



2025.gada 28.maijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma **Lejas Dižkalni**,
kas atrodas, **Nītaures pagastā, Cēsu novadā**
tirgus vērtību

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma **Lejas Dižkalni**, ar kadastra numuru 4268 006 0312, kas atrodas, **Nītaures pagastā, Cēsu novadā**, ir reģistrēts Nītaures pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000824296 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4268 006 0312 un kopējo platību 2,154 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 **Lejas Dižkalni**, kas atrodas, **Nītaures pagastā, Cēsu novadā**, 2025.gada 14.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

5 600 (pieci tūkstoši seši 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

Arnis 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 4268 006 0312 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 Lejas Dižkalni , kas atrodas, Nītaures 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 14.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.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4268 006 0312 un kopējo platību 2,154 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība – dabisks zālājs, krūmājs.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota rekreācijai, ciemata zaļajai zonai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Nītaures pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000824296 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Zemgales reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0013 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0013 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 2,1540 ha. LR 2023.gada 30.maija apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0013 ha; - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – 0,1858 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0,7685 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD kadastra informācijas sistēmā un LR 2023.gada 30.maija apgrūtinājumu plānā reģistrēts apgrūtinājums: - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 2,1540 ha.
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



APZĪMĒJUMI:

TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS:

- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DZS)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DZM)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (P)
- RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (R)
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (TA)
- DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS (DA)

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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienības Z, ZR daļu	
	
Skats uz zemes vienības centrālo daļu	
	
Skats uz zemes vienības ZA daļu	Skats uz zemes vienības DA daļu
	
Skats uz autoceļu P32 gar īpašumu	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Nītaures pagastā, Nītaures ciema A daļā, pie autoceļa Augšlīgatne – Zaube (P32).

Līdz Nītaures ciemata centram ir aptuveni 150 m, līdz novada centram Cēsis ir aptuveni 38 km. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Nītaures centrā, aptuveni 150 m vērtējamā nekustamā īpašuma.

	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 Nītaures pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4268 006 0312 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 2,154 ha un kadastra apzīmējumu 4268 006 0312.

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Nītaure – Zaube (P32), kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir neliela. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir izstiepta, neregulāra forma un tas ir ar viegli viļņotu reljefu. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots sabiedriskas nozīmes būvju celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem krūmāji, nelielu koku apaugums, bet centrālajā daļā ir neliela plava.

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;
- ieņēmumu 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.

Ieņēmumu 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 jebkāda 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 Nītaures pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido dažas individuālās dzīvojamās un sabiedriskās ēkas, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota rekreācijai, ciemata zaļajai zonai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas makroekonomiskās izaugsmes prognozes ir kļuvušas piezemētākas. Saskaņā ar Swedbank ekonomistu datiem, gada sākumā strauji palielinājās pakalpojumu eksports, kāpa kredīvērtēšanas temps, un apstrādes rūpniecība augusi. Tomēr ne visi rādītāji iepriecināja, tostarp augstāka inflācija un joprojām gausais mājāsaimniecību patēriņš. Gan vājāka nekā prognozēts līdzšinējā IKP attīstība, gan vēl gaidāmā negatīvā ietekme no tarifu kariem liek pārskatīt Latvijas izaugsmes prognozes. IKP šogad augs lēnāk nekā iepriekš gaidīts – par 1,5%. 2026. gadā, kad neskaidrība varētu būt mazinājusies un procentu likmes būs zemākas, IKP izaugsme varētu uzlaboties (2,5%). Neskaidrība gan, protams, ir ļoti augsta, un riski IKP prognozēm – lejupvērsti. Inflācija Latvijā šogad būs vidēji 3,1% apmērā, bet 2026. gadā saruks līdz 2,7%.

