

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ropažu novada Garkalnes
pagasta Berģos,
Rīgas-Siguldas šosejā 8**



tirgus nomas maksas novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 28. novembris

Ropažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala

Ropažu novada Garkalnes pagasta Bergos, Rīgas-Siguldas šosejā 8, tirgus nomas maksas noteikšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), tirgus nomas maksas novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8060 006 0654	Garkalnes pagasta ZG nodaļums:	100000378041
Zemes platība:	12 700 m ²	Citi būtiski apstākļi:	Uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve.
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta no valstij piederošas Brīvības gatves puses.		
Zonējums:	Objekts atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā un transporta infrastruktūras teritorijā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks (Zemesgrāmatas dati):	Garkalnes novada dome.
---------------------------------	------------------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus nomas maksu ietekmē negatīvi:	- Uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša apbūve.				
	- Apbūves tiesība uz zemes vienību 8060 006 0654 līdz 2048. gada 11. jūnijam.				
	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība Mērv.
	1	07.03.2007	7312030301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0,5200 ha
	2	07.03.2007	7312080702	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāļiem	0,0200 ha
	3	07.03.2007	02080102	aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāļiem līdz 1,6 megapaskāļiem	0,1900 ha
	4	07.03.2007	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0300 ha
	5	07.03.2007	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0300 ha
	6	07.03.2007	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0300 ha
	7	07.03.2007	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0300 ha
	8	07.03.2007	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0,0030 ha
	9	07.03.2007	060101	aizsargjoslas teritorija ap valsts ģeodēzisko atbalsta punktu	0,0030 ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	28.11.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus nomas maksu tā apskates brīdī – 2024. gada 28. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts izmantot pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa,
kas 2024. gada 28. novembrī varētu **13 081 EUR/gadā.**

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

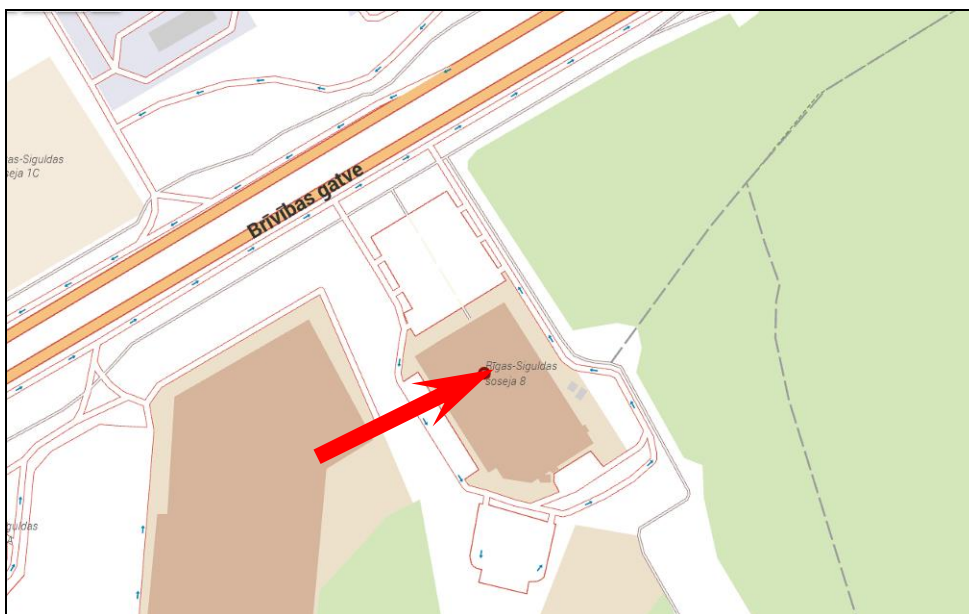
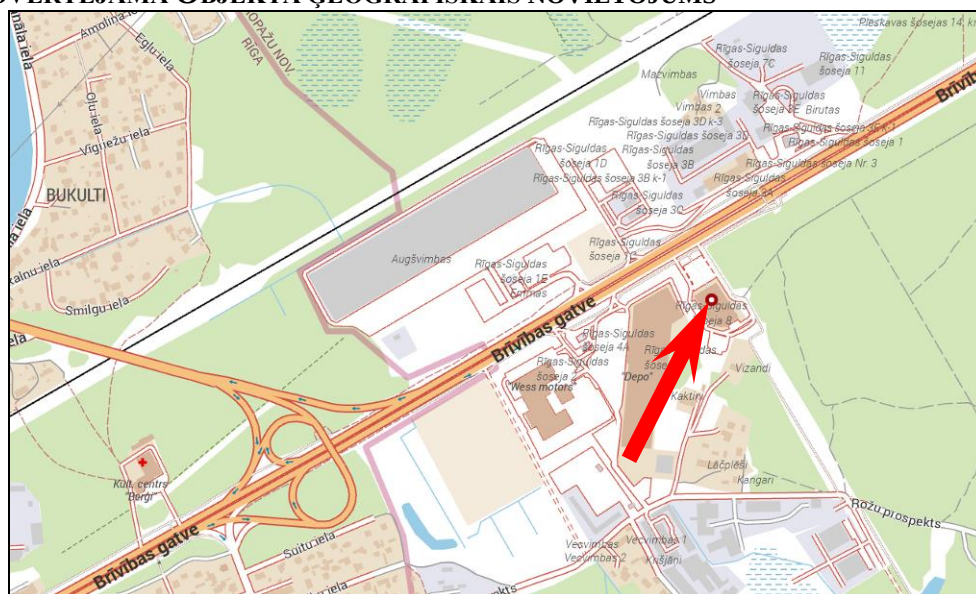
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	12
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA.....	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

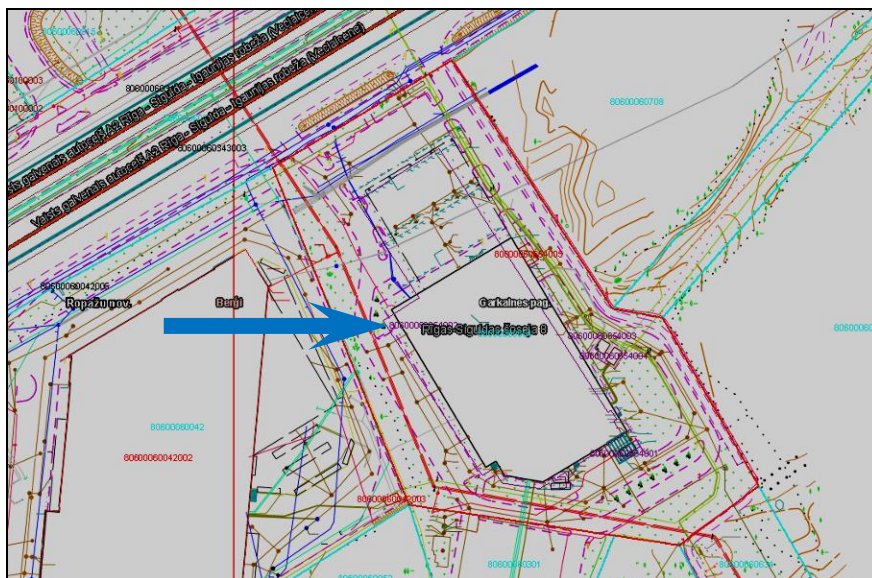
1. Pielikums	Zemesgrāmatu izdrukas	- 2 lapas;
2. Pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes nomas līguma kopijas	- 4 lapas;
4. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: www.balticmaps



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

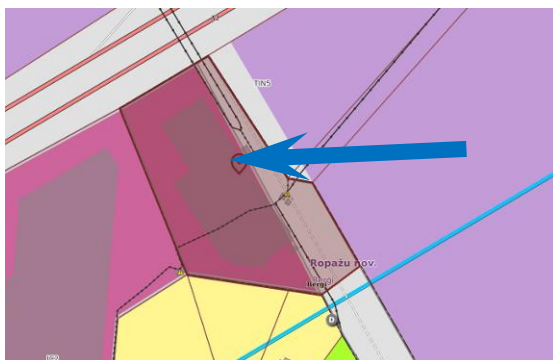
Vērtējamais īpašums atrodas Ropažu novada Garkalnes pagasta Berģos, Rīgas-Siguldas šosejas malā. Objekts ir redzams no Brīvības gatves puses. Piekļūšana pie vērtējamā objekta ir no Brīvības gatves puses, kas ir klāta ar asfalta segumu un tā ir ar augtas intensitātes autotransporta plūsmu. Apkārtējās teritorijas apbūvi pārsvarā veido komerciāla rakstura apbūve. Vērtējamā īpašuma tiešā tuvumā infrastruktūras nodrošinājums ir vidēji attīstīts. Tuvākie infrastruktūras objekti izvietoti Juglā, aptuveni 2,5 km attālumā, kur pieejami tirdzniecības centri, ārstniecības iestādes, pasta nodaļas, skolas, bērnudārzi, kā arī citi pakalpojumu uzņēmumi. Sabiedriskā transporta satiksmi ciemata teritorijā uz Rīgas pilsētu nodrošina autobusu reisi, tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 100 m attālumā no vērtējamā objekta. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	12 700 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, dekoratīvi stādījumi, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	bruģēti/asfaltēti laukumi, apgaismojums;
nožogojums:	nav;
centralizētie inženiertīkli:	elektrība, ūdensvads, kanalizācija.

