

Atzinums par zemes gabala daļas un apbūves
tirgus nomas maksu

Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, “Spundenieki”



Novērtējuma pasūtītājs: Valkas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 21. novembris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma daļas – zemes gabala daļas un apbūves
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, “Spundenieki”,
tirgus nomas maksas noteikšanu.

Pēc Jūsu lūguma tika noteikta iespējamā tirgus nomas maksa zemes gabalam un apbūvei, kas atrodas Valkas novada, Ērgemes pagasta Ērgemē, “Spundenieki”.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta iespējamā tirgus nomas maksa zemes gabalam un apbūvei (turpmāk tekstā - Objekts), ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū atzinuma sagatavošanas datumā. Objektu plānots nodot nomā saimnieciskās darbības veikšanai. Ar Objektu tiek saprasts - ražošanas ēkas jaunbūve, kadastra apzīmējums 9452 008 0134 001, platība 891.4 m²; daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9452 008 0134, platība 0.82 ha, apbūves tiesība uz zemes gabala daļu, par kuras platību pirms apbūves tiesību realizēšanas tiks pieņemts lēmums par attiecīgās zemes vienības daļas izdalīšanu apbūves tiesību nodrošināšanai. Tirgus nomas maksas apmērs ir noteikts, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli un komunālos maksājumus.

Saskaņā ar iesniegto zemesgrāmatas nodaļējuma izdruku, nekustamais īpašums pieder Valkas novada domei. Īpašuma tiesības uz zemi reģistrētas Ērgemes pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā nr. 100000607998, īpašuma kadastra numurs: 9452 008 0395. Īpašumu veido zemes gabals ar kopējo platību 21 700 m² un apbūve – ražošanas ēka ar kopējo platību 891,4 m². Apbūve nav reģistrēta zemegrāmatā.

Atzinums sagatavots pasūtītāja vajadzībām, tas nav izmantojama citiem mērķiem. Vērtējuma Atzinumu nedrīkst izmantot citu juridisko un fizisko personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Veicot Objekta – zemes gabala daļas un apbūves, kas atrodas Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, “Spundenieki”, tirgus nomas maksas novērtējumu, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa, kas 2024. gada 21. novembrī varētu būt
1 800 EUR/mēnesī (viens tūkstošis astoņi simti eiro mēnesī).

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

Noteiktās tirgus nomas maksas vērtības precizitāte, ņemot vērā Objekta izmantošanas veidu, tā specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 5\%$ robežās.

Augstāk minētā vērtība 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 vērtētājs 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**

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA	4
2. OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
2.1. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
2.2. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
3. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA	13
3.1. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
4. SLĒDZIENS	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

PIELIKUMI

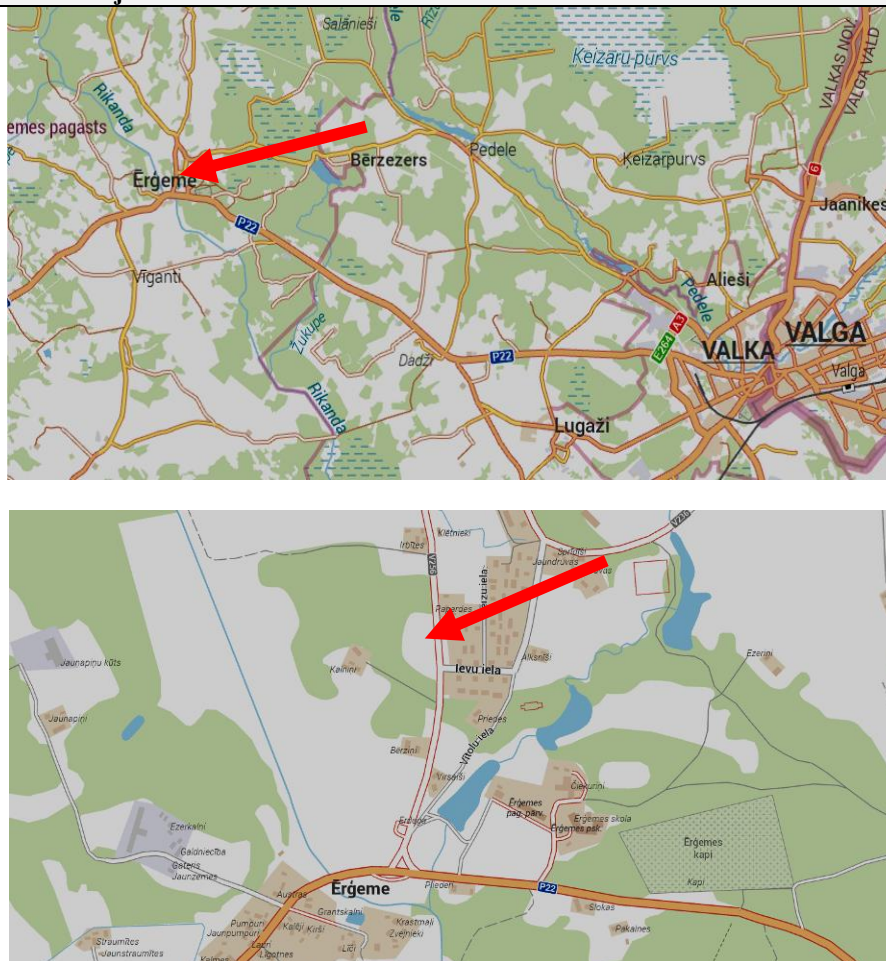
1. pielikums	Zemesgrāmatas datorizdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 7 lapas;
3. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinoši dokumenti (kopijas)	- 2 lapas.