Latvijas eksporta rādītāji gada sākumā turpināja atkopties. Pakalpojumu eksports pret pērnā gadu uzrādīja samērā labus tempus. Preču eksportā mazāk iepriecinoši rezultāti, bet apstrādes rūpniecība turpināja augt. Inflācija gada sākumā bija augstāka nekā gaidīts, un to virzīja pakalpojumu, kā arī pārtikas cenu kāpums. Šī gada laikā inflācijas kāpums varētu pierimties, piepalīdzot arī zemākām pasaules enerģijas cenām un spēcīgākam eiro kursam. 2025. gadā vidēji inflācija plānota 3,1% apmērā, bet 2026. gadā samazināsies līdz 2,7%, kas ir tuvu ilgtermiņa vidējam. Latvijas strādājošo pirktspēja šogad turpinās augt, tomēr gada sākumā iedzīvotāju noskaņojums atkal pasliktinājies un patēriņš bijis vārgs. Lai arī priekšnoteikumi patēriņa kāpumam ir, neskaidrības apstākļos mājāsaimniecības būs piesardzīgas, un straujāku tēriņu kāpumu varētu redzēt vien gada otrajā pusē. Kopumā, Swedbank prognozē, ka gan vājākas līdzšinējās attīstības, gan vēl tikai gaidāmās tarifu karu ietekmes dēļ Latvijas IKP izaugsme šogad būs vien 1,5% apmērā (janvārī prognozējam 2,2%).

Pēdējā gada laikā Nītaures pagasta zemesgrāmatā ir reģistrēti 14 darījumi ar zemes vienībām, no tiem neviens darījums ar zemes vienību, kura būtu piemērota apbūvei. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā apbūvei piemērotu zemes īpašumu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies, kaut arī šobrīd Cēsu novadā, Nītaures pagastā piedāvājumā nav neviena līdzīga zemes vienība. Līdzīgu zemes vienību cena Cēsu novadā svārstās no 2500 EUR/ha līdz 6000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Nītaures pagastā		X	
2. Īpašuma novietojums Nītaures 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 analoģisku 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 tuvā 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 Nītaures pagasta rajonā un Nītaures 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.

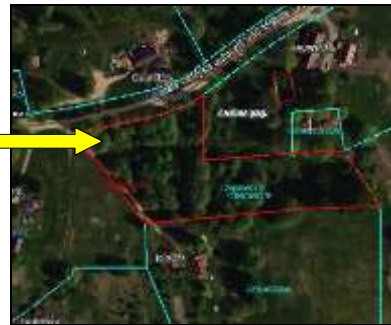
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Cēsis Z-541, ID-1807404). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Zaubes pagastā, Zaubē sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 1,393 ha, tajā skaitā lauksaimniecības zeme 1,232 ha (ganība, aramzeme). Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tā ir meliorēta. Tuvumā ir pagasta inženierkomunikāciju tīkli – ūdensvads, kanalizācija. Zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 3 500 EUR jeb 2513 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Cēsis Z-478, ID-1450789). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Zaubes pagastā sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 1,1 ha, tajā skaitā lauksaimniecības zeme 1,04 ha (ganība, aramzeme, augļu dārzs). Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tā ir meliorēta. Zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā. Īpašums pārdots 2022.gada augustā, pārdošanas cena bija 2 500 EUR jeb 2273 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Cēsis Z-586, ID-2091678). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Skujenes pagastā sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 4,97 ha, tajā skaitā lauksaimniecības zeme 4,97 ha (aramzeme). Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles, tā nav meliorēta. Zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada martā, pārdošanas cena bija 20 377 EUR jeb 4100 EUR/ha.



