

VALKAS NOVADA PAŠVALDĪBAI

ATZINUMS

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma sauszemes un ūdenstilpnes daļas 1 m²
Valkas novada Valkā, Zāģezera ielā 1, tirgus nomas maksas noteikšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma sauszemes un ūdenstilpnes daļas 1 m² (turpmāk tekstā Objekts), tirgus nomas maksas noteikšanu.

Saskaņā ar darba uzdevumu, nepieciešams noteikt nekustamā īpašuma sauszemes un ūdenstilpnes daļas 1 m² tirgus nomas maksu, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū atzinuma sagatavošanas datumā. Iznomājamās zemes platības plānots nodot nomā atpūtai vai saimnieciskās darbības veikšanai, 1 m² nomas maksas apmērs ir noteikts, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli un komunālos maksājumus.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, nekustamais īpašums pieder Valkas novada pašvaldībai. Īpašuma tiesības reģistrētas Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 321, īpašuma kadastra numurs: 9401 007 0312. Īpašumu veido viena zemes vienība ar kopējo platību 11 2957 m², uz kuras daļas atrodas ūdenstilpne – Zāģezers.

Tirgus nomas maksa ir lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu nomnieks ir gatavs nomāt īpašumu, bet īpašnieks gatavs iznomāt.

Atzinums sagatavots pasūtītāja vajadzībām, tas nav izmantojama citiem mērķiem. Atzinums nedrīkst būt izmantots citu juridisko un fizisko personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nomas maksas apmērs noteikts, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi un aprēķiniem ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Atzinums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013. Nomas maksas aprēķins Atzinumā netiek atspoguļots, jo satur konfidenciālu informāciju. Veicot nomas maksas aprēķinus, kā arī balstoties uz pieejamo informāciju par tirgus situāciju un nomas maksām Valkas novadā un tā tuvākajā apkārtnē, tika konstatēts, ka sauszemes un ūdenstilpņu daļas nomas maksas biežāk ir robežās no 0,2 EUR – 1,4 EUR par 1 kvadrātmētru gadā. Prognozējams, ka tuvākajā nākotnē būtiskas nomas maksu izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū nav sagaidāmas.

Pamatojoties uz atzinumā ietverto informāciju, 2024. gada 21. novembrī ir noteikta vērtējamā Objekta:

sauszemes daļas iespējamā tirgus nomas maksa gadā bez PVN **1,1 EUR/m²**,
ūdenstilpnes daļas iespējamā tirgus nomas maksa gadā bez PVN **0,55 EUR/m²**.

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

Noteiktās nomas maksas vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma izmantošanas veidu, tā specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ± 5% robežās.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Atzinums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atzinumu un nav lietojami atrauti no tā konteksta. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas dienā, un neiekļauj to pēkšņu izmaiņu ietekmi uz aprēķinu rezultātu. Notikumi vai darījumi, par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

Ar cieņu:

SIA „Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

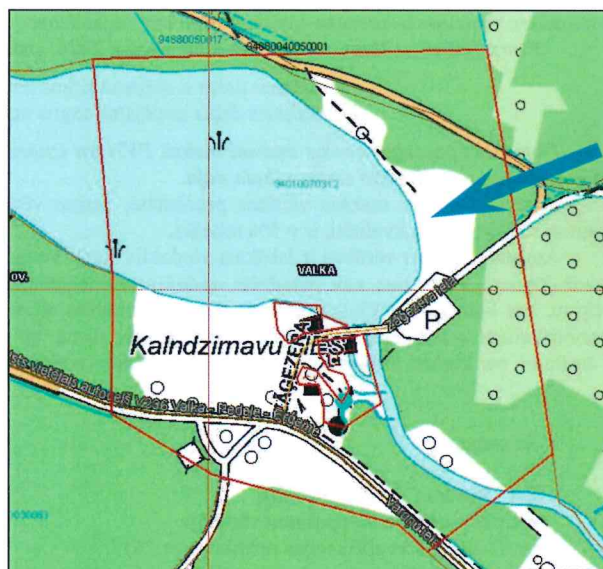
Arvīds Badūns

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

OBJEKTA FOTOATTĒLI



Vērtējamās zemes vienības novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem



PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodaļtjums | - 3 lapas; |
| 2. pielikums | VZD Kadastra izdrukas | - 3 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |