



2024.gada 11.marts.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ozolzīles, Zaubes 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 4296 005 0341, kas atrodas **Ozolzīles, Zaubes pagastā, Cēsu novadā**, ir reģistrēts Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000783996 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kadastra apzīmējums 42960050341, ar kopējo platību 3041 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldes** 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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ozolzīles, Zaubes pagastā, Cēsu novadā**, 2024.gada 5.martā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 800 (viens tūkstotis 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 4296 005 0341 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju 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 Ozolzīles, Zaubes pagastā, Cēsu novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 5.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Cēsu novada pašvaldība, reģ.Nr. 90000031048.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4296 005 0341 un kopējo platību 3041m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapsaimniekota teritorija pie ražošanas ēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērots ražošanas un noliktavu ēku būvniecībai, uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000783996 datorizdruka. M.Grāvīša 21.11.2023.izsniegtā Zemes vienības situācijas plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2022.gada 20.maija zemes nomas līguma Nr.97/2022/9-8 kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.0547 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20kV – 0,0839 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	2022.gada 20.maijā noslēgts zemes nomas līgums Nr.97/2022/9-8, kas ir spēkā līdz 2032.gada 20.maijam. Līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

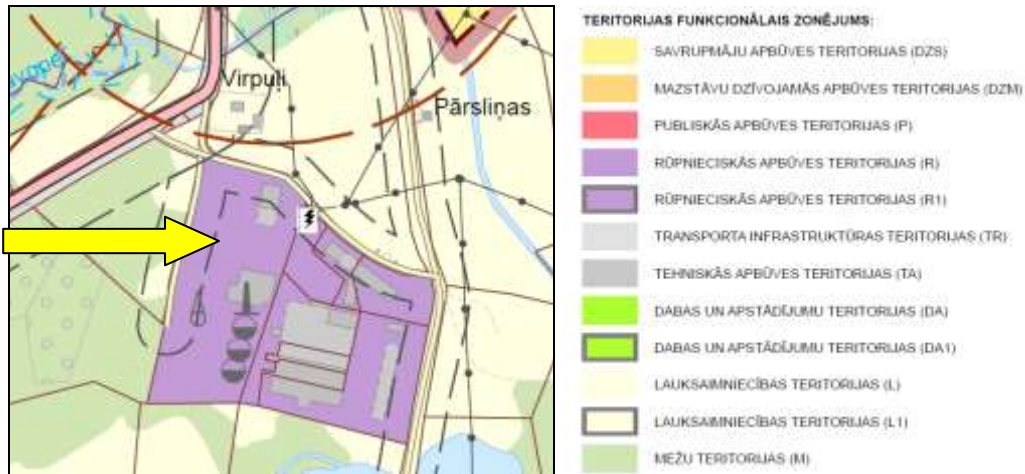
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums











(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.cesis.lv/lv/attistiba/dokumenti/teritorijas-planojumi-72500/cesu-un-vaives-pagasta-teritorijas-planojums/>

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes Z daļu	
	
Skats uz zemes ZA daļu	Skats uz zemes A daļu
	
Skats uz zemes vienību no Z puses	Skats uz zemes vienību no R puses
	
Skats uz zemes D daļu	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Zaubes pagasta centrālajā daļā, starp Zaubes – Skrūveru (P32) un Zaubes – Taurupes (V314) autoceļiem, Zaubes ciema tuvumā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Zaube)	Novada centram	Rīgai
-	-	0.2	0,8	50	80

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Zaubes ciemā, aptuveni ir 1 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
ledzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Zaubes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4296 005 0341 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3041 m² un kadastra apzīmējumu 4296 005 0341.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Zaube – Skrīveri (P32) autoceļa puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.2 km pa vietējas nozīmes ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs līdzens. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas ēku celtniecībai un/vai uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem nekopts zālājs. Zemes DA daļā ir dažī seni koki.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Žoga stāvoklis ir slihts.

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 Amatas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimnieciskās ražošanas ēkas, darbnīcas, neapsaimniekotas teritorijas, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir rūpnieciskās apbūves celtniecībai un/vai uzturēšanai 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%. Paralēli 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.

Pircēji ļoti racionāli izvērtē iespējas un izmaksas jau gatavas mājas vai privātās apbūves zemesgabala iegādei ar mērķi pašiem būvēt māju. Lielā mērā izvēle ir atkarīga no pircēja motivācijas ieguldīt savu laiku, darbu un enerģiju, pārraugot un koordinējot mājas būvniecību, vai tomēr iegādāties jau dzīvošanai gatavu ēku. Pārsvārā klienti vēlas iegādāties labus zemes gabalus ar visām komunikācijām, vai vismaz ar jau pievilktu elektrību.

Pēdējā gada laikā Zaubes pagastā reģistrēti 26 darījumi ar zemes īpašumiem – 19 lauksaimniecības un 6 mežu zemēm, viens darījums ar ražošanas apbūves zemi. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā laikā būtiski nemainīsies zemes īpašumu pārdevuma cenas, kaut arī piedāvājumā Zaubes pagastā šobrīd ir tikai divi zemes īpašumi, no kuriem viens ir piemērots apbūvei.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Zaubes pagastā		X	
2. Īpašuma novietojums Zaubes 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. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam, nomas līgums			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 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 faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Cēsu novadā un Zaubes pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

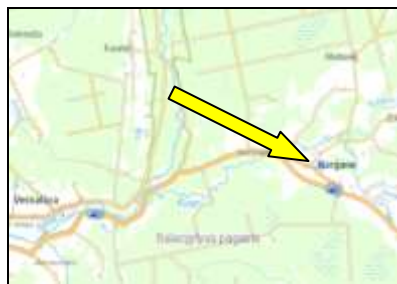
Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

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

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Cēsu novada pagastos darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi - zeme ražošanas apbūvei, pēdējā gada laikā nav notikuši, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Limbaži Z-436; ID1449767). Nekustamā īpašuma Limbažu novadā, Salacgrīvas pagastā, Korģenē, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta zemes vienība ar kopējo platību 9514 m². Īpašums pārdots 2022.gada augustā, pārdošanas cena bija 5300 EUR jeb 0,56 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Gulbenes Z-427, ID-1408446). Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Stradu pagastā, Stāķi sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta zemes vienība ar kopējo platību 6632 m². Īpašums pārdots 2022.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 5000 EUR jeb 0,75 EUR /m².



Objekts Nr.3. (Madona Z-528, ID1484873). Nekustamā īpašuma Madonas novadā, Ērgļu pagastā, Ērgļos, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta zemes vienība ar kopējo platību 9840 m². Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 9900 EUR jeb 1,01 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	5300		5000		9900	
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 ...	2022.gada augusts	1,00	2022.gada jūlijā	1,00	2022.gada oktobris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	5300		5000		9900	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	9514		6632		9840	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	0,56		0,75		1,01	
1. Zemes novietojums novadā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
2. Zemes īpašuma novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90	Labāks	0,80
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes vienības lielums ...	Lielāks	1,07	Lielāks	1,04	Lielāks	1,07
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Labāka	0,98	Labāka	0,97	Labāka	0,96
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95

8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls, nomas līgums ...	Labāka	0,85	Labāka	0,85	Labāka	0,85
Zemes vienības nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	0,50		0,61		0,63	
Zemes kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	0,58					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	3041					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	1800					

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 pārlicību:

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4296 005 0341, kas atrodas **Ozolzīles, Zaubes pagastā, Cēsu novadā** un reģistrēts Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000783996, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 5.martā* ir

1 800 (viens tūkstotis 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 Gints Bauers 12.12.2023 16:22:23

VIDZEMES RAJONA TIESA

Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000783996

Kadastra numurs: 4296 005 0341

Nosaukums: Ozolzīles

Adrese: Zaubes pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42960050341), Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300006452142, lēmums 12.12.2023, tiesnese Aija Grāve</i>		3041 m ²
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: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: Cēsu novada pašvaldības 2023.gada 30.novembra uzziņa Nr.9-1/2023/581 par nekustamo īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300006452142, lēmums 12.12.2023, tiesnese Aija Grāve</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantīnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūrina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Daļa	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Daļa	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		

07.02.24 13:45

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42960050341	Ozolzīles	136	100000783996	Zaubes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	136
Kopplatība:	0.3041
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	321 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	321 (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
42960050341	1/1	136	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	136
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3041
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	321 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3041
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

07.02.24 13:45

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:	0.2608
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0433

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.3041	ha

Apgrūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	06.10.2023	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0547	ha
2	06.10.2023	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0839	ha

Mērniecība		
Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Grāvlītis	06.10.2023

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	42960050341	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata		
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zaubes pagasta zemesgrāmata	12.12.2023	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42960050341

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 6.oktobrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība 0.3041 ha

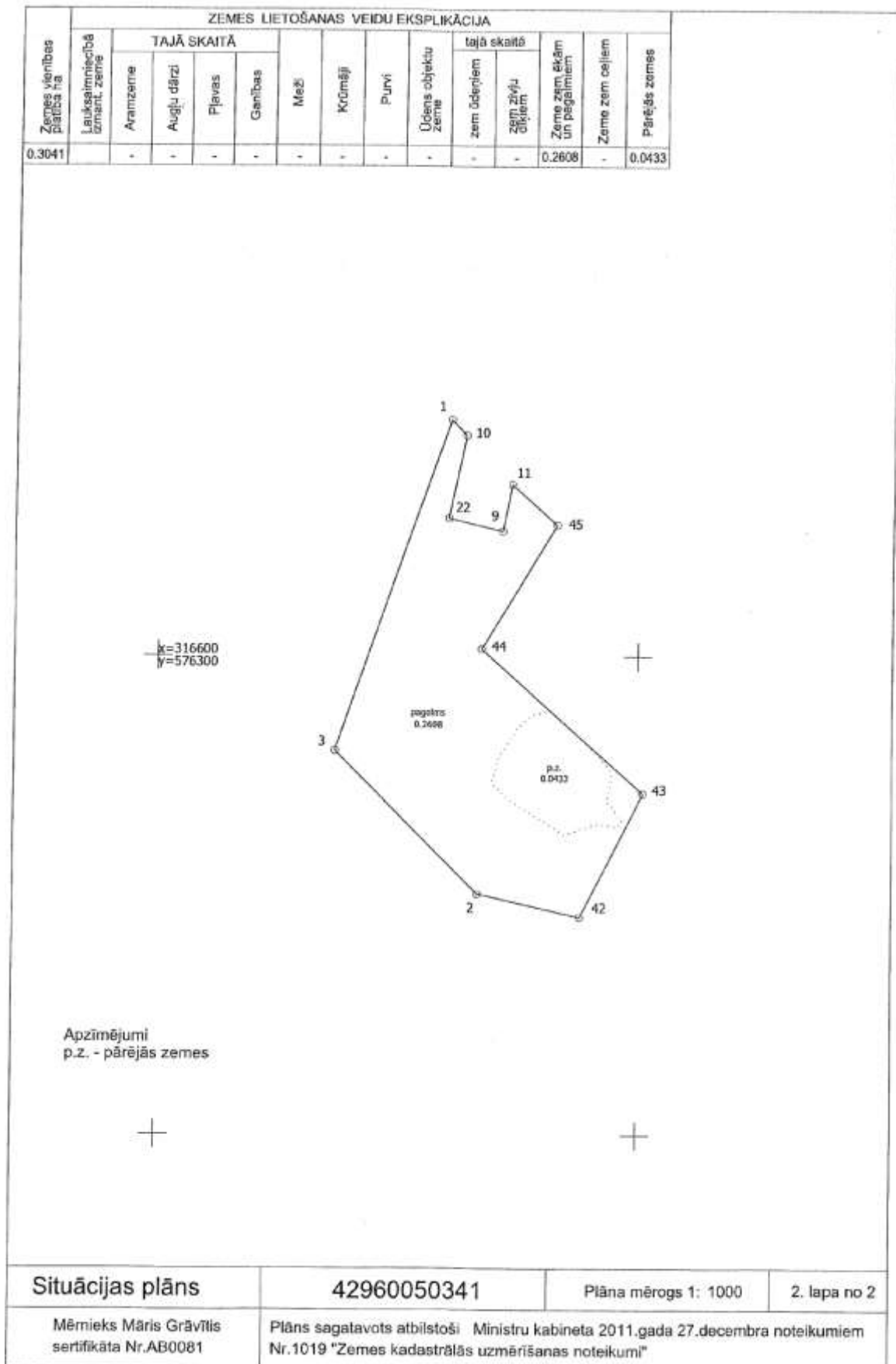
Dokumenta oriģinālu 2023.gada 11.novembrī
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu
parakstīja sertificēts mērnīeks Māris Grāvītis
Dokuments reģistrēts NĪVKIS 2023.gada 16.novembrī

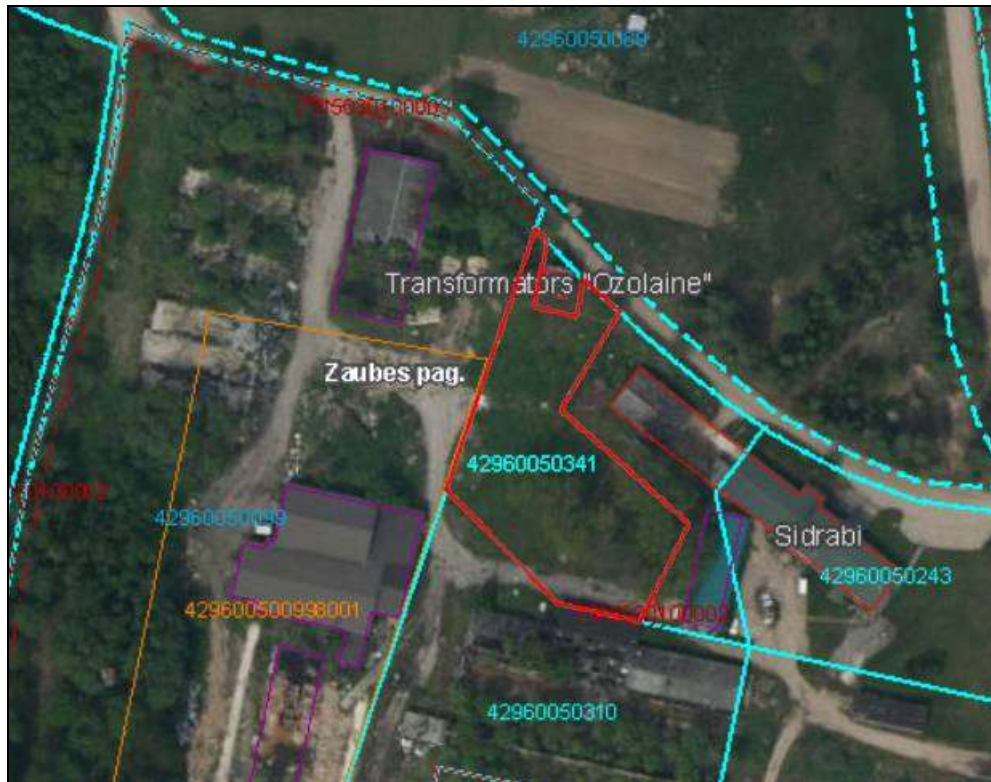
KOPIJA PAREIZA

Māris Grāvītis 

zemes kadastrālajā uzmērīšanā sertificēta persona
sertifikāta Nr. AB0081
2023.gada 21.novembrī







ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr.97/2022/9-8

Cēsu novada Drabešu pagastā

Līguma datums ir pēdējā pievienotā drošā elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums

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 p. i. Elītas Eglītes personā, kas darbojas uz Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldes nolikuma pamata, tālāk tekstā – Izmomātājs, un

SIA “Biolana”, vienotais reģ. Nr. –40203308459, juridiskā adrese – Rīga, Krāslavas iela 7A-22, LV-1003, turpmāk - Nomnieks, kuras vārdā rīkojas tās valdes loceklis Aleksandrs Safonovs, turpmāk abi kopā – Līdzēji, bet katrs atsevišķi – Līdzējs,

