

## ATZINUMS

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma daļas – 1 m<sup>2</sup> nedzīvojamo telpu  
Smiltenes novada Raunas pagasta Raunā, Dīķa ielā 6, aptuvenu tirgus nomas maksu

Pēc Jūsu lūguma tika noteikta iespējamā 1 m<sup>2</sup> tirgus nomas maksa nedzīvojamām telpām, kas atrodas Smiltenes novada Raunas pagasta Raunā, Dīķa ielā 6. Darba mērķis bija noteikt iespējamo 1 m<sup>2</sup> tirgus nomas maksu nedzīvojamām telpām, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū atzinuma sagatavošanas datumā. Iznomājamās telpas plānots nodot nomā saimnieciskās darbības veikšanai. 1 m<sup>2</sup> nomas maksas apmērs ir noteikts, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli un komunālos maksājumus.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdrukumu, nekustamais īpašums pieder Smiltenes novada pašvaldībai. Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi reģistrētas Raunas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā nr. 100000079352, īpašuma kadastra numurs: 4276 006 0590. Īpašumu veido zeme ar kopējo platību 0,6171 ha un apbūve – administratīvā ēka, ar kopējo platību 1 555,4 m<sup>2</sup>. Iznomājamās nedzīvojamās telpas – ambulance, izvietotas ēkas 1. stāvā (telpu grupas kadastra apzīmējums 4276 006 0470 018 001, sk. stāva plānu atskaites pielikumā).

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.

Nedzīvojamo telpu 1 m<sup>2</sup> nomas maksas apmērs noteikts, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi un pieņemot, ka telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (telpu apdare veikta atbilstoši to funkcijai, daļai iekštelpu ir dabiskais nolietojums).

Pieprasījums pēc dažāda rakstura komercietelpām Smiltenes novada mazpilsētās un lielākās apdzīvotās vietās ir samērā stabils. Nomas maksas nav būtiski mainījušās pēdējo gadu laikā un tās ir robežās no 0.5 EUR/m<sup>2</sup> līdz 1.9 EUR/m<sup>2</sup>. 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. Komerctelpu 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.

Veicot telpu nomas maksas aprēķinus, kā arī balstoties uz pieejamo informāciju par tirgus situāciju un telpu nomas maksām Smiltenes novada mazpilsētās un lielākās apdzīvotās vietās 2024. gada februārī, noteiktā iznomājamo telpu iespējamā nomas maksa (bez PVN) novērtēšanas dienā 2024. gada 05. februārī varētu būt ~ **1,20 EUR/m<sup>2</sup>** mēnesī.

Noteiktās nomas maksas vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma izmantošanas veidu, tā specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ± 5 – 10 % 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 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



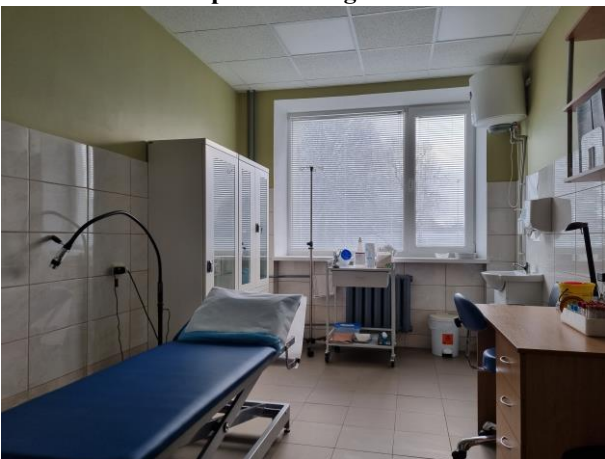
**Ēkas ārskats**



**Ēkas ārskats**



**Koplietošanas gaitenis**



**Kabineti**



**Kabineti**



**Koplietošanas labierīcības**

## **PIELIKUMI**

- |    |           |  |            |
|----|-----------|--|------------|
| 1. | pielikums | Zemesgrāmatas nodalījums                                   | - 2 lapas; |
| 2. | pielikums | Stāva plāns  | - 1 lapa;  |
| 3. | pielikums | VZD kadastra izdruckas                                     | - 4 lapas; |
| 4. | pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |