Atskaite
par nekustamā īpašuma - zemes gabala

Jelgavā, Pureņu ielā 10



tirgus nomas maksas noteikšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 21. septembris

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Jelgavā, Pureņu ielā 10,
tirgus nomas maksas noteikšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*0900 017 0108*	Jelgavas pilsētas ZG nodalījums:	*100000959618*
Vērtējamā zemes gabala kadastra apzīmējums:	*0900 017 0108*		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	*Jelgavas valstspilsētas pašvaldība*

Zemes raksturojums:

Platība, m^2:	*1 421*	Forma:	*Neregulārs daudzstūris.*
Komunikācijas u.c.:	*Nav komunikāciju pieslēgumu.*		
Piezīmes:	*Zemes gabals sastāv no krūmājiem 0,0425 ha platībā, ūdens objektu zemes 0,0263 ha platībā un pārējās zemes 0,0733 ha platībā.*		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nomas maksu būtiski neietekmē:

VZD Kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0060	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*21.09.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus nomas maksu tā apskates brīdī – 2026. gada 21. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma tirgus nomas maksu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu, vai tiesvedības vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atzinumu izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma (vērtējuma Objekta) Jelgavā, Pureņu ielā 10:

tirgus nomas maksa gadā
620 EUR (seši simti divdesmit eiro) bez PVN.

Noteiktā nomas maksa ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja Objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

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. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 7

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 8

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 8

3. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA 9

3.1. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS NOMAS MAKSU 9
3.2. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 9
3.3. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 9
3.4. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 13
3.6. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA 13

4. SLĒDZIENS 14

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 15

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 16

PIELIKUMI

1. pielikums VZD Kadastra izdrukas - 2 lapas;
2. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts - 1 lapa;
3. pielikums Zemes gabala situācijas un robežu plāni - 2 lapas;
4. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



balticmaps.eu

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavā, Pureņu ielā 10, savrupmāju apbūves rajonā. Attālums līdz Jelgavas centram ir aptuveni 3,3 km. Tuvākajā apkārtnē atrodas dzīvojamā māja, elektroapakšstacijas teritorija, kā arī neapbūvēti zemesgabali. Teritorija ir apzaļumota. Tuvākais pārtikas veikals Jelgavā atrodas aptuveni 0,4 km attālumā, medicīniskās aprūpes iestāde un aptieka — aptuveni 1,9–2,1 km attālumā, savukārt bērnudārzs un skola — aptuveni 2,5 km attālumā. Sabiedriskā transporta pieturvieta izvietota aptuveni 0,5 km attālumā. Piekļūšana pie zemesgabala tiek nodrošināta pa Pureņu ielu, šķērsojot blakus esošo gruntsgabalu. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	1 421 m^2;
forma:	neregulārs daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmi, koki;
nožogojums:	daļēji nožogots, ir metāla vārti;
labiekārtojums:	nav;
apbūve:	nav;
inženierkomunikācijas:	nav komunikāciju pieslēgumu.

Apskates brīdī zemes gabals netika apsaimniekots un bija aizaudzis ar zāli, krūmiem un kokiem.





1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Jelgavas novada teritorijas funkcionālais zonējums



Avots: geolatvija.lv

Saskaņā ar teritorijas funkcionālo zonējumu, īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)*.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI









2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus nomas maksa, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo tirgus nomas maksu.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemesgabalu nomas maksu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, no kuras tiek atvasināta tirgus nomas maksa.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi.
2. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē īpašuma iespējamo tirgus nomas maksu.
3. ***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.

3. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

3.1. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS NOMAS MAKSU

Pozitīvie:
- Objekts atrodas Jelgavas pilsētā;
- optimāla zemes platība.

Negatīvie:
- nav pievadītas komunikācijas;
- zemes gabals nav labiekārtots.

3.2. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

- 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 aprakstītājiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus nomas maksu;
- nekustamais īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

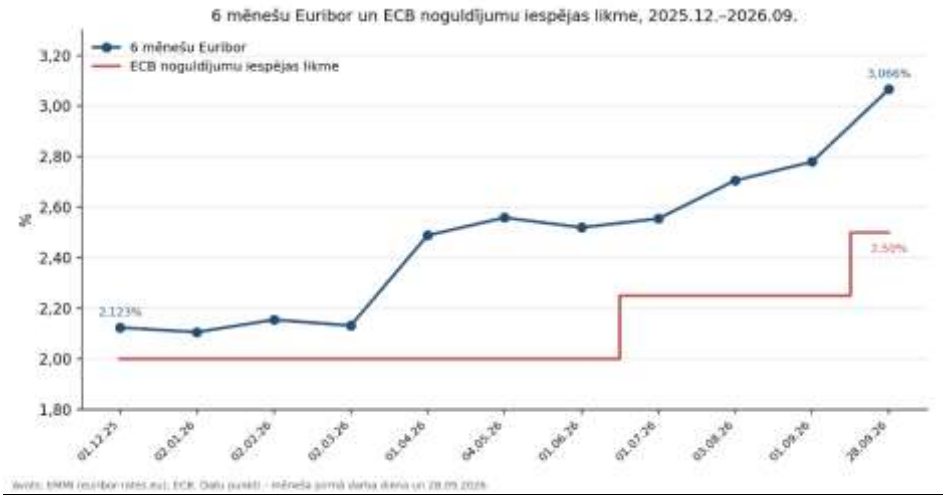
3.3. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota 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" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējo desmitgažu laikā globālās ekonomiskās politikas nenoteiktības (EPN) līmenis ir būtiski svārstījies, īpaši pieaugot laikā, kad pasauli skārušas nopietnas krīzes, piemēram, 2008. gada globālā finanšu krīze un 2020. gada Covid-19 pandēmija, kā arī nozīmīgu politisko notikumu laikā. 2024. gadā indeksā bija vērojams būtisks kāpums saistībā ar Donalda Trampa atgriešanos amatā, bet 2025. gadā nenoteiktību vēl vairāk palielināja ASV tirdzniecības tarifu politika. 2026. gadā galvenais nenoteiktības avots ir konflikts Tuvajos Austrumos, kas turpina radīt inflācijas spiedienu. Šie notikumi ietekmē arī eirozonu un investoru pārliecības indeksu.

Pēc 2024. gada, kad Baltijas nekustamā īpašuma investīciju apjoms bija 830 milj. EUR, kas ir zemākais rādītājs desmitgades laikā, tirgus 2025. gadā atkopās un darījumu apjoms Baltijas valstīs atkal pārsniedza vienu miljardu eiro. Latvijā kopējais investīciju apjoms nekustamajos īpašumos 2025. gadā bija 316 milj. EUR, no kuriem 72% nāca no vietējiem investoriem. Tomēr ģeopolitiskie riski joprojām būtiski ierobežo investīciju aktivitāti Baltijas reģionā.

Pēc procentu likmju samazināšanas cikla 2024.–2025. gadā ECB 2026. gadā mainīja monetārās politikas virzienu. 2026. gada jūnijā ECB pirmo reizi trīs gadu laikā paaugstināja procentu likmi par 0,25 procentpunktiem, un septembrī sekoja vēl viens kāpums. Noguldījumu iespējas uz nakti likme, galveno refinansēšanas operāciju likme un aizdevumu iespējas uz nakti likme ar 2026. gada 16. septembrī bija attiecīgi 2,5%, 2,65% un 2,9%. ECB prognozē, ka enerģijas cenu ietekmē inflācija virs 2% saglabāsies ilgāk, nekā iepriekš paredzēts, bet tautsaimniecības izaugsme 2026. gadam ir 0,9%, 2027. gadam 1,4% un 2028. gadam 1,5%. ECB turpmākos lēmumus pieņem katrā sanāksmē atsevišķi, taču vairākas lielās bankas, tostarp JPMorgan, Société Générale un BNP Paribas, prognozē vēl vienu likmju paaugstinājumu decembrī.



Līdz ar ECB likmju kāpumu pieaug arī Euribor. 6 mēnešu Euribor 2026. gada sākumā bija 2,105%, bet 28.09.2026. tas sasniedza 3,066%. Augstākas finansējuma izmaksas sadārdzina nekustamā īpašuma iegādi ar kredītu un var bremzēt pieprasījumu, īpaši segmentos, kas lielā mērā atkarīgi no aizņemtā kapitāla, tostarp individuālajā dzīvojamajā būvniecībā.

Analizējot tirgus dinamiku Jelgavas valstspilsētā, secināms, ka zemes nomas tirgu pilsētā pārsvarā veido pašvaldības iznomātā zeme. Saskaņā ar pašvaldības publicēto sarakstu uz 31.12.2025., spēkā bija 334 zemes nomas un apbūves tiesības līgumi, no kuriem vairāk nekā 30 noslēgti 2025. gadā. Tas liecina par stabilu pieprasījumu pēc pašvaldības zemes nomas. Lielāko daļu līgumu veido fizisko personu nomātā zeme zem tām piederošām dzīvojamām mājām un citām būvēm. Šo līgumu nomas maksa ir noteikta normatīvi, atkarībā no zemesgabala kadastrālās vērtības, un pilsētā svārstās aptuveni no 0,19 līdz 0,58 EUR/m² gadā atkarībā no kadastrālo vērtību zonas. Tā kā fiskālā kadastrālā vērtība balstās uz 2012.–2013. gada tirgus datiem, regulētā nomas maksa laika gaitā nav mainījusies. Piemēram, Objekta apkārtnē 2009. un 2025. gadā noslēgtajos līgumos piemērota vienāda likme 0,192 EUR/m² gadā. Līdz ar to regulētās nomas maksas neatspoguļo zemes tirgus vērtības pieaugumu. Neapbūvētus pašvaldības zemesgabalus iznomā izsolē, tāpēc to nomas maksa veidojas tirgus apstākļos un parasti būtiski pārsniedz regulēto līmeni. Privātpersonu savstarpējie zemes nomas darījumi pilsētā ir reti un publiski nav pieejami.

3.4. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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 – analogu 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.