Viena zemes gabala mala robežojas ar Brīvības gatvi, savukārt pārējās zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem.

1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



- Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
- Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5)
- Transporta infrastruktūras teritorija

Avots: www.geolatvija.lv.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus nomas maksa, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus nomas maksas noteikšanai.

Tirgus nomas maksas definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma un katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.1.1.1)

Latvijas Standarts LV401;2013. nomas tiesības definē kā lietojuma tiesību - īpašnieka noteiktu, fiziskai vai juridiskai personai piešķirtu tiesību, t.i. personālservitūtu, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus.

Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamās īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana esošās apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības un tirgus nomas maksas aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

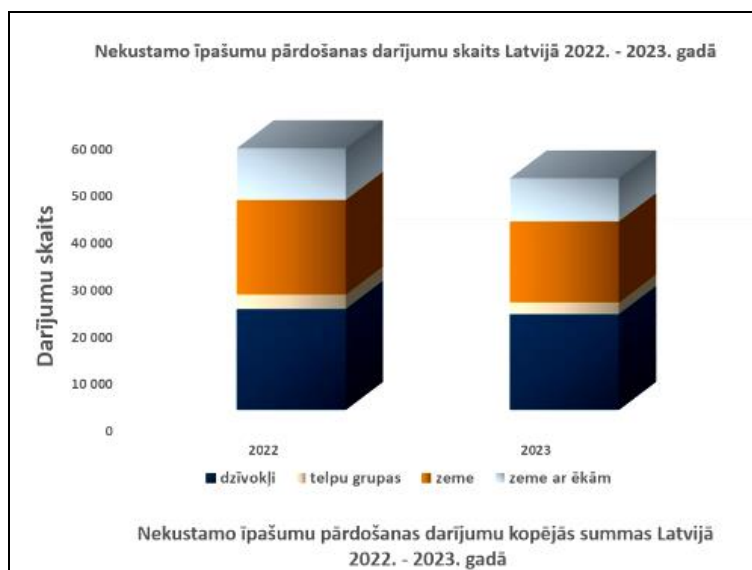
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar zemes gabaliem, kas atrodas jauktas apbūves teritorijās, un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalas pilsētā Rīgas jūras līča tiešā tuvumā un Lielupes krastā, kā arī informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties, ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī vai tomēr būs mazāks, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gadā.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas.



Avots: [Immostate](https://www.immostate.lv)

Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. gadā un 2024. gada sākumā bijis līdzīgs. Augstākais pieprasījums bija pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc

zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Tas pats attiecas arī uz zemesgabaliem, kas atrodas dabas un apstādījumu teritorijās. Pēdējo 5 un vairāk gadu laikā tika novērots, ka pieprasījums pēc šādiem zemes gabaliem ir ļoti mazs, līdz ar to arī netiek novērots šādu zemes gabalu cenu pieaugums. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai apbūves zemesgabaliem. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (Brikšķu, bērnu dārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam, tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Aktivitāte vidējas platības apbūves zemes gabalu tirgū Garkalnes pagastā un tā tuvumā ir vērtējama kā samērā zema. Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem bez apbūves vērtējamā gruntsgabala tuvumā pārsvarā gadījumos ir robežās no ~ 25 EUR/m² līdz ~ 45 EUR/m². Nomas maksu piedāvājumi šādiem zemes gabaliem pašlaik netika konstatēti, savukārt apbūvētus zemes gabalus galvenokārt pērk apbūves īpašnieki par līdzīgām vai nedaudz zemākām cenām, nekā brīvus no apbūves zemes gabalus. Vērtējamā objekta reģionā līdzīgas platības apbūvētu zemes gabalu ar līdzīgu izmantošanas veidu cenas ir no ~ 16 līdz 25 EUR/m².

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- novietojums Garkalnes pagastā, Rīgas pilsētas tuvumā;
- Objekts ir redzams no Brīvības gatves puses;
- asfaltēts piebraucamais ceļš;
- pieejamas inženierkomunikācijas.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša apbūve.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst robežu plānā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Nosakot Objekta tirgus nomas maksu, sākotnēji tika noteikta zemesgabala tirgus vērtība.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā Objekta reģionā.

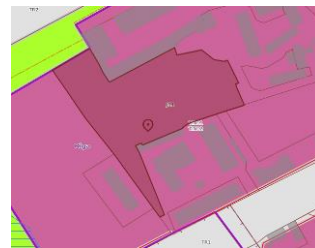
Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Ir apzināti arī vairāki līdzīgu īpašumu piedāvājumi. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī šeit pēdējo gadu laikā zemes gabalu cenas ir būtiski samazinājušās.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

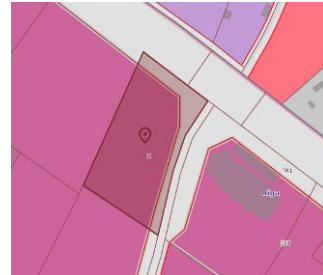
zemes gabals: *Brīvības gatve 443A, Rīga*. Zemes gabala platība 13 898 m². Zemes gabals atrodas Jauktas centa apbūves teritorijā (JC4). Īpašums piedāvājumā 12.2024. par 390 000 EUR jeb 28,06 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
0100 128 2056



zemes gabals: *Rīga, (kad. nr. 0100 125 0124)*. Zemes gabala platība 8 584 m². Zemes gabals atrodas Jauktas centa apbūves teritorijā (JC4). Īpašums pārdots 09.2023. par 310 000 EUR jeb 36,11 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
0100 125 0124



zemes gabals: *Rīga, (kad.nr. 0100 125 2046)*. Zemes gabala platība 7 089 m². Zemes gabals atrodas Jauktas centa apbūves teritorijā (JC4). Īpašums pārdots 08.2024. par 280 000 EUR jeb 39,50 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
0100 125 2046



Aprēķinu tabula

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Rīgas-Siguldas šoseja 8, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads	Brīvības gatve 443 A, Rīga	Rīga, (kad. nr. 0100 125 0124)	Rīga, (kad.nr. 0100 125 2046)
Zemes gabala platība, m ²	12 700	13 898	8 584	7 089
Pārdevuma cena, EUR		390 000	310 000	280 000
Darījuma laiks		Piedāvājums 12.2024.	Pārdots 09.2023.	Pārdots 08.2024.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		28,06	36,11	39,50
Zemes gabala izmantošanas mērķis	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) un Transporta infrastruktūras teritorija	Jauktas centa apbūves teritorija (JC4)	Jauktas centa apbūves teritorija (JC4)	Jauktas centa apbūves teritorija (JC4)
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 28,06	EUR 36,11	EUR 39,50
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 28,06	EUR 36,11	EUR 39,50
3. Pārdošanas, piedāvājuma laiks		labāk -5%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 26,66	EUR 36,11	EUR 39,50
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgs 0%	labāks -5%	labāks -5%
		EUR 26,66	EUR 34,31	EUR 37,52
5. Zemes funkcionālie parametri:				
- zemes gabala lielums		lielāks 5%	mazāks -6%	mazāks -7%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi 0%	labāk -2%	labāk -2%
- piekļūšanas apstākļi, juridiskais statuss, ielas/ceļa kvalitāte		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		sliktāk 2%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, reljefs, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	labāk -2%	labāk -2%
- citi faktori, ir/nav nožogots		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		7%	-10%	-11%
		EUR 28,52	EUR 30,88	EUR 33,40
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		2%	-15%	-15%
Pārreķinu korekcija		EUR 0,46	-EUR 5,24	-EUR 6,10
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 28,52	EUR 30,88	EUR 33,40
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 396 435	EUR 265 050	EUR 236 740
6. Citi faktori:				
- Atmežošanas, meliorācijas veikšanas aptuvenie izdevumi vai citi īpaši apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 396 435	EUR 265 050	EUR 236 740
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		28,5	30,9	33,4
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,33	0,34	0,33
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 30,93		
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 392 835		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā nosacīti brīva zemes gabala iespējamā tirgus vērtība ir 392 835 EUR.

3.5. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

Tirgus nomas maksa tiek noteikta saskaņā ar Latvijas ģeogrāfijas vērtētāju asociācijas metodiskajām rekomendācijām „Metodiskās rekomendācijas apbūvēta publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala tirgus nomas maksas aprēķinam”, atbilstoši 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 2.nodaļas 8.punkta prasībām.

Saskaņā ar metodiskajām rekomendācijām, tirgus nomas maksas aprēķina bāze izmantojama iespējamā iznomātā zemesgabala tirgus vērtība, pie pieņēmuma, ka tas nav apgrūtināts ar citai personai piederošu apbūvi, kā arī ņemot vērā pārējos nomnieka veiktos zemes gabala uzlabojumus.

Nosacīti brīva zemes gabala iespējamās tirgus vērtības aprēķins veicams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ņemot vērā spēkā esošajā teritorijas plānojumā paredzēto tā atļauto izmantošanas veidu, kā arī sākotnējā zemes gabala nomas līguma noslēgšanas datumā eksistējošo inženierkomunikāciju nodrošinājumu, uzlabojumus un lietošanas tiesību apgrūtinājumus.

Zemes tirgus nomas maksa tiek aprēķināta, ņemot vērā nepieciešamo ikgadējo atdevi no pašu kapitāla finansētām investīcijām (ROE). Pašu kapitāla atdevi (peļņas un pašu kapitāla attiecības jeb ROE, angl. – return on equity) formula ir:

$$ROE = \frac{\text{Tīrā peļņa}}{\text{Pašu kapitāls}} * 100$$

Maksimālo termiņu, uz kuru var tikt piešķirta apbūves tiesība, nosaka Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6¹.panta pirmā daļa – 30 gadi, kas atbilst maksimālajam laika posmam, kurā normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes tiek īstenota kapitāla atdevi (7-30 gadu laikā). Tas nozīmē, ka aprēķinos izmantojamā ROE likme ir 1/30 no sākotnējām nepieciešamajām investīcijām zemesgabala iegādē, jeb 3,33%.

Tādejādi apbūvēta zemesgabala tirgus nomas maksa = 3,33% x no apbūves brīva zemes gabala tirgus vērtības.

Ņemot vērā to, ka saskaņā ar Civillikuma 1129.⁴ pantu, apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām, un visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam, tirgus nomas maksa nav koriģējama ar kādiem uz zemes īpašnieku attiecināmiem maksājumiem.

Šāds nosacījums ir ietverts arī Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 6.punktā, kas nosaka, ka Nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā apbūves tiesības piešķirējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.

Ņemot vērā vērtējamās zemes atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu, reljefu) un citus faktorus, vērtētājs pieņem, ka visiespējamākā nomas maksa vērtējamai zemei ir 3,33% no tās tirgus vērtības.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 340 026 EUR. Pamatojoties uz saprātīgu investīciju atguves periodu, kas ir 30 gadi, zemesgabala nomas maksa gadā tiek noteikta 3,33% apmērā no aprēķinātās zemes gabala tirgus vērtības:

$$\text{Nomas maksa} = 340\,026 \times 3,33\% = 11\,323 \text{ EUR/gadā.}$$

Attiecīgi Objekta iespējamā tirgus nomas maksa, pie nosacījuma, ka ROE likme sastāda 3,33% no iepriekš noteiktās zemes gabala tirgus vērtības, ir **11 323 EUR/gadā.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Ropažu novada Garkalnes pagasta Bergos, Rīgas-Siguldas šosejā 8, novērtējumu, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa,
kas 2024. gada 28. novembrī varētu būt **13 081 EUR/gadā.**

Augstāk minētā nomas maksa ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību un nomas maksu ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību un nomas maksu, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaides nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaides tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)