



2024.gada 29.februārī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
„Pļavnieki 1”, Drabešu pagastā, Cēsu novadā
tirgus vērtību

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 4246 004 0091, kas atrodas **„Pļavnieki 1”, Drabešu pagastā, Cēsu novadā**, ir reģistrēts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000174120, novērtēšanu. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra numuru 4246 004 0091 un kopējo platību 4,78 ha. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

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

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS 401:2013).

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **„Pļavnieki 1”, Drabešu pagastā, Cēsu novadā**, 2024.gada 16.februārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

29 800 (divdesmit deviņi tūkstoši astoņi 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 0091 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie Zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtējamais objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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 „Pļavnieki 1”, 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	2024.gada 16.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.6 Īpašumtiesības	Amatas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000957242.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4246 004 0091 ar kopējo platību 4,78 ha, tai skaitā LIZ 4,78 ha ar augsnes auglību 60 balles.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecības zeme.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000174120 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2023.gada 2.maija Zemes nomas līguma Nr.147/2023/9-6 kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000174120 un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,46 ha; - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu – 0,43 ha; - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija – 4,78 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	2023.gada 2.maijā ir noslēgts Zemes nomas līgums Nr.147/2023/9-6.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	Vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna teritorijas funkcionālā zonējuma kartes



TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS:

- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DZS)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DZM)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (P)
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS (L)
- MEŽU TERITORIJAS (M)

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes D daļu gar ceļu



Skats uz zemes A daļu



Skats uz zemes R daļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Drabešu pagasta centrālajā daļā, apdzīvotā vietā Kārļi, pie vietējas nozīmes ceļa Kārļi – Mūrnieki (V283).

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Āraiši)	Novada centram (Cēsis)	Rīgai
-	-	-	6,5	10	75

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

Kopumā vērtēšanas Objektā zemes vienību novietojums Cēsu novadā, Drabešu pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4246 004 0091 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 4,78 ha.

Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)	4,78	100
KOPĀ	4,78	100%

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

Piebraukšana pie zemes vienības no Kārļi – Mūrnieki (V283) autoceļa, kas klāts ar samērā labas kvalitātes asfaltbetona segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir neliela. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir regulāra forma. D daļā zemes vienība robežojas ar ceļu. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 4,78 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens, augsnes ar augstu auglību – 60 balles, tās ir meliorētas.



informācijas avots: <https://www.melioracija.lv/>



informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zeme tiek apsaimniekota.

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 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 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 esošā Cēsu novada teritoriālā plānojuma Drabešu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo ainavu, ko veido individuālās dzīvojamās mājas, lauksaimniecības zemes un meži, kā arī zemes vienību pašreizējo izmantošanu, zemes kvalitāti un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojama zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Centrālās statistikas pārvaldes jaunākie dati rāda, ka 2024. gada janvārī, salīdzinot ar 2023. gada decembri, Latvijā vidējais cenu līmenis pieauga par 0,8%. Gada inflācijas rādītājs nedaudz paaugstinājās, sasniedzot 0,9%. Šajā periodā vislielāko ietekmi uz kopējo cenu līmeņa palielinājumu radīja izmaksas, kas saistītas ar mājokļiem, īpaši elektroenerģijas cenu pieaugums, ko izraisīja izmaiņas valsts atbalsta veidos elektroenerģijas fiksētajai tarifa daļai. Tāpat tika novērots cenu pieaugums pārtikas segmentā, kur vidējais cenu kāpums bija 1,5%. Paraleli tam, sezonālo atlaižu ietekmē samazinājās apģērba un apavu cenas, bet transporta segmentā, neskatoties uz nelielu degvielas cenu kāpumu (+0,6%), kopumā cenas saruka.

Tiek prognozēts, ka 2024. gadā gada vidējā inflācija Latvijā saglabāsies salīdzinoši zema – aptuveni 1,5% apmērā. Tas tiks sekmēts gan ar pasaules izejvielu cenu krituma turpinājumu, gan ar vairākiem iekšējiem un ārējiem faktoriem, kas varētu ietekmēt cenu dinamiku. Valsts politikas ietekme uz patēriņa cenām šogad būs ierobežota, ar izņēmumu elektroenerģijas cenu regulēšanai. Būtiskākās nodokļu izmaiņas, kas varētu ietekmēt inflāciju, ir plānotā akcīzes nodokļa pieauguma alkoholam un tabakai īstenošana martā un PVN likmes paaugstināšana augļiem un dārzeņiem, kas jau atspoguļojas to cenu pieaugumā.

Algu dinamika turpinās būt svarīgs inflācijas veicinātājs, jo straujais darba samaksas pieaugums veicina pakalpojumu cenu kāpumu. Swedbank analīze liecina, ka vidējā neto alga janvārī bija par 8,3% augstāka nekā gadu iepriekš, un tiek lēsts, ka gada vidējais bruto algas pieaugums sasniegs 8,0%. Lai gan pamatinflācija (inflācija bez pārtikas un enerģijas cenu iekļaušanas) janvārī turpināja samazināties, tā joprojām saglabājas augstā līmenī, ko būtiski ietekmē pakalpojumu cenu stabilitāte.

Neraugoties uz pastāvošajiem riskiem, galvenā prognoze liecina par mierīgāku inflācijas gaitu 2024. gadā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Šī tendence varētu radīt priekšnoteikumus procentu likmju korekcijai, kas būtu izdevīga aizņēmējiem. Swedbank prognozē, ka Eiropas Centrālā Banka, reaģējot uz ekonomikas vājumu un straujāku inflācijas tempa samazināšanos nekā iepriekš prognozēts, varētu sākt samazināt procentu likmes jau aprīlī.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas laikposmā no 2020.gada līdz 2023.gadam ir cēlušās par 30 – 35%. Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

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 augsnes 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 lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 2000 euro līdz pat 10000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 6000 euro līdz 10000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 12000 euro par hektāru. Arī Vidzemē vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 5000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā. Cenu atšķirības atkarīgas arī no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

Pēdējā gada laikā Drabešu pagastā reģistrēti 27 darījumi ar zemes īpašumiem, no kuriem 13 ir darījumi ar lauksaimniecības zemēm.

Lauksaimniecībai izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Cēsu novadā svārstās no 3000 EUR/ha līdz 7500 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Cēsu novadā		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, meliorācija	X		
8. Zemes kvalitātes novērtējums	X		
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (nomas līgums, u.c.)			X
10. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju

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

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā un pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti 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-503; ID1754372). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Drabešu pagastā, sastāvs: divi neapbūvēti zemes gabali ar kopējo platību 11,5 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 10,26ha (ganība un aramzeme). Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, neliela daļa nav kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 42 un 45 balles. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 77998 EUR jeb 6782 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Cēsis Z-504; ID319137). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Drabešu pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 4,5 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 4,12 ha (ganība). Lauksaimniecības zeme ir meliorēta, ir kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 42 balles. Īpašums pārdots 2021.gada novembrī, pārdošanas cena bija 22 500 EUR jeb 5000 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Cēsis Z-505; ID1754621). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Raiskuma pagastā, sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 8,7 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 8,6 ha (aramzeme). Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, ir kopta. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 50000 EUR jeb 5747 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	77 998		22 500		50 000	
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 novembris	1,00	2021.gada novembris	1,05	2023.gada novembris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	77 998		23 625		50 000	
Salīdzināmā objekta kopējā zemes platība, ha	11,50		4,50		8,70	
Salīdzināmā objekta LIZ platība, ha	10,26		4,12		8,60	
Salīdzināmā objekta zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	6 782		5 250		5 747	
1. Zemes novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes novietojums novada daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,03
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00

4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0,95	Līdzīgs	1,00	Mazāks	0,99
6. Zemes konfigurācija, skaits, reljefs ...	Sliktāka	1,01	Sliktāka	1,01	Sliktāka	1,01
7. Zemes stāvoklis ...	Sliktāks	1,01	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Zemes izmantošanas iespējas (arazeme, ganības, pļava) ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1,08	Sliktāks	1,09	Sliktāks	1,07
10. Meliorācija ...	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02
11. Zemes apgrūtinājumi (nomas līgums u.c.) ...	Mazāki	0,95	Mazāki	0,95	Mazāki	0,95
12. Papildus zemes platība (zem ūdeņiem, ceļiem, krūmiem, u.c.)...	Sliktāka	1,01	Sliktāka	1,01	Līdzīga	1,00
Novērtējamās zemes nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	6986		5565		6149	
Zemes platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	6233					
Vērtējamā zemes platība, ha	4,78					
Novērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR	29 796					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā kopējā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	29 800					

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 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 0091, kas atrodas „Pļavnieki 1”, Drabešu pagastā, Cēsu novadā un reģistrēts Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000174120, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 16.februārī* ir

29 800 (divdesmit deviņi tūkstoši astoņi 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

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Māris Timmermanis 15.03.2023 09:21:25

