura rīkojas saskaņā ar Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldes nolikumu, turpmāk - **IZNOMĀTĀJS**, no otras puses,

abi kopā vai katrs atsevišķi turpmāk saukti arī PUSES vai PUSE, bez spaidiem, viltus un maldības,

pamatojoties uz 2016. gada 19. augustā starp Ludmilu Smirnovu un Amatas novada pašvaldību noslēgtā zemes nomas līguma, kas reģistrēts Amatas novada nomas zemju reģistrā 2016. gada 1. septembrī ar Nr. 0920160037 par to, ka **IZNOMĀTĀJS** nodod un **NOMNIEKS** pieņem nomā daļu no Drabešu pagasta pašvaldības nekustamā īpašuma „Meijermuiža 4” (NĪ kad. Nr.42460010109) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu **42460010109** daļu 0,0105 ha kopplatībā mazdārziņa vajadzībām, 2.2. punktu un [redacted] 2023. gada 16. maija iesniegumu (reģistrācijas Nr. 9-2/2023/451),

noslēdz vienošanos par sekojošo:

1. Pagarināt nomas līguma darbību līdz 31.12.2028.
2. Pušu juridiskās adreses un rekvizīti:

IZNOMĀTĀJS

Cēsu novada pašvaldība

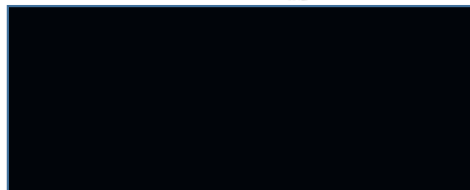
Reģ. Nr. 90000031048

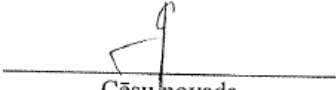
Juridiskā adrese: Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101

banka: a/s SEB banka,

Konta Nr. LV51UNLA0004013130835

NOMNIEKS




Cēsu novada
Amatas apvienības pārvaldes vadītāja
Elita Eglīte



	LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA	 EN ISO/IEC 17024 53-290
LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS		
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS		
NR. 138		
<i>Valgunda Razminoviča</i>		
vārds, uzvārds		
personas kods		
<i>Nekustamā īpašuma vērtēšana</i>		
sertificējamā darbība		
Darbība sertificēta no		
<i>2014. gada 12. decembra</i>		
datums		
Sertifikāts piešķirts		
<i>2024. gada 13. decembrī</i>		
datums		
Sertifikāts derīgs līdz		
<i>2029. gada 12. decembrim</i>		
datums		
	 <i>Dainis Funsts</i> LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors	
Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559		

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTAJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

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"