

Atzinums par zemes gabala 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 – zemes gabala 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 ir noteikt iespējamo tirgus nomas maksu zemes gabalam un apbūvei, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū atzinuma sagatavošanas datumā. Ir plānots nodot nomā saimnieciskās darbības veikšanai: nomājamās ražošanas ēkas jaunbūvi, kadastra apzīmējums 9452 008 0134 001, platība 891.4 m²; daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9452 008 0134, platība 0.82 ha (turpmāk tekstā – Zemesgabals), apbūves tiesība uz Zemesgabala daļu, par kura platību pirms apbūves tiesību realizēšanas, iepriekš rakstiski vienojoties un iesniedzot Izmotājām attiecīga satura iesniegumu, tiek pieņemts lēmums par attiecīgas 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 nodaļījumā nr. 100000607998, īpašuma kadastra numurs: 9452 008 0395. Īpašumu veido zemes gabals ar kopējo platību 21700 m² un apbūve – ražošanas ēka ar kopējo platību 891,4 m². Apbūve nav reģistrēta zemeģrāmatā.

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

Veicot Objektu – zemes gabala 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 1 519 EUR/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 īpašuma izmantošanas veidu, tā specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±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. 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 | VZD Kadastra sistēmas izdruka | - 5 lapas; |
| 4. pielikums | Kadastra informācija un ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas | - 10 lapas; |
| 5. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (kopijas) | - 2 lapas. |

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

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 nodaļums nr. 10000607998 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Apgrūtinājumi, kas būtiski neietekmē nomas maksu: | <p>VZD Kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Noteikšanas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <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>ekspluatācijas 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>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīdu 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>vīdes 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>vīdes un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos</td> <td>0,1200</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zemegrāmta 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.</p> | 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 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos | 0,4400 | ha | 3 | 28.10.2020 | 7312050601 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīdu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0,1200 | ha | 4 | 28.10.2020 | 7314020101 | vīdes un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos | 0,4800 | ha | 5 | 28.10.2020 | 7314020101 | vīdes 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 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos | 0,4400 | ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 28.10.2020 | 7312050601 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīdu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0,1200 | ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 28.10.2020 | 7314020101 | vīdes un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos | 0,4800 | ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 28.10.2020 | 7314020101 | vīdes un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos | 0,1200 | ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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

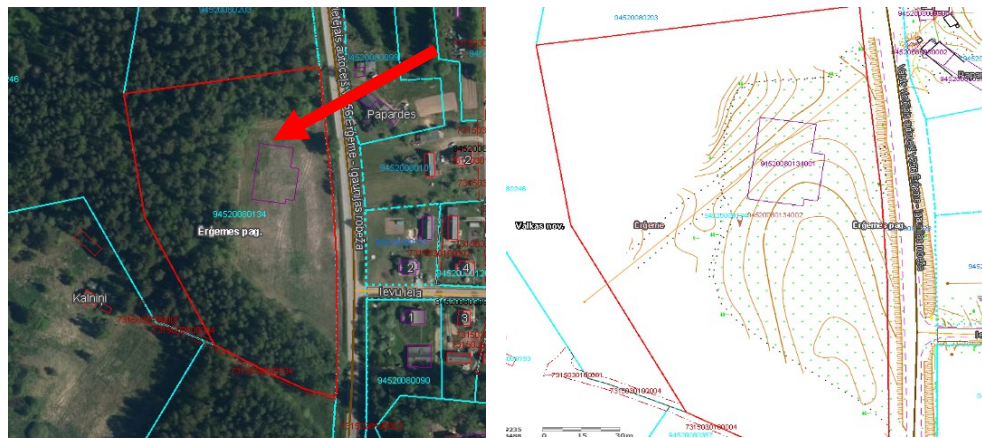
Atrašanās vietas apraksts:

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 Nauksēnu 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 atrašanās vieta vērtējama kā laba.

2.1. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

| | |
|-------------------|--|
| platība: | 21700 m ² ; |
| nomājā ~ platība: | 8200 m ² ; |
| forma: | neregulāra; |
| reljefs: | līdzens; |
| labiekārtojums: | asfaltēti un bruģēti laukumi, zālājs; |
| nožogojums: | -; |
| inženiertīkli: | centralizētās komunikācijas (elektrotīkli, siltumvads, ūdens un kanalizācijas tīkli). |

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



Piekļūšana zemes gabalam organizēta no asfaltēta valsts ceļa. Viena zemes gabala mala robežojas valsts autoceļu, savukārt pārējās zemes gabala malas ar blakus esošajiem apbūves 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: | 1617,2 m ² | | | | |
| Stāvu skaits: | 1 | | | | |
| Konstruktīvais risinājums (VZD Kadastra dati) | | | | | |
| Nosaukums | Materiāls | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-) | 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 antikoroziijas 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 | | | | |
| 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 telpas, palīgtelpas, noliktavas telpas, mazgātuve, tehniskā telpa, terase un divas nojumes. Telpu apdare visur līdzīga - atbilstoši telpu funkcijai – izlīdzināts. 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 tirgus nomas maksu zemes gabala un apbūves
Valkas novada Ērgemes pagasta Ērgemē, "Spundenieki",*



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



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



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



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