VIDZEMES RAJONA TIESA

Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000174120

Kadastra numurs: 4246 004 0091

Nosaukums: Pļavnieki 1

Adrese: "Pļavnieki 1", Drabešu pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4246 004 0091.		4.78 ha
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300001051745, lēmums 10.05.2005, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālāstu 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: Amatas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000957242.	1	
1.2.	Pamats: 2005. gada 16. marta Amatas novada domes uzziņa. <i>Žurn. Nr. 300001051745, lēmums 10.05.2005, tiesnese Baiba Lielpētere</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 apgrūnina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,2kV.		
1.2.	Atzīme - autoceļa V283 Drabeši-Līgatne aizsargjosla.		
1.3.	Atzīme - nekustams īpašums atrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijā- Gaujas nacionālā parka ainavu aizsardzības zonā.		
1.4.	Pamats: 2005. gada 16. marta Amatas novada domes uzziņa. <i>Žurn. Nr. 300001051745, lēmums 10.05.2005, tiesnese Baiba Lielpētere</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>			

07.02.24 13:59

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42460040091	Pļavnīki 1	3982	100000174120	Drabešu pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3982
Kopplatība:	4.7800
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15602 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	15602 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42460040091	1/1	3982	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3982
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.7800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	60
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15602 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	4.7800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	4.7800
t.sk. Aramzemes platība:	4.7800
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:	4.7800
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000

07.02.24 13:59

Ekrānizdruka

Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	4.7800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.4600	ha
2	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.4300	ha
3	-	7313020500	nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija	4.7800	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
Instrumentālā uzmērīšana, lesalstoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Gints Bauers	28.10.2003

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	42460040091	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

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



Forma A

LATVIJAS REPUBLIKA

CĒSU rajona

AMATAS novada

DRABEŠU pagasts

Nekustamā īpašuma "Pļavnieki 1"

kadastra Nr.4246 004 0091

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Drabešu pag. zemes komisijas 10.09.96. sēdes Nr. 62 lēmumam.

Plāns sastādīts pēc 2003. gada robežu uzmērīšanas materiāliem M 1:5000.

Zemes kopplatība ir 4,78 ha .



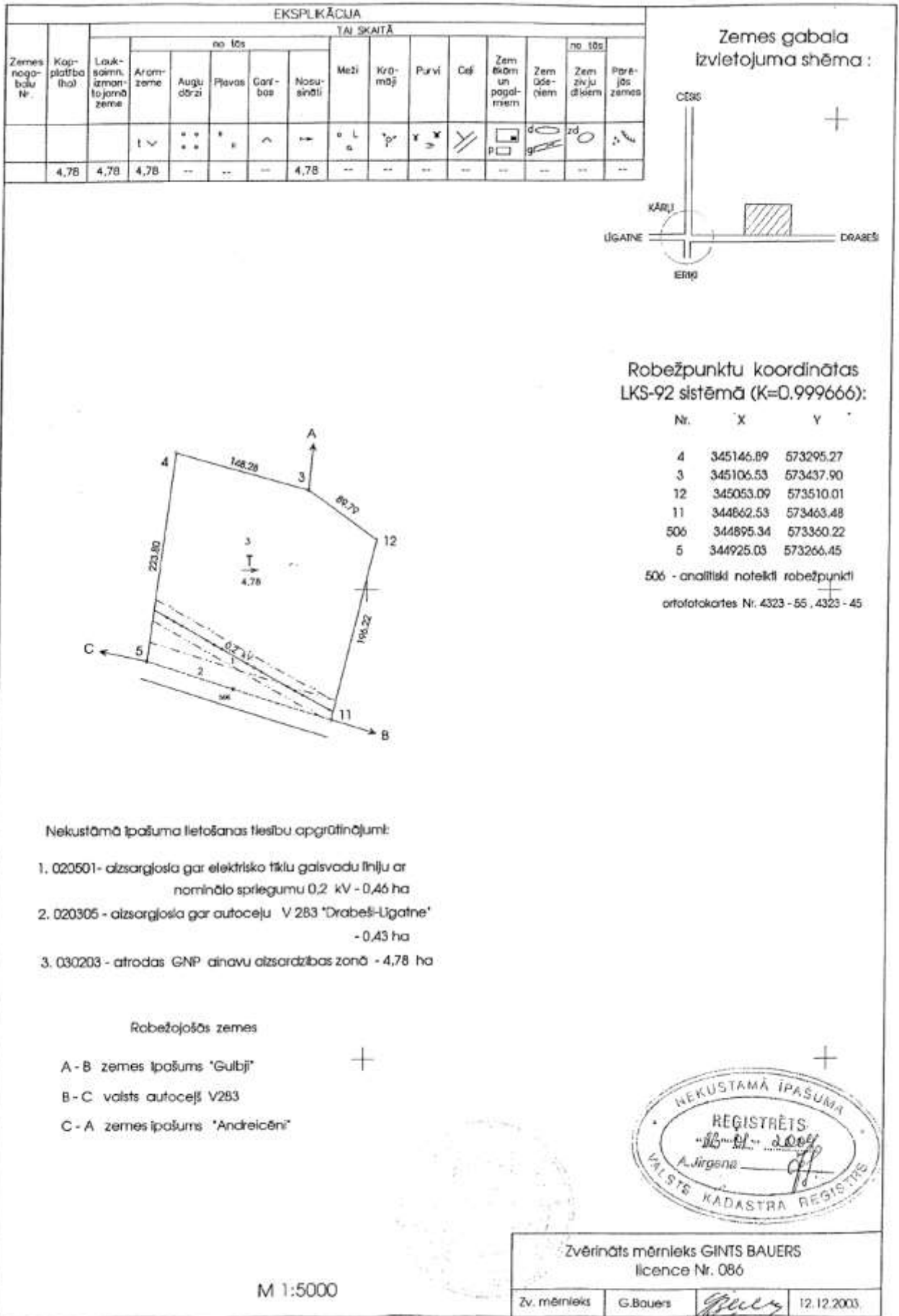
VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADAstra
PĀRVALDES