Salīdzināmie īpašumi:

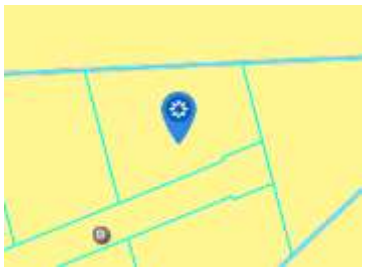
Zemes gabals Malkas ceļš 6M, Jelgavā. Zemes gabala platība 1 392 m², atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Darījums noticis 01.2026. par 15 000 EUR jeb 10,78 EUR/m².




Zemes gabals Mežmalas iela 32, Jelgavā. Zemes gabala platība 1 145 m², atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Darījums noticis 04.2026. par 17 800 EUR jeb 15,55 EUR/m².




Zemes gabals 6. līnija 18E, Jelgavā. Zemes gabala platība 1 329 m², atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Darījums noticis 08.2026. par 17 000 EUR jeb 12,79 EUR/m².

Zemes gabals Priežu iela 6A, Jelgavā. Zemes gabala platība 1 206 m², atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Darījums noticis 08.2026. par 20 000 EUR jeb 16,58 EUR/m².




Nosakot vērtējamās zemes tirgus vērtību, tiek izvērtēta salīdzināmo zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Pureņu iela 10, Jelgava	Malkas ceļš 6M, Jelgava		Mežmalas iela 32, Jelgava		5. līnija 18E, Jelgava		Priežu iela 6A, Jelgava	
Zemes gabala platība, m^2	**1421**	1392		1145		1329		1206	
Pārdevuma cena, EUR		15000		17800		17000		20000	
Darījuma laiks		01.2026.		04.2026.		08.2026.		08.2026.	
Nosacītā 1 m^2 cena, EUR		10,78		15,55		12,79		16,58	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 11		EUR 16		EUR 13		EUR 17	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 11		EUR 16		EUR 13		EUR 17	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 11		EUR 16		EUR 13		EUR 17	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-2%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%
		EUR 10,56		EUR 16,01		EUR 12,79		EUR 16,25	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	mazāks	-3%	mazāks	-1%	mazāks	-2%
- uz zemes esošā apbūve		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-3%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- komunikāciju pieejamība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- nekopta zeme, krūmāji		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums (žogs, piebraucamie ceļi u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		labāk	-6%	labāk	-3%	labāk	-6%	labāk	-6%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-11%		-6%		-7%		-11%
		EUR 9,40		EUR 15,05		EUR 11,90		EUR 14,46	
Pārrēķinu koeficients		-13%		-3%		-7%		-13%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 1		EUR 0		-EUR 1		-EUR 2	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m^2 koriģētā cena		EUR 9		EUR 15		EUR 12		EUR 14	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 13 083		EUR 17 234		EUR 15 810		EUR 17 444	
6. Citi faktori:									
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 13 083		EUR 17 234		EUR 15 810		EUR 17 444	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m^2 koriģētā cena, EUR		9,40		15,05		11,90		14,46	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,15		0,3		0,3		0,25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m^2 vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**13,1**							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		**18 629**							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 18 600**.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai un iespējamās tirgus nomas maksas noteikšanai pilnvērtīgi var izmantot tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu zemju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas praktiski visos gadījumos ir administratīvi noteiktas un neatspoguļo reālo situāciju tirgū.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 18 600**.

3.6. 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, kā tirgus nomas maksas aprēķina bāze izmantojama iespējamā zemesgabala tirgus vērtība, pie pieņēmuma, ka tas nav apgrūtināts ar citai personai piederošu apbūvi.

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 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 atdeve (peļņas un pašu kapitāla attiecības jeb ROE, angl. – return on equity) formula ir:

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

Maksimālo termiņu nosaka Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6^1.panta pirmā daļa – 30 gadi, kas atbilst maksimālajam laika posmam, kurā normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes tiek īstenota kapitāla atdeve (7-30 gadu laikā). Tas nozīmē, ka aprēķinos izmantojamā ROE likme ir 1/30 no sākotnējām nepieciešamajām investīcijām zemesgabala iegādē jeb 3,33%.

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

Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 6.punkts nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu.

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 18 600. Pamatojoties uz saprātīgu investīciju atguves periodu, kas ir 30 gadi, zemesgabala apbūves tiesības maksa gadā tiek noteikta 3,33% apmērā no noteiktās zemes gabala tirgus vērtības:

Zemes gabala iespējamā tirgus nomas maksa, pie nosacījuma, ka ROE likme sastāda 3,33% no iepriekš noteiktās zemes gabalu tirgus vērtības, ir:

18 600 EUR x 3,33% = ~ 620 EUR

Attiecīgi ***Objekta iespējamā tirgus nomas maksa***, pie nosacījuma, ka nekustamā īpašuma nodokli maksā zemes nomnieks, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 620 gadā bez PVN.**

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

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus nomas maksa gadā
620 EUR (seši simti divdesmit eiro) bez PVN.

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

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

(personiskais paraksts*)

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 tirgus 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 nomas maksu.
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 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 atskaites 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 nomas maksa 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 atskaites 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 Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja asistents Klāvs Anrijs Zariņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)