pamatojoties uz 29.12.2021. 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 03.05.2022. (prot.Nr.18) lēmumu Nr.215 “Par zemes nomas līguma slēgšanu”, noslēdz šādu zemes nomas līgumu, turpmāk –Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Izmomātājs nodod Nomniekam un Nomnieks pieņem no Izmomātāja nomā nekustamo īpašumu **“Ozolzīles”**, Zaubes pag., Cēsu nov., 0,39 ha platībā (nekustamā īpašuma kadastra Nr.42960050341, zemes vienības kadastra apzīmējums 42960050341), turpmāk – Nekustamais īpašums, saskaņā ar Līguma 1.pielikumā pievienoto izkopējumu no kadastra kartes un pašvaldības 17.09.2008.lēmuma “Par zemes piekritību pašvaldībai” kopiju, kas tiek pievienota Līgumam kā 2.pielikums.
- 1.2. Nekustamais īpašums pamatojoties uz Zaubespagastapadomes 17.09.2008. sēdes Nr.13 lēmumu “Par zemes vienības piekritību” piekrīt pašvaldībai.
- 1.3. Izmomātājs apliecina, ka līdz Līguma abpusējai parakstīšanai Nekustamais īpašums nav nevienam atsavināts, nav iznomāts, nav iekļāts, tas neatrodas atsavināšanas procesā, par to nepastāv strīds un tam nav uzlikts aizliegums.
- 1.4. Nomnieks ir iepazinies ar Nekustamā īpašuma stāvokli dabā, Nekustamā īpašuma robežas Nomniekam dabā ir ierādītas un zināmas, un šajā sakarā Nomniekam nav nekādu pretenziju.
- 1.5. Saskaņā ar saistošajiem noteikumiem Nr. 12 „Amatas novada Teritorijas plānojuma 2014.-2024. gadam (ar 2018. gada grozījumiem) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” un 04.09.2019. saistošajiem noteikumiem Nr. 7 “Par saistošo noteikumu Nr. 12 “Amatas novada Teritorijas plānojuma 2014.-2024. gadam (ar 2018. gada grozījumiem) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” atzīšanu par spēku zaudējušu daļā” iznomātā teritorija ir noteikta kā rūpnieciskās apbūves teritorija. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 42960050310 ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve (kods 1003).
- 1.6. Nekustamais īpašums tiek nodots nomā izbūvēt pārstrādes ražotni ar noliktavu lauksaimniecībai atbilstoša organiskā mēslojuma ražošanai, uzglabājot un pārstrādājot dzīvnieku izcelsmes 2. un 3.kategorijas blakus produktus. Izmomātājā zemes vienībā veikt degradētās vides sakopšanu.
- 1.7. Līdzēji garantē, ka ir tiesīgi un pilnvaroti slēgt šo Līgumu.
- 1.8. Nekustamais īpašums nevar būt par ķīlas objektu.

2. Līguma darbības termiņš

- 2.1. Nekustamais īpašumstieks nodots nomā uz 10 (desmit) gadiem. **Līgums stājas spēkā ar 2022.gada 20.maiju un ir spēkā līdz 2032.gada 20.maijam.**
- 2.2. Līguma termiņš var tikt mainīts uz Iznomātāja un Nomnieka rakstiskas vienošanās pamata.
- 2.3. Nomnieks, iesniedzot 3 (trīs) mēnešus pirms Līguma termiņa beigām Iznomātājam rakstveida lūgumu, ir tiesīgs lūgt Līguma termiņa pagarinājumu.
- 2.4. Nomnieks nav tiesīgs lūgt Līguma termiņa pagarinājumu, ja ir iestājies kaut viens no šādiem nosacījumiem:
 - 2.4.1. Nomnieks nav savlaicīgi, t.i., bez kavējumiem maksājis nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokli, kā arī citus maksājumus, kas izriet no Līguma vai Nekustamā īpašuma izmantošanas;
 - 2.4.2. Nomnieks nav veicis nomā nodotās teritorijas uzturēšanu un apsaimniekošanu, par ko ir saņemtas valsts vai pašvaldības amatpersonu atzinums;
 - 2.4.3. Nomnieks nav pildījis kādus no Līguma, it sevišķi Līguma 4.1., 4.2., 4.3., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5.punkta nosacījumus;
 - 2.4.4. Nomnieks ir veicis nelikumīgu būvniecību Nekustamajā īpašumā;
 - 2.4.5. Nomnieks neizmanto Nekustamo īpašumulīguma 1.6. punktā noteiktajam mērķim.
- 2.5. Nomnieks apņemas atbrīvot Nekustamo īpašumu viena mēneša laikā no Līguma termiņa beigām vai pirmstermiņa pārtraukšanas, ar nodošanas – pieņemšanas aktu, atbrīvojot teritoriju no veiktās labiekārtojuma infrastruktūras, izņemot gadījumu, ja Līdzēji rakstveidā ir vienojušies savādāk.

