

ATZINUMS

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma daļas – 1 m² nedzīvojamu telpu
Smiltenes novada Virešu pagasta Virešos, „Vecvireši”, aptuvenu tirgus nomas maksu

Pēc Jūsu lūguma tika noteikta iespējamā 1 m² tirgus nomas maksa nedzīvojamām telpām, kas atrodas Smiltenes novada Virešu pagasta Virešos, „Vecvireši”. Darba mērķis bija noteikt iespējamo 1 m² tirgus nomas maksu nedzīvojamām telpām, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū atzinuma sagatavošanas datumā. Izmomājamās telpas plānots nodot nomā saimnieciskās darbības veikšanai. Savukārt, 1 m² nomas maksas apmērs ir noteikts, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli un komunālos maksājumus.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, nekustamais īpašums pieder Smiltenes novada pašvaldībai. Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi reģistrētas Virešu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā nr. 100000365099, īpašuma kadastra numurs: 3690 002 0189. Īpašumu veido zeme ar kopējo platību 0,6954 ha un apbūve – administratīvā ēka ar kopējo platību 360,8 m² un saimniecības ēka. Izmomājamās nedzīvojamās telpas izvietotas ēkas 1. stāvā.

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 izmantojams citiem mērķiem. Atzinums nedrīkst būt izmantots citu juridisko un fizisko personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nedzīvojamu telpu 1 m² 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, daļai iekštelpu nepieciešams veikt remontu).

Pieprasījums pēc dažāda rakstura komercietelpām Smiltenes novada lielākajās apdzīvotās vietās ir samērā stabils. Nomā maksas nav būtiski mainījušās pēdējo gadu laikā un tās ir robežās no 0.5 EUR/m² līdz 1.9 EUR/m². 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.

Balstoties uz pieejamo informāciju par tirgus situāciju un telpu nomas maksām Smiltenes novada Virešu pagasta Virešos, „Vecvireši”, 1. stāva izmomājamām telpām noteiktā nomas maksa (bez PVN) novērtēšanas dienā 2024. gada 21. februārī varētu būt ~ **0,55 EUR/m²** mēnesī.

Noteiktās 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 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**

FOTOPIELIKUMS



Pielikumi:

1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
2. Stāva plāns;
3. VZD Kadastra izdrukas.