

Atskaite par nekustamā īpašuma –
zemes gabala daļas

**Ādažu novada
Carnikavas pagasta Lilastē,
Ziemeļu ielā 28,
īpašuma kad.nr. 8052 001 0022**



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 45,0 m² platībā
Ādažu novada Carnikavas pagasta Lilastē, Ziemeļu ielā 28, īpašuma kad.nr. 8052 001 0022,
apbūves tiesības tirgus maksu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši zemes gabala daļas 45,0 m² platībā (turpmāk tekstā Objekts), apbūves tiesības tirgus maksas novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

| | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------------|------|
| Kadastra nr.: | 8052 001 0022 | Carnikavas pagasta ZG nodaļums: | 4870 |
| Zemes gabala kadastra apzīmējums: | 8052 001 0022 | | |

Īpašumtiesības:

| | |
|--------------------|---|
| Objekta īpašnieks: | Carnikavas pagasta pašvaldība, reģistrācijas nr. 90000028989 (zemesgrāmatas dati) |
|--------------------|---|

Zemes gabala daļas raksturojums:

| | | | |
|---|--------------------------------|--------|-------------|
| Vērtējamās zemes daļas platība m ² : | 45,0 m ² | Forma: | Taisnstūra. |
| Visa zemes gabala platība m ² : | 7 823 m ² | Forma: | Neregulāra. |
| Centralizētās komunikācijas: | Pieejama elektrība. | | |
| Piezīmes: | Uz zemes gabala atrodas būves. | | |

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

| Nr. | Noteikšanas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|-----|--------------------|------------|---|---------|-------|
| 1 | - | 7311010300 | Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija | 0,7823 | ha |
| 102 | 11.11.2021 | 7313050600 | dabas parka neitrālās zonas teritorija | 0,7823 | 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 ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta zemes gabala daļas 45,0 m² platībā (vērtējuma Objekta) Ādažu novada Carnikavas pagasta Lilastē, Ziemeļu ielā 28, īpašuma kad.nr. 8052 001 0022:

apbūves tiesības tirgus maksa gadā:
1 224 EUR (viens tūkstotis divi simti divdesmit četri 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

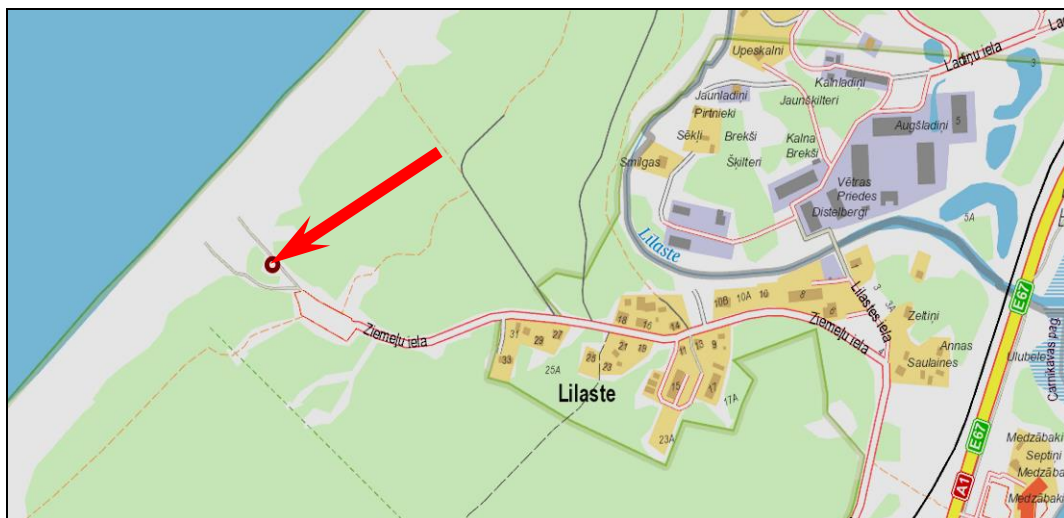
| | |
|---|-----------|
| 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS | 4 |
| 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS | 4 |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA | 4 |
| 1.3. ZEMES GABALA DAĻAS RAKSTUROJUMS | 4 |
| 1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM | 6 |
| 1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI | 7 |
| 2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS | 8 |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE | 8 |
| 3. APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSAS NOTEIKŠANA | 9 |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE | 9 |
| 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSU | 9 |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI..... | 9 |
| 3.4. ZEMES APBŪVES TIESĪBAS TIRGUS MAKSAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU | 10 |
| 4. SLĒDZIENS..... | 11 |
| 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI | 12 |
| 6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS..... | 13 |

PIELIKUMI

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamā zemes gabala daļa 45,0 m² platībā (skatīt zemes gabala daļas situācijas shēmu) atrodas Ādažu novada Carnikavas pagasta Lilastē, Ziemeļu ielā, netālu no Baltijas jūras. Lilaste ir ciems Ādažu novada Carnikavas pagastā. Apdzīvotā vieta atrodas pie autoceļa A1 un dzelzceļa līnijas Zemitāni - Skulte, pie Lilastes upes iztekas no Lilastes ezera. Attālums līdz Rīgai ir ~ 36 km. Sabiedriskā transporta satiksmi uz Rīgas pilsētu nodrošina autobusu maršruti un vilciens. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā vidēji labu. Tiešā pieklūšana pie nekustamā īpašumā no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas.

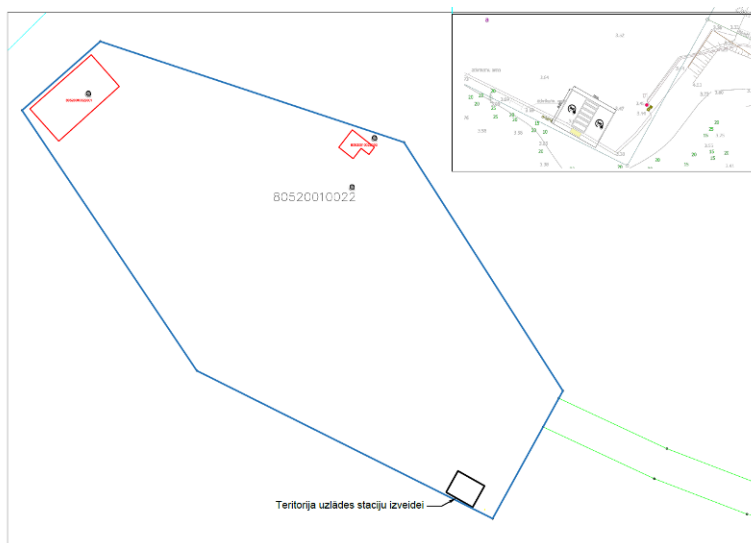
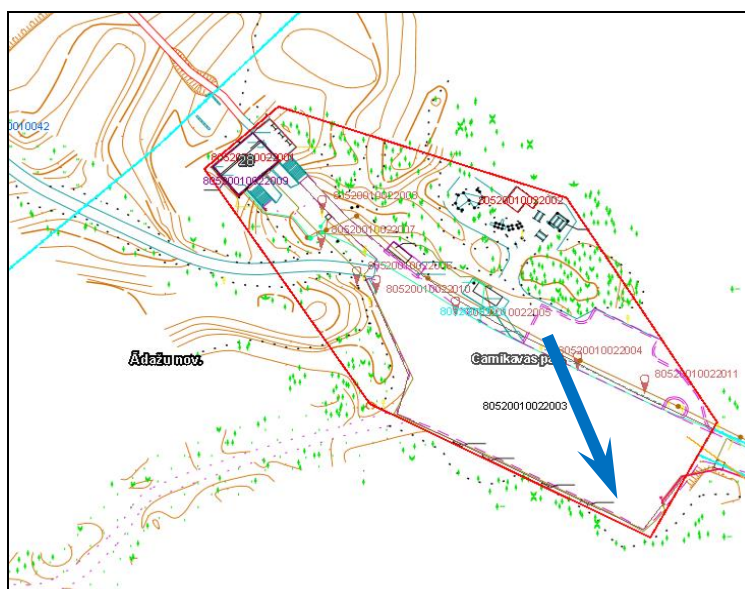
1.3. ZEMES GABALA DAĻAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabala daļa:

| | |
|------------------------|-------------------------|
| platība: | 45,0 m ² ; |
| forma: | taisnstūrveida; |
| reljefs: | līdzens; |
| nožogojums: | nav; |
| apbūve: | ir; |
| inženierkomunikācijas: | pieejama elektrolīnija. |

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 Carnikavas pagasta teritoriālo plānojumu, zemes gabals atrodas **Publiskās apbūves teritorijā** un **Kompleksi attīstāmās pludmales (TIN 11) teritorijā**.



- Publiskās apbūves teritorija
- Kompleksi attīstāmās pludmales (TIN11)

Apgrūtinātās teritorijas

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija,
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos,
- Dabas parks.

Avots: Carnikavas pagasta teritorijas plānojums (www.geolatvija.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 apjomā 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 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.

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 netālu no jūras, Lilastes ciemā;
- pieejama elektrība;
- labiekārtota teritorija.

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 aprakstītajiem, 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 pielietojanas 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 | |
|--|--|-----------------------------------|------|----------------------------|------|---|------|-----------------------------|-----|
| | Ziemeļu iela 28, Lilaste, Carnikavas pagasts, Ādažu novads | Sigulda, Pils 10, Siguldas novads | | Ogre, Brīvības iela 58 B | | Institūta iela 3A, Ulbroka, Stopiņu pagasts | | Omnibusa iela 4033, Jūrmala | |
| Zemes gabala daļas platība, m ² | 45,0 | 40,0 | | 60,0 | | 65,0 | | 20,0 | |
| Nomas maksa gadā, EUR | | 2 206 | | 1 200 | | 2 506 | | 670 | |
| Nosacītā 1 m ² maksa, EUR | | 55,15 | | 20,00 | | 38,55 | | 33,50 | |
| Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu | | | | | | | | | |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.) | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | | EUR 55,15 | | EUR 20,00 | | EUR 38,55 | | EUR 33,50 | |
| 3. Darījuma laiks | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | | EUR 55,15 | | EUR 20,00 | | EUR 38,55 | | EUR 33,50 | |
| 4. Īpašuma novietojums | | labāks | -20% | labāks | -20% | labāks | -15% | sliktāks | 10% |
| | | EUR 44,12 | | EUR 16,00 | | EUR 32,77 | | EUR 36,85 | |
| 5. Zemes funkcionālie parametri: | | | | | | | | | |
| - zemes gabala lielums | | līdzvērtīgi | 0% | labāk | -3% | labāk | -3% | sliktāk | 5% |
| - 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 | | labāk | -5% | labāk | -5% | labāk | -5% | līdzvērtīgi | 0% |
| - zemes gabala apgrūtinājumi | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - KOPĀ funkcionālie parametri: | | | -5% | | -8% | | -8% | | 5% |
| Pārrēķinu koeficients | | -24% | | -26% | | -22% | | 16% | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | | EUR 1 677 | | EUR 883 | | EUR 1 960 | | EUR 774 | |
| 6. Citi faktori: | | | | | | | | | |
| - apgrūtinājumi vai citi īpaši apstākļi | | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | | EUR 1 677 | | EUR 883 | | EUR 1 960 | | EUR 774 | |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients | | 0,2 | | 0,3 | | 0,2 | | 0,3 | |
| Zemes daļas apbūves tiesības maksa gadā, EUR | | 1 224 | | | | | | | |

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā zemes gabala daļas iespējamā apbūves tiesības tirgus maksa ir EUR 1 224 gadā.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**apbūves tiesības tirgus maksa gadā:
1 224 EUR** (viens tūkstotis divi simti divdesmit četri 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 pārlicību 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 apmaksā 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)