

Atzinums par nekustamā īpašuma
- nedzīvojamo telpu

**Smiltenes novada Drustu pagasta
Drustos, Skolas ielā 7,
ar nosaukumu „Drustu skola”**



tirgus nomas maksas noteikšanu

Novērtējuma pasūtītājs: SMILTENES NOVADA PAŠVALDĪBA

Novērtējuma datums: 2023. gada 10. marts

SMILTENES NOVADA PAŠVALDĪBAI

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma - nedzīvojamo telpu

Smiltenes novada Drustu pagasta Drustos, Skolas ielā 7, ar nosaukumu „Drustu skola”, aptuvenu tirgus nomas maksu

Pēc Jūsu lūguma tika noteikta iespējamā tirgus nomas maksa nedzīvojamām telpām, kas atrodas Smiltenes novada Drustu pagasta Drustos, Skolas ielā 7, ar nosaukumu „Drustu skola”. Darba mērķis bija noteikt iespējamo tirgus nomas maksu nedzīvojamām telpām, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū atzinuma sagatavošanas datumā. Izmomājamās telpas, kas izvietotas 3-stāvu ēkā, plānots nodot nomā saimnieciskās darbības veikšanai (telpu plāns pielikumā). Nomas maksas apmērs ir noteikts, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli un komunālos maksājumus.

Saskaņā ar iesniegto zemesgrāmatas nodalījuma norakstu, nekustamais īpašums pieder Smiltenes novada pašvaldībai. Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi nostiprinātas Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000482807, īpašuma kadastra numurs: 4248 007 0190. Īpašumu veido zeme ar kopējo platību 2,57 ha un apbūve – ēkas un būves.

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 vērtētāja atļaujas.

Nedzīvojamo telpu nomas maksas apmērs noteikts, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi un ņemot vērā to, ka telpas ir daļēji labā tehniskā stāvoklī (apdare veikta atbilstoši to funkcijai, veikts vienkāršs remonts).

Pieprasījums pēc dažāda rakstura komercietelpām Smiltenes novada lauku pagastu centros ir neliels, nekustamo īpašumu tirgū ir novēroti gadījumi, ka telpas tiek iznomātas par salīdzinoši minimālu nomas maksu, lai tiktu nosegti komunālie un telpu uzturēšanas izdevumi, līdz ar to pašreizējā ekonomiskajā situācijā ēku īpašnieki no telpu iznomāšanas negūst ievērojamu peļņu. Nomas maksas nav būtiski mainījušās pēdējo gadu laikā un tās ir robežās no 0.1 EUR/m² (minimālā) līdz 1.9 EUR/m² (maksimālā). Pārsvārā birojiem un sabiedriskajiem pakalpojumiem piemērotu ēku īpašnieki ieguldīja zināmus līdzekļus telpu remontā, lai tās izdevīgi iznomātu. Jo sevišķi minētais attiecināms uz ēku pirmajiem stāviem, kas ir piemēroti veikalu un dažādu pakalpojumu vajadzībām. Komercietelpu nomas maksu un nekustamo īpašumu pārdošanas cenu lielums pēdējo gadu laikā ir saglabājies samērā nemainīgs. Prognozējams, ka tuvākajā nākotnē būtiskas nomas maksu izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū nav sagaidāmas, iepējama to samazināšanās.

Balstoties uz veiktajiem aprēķiniem, pieejamo informāciju par tirgus situāciju un telpu nomas maksām apkārtņē, noteiktā iznomājamo telpu iespējamā nomas maksa 2023. gada martā varētu būt:

1 m² tirgus nomas maksa ēkas -1. stāvā varētu būt ~ 0,3 EUR/mēnesī

(nulle eiro 30 centi mēnesī, neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli, komunālos un citus maksājumus);

1 m² tirgus nomas maksa ēkas 1. stāvā varētu būt ~ 0,9 EUR/mēnesī

(nulle eiro 90 centi mēnesī, neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli, komunālos un citus maksājumus);

1 m² tirgus nomas maksa ēkas 2. un 3. stāvos varētu būt ~ 0,5 EUR/mēnesī

(nulle eiro 50 centi mēnesī, neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli, komunālos un citus maksājumus).

Noteikto nomas maksu vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma izmantošanas veidu, tā specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±10% 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



Telpas ēkas 1.stāvā





Telpas ēkas 2.stāvā



Telpas ēkas 3.stāvā



Telpas ēkas -1.stāvā

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodaļējums | - 2 lapa; |
| 2. pielikums | Stāvu plāni | - 4 lapas; |
| 3. pielikums | Izdruckas no VZD Kadastra datiem | - 6 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |