1. Mērķis

Sagatavots zemes kūdras ieguvei tirgus nomas maksas novērtējums (turpmāk – Tirgus novērtējums) vienam ha vienā kalendārajā gadā.

2. Darbu veids un mērvienība

2.1. Tirgus nomas maksas novērtēšana kūdras atradnei, mērvienība – gab.

3. Tirgus novērtējuma veikšana

3.1. Tirgus novērtējums jāveic atbilstoši 2023. gada 31. augusta metodikai "Publiskas personas zemes nomas maksas noteikšanas metodika derīgo izrakteņu ieguves teritorijām" (turpmāk – Metodika), kuru saskaņojusi Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (turpmāk – LĪVA) un kas ir pieejama LĪVA tīmekļa vietnē: https://www.vertetaji.lv/normativie-akti (1. pielikums). Metodika ir izmantojama kopā ar izstrādāto "Excel" nomas maksas par resursu ieguves tiesībām aprēķina modeli (turpmāk - Aprēķinu modelis) (2. pielikums) un šī Aprēķinu modeļa lietotāja rokasgrāmatu (3. pielikums).

3.2. Vērtētājam jāievēro Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti, standarti, kas regulē nekustamo īpašumu vērtēšanu un ir saistoši vērtējuma veicējam vai var būt saistoši pasūtītājam.

3.3. Nepieciešamības gadījumā, gatavojot darba uzdevumu, pasūtītājam ir tiesības papildināt šīs specifikācijas 4.2.punktu, norādot konkrētam mērķim un konkrēta Tirgus novērtējuma sagatavošanai izmantojamos datus, rādītājus, aprēķinus utt., kā arī normatīvos aktus, kas ņemami vērā, gatavojot attiecīgā objekta(-u) Tirgus novērtējuma atskaiti(-es).

4. Dokumenti novērtējuma veikšanai

4.1. Dokumentu un informācijas nodošanai vērtētājam pasūtītājs izmantos failu pārsūtīšanas protokolu *(FTP adrese:* https://ftp.lvm.lv*)*. Katrā konkrētā objekta Tirgus novērtējuma darba uzdevumā tiks norādīta sava unikāla failu apmaiņas adrese.

4.2. Tirgus novērtējuma veikšanai nepieciešamie dati, kas tiks nodoti caur 4.1. minēto failu apmaiņas vietni:

4.2.1. dati par attiecīgo noslēgto nomas līgumu (vai plānoto nomas līgumu), nomas platību, ieguves platību, uzturošo platību, nomas nosacījumus, nomas termiņu, rekultivācijas nosacījumus;

4.2.2. dati par attiecīgo derīgo izrakteņu ieguves licenci: tās izdošanas laiku, termiņu, attiecīgās teritorijas platību;

4.2.3. dati par attiecīgā resursa ieguvi konkrētajā zemesgabalā, kas veikta attiecīgās nomas ietvaros: ieguves uzsākšanas gadu, līdz vērtēšanas brīdim iegūto resursu apjomu (pēc iespējas lielākā detalizācijā un pēc iespējas ilgākā periodā, ideālajā

gadījumā no konkrētā komersanta/nomnieka paša ieguves uzsākšanas brīža līdz vērtēšanas brīdim);

4.2.4. dati par vēsturiskām un plānotajām izmaiņām nomas platībā, ieguves platībā, un uzturošā platībā, kas veiktas vai tiks veiktas konkrētās nomas ietvaros.

4.3. Darba uzdevumā tiks norādīti Tirgus novērtējuma veikšanai aktuālie finanšu tirgus dati uz darba uzdevuma uzdošanas dienu: Eirozonas bezriska likme, attiecīgai nozarei atbilstošs aktīvu betas koeficients, tirgus riska prēmija, pašu kapitāla izmēra un specifiskā riska prēmija, valsts riska prēmija, Latvijas komersantiem attiecināmā aizņēmumu procentu likme, pašu kapitāla un aizņēmumu proporcija attiecīgajā nozarē. Vērtētājam, uzsākot darba uzdevumu izpildi, jāpārliecinās, ka aktuālie finanšu tirgus dati ir atbilstoši uz nomas maksas aprēķina veikšanas dienu, un, ja tie ir mainījušies salīdzinot ar darba uzdevumā norādītajiem, tos jāpārrēķina un jāmaina.

5. Vērtēšanas veikšana

5.1. Vērtētājam ir jāveic objekta apskate dabā atbilstoši Metodikai un vērtēšanas standartiem. Veicot apsekošanu dabā, ir nepieciešams vienoties ar nomnieku par apsekošanas laiku, ja objekts ir iznomāts, vai līgumā norādīto pasūtītāja kontaktpersonu, ja objekts nav iznomāts.

5.2. Katram no novērtējamajiem objektiem pasūtītājs elektroniski uzdos atsevišķu darba uzdevumu uz vērtētāja norādīto elektroniskā pasta adresi. Vienlaikus var tikt uzdoti vairāki darba uzdevumi. Uzdoto darba uzdevumu skaits mēnesī nepārsniegs 12 objektus.

5.3. Darba uzdevums saturēs šādus būtiskākos punktus:

5.3.1. darba uzdevumā tiks norādīts novērtējamais objekts – tā nosaukums, zemes vienības un kadastra apzīmējums, nomai vērtējamā kopējā platība un licences platība;

5.3.2. izrietoši no vērtējamā objekta specifikas, darba uzdevuma izpildes un tirgus novērtējuma atskaites sagatavošanas termiņš tiks noteikts ne mazāks kā 10 darba dienas;

5.3.3. elektronisko failu apmaiņas adresi, kurā jāiesniedz sagatavotā Tirgus novērtējuma atskaite un aprēķinu modelis “Excel” formātā saglabājot formulas;

5.3.4. citu papildus informāciju, kas ir būtiska un ir jāņem vērā konkrētajam vērtēšana objektam.

5.4. Vērtētājs darba uzdevuma noteiktajā termiņā pasūtītājam iesniedz Tirgus novērtējuma atskaiti un Aprēķinu modeli “Excel” formātā, kuru pasūtītājs izskata ne ilgāk kā 10 darba dienu laikā, nodrošinot Tirgus novērtējuma izskatīšanu arī no nomnieka puses, ja par vērtējamo objektu ir noslēgts zemes nomas līgums. Ja ir nepieciešami precizējumi, tad tie tiek nodoti vērtētājam precizējumu veikšanai ne ilgāk kā 3 darba dienu laikā, ja vien nav noteikts garāks termiņš.

6. Darba nodevums

6.1. Tirgus novērtējuma atskaite, kas sagatavojama atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un standartiem.

6.2. Tirgus novērtējuma atskaites sagatavošanā ietverti Metodikā norādītie principi un tā ir skatāma kopā ar Metodikas Aprēķinu modeli.

6.3. Vērtētājs elektroniski parakstītu Tirgus novērtējuma gala nodevumu kopā ar Aprēķinu modeli "Excel" formātā iesniedz darba uzdevumā norādītajā failu apmaiņas vietnē un par to informē pasūtītāju, nosūtot ziņu uz darba uzdevumā norādīto elektroniskā pasta adresi.
6.4. Pēc Tirgus novērtējuma gala nodevuma saņemšanas 3 darba dienu laikā pasūtītājs sagatavo un paraksta darbu pieņemšanas - nodošanas aktu, kuru elektroniski iesniedz uzņēmējam parakstīšanai, nosūtot to uz līgumā norādīto elektroniskā pasta adresi. Abpusēji parakstīts darbu pieņemšanas - nodošanas akts ir savstarpējo norēķinu pamats. Darbu pieņemšanas-nodošanas akts tiek uzskatīts par abpusēji parakstītu ar dienu, kad abas puses attiecīgo dokumentu ir parakstījušas.
6.5. Pēc pieņemšanas - nodošanas akta abpusējas parakstīšanas uzņēmējs sagatavo un nosūta rēķinu uz līgumā norādīto pasūtītāja elektroniskā pasta adresi.

Pielikumi:

1. Metodika "Publiskas personas zemes nomas maksas noteikšanas metodika derīgo izrakteņu ieguves teritorijām"
2. Nomas maksas par resursu ieguves tiesībām Aprēķina modelis "Excel" formātā
3. Metodikas Aprēķina modeļa lietotāja rokasgrāmata