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Objekta adrese:	Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, “Spundenieki”,																																				
Vērtējuma pasūtītājs:	Valkas novada pašvaldība																																				
Vērtēšanas datums:	2024. gada 21. novembris																																				
Vērtējuma mērķis:	Noteikt tirgus nomas maksu zemes gabalam un apbūvei																																				
Īpašnieks:	Valkas novada dome (zemesgrāmatas dati)																																				
Īpašuma kadastra nr.:	9452 008 0395																																				
Zemesgrāmatas nodaļuma nr.:	Ērgemes pagasta zemesgrāmatas nodaļējums nr. 100000607998																																				
Apgrūtinājumi, kas būtiski neietekmē nomas maksu:	VZD Kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi.																																				
	<table><tr><th>Nr.</th><th>Noteikšanas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>1</td><td>28.10.2020</td><td>7313030500</td><td>biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija</td><td>2,1700</td><td>ha</td></tr><tr><td>2</td><td>28.10.2020</td><td>7312030303</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</td><td>0,4400</td><td>ha</td></tr><tr><td>3</td><td>28.10.2020</td><td>7312050601</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0,1200</td><td>ha</td></tr><tr><td>4</td><td>28.10.2020</td><td>7314020101</td><td>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos</td><td>0,4800</td><td>ha</td></tr><tr><td>5</td><td>28.10.2020</td><td>7314020101</td><td>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos</td><td>0,1200</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	28.10.2020	7313030500	biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija	2,1700	ha	2	28.10.2020	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0,4400	ha	3	28.10.2020	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,1200	ha	4	28.10.2020	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0,4800	ha	5	28.10.2020	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0,1200	ha
	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																															
	1	28.10.2020	7313030500	biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija	2,1700	ha																															
	2	28.10.2020	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0,4400	ha																															
	3	28.10.2020	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,1200	ha																															
	4	28.10.2020	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0,4800	ha																															
5	28.10.2020	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0,1200	ha																																
Zemegrāmtā reģistrēti apgrūtinājumi:																																					
Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 0.48 ha																																					
Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 0.12 ha. Pamats: 2020.gada 23.novembra Valkas novada domes uzziņa Nr.14-19/20/13.																																					
Pašreizējā izmantošana:	Ražošanas objekts.																																				
Objekta sastāvs:	Zemes gabals 21 700 m ² platībā un ražošanas ēka 891,4 m ² platībā.																																				
Vērtējumā izmantotā informācija:	<ul style="list-style-type: none">- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;- ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija;- vērtētājiem pieejamā informācija par ražošanas objektu nomas maksām.																																				

2. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vietas attēlojums kartē:



Avots: www.balticmaps

Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais objekts atrodas Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē. Ērgemes pagasts ir viena no Valkas novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļrietumos, Igaunijas pierobežā. Robežojas ar sava novada Valkas un Kārķu pagastiem, Valmieras novada Ēveles, Jērcēnu un Naukšēnu pagastiem, kā arī Igaunijas Valgas apriņķa Tervas pagastu. Pagasta centrs ir Ērgeme. Ērgeme ir ciems Latvijas pašos ziemeļos, Vidzemē, netālu no Igaunijas robežas. Valkas novada Ērgemes pagasta centrs. Attālums līdz Valkai 13 km, līdz Rīgai - 163 km, līdz Igaunijas robežai - tikai nedaudz vairāk kā 6 km. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido gan komerciāla rakstura objekti, gan dzīvojamās apbūves. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā labs. Piekļūšanai pie īpašuma ir no valsts asfaltēta ceļa. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

2.1. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	21 700 m ² ;
iznomājamā platība:	~8 200 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
labiekārtojums:	asfaltēti un bruģēti laukumi, zālājs;
nožogojums:	-;
inženiertīkli:	centralizētās komunikācijas (elektrotīkli, ūdens un kanalizācijas tīkli).

Atzinums par iespējamo zemes gabala daļasun apbūves tirgus nomas maksu
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, "Spundenieki",



Pieklūšana zemes gabalam organizēta no asfaltēta valsts ceļa. Viena zemes gabala mala robežojas valsts autoceļu, savukārt pārējās zemes gabala malas ar blakus esošajiem zemes gabaliem.

2.2. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst ražošanas ēka. Vērtētāju rīcībā ir ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Ražošanas ēka.

Fiziskie parametri					
Kopējā platība:	891,4 m ²				
Stāvu skaits:	1				
Konstruktīvais risinājums (VZD Kadastra dati)					
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	-	2023	2023	0
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Tērauda (skārda), polimēru loksnes, Metāla karkasa konstrukcijas	-	2023	2023	0
Jumta nesošā konstrukcija	Metāls	-	2023	2023	0
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	2023	2023	0
Tehniskais stāvoklis: labs					
Alumīnija, metāla un atvieglinātas konstrukcijas durvis.Ailes: PVC logi,					
Inženiertīkli, aprīkojums					
Elektroapgāde:	centralizēta				
Ūdensapgāde:	centralizēta				
Kanalizācija:	centralizēta				
Siltumapgāde:	gāzes apkures katls, teritorijā uzstādīta gāzes tvertne				
Vēdināšana:	dabiskā				
Vājstrāvas tīkli:	elektroinstalācija, signalizācija, ugunsdrošība				
Telpu apdare					
Grīdas:	izlīdzināts betons, flīzes				teicams
Sienas:	krāsotas, flīzētas				teicams
Griesti:	piekaramo griestu konstrukcijas, krāsoti				teicams

Ražošanas ēkā (891,4 m²) atrodas plaša ražošanas telpa, vestibils, virtuve, ģērbtuve, atpūtas telpa, dušas telpa, palīgtelpas, noliktavas telpas, mazgātuve, tehniskā telpa, terase un divas nojumes. Telpu apdare visur līdzīga - atbilstoši telpu funkcijai. Telpu tehniskais stāvoklis ir teicams.

Vizuāli apsekojot ēku - netika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir labā tehniskā stāvoklī.

Novērtējamā Objekta fotoattēli



*Atzinums par iespējamo zemes gabala daļasun apbūves tirgus nomas maksu
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, "Spundenieki",*



*Atzinums par iespējamo zemes gabala daļasun apbūves tirgus nomas maksu
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, "Spundenieki",*



*Atzinums par iespējamo zemes gabala daļasun apbūves tirgus nomas maksu
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, "Spundenieki",*



*Atzinums par iespējamo zemes gabala daļasun apbūves tirgus nomas maksu
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, "Spundenieki",*



*Atzinums par iespējamo zemes gabala daļasun apbūves tirgus nomas maksu
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, "Spundenieki",*



3. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

Vērtētāji noteica iespējamo Objekta tirgus nomas maksu saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

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 piespēšanas.

Darba mērķis ir noteikt iespējamo Objekta tirgus nomas maksu tā apskates brīdī – 2024. gada 21. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Tirgus apskats.

Lai noteiktu īpašuma tirgus nomas maksu, 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" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par nomas darījumiem ar komerciālas nozīmes objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalas pilsētā.

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. gada nogalē, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela 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 2025. gada sākumā kopumā investīciju aktivitāte samazināsies, 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 esošajā līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gadā.





Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvizmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-80% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.