3. Norēķinu kārtība

- 3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu 47,00 EUR gadā, kas noteikta pēc SIA "LVKV" (reģ.Nr.44103009697) vērtējuma. Atbilstoši LR likumam "Pievienotās vērtības nodokļa likums" zemes nomas maksai tiek aprēķināts PVN likumdošanā noteiktajā apmērā, saskaņā ar rēķinu.
- 3.2. Nomnieks maksā nomas maksu divas reizes gadā – līdz kārtējā gada 31.jūlijam un nākamā gada 31.janvārim.
- 3.3. Ja Nomnieks nav saņēmis rēķinu līdz attiecīgā pusgada pirmā mēneša beigām, tas par to nekavējoties ziņo Iznomātājam, līdz ar to maksāšanas termiņš pagarinās 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 un nomā nodotās teritorijas uzturēšanu un apsaimniekošanu.
- 3.5. Visi Līgumā noteiktie Nomnieka maksājumi tiek uzskatīti par veiktiem, kad tie pilnā apmērā ienākuši Iznomātāja rēķinā norādītās bankas kontā.
- 3.6. Maksājumu (nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa) apmēru pārreķini notiek atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 3.7. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Iznomātājs aprēķina nokavējuma naudu 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma 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, kā arī ja mainās nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un tas neatbilst lietošanas mērķim, kas bija noteikts Nekustamā īpašuma nomas maksas noteikšanai. Šādas Iznomātāja noteiktās izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kad stājušies spēkā iepriekš minētie grozījumi.
- 3.9. Nomnieka avansā samaksātā nomas maksa nevar būt par pamatu Līguma darbības neizbeigšanai pirms termiņa.
- 3.10. 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.
- 3.11. Iznomātāja maksājumu dokumenti (rēķini) tiek sagatavoti elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta. Iznomātājam ir tiesības izmantot Nomnieka norādīto elektroniskā pasta adresi

aleksandrs.safonovs@gmail.com kā maksājuma dokumentu un sadarbības informācijas nosūtīšanas adresi.

4. Nomnieka tiesības un pienākumi

- 4.1. Nomnieks ir tiesīgs veikt Nekustamā īpašuma labiekārtošanu un ražotnes būvju un noliktavu būvniecību.
- 4.2. Nomnieks apņemas:
 - 4.2.1. izmantot Nekustamo īpašumu atbilstoši Līguma mērķim un noteikumiem. Nomniekam nav tiesību izmantot Nekustamo īpašumu citiem mērķiem bez Izmotātāja rakstiskas piekrišanas;
 - 4.2.2. savlaicīgi, t.i., bez kavējumiem samaksāt nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokli, kā arī citus maksājumus, kas izriet no Līguma vai Nekustamā īpašuma izmantošanas;
 - 4.2.3. par saviem līdzekļiem nodrošināt normatīvo aktu, t.sk., Cēsu novada pašvaldības saistošo noteikumu, prasības par Nekustamā īpašuma un tam pieguļošās teritorijas kopšanu un uzturēšanu;
 - 4.2.4. nepieļaut apkārtējās vides piesārņošanu un nekavējoties novērst visus zaudējumus, piesārņojumu vai bojājumus, kas Nomnieka vainas dēļ nodarīti Nekustamajam īpašumam, citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai;
 - 4.2.5. ar savu darbību neaizskart citu zemes lietotāju vai īpašnieku likumīgās intereses, izmantot Nekustamo īpašumu neapdraudot cilvēku veselību un dzīvību, sabiedrisko drošību;
 - 4.2.6. nepieļaut darbību, kas pasliktina citu zemes lietotāju vai īpašnieku zemes kvalitāti;
 - 4.2.7. ievērot Nekustamajam īpašumam noteiktos apgrūtinājumus un servitūtus, arī ja Līguma slēgšanas brīdī tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;
 - 4.2.8. Nekustamā īpašuma būvniecības ieceres saskaņot ar Izmotātāju;
 - 4.2.9. ievērot un novērst Izmotātāja iebildumus, kas attiecas uz Līguma izpildi;
 - 4.2.10. ievērot Nekustamajā īpašumā ugunsdrošības, sanitārās uzraudzības, atkritumu apsaimniekošanas, darba drošības noteikumus, kā arī aizsargjoslu prasības;
 - 4.2.11. ne vēlāk kā 15 (piecpadsmit) dienu laikā sniegt Izmotātājam atbildes uz uzdotajiem jautājumiem saistībā ar Nekustamā īpašuma lietošanu un Līguma izpildi;
 - 4.2.12. nekavējoties, bet ne vēlāk kā 10 dienu laikā rakstveidā paziņot Izmotātājam, ja tiek gatavots iesniegt vai iesniegts Nomnieka maksātnespējas procesa pieteikums vai ierosināta tiesiskās aizsardzības procesa lieta, vai uzsākta Nomnieka likvidācija;
 - 4.2.13. patstāvīgi, neiesaistot Izmotātāju, izskatīt un risināt trešo personu iesniegumus, sūdzības un prasījumus attiecībā uz Nekustamajā īpašumā veikto darbību, jautājumu izskatot un atbildi sniedzot ne vēlāk, kā 30 dienu laikā no iesnieguma, sūdzības vai prasījuma saņemšanas dienas.
- 4.3. Nomniekam jānodrošina Nekustamajā īpašumā saskaņota pieeja un pārvietošanās atbilstošiem dienestiem.
- 4.4. Nomnieks ir atbildīgs par drošības pasākumu ievērošanu, t.sk. apmeklētāju drošību, izmotaājā teritorijā.
- 4.5. Nomniekam aizliegta derīgo izrakteņu ieguve Nekustamajā īpašumā.

5. Izmotātāja tiesības un pienākumi

- 5.1. Izmotātājs apņemas:
 - 5.1.1. nodot Nomniekam lietošanā Nekustamo īpašumu saskaņā ar Līguma noteikumiem;
 - 5.1.2. Līguma darbības laikā tīši nepasliktināt Nomniekam Nekustamā īpašuma vai tā daļas lietošanas tiesības;
 - 5.1.3. atlīdzināt Nomniekam radušos zaudējumus, ja Izmotātāja prettiesiskas rīcības dēļ pārkāpti Līguma 5.1.2.punktā minētie nosacījumi;
 - 5.1.4. izpildīt citas Līgumā uzņemtās saistības pret Nomnieku.

- 5.2. Iznomātājam ir tiesības pieprasīt Līguma noteikumu pildīšanu un Nekustamā īpašuma pienācīgu izmantošanu atbilstoši šī Līguma noteikumiem.
- 5.3. Iznomātājam ir tiesības jebkurā laikā, netraucējot Nomnieka saimnieciskajai darbībai, pārbaudīt Nekustamā īpašuma stāvokli un Līguma noteikumu izpildi, atklājot pārkāpumu – sastādīt aktu, klātesot Nomnieka pārstāvim, un kuru paraksta Nomnieka pārstāvis.

6. Līguma grozīšana, papildināšana un izbeigšanas kārtība

- 6.1. Visus Līguma grozījumus Līdzēji sastāda rakstiskā formā, apliecinot ar saviem parakstiem. Mutiskās vienošanās, kas nav ietvertas rakstiskā formā, nav Līdzējiem juridiski saistošas.
- 6.2. Papildinājumi un grozījumi, kas tiek noslēgti saistībā ar šo Līgumu, tiek pievienoti un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 6.3. Līgumu pirms termiņa var izbeigt:
 - 6.3.1. Līdzējiem rakstveidā par to vienojoties;
 - 6.3.2. Iznomātājs vienpusēji, bez jebkādas kompensācijas izmaksas, paziņojot Nomniekam rakstveidā par to 1 (vienu) mēnesi iepriekš, ja Nomnieks:
 - 6.3.2.1. trīs gadu laikā pēc Līguma noslēgšanas nav sācis Līgumā paredzēto darbību;
 - 6.3.2.2. izmanto Nekustamo īpašumu mērķiem, kas nav paredzēti Līgumā, un Iznomātājs pēc tam rakstveidā motivēti brīdinājis Nomnieku par to, bet Nomnieks 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc brīdinājuma saņemšanas vai abpusēji panāktas vienošanās nav veicis nepieciešamās darbības minētā pārkāpuma novēršanai;
 - 6.3.2.3. vairāk par 2 (diviem) mēnešiem nokavējis šajā Līgumā noteikto maksājumu (nomas maksa, nekustamā īpašuma nodoklis, nokavējuma nauda un līgumsodi) izdarīšanu un Iznomātājs pēc tam rakstveidā motivēti brīdinājis Nomnieku par to, bet Nomnieks 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc brīdinājuma saņemšanas nav novērsis minēto pārkāpumu;
 - 6.3.2.4. pret Nomnieku uzsākts maksātnespējas process vai tas atzīts par maksātnespējīgu, vai ir uzsākta Nomnieka likvidācija;
 - 6.3.2.5. būtiski pārkāpj normatīvos aktus par Nekustamā īpašuma izmantošanu, uzturēšanu un apsaimniekošanu un nenovērš pārkāpumus normatīvajos aktos noteiktajos termiņos vai 3 (trīs) mēnešu laikā no Iznomātāja paziņojuma nosūtīšanas dienas, ja normatīvie akti nenosaka citu termiņu.
 - 6.3.3. Nomnieks vienpusēji, paziņojot Iznomātājam rakstveidā par to 2 (divus) mēnešus iepriekš, ja:
 - 6.3.3.1. no Nomnieka neatkarīgu apstākļu dēļ Nomniekam turpmāk nav iespējams izmantot Nekustamo īpašumu šajā Līgumā paredzētajiem mērķiem;
 - 6.3.3.2. Iznomātājs prettiesiski traucē Nomniekam izmantot Nekustamo īpašumu Līgumā paredzētajiem mērķiem un Nomnieks rakstveidā motivēti brīdinājis Iznomātāju par to, bet Iznomātājs 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc brīdinājuma saņemšanas nav novērsis minēto pārkāpumu.
- 6.4. Visus izdevumus par Nomnieka veikto ieguldījumu Nekustamajā īpašumā sedz Nomnieks, un Iznomātājam nav pienākums tos atlīdzināt.
- 6.5. Ja Līgums tiek izbeigts pirms termiņa Līdzējiem par to vienojoties, Līguma izbeigšanas sekas nosaka attiecīgā vienošanās.