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	3 500		2 500		20 377	
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 ...	2023.gada novembris	1,10	2022.gada augusts	1,15	2025.gada marts	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	3 850		2 875		20 377	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	1,3930		1,1000		4,9700	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 764		2 614		4 100	
1. Zemes gabala novietojums pagasta rajonā ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10
2. Zemes gabala novietojums pagasta rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,02	Līdzīgas	1,00
4. Zemes vienības lielums ...	Mazāks	0,99	Mazāks	0,99	Līdzīgs	1,00
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Sliktāka	1,02	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Labāks	0,90
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,80	Mazāki	0,80	Mazāki	0,80
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0,99	Līdzīga	1,00	Labāka	0,90
Kopējais korekcijas koeficients, %	-12,00		-2,00		-30,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2432		2561		2870	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā			2621			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha			2,1540			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			5 600			

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 komercīlas 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 **Lejas Dižkalni**, ar kadastra numuru 4268 006 0312, kas atrodas **Nītaures pagastā, Cēsu novadā** un reģistrēts Nītaures pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000824296, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 14.maijā* ir

5 600 (pieci tūkstoši seši 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 13.11.2024 13:26:20

VIDZEMES RAJONA TIESA

Nītaures pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000824296

Kadastra numurs: 4268 006 0312

Nosaukums: Lejas Dižkalni

Adrese: Nītaures pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42680060312). <i>Žurn. Nr. 300006629095, lēmums 28.03.2024, tiesnese Antra Bušmane</i>		2.154 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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 2024.gada 20.marta uzziņa Nr.6.2-23/2024/1110. <i>Žurn. Nr. 300006629095, lēmums 28.03.2024, tiesnese Antra Bušmane</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		
<i>Nav ierakstu</i>			

12.05.25 13:06

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42680060312	Lejas Dižkalni	2.154 ha	100000824296	-	Nītaures pagasts, Cēsu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42680060312	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		2.1540
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		0

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.1540
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
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:	0.0307
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0307
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0082
Pārējās zemes platība:	2.1151

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.1540	ha

Apgrūtinājumi

12.05.25 13.06

Ekrānizdruka

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0013	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	2.1540	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0013	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	2.1540	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Grāvītis	30.05.2023

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	42680060312	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nītaures pagasta zemesgrāmata	28.03.2024	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

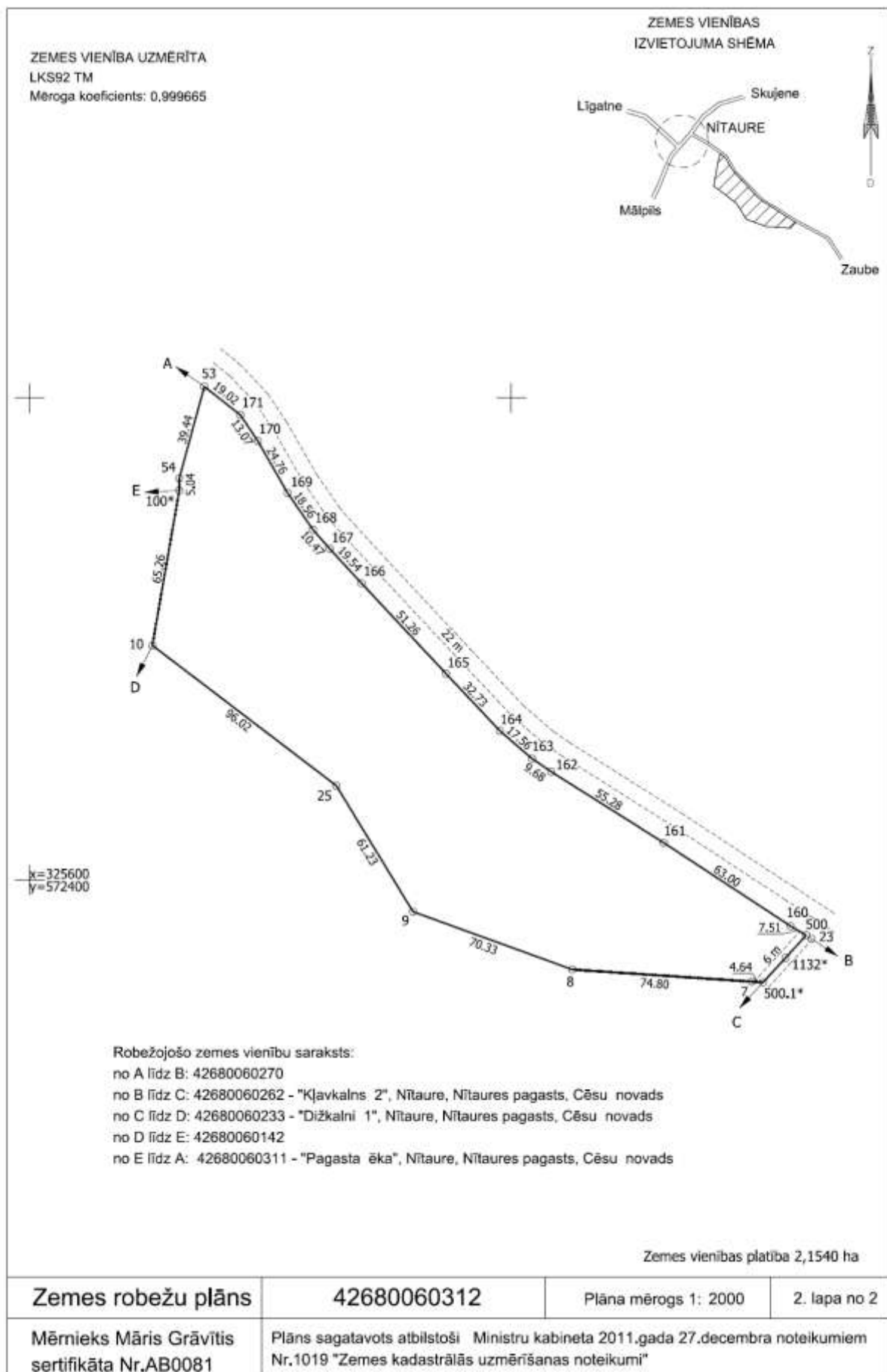
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42680060312

