

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Jelgavas novada Ozolnieku
pagasta Ozolniekos,
Kastaņu ielā 13**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 18. aprīlis

Jelgavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma –zemes gabala

Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemesgabala (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5466 001 1078	Ozolnieku pagasta ZG nodaļums:	100000200893
Zemes platība:	3 090 m ²		
Pieklūšana:	Pieklūve īpašumam iespējama no Kastaņu ielas.		
Zonējums:	Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai, zemes gabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā.		
Piezīmes:	2003. gada 29. oktobrī starp zemes īpašnieku un nomnieku tika noslēgts nekustamā īpašuma nomas līgums, ar kuru noteikts nomas tiesisko attiecību termiņš uz 50 (piecdesmit) gadiem, skaitot no 2003. gada 1. novembra. Vienlaikus, saskaņā ar minētā līguma 2.2. punktu noteikts, ka gadījumā, ja nomnieks līguma darbības laikā pienācīgi izpilda visas līgumā paredzētās saistības, pēc sākotnējā termiņa notecējuma līgums uzskatāms par pagarinātu vēl uz 25 (divdesmit pieciem) gadiem. Pasūtītājs ir iesniedzis Vienošanos par grozījumiem 2003. gada 29. oktobra zemes nomas līgumā Nr. OZO/6-7/25/126, kas noslēgta, pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2025. gada 29. oktobra lēmumu Nr. 15 (protokols Nr. 26/2025), ar kuru paredzēts precizēt zemes gabala izmantošanas nosacījumus, nosakot nomniekam tiesības veikt zemes gabala apbūvi atbilstoši spēkā esošā teritorijas plānojuma atļautajai izmantošanai. Saskaņā ar Būvniecības informācijas sistēmas datiem, uz vērtējamā Objekta ir reģistrēta būvniecības lieta Nr. BIS-22349-376 par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas jaunbūves ieceri, 2016. gada 27. decembrī pieņemts lēmums par būvatļaujas izdošanu (lēmums Nr. BIS/BV-4.1-2016-5144). Savukārt, Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas datus daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ir reģistrēta ar kadastra apzīmējumu 5466 001 1078 001, tomēr Objekta apskates laikā būves vai tās konstruktīvie elementi dabā netika konstatēti.		

Īpašumtiesības uz zemi:

Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	3 090	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Netālu ir pieejama centralizēta elektroapgāde, gāzesvads, ūdensvads un kanalizācija.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar zemesgrāmatā norādīto: - Nostiprināta nomas tiesība uz zemes gabalu 3,488 ha platībā uz 50 gadiem, skaitot no 2003.gada 1.novembra. Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "G.R.B. INVESTĪCIJAS", nodokļu maksātāja kods 50103156471, pārņemts no Ozolnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000000080680, atdalot nekustamo īpašumu. Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam — 0.0123 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju — 0.0081 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu — 0.0101 ha.
Piezīmes	Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	18.04.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
------------------	-------------	-----------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus nomas maksu tā apskates brīdī – 2026. gada 18. aprīlī, kā arī noteikt vērtību, ievērojot uz īpašumu nostiprinātās ilgtermiņa nomas tiesības un no nomas līguma izrietošos ierobežojumus, kā arī ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas datumā. Vērtējums sagatavots pasūtītāja vajadzībām, lai noteiktu zemesgabala tirgus nomas maksu, kā arī izvērtētu iespējamo atsavināšanas vērtību, ņemot vērā spēkā esošo apgrūtinājumu raksturu un apjomu.

Bez iepriekšējas rakstiskas vērtētāja piekrišanas šo vērtējumu nav atļauts izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu (tiešās kapitalizācijas metode) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

iespējamā tirgus nomas maksa,
kas 2026. gada 18. aprīlī ir **2 158 EUR/gadā;**

nosacītā tirgus vērtība, ņemot vērā nostiprinātās ilgtermiņa nomas tiesības, kas 2026. gada 18. aprīlī ir **33 500** (trīsdesmit trīs tūkstoši pieci simti euro).

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

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMA) PIEEJU	14
3.5. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA.....	17
3.6. OBJEKTA NOSACĪTĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA, ŅEMOT VĒRĀ NOMAS LĪGUMU	17
4. SLĒDZIENS.....	19
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Nomas līgums un pielikumi	- 17 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: balticpas.eu

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtējums*

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novadā Ozolnieku pagastā Ozolniekos, kvartālā, ko veido Pļavu un Kastaņu ielas. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 50 km, līdz Jelgavas pilsētas centram apmēram 6 km

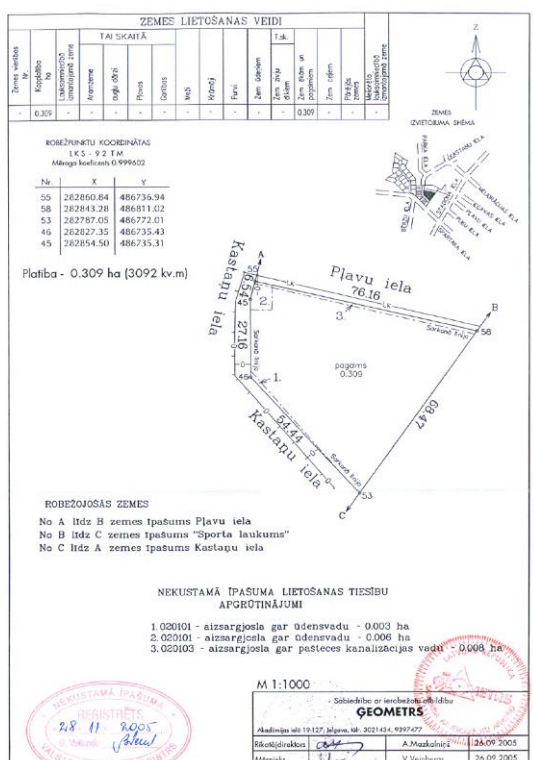
Ozolniekos ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā īpašuma atrodas vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti un rekreācijas objekti. Citi sociālās infrastruktūras objekti izvietoti 10 km rādiusā.

Tuvākajā apkārtnē ir dzīvojamās mājas un neapbūvēti gruntsgabali. Teritorijas apbūves blīvums vērtējams kā vidējs. Apkārtnē ir labā tehniskā stāvoklī. Objekta tiešā apkārtnē ir apzaļumota, reljefs samērā līdzens, piegulošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Piekļuve pie vērtējamā īpašuma nodrošināta pa Kastaņu ielu, kurai ir asfalta segums. Gar apkārtnējam ielām uzstādīti ielu apgaismojuma elementi, kas nodrošina teritorijas apgaismojumu diennakts tumšajā laikā.

Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas aptuveni 600 m attālumā pie Rīgas ielas, kur kursē 1., 13. un 18. maršruta autobusi. Pa Kastaņu ielu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana pie īpašuma ir atļauta, transportlīdzekļus iespējams novietot arī blakus esošajos celiņos.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	3 090 m ² ;
forma:	neregulārs daudzstūris;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	zālājs, koki un krūmi;
nožogojums:	nav;
labiekārtojums:	teritorija ir kopta;
apbūve:	nav;
inženierkomunikācijas:	pie Kastaņu ielas pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas – elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija un gāzesvads.

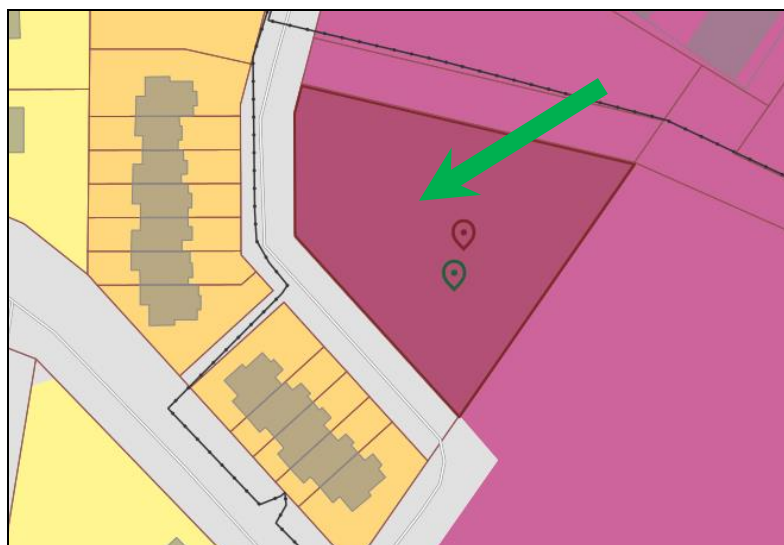


Novietojuma shēma saskaņā ar zemes robežu plānu.



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.

1.4. ĪPAŠUMA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM Teritorijas perspektīvā izmantošana.



Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas **Teritorijas plānojumā**

Funkcionālais zonējums

- Jauktas centra apbūves teritorija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 54660011078 ([skatīt papildu informāciju](#))
- Ciems "Ozolnieki"

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

- Ozolnieku novada teritorijas plānojums (www.geolatvija.lv)

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamatinformācija

257. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādu centru.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

258. Savrupmāju apbūve (11001).

259. Rindu māju apbūve (11005).

260. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

261. Biroju ēku apbūve (12001).

262. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

263. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

264. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

265. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

266. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkcijām nepieciešamās ēkas un būves.

267. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

268. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

269. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

270. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei, dzīvnieku viesnīcas, izņemot lauksaimniecības dzīvnieku vai savvaļas dzīvnieku turēšanai vai audzēšanai paredzētas būves.

271. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

272. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

273. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

274. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003)

4.5.1.4. Apbūves parametri

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtējums*

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
275.		¹¹	70		līdz 20 ¹²	līdz 6 ¹²	30

11. Dzīvojamajai apbūvei, saskaņā ar attiecīgi DzS un DzM apbūves parametriem.

12. Specifiskām būvēm (baznīcas, sporta būves u.tml.) pieļaujama atkāpe.

4.5.1.5. Citi noteikumi

276. *Atļauta videi nekaitīgu ražotņu darbība un ierīkošana esošās ēkās, ja tās nerada apkārtējās vides piesārņojumu, paaugstinātu trokšņu līmeni, vizuāli iekļaujas apkārtējā vidē, un to apkalpošanai nav nepieciešams izmantot smago transportu.*

277. *Pirms reliģisko organizāciju ēku apbūves jāveic būvniecības ieceres publiskā apspriešana.*

278. *Paredzot dvīņu un/vai rindu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt pa kopmūra asi pēc šo ēku uzbūvēšanas.*

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtējums*

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība un 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 kompetenti, 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.

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtējums*

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 pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma 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 ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

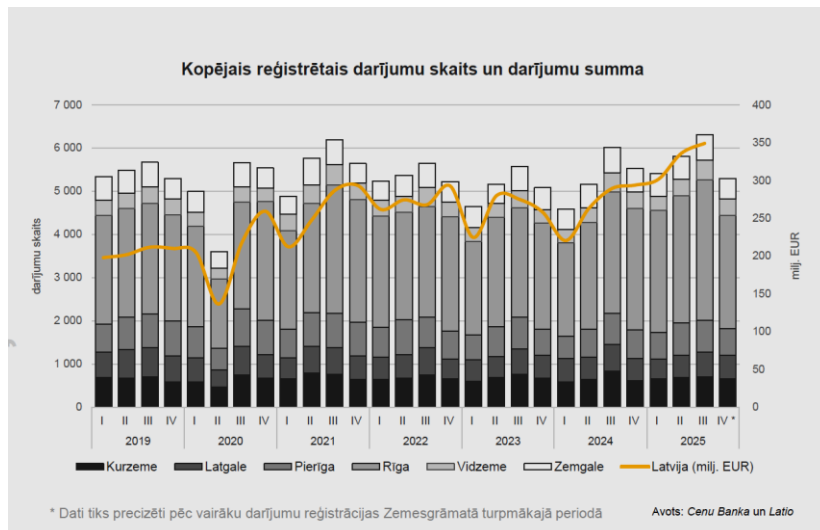
Analizējot īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana jaunas apbūves veidošanai.

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 aprēķini.

3. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

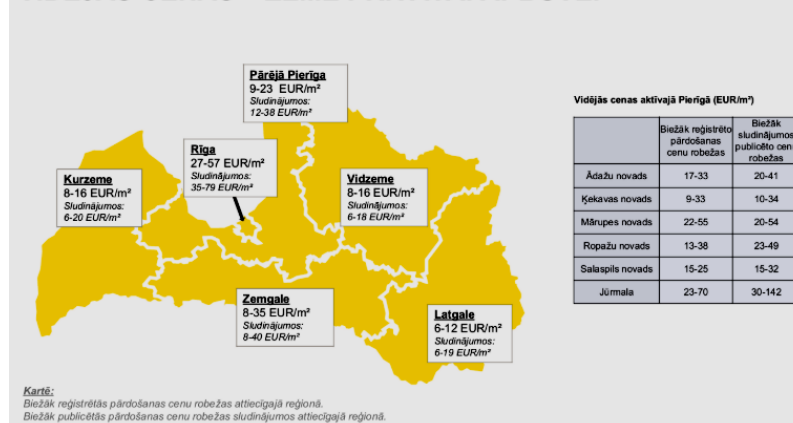
Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtēšanā tika izmantota informācija no publiski pieejamiem un profesionāliem datu avotiem, tostarp zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami dati, kā arī SIA “Vindeks” vairāk nekā 24 gadu profesionālajā darbībā uzkrātā tirgus informācija. Vērtētāji analizēja darījumus ar līdzīga rakstura objektiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājuma struktūru un dinamiku.



Analizējot nekustamo īpašumu darījumu aktivitāti Latvijā pēdējo divu gadu periodā, secināms, ka darījumu skaits kopumā saglabājas relatīvi stabilā līmenī, ar mērenām svārstībām pa ceturkšņiem. Reģionu griezumā lielākais darījumu skaits joprojām tiek reģistrēts Rīgā un Pierīgā, savukārt pārējos Latvijas reģionos, tai skaitā Zemgalē, darījumu aktivitāte ir zemāka, bet stabila. Kopumā tirgū nav novērojamas krāsas darījumu skaita svārstības, kas liecina par relatīvi stabilu nekustamo īpašumu tirgus aktivitāti.

Savukārt, kopējā darījumu summa Latvijā pēdējo divu gadu laikā uzrāda pieaugošu tendenci, kas norāda uz nekustamo īpašumu cenu līmeņa pieaugumu un darījumu vērtības palielināšanos. Neskatoties uz procentu likmju līmeņa izmaiņām un ekonomisko nenoteiktību, nekustamo īpašumu tirgus saglabā aktivitāti, un darījumu summas pieaugums liecina, ka tirgus dalībnieki turpina iegādāties nekustamos īpašumus, pieaugot darījumu vidējām summām. Kopumā tirgus situācija pēdējo gadu laikā vērtējama kā stabila ar mērenu cenu pieauguma tendenci.

VIDĒJĀS CENAS – ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI



Saskaņā ar tirgus datiem, Zemgales reģionā privātās apbūves zemesgabalu darījumu cenas vidēji svārstās robežās no 8 līdz 35 EUR/m², savukārt sludinājumu cenas pārsvarā atrodas robežās no 8 līdz 40 EUR/m². Tas apliecina, ka tirgus dalībnieki saglabā interesi par individuālās apbūves zemesgabalu iegādi, īpaši teritorijās ar labu sasniedzamību un pieejamu infrastruktūru.

Kopumā makroekonomiskie rādītāji raksturo tirgu stabilizācijas fāzē, kur investīciju aktivitāte saglabājas, bet darījumu dinamiku joprojām ierobežo augstākas procentu likmes un piesardzīga pircēju uzvedība. Pieprasījums arvien vairāk balstās uz konkrētā objekta kvalitāti, atrašanās vietu un izmantošanas potenciālu, nevis uz strauju ekonomisko izaugsmi.

Saskaņā ar publiski pieejamām ekonomikas prognozēm, 2026. gadā sagaidāma mērena ekonomikas stagnācija un inflācijas noturība, lai gan gada otrajā pusē iespējama pakāpeniska izaugsmes atjaunošanās, inflācijai mazinoties. Investīciju aktivitāti var ierobežot piesardzīga investoru attieksme un finansējuma nosacījumi, kā rezultātā tirgū dominēs vietējie investori un relatīvi mazāka apjoma darījumi. Prognozes

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtējums*

saglabājas pakļautas būtiskai nenoteiktībai, tostarp saistībā ar Eiropas fondu izmantošanas efektivitāti un monetārās politikas attīstību. Kopumā sagaidāms, ka investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies tuvu iepriekšējā gada līmenim.

Veicot Ozolnieku pagastā esošo zemes gabalu ar platību no 1 000 m² līdz 7 000 m² piedāvājumu analīzi, tika konstatēts, ka aktīvajā piedāvājumā ir astoņi zemes gabali. To piedāvājuma cenas svārstās no 15 500 EUR līdz 109 000 EUR jeb no 9,39 EUR/m² līdz 27,95 EUR/m².

Darījumu analīze liecina, ka pēdējo 12 mēnešu laikā Ozolnieku pagastā reģistrēti 17 darījumi ar zemes gabaliem, kuru darījumu cenas svārstījušās no 7 000 EUR līdz 47 730 EUR jeb aptuveni no 2 EUR/m² līdz 46 EUR/m². Darījumu cenas ietekmē vairāki faktori, tostarp zemes gabalu atrašanās vieta, platība, inženierkomunikāciju pieejamība, piekļuve, apkārtējā apbūve un citi ar īpašuma izmantošanu saistīti apstākļi.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- laba atrašanās vieta Ozolniekos;
- pieejamas pilsētas inženierkomunikācijas;
- zemes gabals atrodas jauktas apbūves teritorijā;
- blīvi apzaļumota apkārtnē.

Negatīvie:

- īpašums apgrūtināts ar nomas līgumu.

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;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstījumiem 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 DARĪJUMA) PIEEJU

Nosakot Objektu 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:

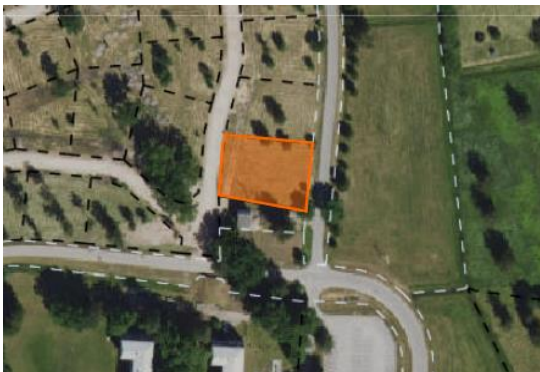
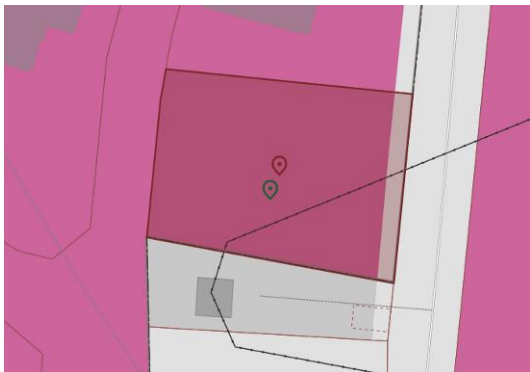
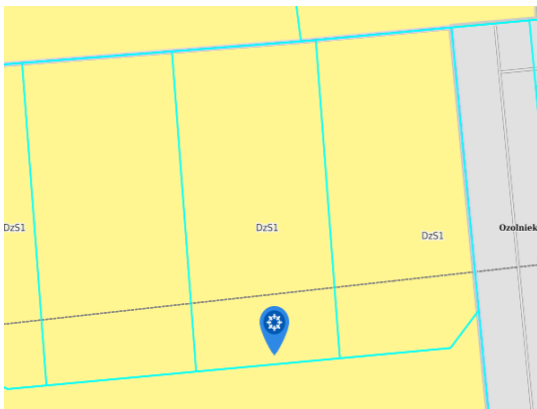
1. nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2. iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3. salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar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

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Katra konkrētā zemesgabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Par salīdzināmajiem īpašumiem tika izmantoti zemesgabali, kuri būtu līdzīgi vērtējamam zemesgabalam, attiecīgi veicot korekcijas par zemesgabala platību, izmantošanas veidu un novietojumu.

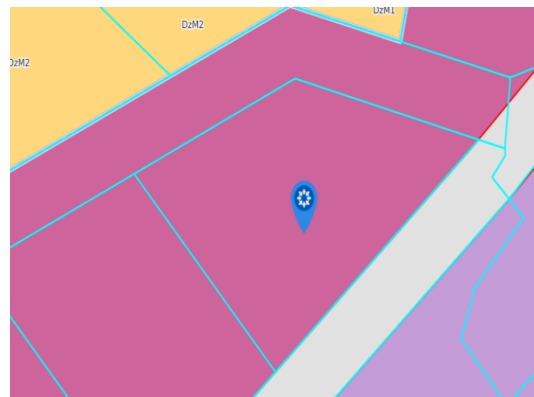
Nosakot vērtējamās zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, iespējamās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums	Salīdzināmo objektu izmantošana
1.	Apbūvei paredzēts zemes gabals <i>Matīsa iela 2, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas novads, kad.nr. 5466 001 1483</i> . Zemes gabala platība 1 374 m ² . Zemesgabals atrodas <i>Jauktas centra apbūves teritorijā</i> . Īpašums pārdots 01.2025. par 40 000 EUR jeb 29,1 EUR/m ² .		
2.	Apbūvei paredzēts zemes gabals <i>Jaunožolu iela 4, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas novads, kad.nr. 5466 001 1609</i> . Zemes gabala platība 1 156 m ² . Zemesgabals atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Īpašums pārdots 06.2025. par 28 400 EUR jeb 24,6 EUR/m ² .		

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtējums*

3. Apbūvei paredzēts zemes gabals *Cukura iela 37, Jelgava, kad.nr. 0900 014 0287*. Zemes gabala platība 5 233 m². Zemesgabals atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*. Īpašums pārdots 02.2025. par 90 000 EUR jeb 17,2 EUR/m².



4. Apbūvei paredzēts zemes gabals *Malkas ceļš 1E, Jelgava, kad.nr. 0900 009 0118*. Zemes gabala platība 8 329 m². Zemesgabals atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*. Īpašums pārdots 06.2025. par 145 000 EUR jeb 17,4 EUR/m².



Salīdzināmo īpašumu atrašanās vietas Jelgavas novadā.



*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtējums*

1.	Kastaņu iela 13, Ozolnieki, LV-3018
	3 min, 1,75 km
2.	Matīsa iela 2, Ozolnieki, LV-3018
	5 min, 3,56 km
3.	Jaunožolu iela 4, Ozolnieki, LV-3018
	7 min, 5,72 km
4.	Cukura iela 37, Jelgava, LV-3002
	7 min, 5,57 km
5.	Malkas ceļš 1E, Jelgava, LV-3003

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs u.c.), apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13	Matīsa iela 2, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.		Jaunozolu iela 4, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.		Cukura iela 37, Jelgava		Malkas ceļš 1E, Jelgava	
Zemes gabala platība, m²	3 090	1 374		1 156		5 233		8 329	
Pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR		40000		28400		90000		145000	
Darījuma laiks		01.2025.		06.2025.		02.2025.		06.2025.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		29.1		24.6		17.2		17.4	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 29.11		EUR 24.57		EUR 17.20		EUR 17.41	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 29.11		EUR 24.57		EUR 17.20		EUR 17.41	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 29.11		EUR 24.57		EUR 17.20		EUR 17.41	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	labāks	-10%	labāks	-10%
		EUR 29.11		EUR 25.80		EUR 15.48		EUR 15.67	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-20%	mazāks	-20%	lielāks	15%	lielāks	20%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-20%		-10%		15%		25%
		EUR 23.29		EUR 23.22		EUR 17.80		EUR 19.59	
Pārēķinu koeficients		-20%		-6%		4%		13%	
Pārēķinu korekcija		-EUR 5.82		-EUR 1.35		EUR 0.60		EUR 2.18	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 32000		EUR 26838		EUR 93150		EUR 163125	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		23.3		23.2		17.8		19.6	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju 1 m² vidējā koriģētā cena		EUR 21.0							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 64 806							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 64 806.

3.5. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

Tirgus nomas maksa tiek noteikta saskaņā ar Latvijas īpašumu 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%.

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

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 guļošās 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 90 800 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:

$$\text{Nomas maksa} = 64\,806 \text{ EUR} \times 3,33\% = \sim 2\,158 \text{ EUR/gadā.}$$

Attiecīgi īpašuma iespējamā tirgus nomas maksa, pie nosacījuma, ka ROE likme sastāda 3,33% no iepriekš noteiktās zemes gabala tirgus vērtības, ir **2 158 EUR/gadā bez PVN.**

3.6. OBJEKTA NOSACĪTĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA, ŅEMOT VĒRĀ NOMAS LĪGUMU

Ņemot vērā, ka vērtējamais zemesgabals ir apgrūtināts ar ilgtermiņa zemes nomas līgumu, kas noslēgts līdz 2053. gada 1. novembrim, un nomas attiecības nodrošina stabilitu, prognozējamu un juridiski nostiprinātu ienākumu plūsmu, Objekta tirgus vērtības noteikšanai tika piemērota ienākumu pieeja, izmantojot tiešās kapitalizācijas metodi.

Tiešās kapitalizācijas metode izvēlēta, jo īpašuma ienākumu plūsmai ir stabils raksturs, nomas līgums ir ilgtermiņa, ienākumu plūsmas turpinājums vērtēšanas datumā vērtējams kā pietiekami prognozējams. Ņemot vērā, ka atlikušais nomas termiņš ir 27 gadi, vērtētājs uzskata, ka ienākumu kapitalizācija konkrētajā gadījumā sniedz tirgus dalībnieku uzvedībai atbilstošu un ekonomiski pamatotu vērtības indikāciju.

Objekta tirgus nomas maksa noteikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un ir 2 158 EUR gadā.

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Ozolnieku pagasta Ozolniekos, Kastaņu ielā 13, novērtējums*

Kapitalizācijas likme noteikta, balstoties uz tirgus atdeves prasību struktūru un ietverot šādas komponentes:

Likmju komponentes	Ieguldījums īpašumā
Bezriskā likme, EUR (bezriskā likme noteikta, ņemot vērā Latvijas Republikas Valsts kases emitēto 10 gadu krājobligāciju aktuālo ienesīgumu 3.85% apmērā, kas izmantota kā bāzes komponente diskonta likmes noteikšanai. (avots: https://www.krajobligacijas.lv/)	3,85%
Valsts riska novērtējums (Latvia 5Y USD CDS spread = 65.1 bp (uz 03.03.2025.))	0,651%
Valūtas un likviditātes risks	1%
Investīciju pārvaldīšanas risks	0,5%
Ieguldījumu risks	1%
Kopā, noapaļojot:	7%

Kapitalizācijas likme noteikta, ņemot vērā plānoto minimālo ienākumu pieauguma tempu 1.0% gadā: tāpat $7\% - 1\% = 6\%$.

Vērtības aprēķins balstīts uz šādiem pieņēmumiem:

- atbilstoši zemes nomas līgumam, zemes gabala nomnieks papildus zemes nomas maksai maksā arī nekustamā īpašuma nodokli un citus uz zemes gabalu un nomas maksājumiem attiecināmos nodokļus un nodevas;
- vērtētāja rīcībā nav precīzas informācijas par konkrētā īpašuma apsaimniekošanas izdevumiem, zemes īpašniekam piekrītošie izdevumi (administrācijas u.c.) tiek pieņemti kā 7% no efektīvajiem bruto gada ieņēmumiem.

Objekta tirgus vērtība, izmantojot tiešās kapitalizācijas metodi, aprēķināta pēc formulas:

$$PV = CF/R$$

PV = pašreizējā vērtība (present value)

CF = cash flow (naudas plūsma)

R = kapitalizācijas likme

$$CF = 2\,158 - 7\% = 2\,006.94 \text{ EUR} \sim 2\,007 \text{ EUR}$$

$$PV = 2\,007 \text{ EUR} / 0.06 = \sim 33\,450 \text{ EUR}$$

Attiecīgi ar ienākumu pieejas naudas noteiktā zemes gabala nosacītā tirgus vērtība, ņemot vērā noslēgto nomas līgumu, ir (noapaļojot) **EUR 33 500**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala, kas atrodas Kastaņu ielā 13, Ozolniekos, Ozolnieku pagastā, Jelgavas novadā, novērtējumu, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa,
kas 2026. gada 18. aprīlī ir **2 158 EUR/gadā;**

nosacītā tirgus vērtība, ņemot vērā nostiprinātās ilgtermiņa nomas tiesības, kas 2026. gada 18. aprīlī ir **33 500** (trīsdesmit trīs tūkstoši pieci simti euro).

Augstāk minētās vērtības 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. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību 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 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 vērtību, 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 novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība 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 atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs 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:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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 Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- īpašuma personīgu apskati veica asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)