7. Atbildība

- 7.1. Līdzēji ir atbildīgi viens otram par līgumisko saistību pārkāpšanu, kā arī zaudējumu atlīdzību otram Līdzējam saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Nokavējuma naudas, līgumsoda samaksa neatbrīvo Līdzējus no līgumsaistību izpildes un zaudējumu atlīdzības.

- 7.2. Nomnieks ir atbildīgs par veikto ieguldījumu Nekustamajā īpašumā atbilstību normatīvo aktu prasībām.
- 7.3. Nomnieks ir patstāvīgi atbildīgs par Nekustamā īpašuma un tam pieguļošās teritorijas uzkopšanu un uzturēšanu kārtībā atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, tajā skaitā Cēsu novada pašvaldības saistošajiem noteikumiem, kas regulē nekustamo īpašumu uzturēšanas noteikumus.
- 7.4. Nomnieks ir patstāvīgi atbildīgs, ja Nekustamā īpašuma nepienācīgas izmantošanas un apsaimniekošanas rezultātā ir iestājusies administratīvā vai civiltiesiskā atbildība.
- 7.5. Līdzēji nav atbildīgi par līgumsaistību neizpildi un neizpildes radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu dēļ (piemēram, dabas stihija, ugunsgrēks, militāras akcijas). Minēto apstākļu esību apliecina kompetenta institūcija. Par līgumsaistību izpildes neiespējamību minēto apstākļu dēļ Līdzējs rakstiski informē otru Līdzēju 5 (piecu) dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās un, ja nepieciešams, vienojas par turpmāko Līguma izpildes kārtību vai izbeigšanu.

8. Noslēguma noteikumi

- 8.1. Attiecības, kas nav paredzētas šajā Līgumā, tiek regulētas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 8.2. Ja Līdzēji maina adresi vai citus rekvizītus, kas minēti Līgumā, tie 5 (piecu) darba dienu laikā informē otru Līdzēju.
- 8.3. Mutiskās vienošanās, kas nav ietvertas rakstiskā formā nav Līdzējiem saistošas.
- 8.4. Ja kāds no šī Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējos noteikumus.
- 8.5. Ikviens strīds, kas Līdzējiem varētu rasties saistībā ar Līguma izpildi, kā arī strīds par Nekustamo īpašumu, ja Līdzēji nespēj vienoties, jānodod izskatīšanai tiesā pēc Nekustamā īpašuma teritoriālās piekritības.
- 8.6. Līgums parakstīts elektroniski un glabājas pie katra nolīdzējiem.

9. Līgumslēdzēju rekvizīti

Iznomātājs:	Nomnieks:
<p>Cēsu novada pašvaldība, Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101 Reģ.Nr.LV90000031048 Tālr. 64127935, E-mail: amata@cesunovads.lv Bankas rekvizīti: AS SEB banka Kods: UNLALV2X Konts: LV51 UNLA 0004013130835</p>	<p>SIA "BioLana" (reģ.Nr.40203308459), adrese: Rīga, Krāslavas iela 7A-22, LV- 1003 Tālr.:26191619 aleksandrs.safonovs@gmail.com</p>
<p>_____/E.Eglīte/ (paraksts)</p> <p style="text-align: center;">Z.v.</p>	<p>_____/_____/_____ (paraksts) (atšifrējums)</p> <p style="text-align: center;">Z.v.</p>

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UNSATUR LAIKA ZĪMOGU

 LATPAK - 53 - 290

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 138

Valgunda Razminoviča
vārds, uzvārds

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 Junsls
LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



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



 **LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **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 24.02.2023. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"