

ROPAŽU NOVADA PAŠVALDĪBAI

ATZINUMS

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma daļas - 1 m² nedzīvojamu telpu, kas atrodas Ropažu novada Garkalnes pagasta Garkalnē, Vidzemes šosejā 1D, tirgus nomas maksas noteikšanu.

Saskaņā ar darba uzdevumu, nepieciešams noteikt nekustamā īpašuma daļas - 1 m² nedzīvojamu telpu (turpmāk tekstā Objekts), kas atrodas Ropažu novada Garkalnes pagasta Garkalnē, Vidzemes šosejā 1D, tirgus nomas maksu, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū atzinuma sagatavošanas datumā. Izmājāmās telpas plānots nodot nomā saimnieciskās darbības veikšanai, 1 m² nomas maksas apmērs ir noteikts, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli un komunālos maksājumus.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, nekustamais īpašums pieder Garkalnes pagasta pašvaldībai. Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi reģistrētas Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā nr. 2187, īpašuma kadastra numurs: 8060 007 0607. Īpašumu veido zeme ar kopējo platību 1,0849 ha un apbūve – doktorāts (nr.001), mehāniskā darbnīca (nr.002) un dzīvojamā māja (nr.006).

Izmājāmās nedzīvojamās telpas izvietotas doktorāta ēkas (nr.001) 1. stāvā (telpa nr.1) plānā - izmājāmā platība 13,7 m² (skatīt telpu plānu atskaites pielikumā).

Nedzīvojamo 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, nomājamai telpai ir dabiskais nolietojums).

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.

Nomas maksas apmērs noteikts, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi un aprēķiniem ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtējuma Atzinums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013. Nomas maksas aprēķins Atzinumā netiek atspoguļots, jo satur konfidenciālu informāciju. Veicot nomas maksas aprēķinus, kā arī balstoties uz pieejamo informāciju par tirgus situāciju un nomas maksām Garkalnes pagastā un tā tuvākajā apkārtnē, tika konstatēts, tirgus nomas maksas ir robežās no robežās no 7,00 EUR/m² līdz 12 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. 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.

Pamatojoties uz Atzinumā ietverto informāciju, ir aprēķināta izmājamo telpu iespējamā nomas maksa (bez PVN) novērtēšanas dienā 2024. gada 18.decembrī, kas varētu būt ~ **7,50 EUR/m²** mēnesī.

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabala daļu.

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

Augstāk minētā nomas maksa 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**

Vērtējamā objekta atrašanās vietas attēlojums kartē:



OBJEKTA FOTOATTĒLI



PIELIKUMI

- | | | | |
|----|-----------|--|------------|
| 1. | pielikums | Zemesgrāmatas nodaļējums | - 2 lapas; |
| 2. | pielikums | Vērtējamās telpas plāns | - 1 lapa; |
| 3. | pielikums | VZD Kadastra izdrukā | - 2 lapas; |
| 4. | pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |