

Atskaite par nekustamā īpašuma –
zemes gabala daļas

**Ādažu novada
Ādažos, “Gaujas parks”,
īpašuma kad.nr. 8044 008 0208**



apbūves tiesības novērtējumu

Novērtējuma pasūtītājs: Ādažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 26. augusts

Ādažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala daļas 153,0 m² platībā
Ādažu novada Ādažos, “Gaujas parks”, īpašuma kad.nr. 8044 008 0208,
apbūves tiesības tirgus maksu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši zemes gabala daļas 153,0 m² platībā (turpmāk tekstā Objekts), apbūves tiesības tirgus maksas novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8044 008 0208	Ādažu pagasta ZG nodalījums:	100000137947
Vērtējamā zemes gabala kadastra apzīmējums:	8044 008 0208		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Ādažu novada pašvaldība, reģistrācijas nr. 90000048472
--------------------	--

Zemes gabala daļas raksturojums:

Vērtējamās zemes daļas platība m ² :	72,0 m ² – uzlādes laukums, 81,0 m ² - piebraukšanas laukums	Forma:	Taisnstūris.
Visa zemes vienības platība m ² :	14 200 m ²	Forma:	Neregulāra.
Centralizētās komunikācijas:	Pieejama elektrība.		

Reģistrētie apgrūtinājumi:*VZD Kadastra datus reģistrēti apgrūtinājumi:*

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	01.08.2017	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0,2600	ha
2	01.08.2017	7311020109	Gaujas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos no Lejasciema līdz ietekai jūrā	1,2200	ha
3	01.08.2017	7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0,0300	ha
4	01.08.2017	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0,0500	ha
5	01.08.2017	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0,0100	ha
6	01.08.2017	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0200	ha
7	01.08.2017	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0300	ha
8	01.08.2017	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0200	ha
9	01.08.2017	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0,0600	ha
10	01.08.2017	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0,0300	ha

Objekta apbūves tiesības tirgus maksu būtiski neietekmē.**Īpašuma daļas novērtēšanas apstākļi:**

Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta apbūves tiesības tirgus maksu tā apskates brīdī – 2024. gada 26. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu apbūves tiesības gada tirgus maksu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta zemes gabala daļas 153,0 m² platībā (vērtējuma Objekta) Ādažu novada Ādažos, "Gaujas parks", īpašuma kad.nr. 8044 008 0208:

apbūves tiesības tirgus maksa gadā:
2 581 EUR (divi tūkstoši pieci simti astoņdesmit viens eiro).

Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā PVN un apbūves tiesības piešķirējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.

Noteiktā 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 NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA DAĻAS RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
3. APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSAS NOTEIKŠANA	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ZEMES APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
4. SLĒDZIENS.....	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Vērtējamā Objekta situācijas shēma	- 1 lapa;
3. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 2 lapas;
4. pielikums	Uzlādes staciju saraksts	- 1 lapa;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamā zemes gabala daļa 153,0 m² platībā (skatīt zemes gabala daļas situācijas shēmu) atrodas Ādažos, Gaujas ielā, pagasta centrā. Ādažu novads atrodas Vidzemes dienvidrietumos, Gaujas lejtecē, netālu no Rīgas. Ādažu novada dome atrodas Ādažos, blakus vērtējamam Objektam. Ādažu infrastruktūru veido kultūras nams, novada slimnīca, aptiekas, bērnudārzs, skolas, veikali un sabiedriskās nozīmes celtnes. Apkārtējās teritorijas apbūvi pārsvarā veido sabiedriskas nozīmes celtnes. Tuvākie infrastruktūras objekti izvietoti Ādažu centrā. Sabiedriskā transporta satiksmi uz Rīgas pilsētu nodrošina autobusu maršruti, tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas netālu. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā vidēji labu. Tiešā piekļūšana pie nekustamā īpašumā no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas.