Cēsu biroja vadītāja

D. Vadone

23.01.2004.





ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr.147/2023/9-6

Cēsu novada Drabešu pagastā

2023.gada 2.maijā

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 vadītāja Elitas Eglītes personā, kas darbojas uz Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldes nolikuma pamata, tālāk tekstā – Iznomātājs, un

SIA “KristīnesAvotiņi” (reģ.Nr.44103063602), juridiskā adrese “Avotiņi”, Dauguļi, Dikļupag., Valmieras nov., LV-4201,turpmāk - Nomnieks,

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

pamatojoties uz 18.12.2021. Cēsu novada domes sēdes protokola Nr.15, 59.punkta lēmumu Nr.498 “Par Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldes nolikuma apstiprināšanu” nolikuma Nr.84 “Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldes nolikums” 10.6.punktu, Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas 18.04.2023. (prot.Nr.16) lēmumu Nr.195 “Par zemes nomas līguma pagarināšanu”un SIA “Kristīnes Avotiņi”2023. gada 8.martā reģistrētoiesniegumu noslēdz šādu zemes nomas līgumu, turpmāk –Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā par maksu – nomā – nekustamā īpašuma “Pļavnieki 1” (NI kad.Nr.42460040091), Drabešu pagasts,Cēsu novads,zemes vienību ar kadastra apzīmējumu42460040091 un4,78 ha platībā, kas Līgumam pievienotajā plānā iezīmēts kā lauksaimniecībā izmantotā teritorija (pielikumā), turpmāk – Zemesgabals.
- 1.2. Zemesgabala lietošanas mērķis Līguma darbības laikā – lauksaimniecība (0101).
- 1.3. Nekustamais īpašums “Pļavnieki 1” reģistrētsDrabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000174120 uz pašvaldībasvārda.
- 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 var tikt mainīts uz Iznomātāja un Nomnieka rakstiskas vienošanās pamata.

3. Norēķinu kārtība

- 3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu 350,00 EUR (trīs simti piecdesmit eiro 00 centi) gadā, kas noteikta pēc SIA “Invest-Cēsis” (reģ.Nr.44103018948) vērtējuma.Atbilstoši LR likumam “Pievienotās vērtības nodokļa likums” zemes nomas maksai tiek aprēķināts PVN likumdošanā noteiktajā apmērā, saskaņā ar rēķinu.
- 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 apsekot 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 – lauksaimniecības 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 piesārpošanu 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, izslaucīt lietošanas būves nojaukt un zemi 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 "Pļavnieki 1", 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 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 nepadodas vienošanās, 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 rekviziti

<p>Iznomātājs: 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</p>	<p>Nomnieks: SIA "KristīnesAvotiņi" (reģ.Nr.44103063602), adrese: "Avotiņi", Dauguļi, Dikļu pag., Valmieras novads, LV-4201 Tālr.:29119806 e-pasts: ka@vkgrupa.lv</p>
<p>_____/E.Eglīte/ (paraksts) Z.v.</p>	<p>_____/G.Balodis/ (paraksts) (atšifrējums) Z.v.</p>



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

2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