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Amatas novada domes 2010.gada 24.novembra lēmumu "Par zemes vienību piekritību pašvaldībai" (prot. Nr.14).

Robežas uzņemtas 2023.gada 30.maijā.

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 2,1540 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

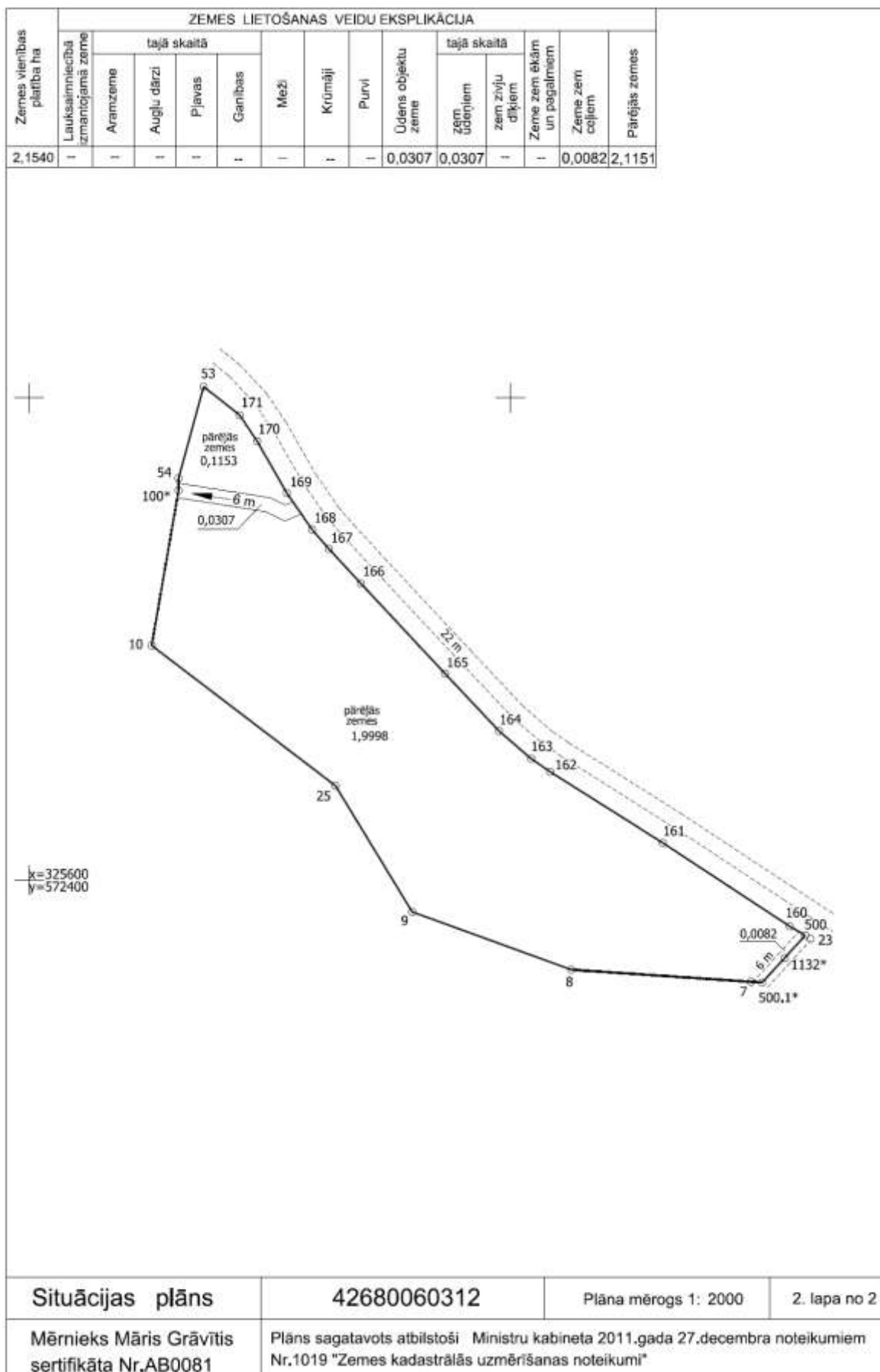
SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42680060312

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 30.maijā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 2,1540 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42680060312

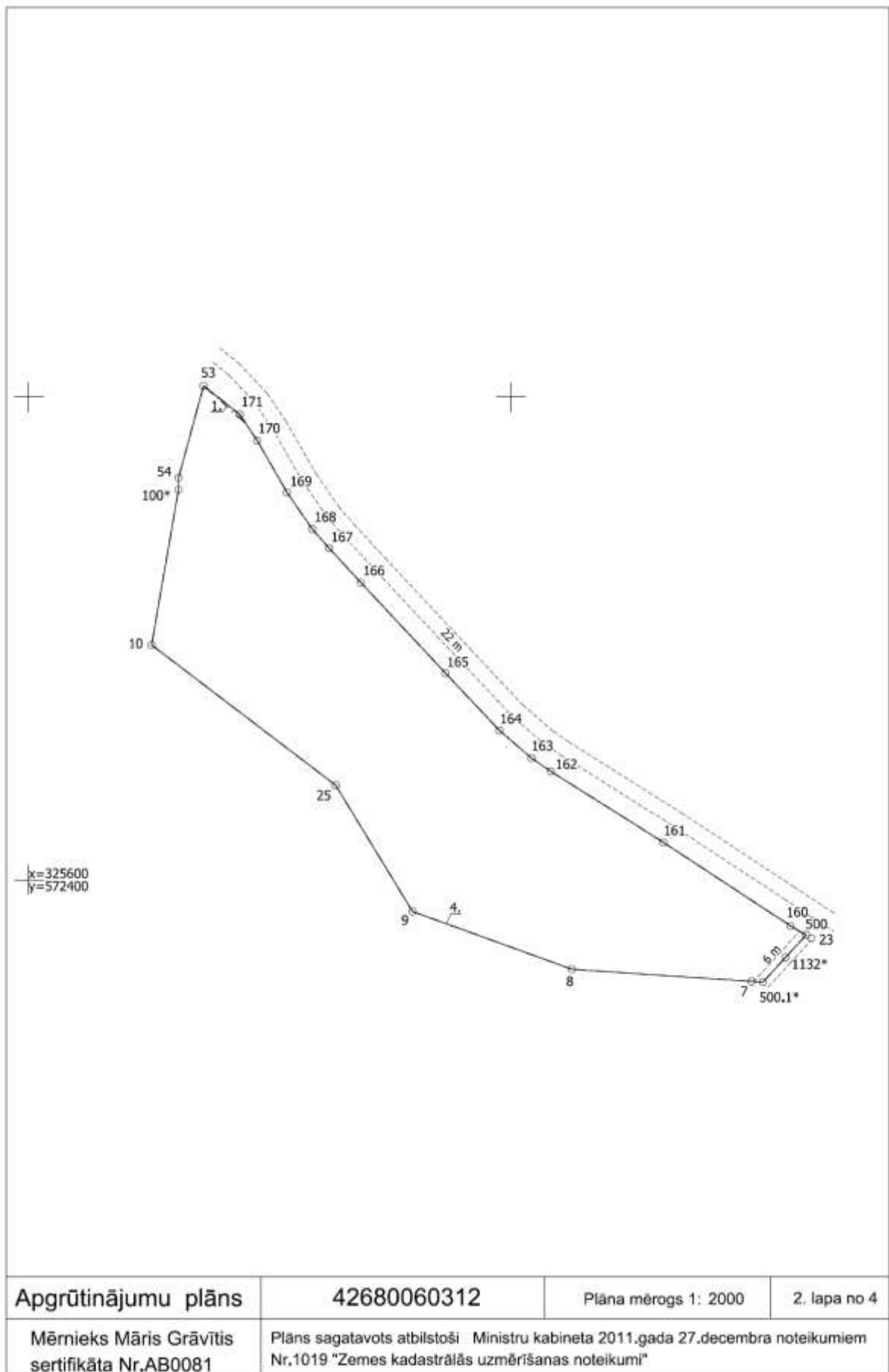
Apgrūtinājumu saraksts:

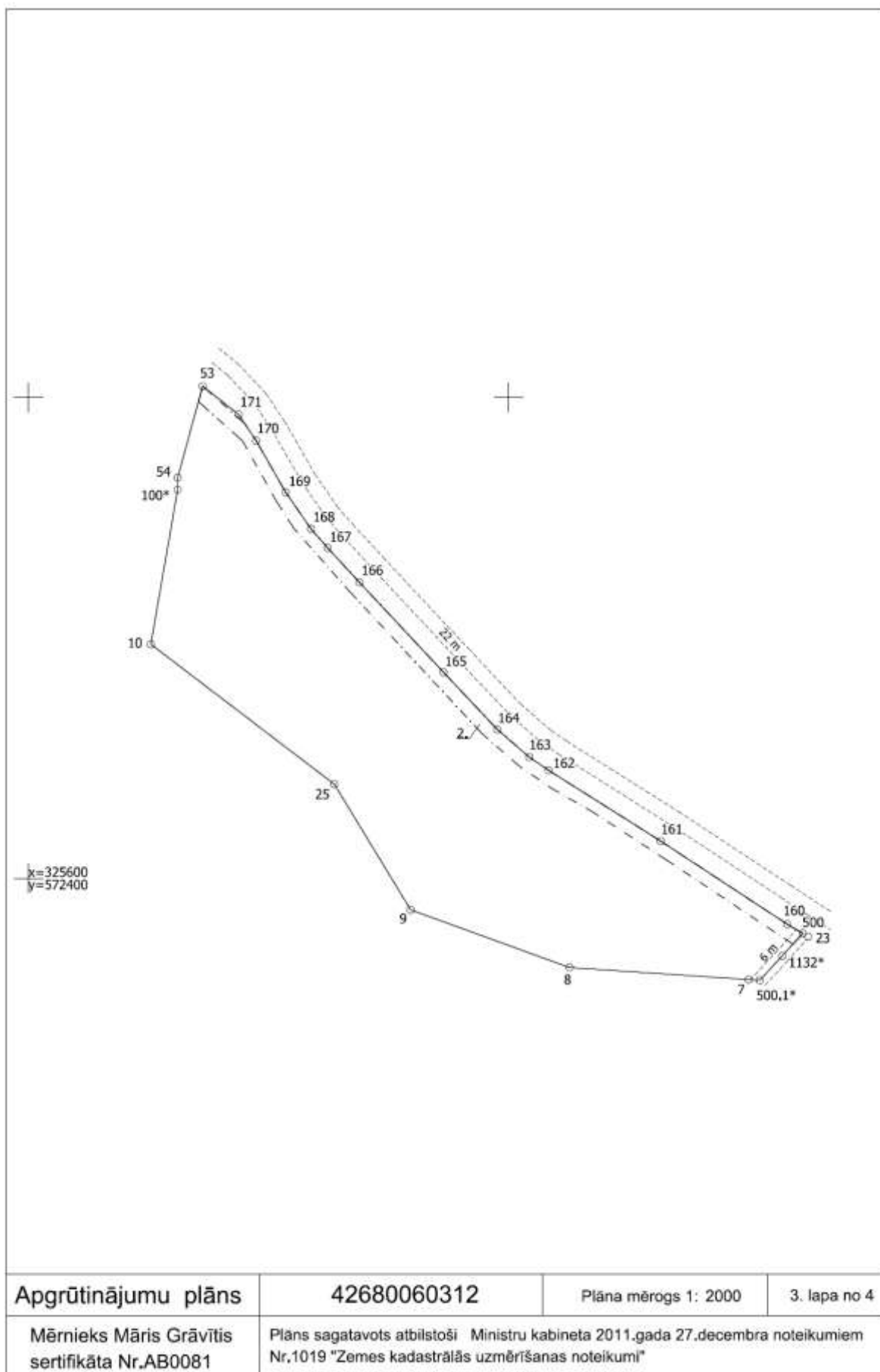
1. 7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0,0013 ha
2. 7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0,1858 ha
3. 7314020101 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 0,7685 ha
4. 7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 2,1540 ha

