



2025.gada 9.jūlijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
„Kārlēni”, Kārļos, 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 004 0244, kas atrodas **„Kārlēni”, Kārļos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā**, ir reģistrēts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000932437 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4246 004 0242 un kopējo platību 2837 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 **„Kārlēni”, Kārļos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā**, 2025.gada 26.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 600 (četri 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 4246 004 0242 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 „Kārlēni”, Kārļos, 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 26.jūnijs. 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. Pamats: 2024.gada 25.novembra nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 23.jūlija Cēsu novada pašvaldības lēmums Nr.383.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4246 004 0242 un kopējo platību 2837 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Daļēji kopta zeme, zeme apbūves uzturēšanai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju 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.100000932437 datorizdruka. Zemes vienības situācijas plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,0102 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0005 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0005 ha; - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija – 0,2837 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0005 ha. 2023.gada 10.janvārī noslēgts, Zemesgrāmatas nodaļumā neregistrēts, zemes nomas līgums Nr.6/2023/9-6 uz laiku līdz 2027.gada 31.decembrim, ar tiesībām to izbeigt, ja īpašums tiek paredzēts atsavināšanai.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Demontējama apbūve.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem; - uz zemes vienības atrodas palīgēka: kūts ar kadastra apzīmējumu 4246 004 0227 001, kas ir reģistrēta VZD kadastra informācijas sistēmā, taču nav reģistrēta zemesgrāmatā, tāpēc tā netiek vērtēta un detalizēti aprakstīta. Tiek pieņemts, ka tā nepieder trešajām personām.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS:

- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DZS)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DZM)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (P)
- RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (R)
- RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (R1)
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (TA)
- DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS (DA)

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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienību no autoceļa V283	
	
Skats uz zemes vienības ZR daļu	
	
Skats uz zemes vienības DR daļu	Skats uz zemes vienības DA daļu
	
Skats uz zemes vienības centrālo daļu	Skats uz autoceļu V283 gar īpašumu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Drabešu pagastā, Kārļu ciemata DR daļā, pie autoceļa Kārļi – Līgatne (V283).

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram (Cēsis)	Rīgai
-	-	-	5,5	7	78

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas autoceļa Kārļi – Cēsis (V291), aptuveni ir 0,1 km.

	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 uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4246 004 0244 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2837 m² un kadastra apzīmējumu 4246 004 0244.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Kārļi - Līgatne (V283) autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

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

Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai, esošās palīgēkas demontēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības centrālajā daļā atrodas iekopts zālājs, D daļā atrodas palīgēka, bet pārējā daļā ir krūmi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu

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 savrupmāju apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās mājas, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir individuālās dzīvojamās mājas 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, 2025.gada sākumā inflācijas tempi ir palielinājušies. Centrālās Statistikas pārvaldes dati liecina, ka patēriņa cenu līmenis februārī, salīdzinot ar janvāri, pieaudzis par 0,8%. Savukārt, pret februāri pērn, cenu līmenis pakāpies par jau 3,7%. Taču bažīties vēl pārāgri – daļa no inflācijas kāpuma bija gaidīta un nākamajos mēnešos inflācijas joni visdrīzāk mītēsies.

Tomēr enerģijas cenas ir ļoti svārstīgas un lielā mērā atkarīgas no pasaulē notiekošā. Daudz ciešāk ar iekšzemes procesiem, tas ir, mūsu pašu uzņēmējiem un ekonomisko situāciju, saistīta ir pakalpojumu inflācija. Tā, neskaitot janvāri un februāri pērn, kopš 2022. gada sākuma noturējusies virs 5% atzīmes, šī gada februārī jau sasniedzot 6,0%. Viena no lielākajām komponentēm, kas veido pakalpojumu cenas ir darba samaksa. Attiecīgi augošas algas nozīmē augošas pakalpojumu cenas. Pērnā gada pašvakais ekonomikas sniegums nozīmē, ka algu pieauguma tempiem vajadzētu turpināt bremzēties, kā to varēja novērot pērnā gada izskaņā. Tas palīdzēs mazināt spiedienu uz pakalpojumu cenām.

Eiropas Centrālā banka (ECB) samazināja savas bāzes procentu likmes. Vienlaikus, nedaudz tika paaugstināta šī gada inflācijas prognoze eirozonai, galvenokārt augstāku energoresursu cenu dēļ. Tomēr vidējā termiņā ECB saskata inflācijas virzību uz kāroto 2% atzīmi. Kopumā, Latvijas ekonomikas tuvākā nākotne, lai arī paredz izaugsmi, būs atkarīga no vairākiem faktoriem. Galvenās izaugsmes dzinēj spēki būs iekšējais pieprasījums, investīcijas un eksporta atgūšanās. Tomēr ārējie riski, piemēram, ģeopolitiskās situācijas ietekme, globālā tirdzniecība un enerģijas cenu svārstības, var kavēt ekonomisko izaugsmi. Stabilizējoties inflācijai un samazinoties procentu likmēm, Latvijas ekonomika varētu pamazām atgūties, taču izaugsmes tempi saglabāsies mēreni.

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.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50 ha apjomu. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā, vai arī netālu no infrastruktūras objektiem. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes īpašumi ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākās ir 1 ha – 3 ha lielas zemes vienības. Cenu nosaka zemes atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk.

Pēdējā gada laikā Drabešu pagastā reģistrēts 31 darījums ar zemes īpašumiem no tiem 14 ar apbūves zemi privātmājām. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā laikā būtiski nemainīsies zemes gabalu pārdevuma cenas, kaut arī piedāvājumā Drabešu pagastā šobrīd ir 16 zemes īpašumi, no kuriem neviens neatrodas Kārļos.

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 (neregistrēta apbūve)			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 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-588; ID-1586543). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Vaives pagastā, Rīdzenē, Nākotnes ielā sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 2200 m². Īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada janvārī, pārdošanas cena bija 2 400 EUR jeb 1,09 EUR/ m².



Objekts Nr.2. (Cēsis Z-589; ID-1710810). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Drabešu pagastā, Ierīkos, Pērsiešu ielā sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 3590 m². Īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 6 000 EUR jeb 1,67 EUR/ m².



Objekts Nr.3. (Cēsis Z-590; ID-1950730). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Līgatnes pagastā, sastāvs: apbūvei piemērota zemes vienība ar kopējo platību 7000 m². Īpašums atrodas lauku zemes teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 13 000 EUR jeb 1,86 EUR/ m².



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 400		6 000		13 000	
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 ...	2023.gada janvāris	1,15	2023.gada oktobris	1,10	2024.gada jūlijs	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2 760		6 600		13 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	2 200		3 590		7 000	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1,25		1,84		1,86	
1. Zemes gabala novietojums rajonā ...	Sliktāks	1,20	Labāks	0,90	Labāks	0,90
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Labāks	0,98	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,97	Lielāks	1,04	Lielāks	1,21
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1,01	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1,15	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (apbūve) ...	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Labāka	0,95
Kopējais korekcijas koeficients, %	21,00		-18,00		-2,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1,52		1,51		1,82	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1,62			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			2 837			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			4 600			

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 komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4246 004 0242, kas atrodas „Kārlēni”, Kārļos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā un reģistrēts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000932437, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 26.jūnijā* ir

4 600 (četri 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 Gints Bauers 24.01.2025 08:53:51

VIDZEMES RAJONA TIESA

Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000932437

Kadastra numurs: 4246 004 0244

Nosaukums: Kārlēni

Adrese: "Kārlēni", Kārļi, Drabešu pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42460040242).		2837 m²
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000613824. <i>Žurn. Nr. 300008056066, lēmums 16.12.2024, 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: 2024.gada 25.novembra nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 23.jūlija Cēsu novada pašvaldības lēmums Nr.383. <i>Žurn. Nr. 300008056066, lēmums 16.12.2024, tiesnese Sandra Vītola</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantlinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina 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>			

25.06.25 15:09

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
42460040244	Kārlēni	0.2837 ha	100000932437	-	Drabešu pagasts, Cēsu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
42460040242	1/1	"Kārlēni", Kārļi, Drabešu pag., Cēsu nov., LV-4139

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2837
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	2194	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2478	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese	Nosaukums
42460040227001	1/1	"Kārlēni", Kārļi, Drabešu pag., Cēsu nov., LV-4139	kūts

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2837
----------	--------

25.06.25 15:09

Ekrānizdruka

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:	0.0026
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0026
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.2371
Pārējās zemes platība:	0.0440

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2837	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0102	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0005	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005	ha
-	01.02.2025	7313020500	nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.2837	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Vīlps	29.08.2024

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	42460040244	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

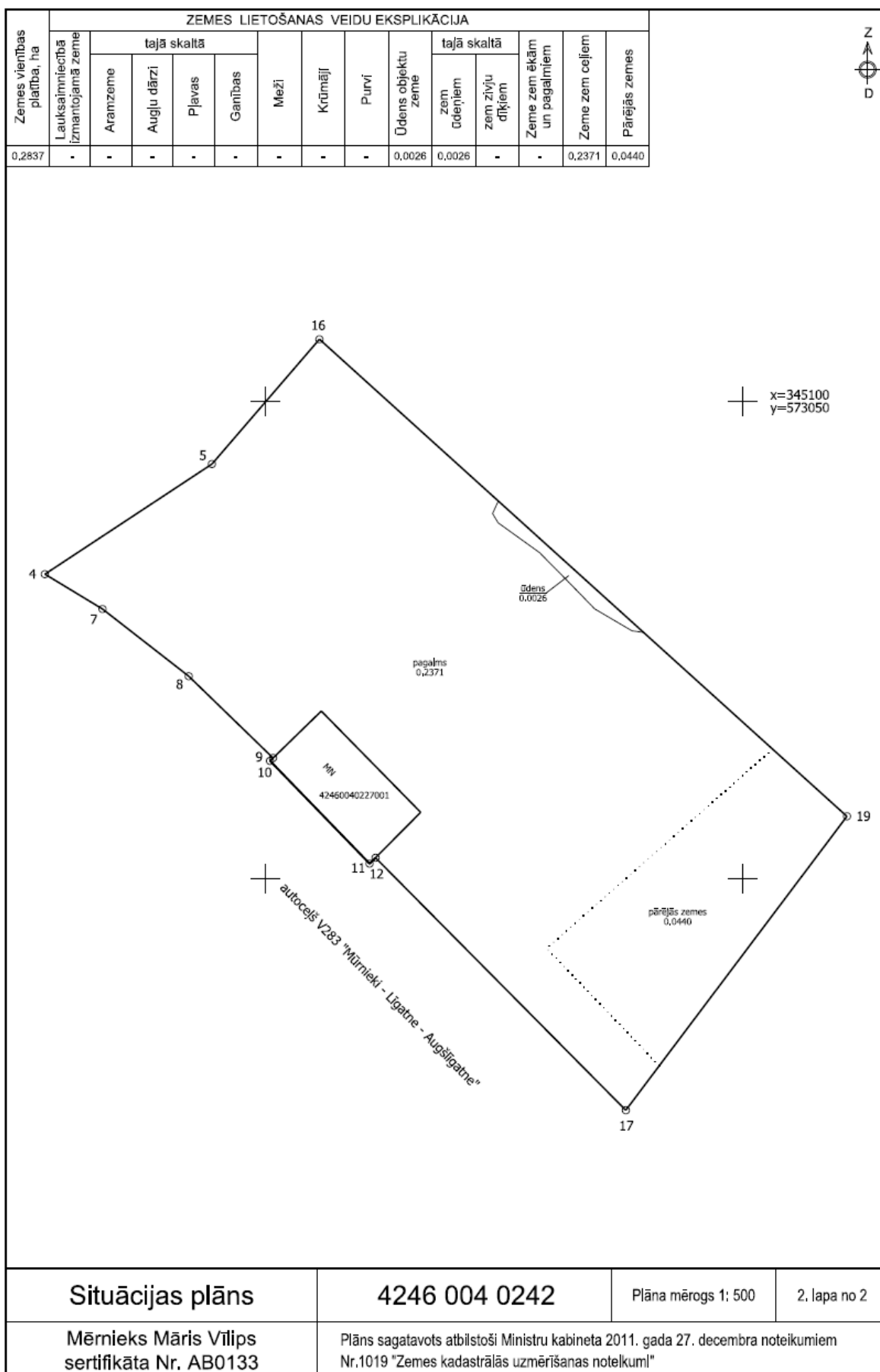
Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4246 004 0242
Adrese: "Kārlēni", Kārļi, Drabešu pagasts, Cēsu novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 9. septembrī
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0,2837 ha





ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr. 6/2023/9-6

Cēsu novada Drabešu pagastā

2023.gada 10.janvārī

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

Mārtiņš Šulcs (p.k.170884-10638), dzīvesvietas adrese “Kundziņi”, Kārļi, Drabešu pag., Cēsu nov., LV-4139, 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 Mārtiņa Šulca 2022.gada 4.augusta iesniegumu (reģ.Nr.9-2/2022/553), noslēdz šādu zemes nomas līgumu, turpmāk – Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā par maksu – nomā – nekustamā īpašuma “Kārļi” (NĪ kad. Nr.42460040192), Drabešu pagasts, Cēsu nov., zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 42460040227 daļu 0,2035 ha platībā, turpmāk – Zemesgabals.
- 1.2. Zemesgabals tiek nodots nomā teritorijas sakopšanai un uzturēšana.
- 1.3. Nekustamais īpašums “Kārļi” reģistrēts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000613824 uz pašvaldības vārda.
- 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 2027.gada 31.decembrim.
- 2.2. 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 1,5 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.
- 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.

- 3.7. 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 – teritorijas sakopšana un uzturēšana;
 - 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 nomātajā teritorijā;
- 5.2. Nomniekam ir pienākums:
 - 5.2.1. beidzoties Līguma termiņam vai pārtraucot Līgumu pirms termiņa, Nomniekam ir pienākums teritoriju sakārtot, īslaicīgās lietošanas būves nojaukt un nodot Iznomātājam.
- 5.3. Nomnieks ir tiesīgs:
 - 5.3.1. 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, novietot lūžņus, būvgružus, autovrakus u.c.

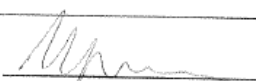
6. Līguma grozīšana, izbeigšana un strīdu izskatīšanas kārtība