Pieprasījums pēc dažāda rakstura komercobjektiem Valkas pilsētā un tās apkārtnē ir neliels, nekustamo īpašumu tirgū ir novēroti gadījumi, ka komercobjekti tiek iznomāti par salīdzinoši minimālu nomas maksu, lai tiktu nosegti komunālie un uzturēšanas izdevumi, līdz ar to pašreizējā ekonomiskajā situācijā ēku īpašnieki no komercobjektu iznomāšanas negūst ievērojamu peļņu. Nomas maksas nav būtiski mainījušās pēdējā gada laikā un tās ir robežās no ~1,45 EUR/m² līdz 3,0 EUR/m². Prognozējams, ka tuvākajā nākotnē būtiskas nomas maksu izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū nav sagaidāmas.

Lai noteiktu vērtējamā Objekta visiespējamāko telpu nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksa aprēķini. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek apskatīti salīdzināmo īpašumu nomas apstākļi, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, telpu izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi.

Ņemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka telpu visticamāko 1 m² tirgus nomas maksu. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Atzinums par iespējamo zemes gabala daļasun apbūves tirgus nomas maksu
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, "Spundenieki",

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	"Spundenieki", Ērgemes pagasta Ērgemē, Valkas novadā	Valkas iela 5, Smiltene	Limbažu iela 8, Smiltene	Zaļā iela 28, Jēkabpils
Īpašuma sastāvs	zemes gabals un apbūve	zemes gabals un apbūve	zemes gabals un apbūve	zemes gabals un apbūve
Raksturojums	ražošanas ēka teicamā tehniskā stāvoklī, iekopta teritorija	ražošanas ēka labā tehniskā stāvoklī, iekopta teritorija	ražošanas ēka labā tehniskā stāvoklī, iekopta teritorija	ražošanas ēka labā tehniskā stāvoklī, iekopta teritorija
Lietošanas mērķis	ražošanas objekts	ražošanas objekts	ražošanas objekts	ražošanas objekts
Ēkas foto:				
Nomas maksa, EUR	x	1 900,0	3 643,0	4 500,0
Ēkas kopējā platība, m ²	891,4	1 290,0	1 206,2	2 468,0
Darījuma/piedāvājuma laiks	x	2021	2019	2024
Ēku kopējās platības 1 m ² nomas maksa, EUR	x	1,47	3,02	1,82
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	-10%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3. Novietojums rajonā/reģionā		-10%	-10%	-5%
		-€ 0,15	-€ 0,30	-€ 0,09
4. Novietojums rajona daļā, piebraukšana		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inženierkomunikācijas (apkure, sanmezgli)		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		3%	3%	5%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	0%	3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		3%	3%	8%
		€ 0,04	€ 0,09	€ 0,15
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāti)		-7%	-7%	-7%
Pārrēķinu korekcija		-€ 0,10	-€ 0,21	-€ 0,13
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starp rezultāti)		€ 1,37	€ 2,81	€ 1,70
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		€ 1 767	€ 3 388	€ 4 185
7. Citi faktori:				
- ēku/telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
- citi faktori		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		€ 1 767	€ 3 388	€ 4 185
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		€ 1,37	€ 2,81	€ 1,70
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,35	0,35	0,30
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (nomas maksas tirgus vērtība), EUR	1,97	1 757		
Objekta tirgus nomas maksas vērtība, EUR	1 757			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā iespējamā Objekta tirgus nomas maksa mēnesī ir 1 757 EUR

3.1. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgi zemes gabali brīvā tirgū tiek iznomāti reti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais Objekta nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka Objekta tirgus nmas maksas noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta nomas maksas vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā tirgus nomas maksa mēnesī (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 800**.

4. SLĒDZIENS

Veicot objekta – zemes gabala daļas un apbūves, kas atrodas Valkas novada Ērgemes pagasta, Ērgemē, “Spundenieki”, tirgus nomas maksas novērtējumu, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa, kas 2024. gada 21. novembrī ir

1 800 EUR/mēnesī (viens tūkstotis astoņi simti eiro mēnesī).

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

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

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. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā nomas maksu ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Telpu tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot tās 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 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 jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina nomas maksas 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 Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju 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 vērtētāji 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 mūsu 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 Objektu 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 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,
- tika veikta vērtējamo telpu apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)