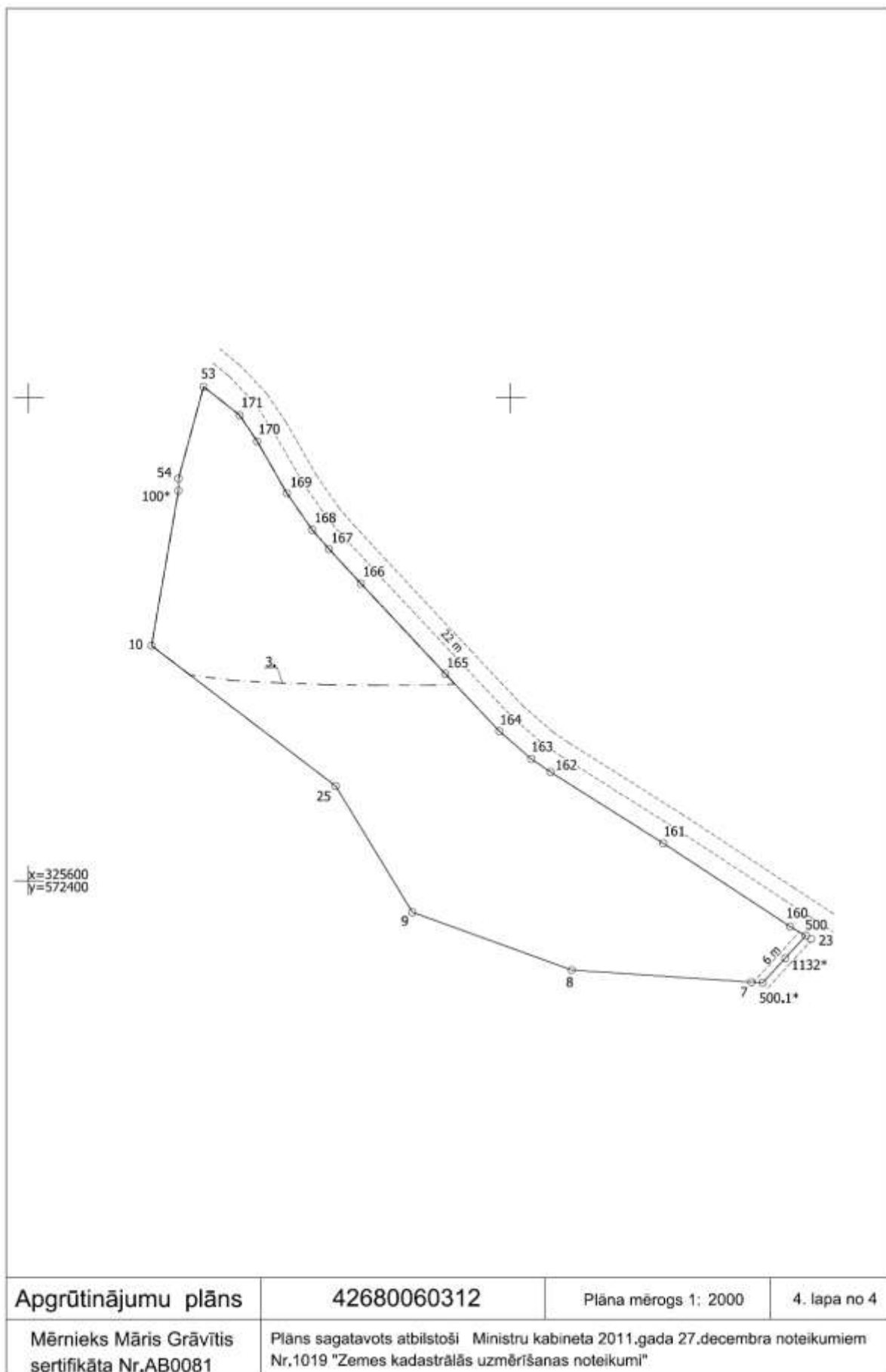
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 30.maijā

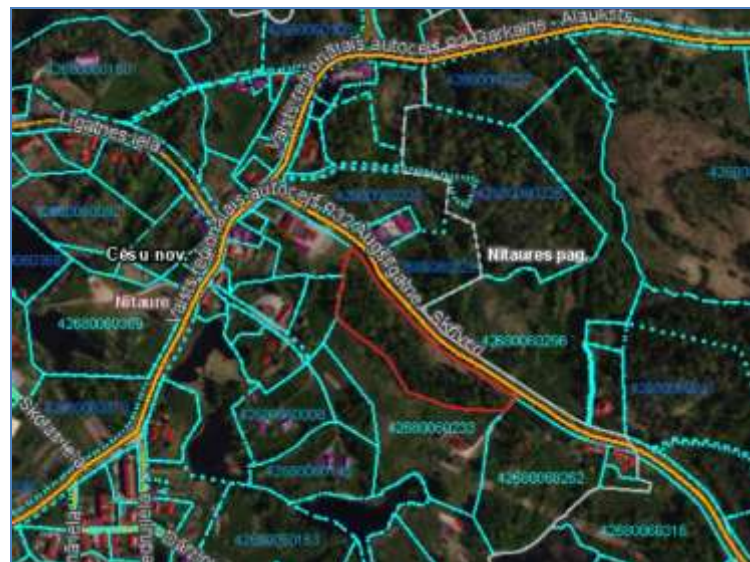
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2,1540 ha











**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**


EN ISO/IEC 17024
53-290

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

IA "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"