- 6.1. Līguma noteikumus var grozīt, pusēm rakstiski vienojoties. Grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to rakstiskas noformēšanas un abpusējas parakstīšanas. Šajā Līgumā paredzētajos gadījumos Iznomātājam ir tiesības vienpusēji grozīt Līguma nosacījumus.
- 6.2. Līgums tiek izbeigts pirms termiņa, ja:
- 6.2.1. zemes gabals "Kārļi", Drabešu pagastā, Cēsu nov., ar domes lēmumu tiek noteikts par izmantojamu citiem mērķiem (t.sk. atsavināšanai);
 - 6.2.2. lietošanā nodotais Zemesgabals netiek izmantots paredzētajam nolūkam, netiek maksāta zemes nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis;
 - 6.2.3. Nomnieks rakstveidā atsakās izmantot nomā nodoto Zemesgabalu.
- 6.3. Ja Līgums tiek izbeigts 6.2.1., 6.2.2. apakšpunktā noteiktajos gadījumos, Iznomātājs 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 nomātajā Zemesgabalā.
- 6.5. Nomnieks ir tiesīgs vienpusēji kārtā izbeigt Līgumu, par to rakstiski paziņojot trīs mēnešus iepriekš. Viss, kas atradīsies uz Zemesgabala pēc Līguma izbeigšanās šajā punktā noteiktajā kārtībā, tiks uzskatīts par bezīpašnieka mantu, kuru Iznomātājs tiesīgs izmantot pēc saviem ieskaatiem 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 apstiprināts 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 Reģ.Nr.90000031048 Juridiskā adrese: Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101 Tālr. 64127935 banka: a/s SEB banka, Kods: UNLALV2X Konta Nr. LV51 UNLA 0004013130835	Mārtiņš Šulcs (p.k.170884-10638), adrese: "Kundziņi", Kārļi, Drabešu pag., Cēsu novads, LV-4139 Tālr.:25222037 martins.sulcs@gmail.com
 / E. Eglīte / (paraksts) Z.v.	 / M. Šulcs / (paraksts) (atšifrējums) Z.v.

Cēsu novada pašvaldības zemesgabala
nomas līguma Nr. 6/2023/9-6

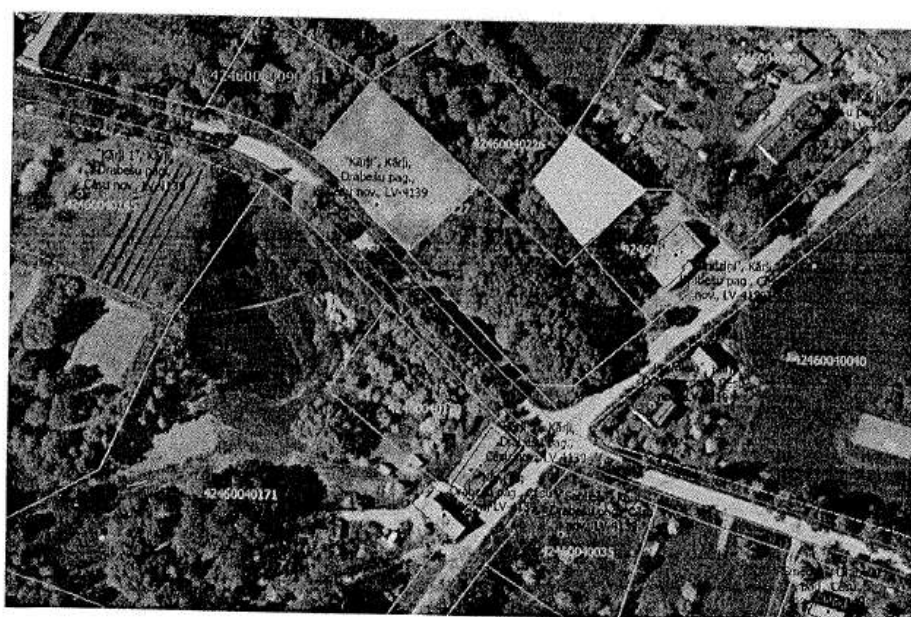
1.pielikums

Robežu shēma ar izvietojumu dabā

Amatas novada Zaubes pagasta

Nekustamā īpašuma "Kārļi" z.v.kad.apz. 42460040227 daļa, platība 0,2035 ha

Nomnieks: Mārtiņš Šules



Robežu shēmu un izvietojumu dabā sagatavoja un saskaņoja:
zemes lietu speciālists Gints Bauers

10.04.2023 / *[Signature]*
(datums) (paraksts)

(datums)

(paraksts)

Ar robežu shēmu un izvietojumu dabā iepazīnos:

10.01.2023
(datums)

(datums)

Nomnieks (paraksttiesīgā persona atbilstoši nomas līguma XI daļai):

(paraksts) 14. Sūlecs
(atšifrējums)

(paraksts)

(atšifrējums)



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

STA "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"