1.3. ZEMES GABALA DAĻAS RAKSTUROJUMS

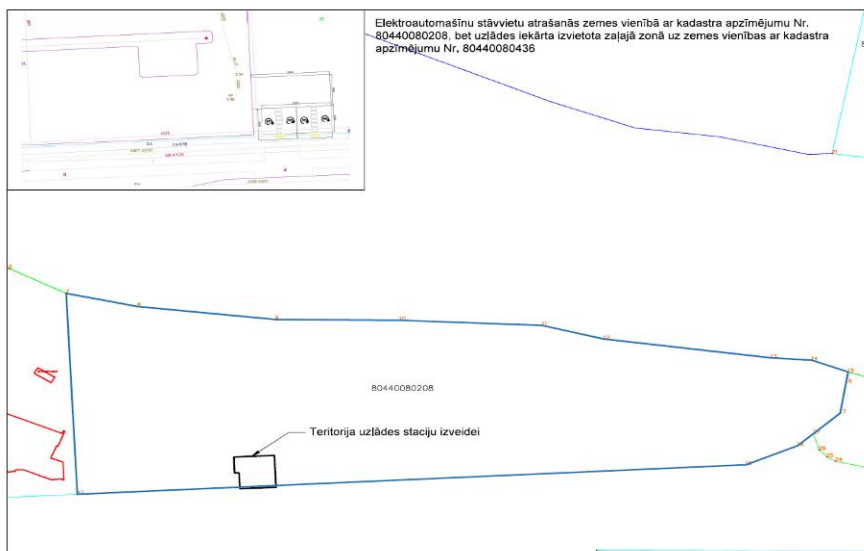
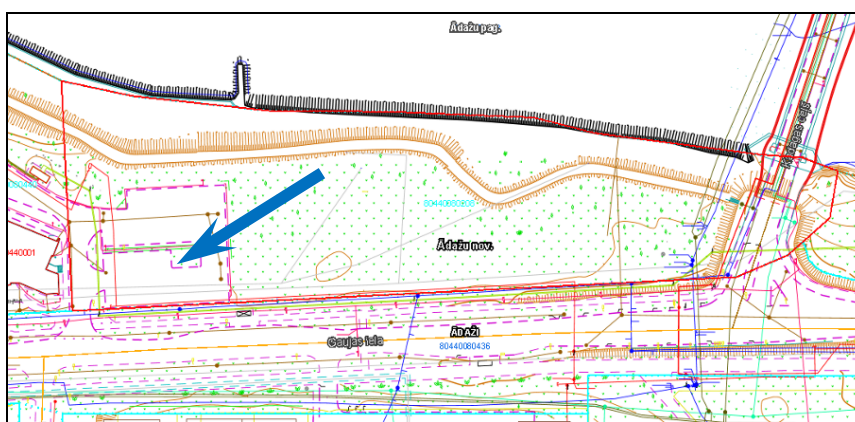
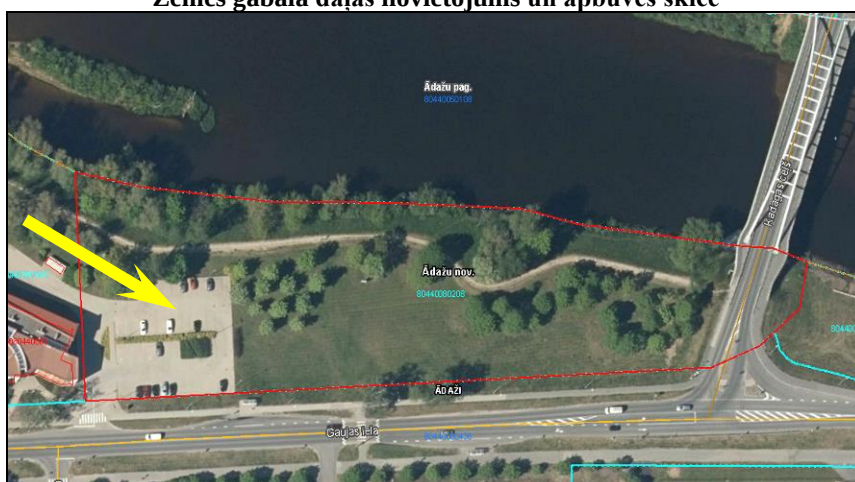
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabala daļa:

platība:	72,0 m ² – uzlādes laukums,
	81,0 m ² - piebraukšanas laukums;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	nav;
apbūve:	bruģēts stāvlaukums;
inženierkomunikācijas:	pieejama elektrolīnija.

Elektromašīnu stāvvietu atrašanās galvenokārt zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8044 008 0208, bet uzlādes iekārta izvietota zaļajā zonā uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 008 0436.

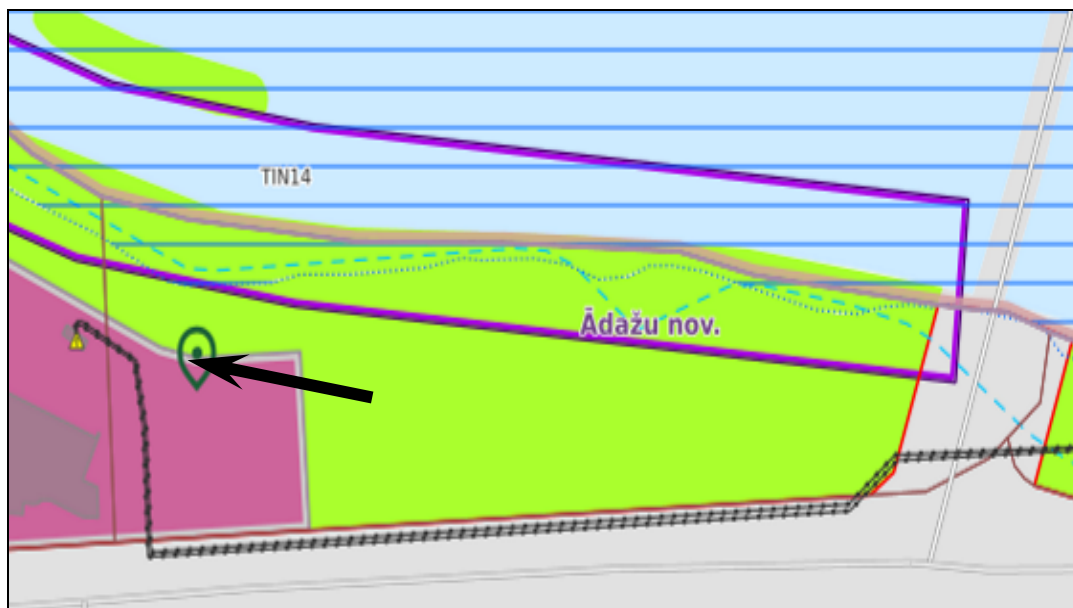
Piebraucamie ceļi ar asfalta segumu.

Zemes gabala daļas novietojums un apbūves skice



1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM*Ādažu novada teritorijas plānojums*

Saskaņā ar publiski pieejamo spēkā esošo Ādažu novada teritoriālo plānojumu, vērtējamā zemes vienības daļa atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā** un **Dabas apstādījuma teritorijā**.



- Dabas un apstādījumu teritorija
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

Avots: Ādažu novada teritorijas plānojums (www.geolativija.lv)

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Apbūves tiesības tirgus maksas noteikšanas metodikas pamatā ir izmantojami zemes tirgus nomas maksas noteikšanā izmantotie principi. Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” 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”*.

Vispārējā gadījumā zemes tirgus nomas maksa tiek noteikta, par pamatu ņemot līdzīgu zemes gabalu pie līdzīgiem nomas līguma nosacījumiem nomas darījumus brīvā tirgū, jeb LVS 401:2013 aprakstīto tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Nomas līgums tiek noslēgts, ja abu tirgus dalībnieku vēlmes ir līdzsvarā.

Otra vērtēšanas praksē izmantotā tirgus nomas maksas aprēķina pieeja ir ienākumu pieeja. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka tirgus maksas pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ienākumu plūsmu, kas visticamāk paliks nemainīga, var kapitalizēt, izmantojot vienu multiplikatoru, kuru parasti sauc par kapitalizācijas likmi. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām. Terminēta nomas līguma gadījumā aprēķinu pamatā ir pieņēmums, ka kompetents nomnieks ir gatavs maksāt tādu nomas maksu, kas viņam ļautu nomas līguma laikā atgūt visas investīcijas apbūves celtniecībā, un jāgūst no šīm investīcijām adekvāta peļņa, bet, savukārt kompetents iznomātājs nomas maksu noteiks tādu, lai no saņemtajiem nomas ienākumiem noteiktā laika periodā atgūtu investīcijas līdzvērtīga zemesgabala iegādē un gūtu tirgus likmēm atbilstošu peļņu.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta apbūves tiesības tirgus maksa, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ar līdzīgiem apbūves tiesību darījumiem. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas iespējamo apbūves tiesības tirgus 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 apbūves tiesību novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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 daļas iespējamo apbūves tiesības tirgus maksu.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi, jāveic attiecīgas korekcijas.
2. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē īpašuma daļas iespējamo apbūves tiesības tirgus 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 salīdzināmajiem 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. APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSAS NOTEIKŠANA

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu apbūves tiesības tirgus vērtību, tika izmantota informācija par apbūves tiesību darījumiem, 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, īpaši gada pirmajā pusē, 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 nākamajā gadā.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par apbūves tiesību darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies apbūves tiesību darījumus ar līdzīgām zemes daļām, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūves tiesību cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSU

Pozitīvie:

- vērtējamais Objekts atrodas Ādažu centrā;
- pieejama elektrība.

Negatīvie:

- ierobežotas zemes daļas alternatīva pielietojuma iespējas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļā 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 daļas apbūves tiesības tirgus maksu;
- nekustamā īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

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

- 1) apbūves tiesību tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu darījumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašuma daļu;
- 3) salīdzināmo objektu apbūves tiesību cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašuma daļu;
- 4) koriģēto apbūves tiesību maksu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma daļas pamatotas apbūves tiesības tirgus maksas noteikšana.

Īpašuma daļas iespējamās apbūves tiesības tirgus maksas noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabalu apbūves tiesībām visā Latvijas teritorijā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	"Gaujas parks", Ādažu pagasts, Ādažu novads	Sigulda, Pils 10, Siguldas novads	Ogre, Brīvības iela 58 B	Institūta iela 3A, Ulbroka, Stopiņu pagasts	Skolas iela 11, Vidrižu pagasts, Limbažu novads
Uzlādes laukuma platība, m²	72,0	40,0	60,0	65,0	35,0
Nomas maksa gadā, EUR		2 206	1 200	2 506	1 250
Piebraukšanas laukuma platība, m²	81,0				
Nosacītā 1 m² maksa, EUR		55,15	20,00	38,55	35,71
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
2. Darījuma apstākļi (tipisks nomas darījums vai piespiedu noma u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 55,15	EUR 20,00	EUR 38,55	EUR 35,71
3. Darījuma laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 3%
		EUR 55,15	EUR 20,00	EUR 38,55	EUR 36,79
4. Īpašuma novietojums		labāks -10%	labāks -10%	līdzvērtīgs 0%	sliktāks 5%
		EUR 49,64	EUR 18,00	EUR 38,55	EUR 38,63
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		mazāks 3%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	mazāks 3%
- izmantošanas veids, iespējamās apbūves iespējas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apkārtējās apbūves kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		3%	0%	0%	3%
Pārreķinu koeficients		-7%	-10%	0%	11%
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 045	EUR 1 080	EUR 2 506	EUR 1 392
6. Citi faktori:					
- apgrūtinājumi vai citi īpaši apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā maksa		EUR 2 045	EUR 1 080	EUR 2 506	EUR 1 392
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2	0,3	0,2	0,3
Zemes gabala daļas apbūves tiesības maksa gadā, EUR		1652			

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā uzlādes laukuma iespējamā apbūves tiesības tirgus maksa ir EUR 1 652 gadā.

Papildus uzlādes laukumam Objekta sastāvā ir 81,0 m² liels piebraukšanas laukums. Tas praktiski ir pielīdzināms zemes teritorijai sarkanajās līnijās. Tādēļ vērtētāji izmantoja LĪVA 2009. gada 7. jūlija "Metodiskos norādījumus sarkanajās līnijās esošo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanai". Saskaņā ar minēto metodiku, līdzīgu platību vērtība (tātad arī apbūves tiesības maksa) ir 50% no neapgrūtinātas zemes vērtības. Tātad piebraukšanas laukuma apbūves tiesības maksa gadā ir:

$$1\,652\text{ EUR} : 72\text{ m}^2 \times 50\% \times 81\text{ m}^2 = 929\text{ EUR}.$$

Tātad kopējā zemes gabala daļas apbūves tiesības maksa gadā ir: 1 652 EUR + 929 EUR = **2 581 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**apbūves tiesības tirgus maksa gadā:
2 581 EUR** (divi tūkstoši pieci simti astoņdesmit viens eiro).

Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā PVN un apbūves tiesības piešķirējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.

Augstāk minētā apbūves tiesības tirgus maksa ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu 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. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Tirgus maksas aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās apbūves tiesību tirgus maksu ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas 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 apbūves tiesības tirgus 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 daļas apbūves tiesības tirgus 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 īpašuma daļu, 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 tirgus maksa ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā apbūves tiesības tirgus maksa var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicērbu 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 īpašuma daļu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas tirgus maksas paziņošanas vai tirgus maksu virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, tirgus maksas 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)