

Atzinums par nekustamā īpašuma -
zemes gabala daļu

Smiltēnē, Dakteru ielā 2



tirgus nomas maksas noteikšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Smiltenes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2023. gada 25. aprīlis

Smiltenes novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma daļu Smiltē, Dakteru ielā 2
(zemes kad.apz. 9415 002 0314), tirgus nomas maksas noteikšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma daļu (turpmāk tekstā Objekts), tirgus nomas maksas noteikšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Smiltenes pilsētas ZG nodaļējums:	100000065261
Zemes gabala kopējā platība:	3 049 m ²
Vērtējamo zemes gabala daļu platība:	~ 120 m ² (zemes gabals Nr.1 un 2, skice atzinuma pielikumos)

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Smiltenes novada pašvaldība
--------------------	-----------------------------

Zemes raksturojums:

Platība:	3 049 m ² ; <i>iznomājamās daļas – katra ~ 120 m²</i>	Forma:	Taisnstūris.
Komunikācijas u.c.:	Iespēja pieslēgties centralizētai elektroapgādes sistēmai.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus nomas maksu būtiski neietekmē:	- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētān ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0319 ha platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0228 ha platībā; - ūdensteces aizsargjoslas teritorija 0.3049 ha platībā.
---------------------------------------	---

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus nomas maksu tā apskates brīdī – 2023. gada 25. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

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 nedrīkst būt izmantots citu juridisko un fizisko personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Zemes nomas maksas apmērs noteikts, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi. Pieprasījums pēc nelielām zemes platībām Smiltenes pilsētā ir neliels. Tādu platību nomas maksas ir aptuveni 0,5 – 0,6 EUR/m² mēnesī. Prognozējams, ka tuvākajā nākotnē līdzīgām platībām būtiskas nomas maksu izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū nav sagaidāmas.

Balstoties uz pieejamo informāciju par tirgus situāciju un zemes nomas maksām apkārtnē, ir noteikta zemes gabalu Nr. 1 un 2, katrs ~ 120 m² platībā:

**iespējamā tirgus nomas maksa gadā, kas 2023. gada 25. aprīlī ir
0,55 EUR par 1 m² mēnesī bez PVN.**

Noteiktā tirgus nomas maksa ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja vērtējamie zemes gabaliem nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti pielikumā esošajā atzinumā.

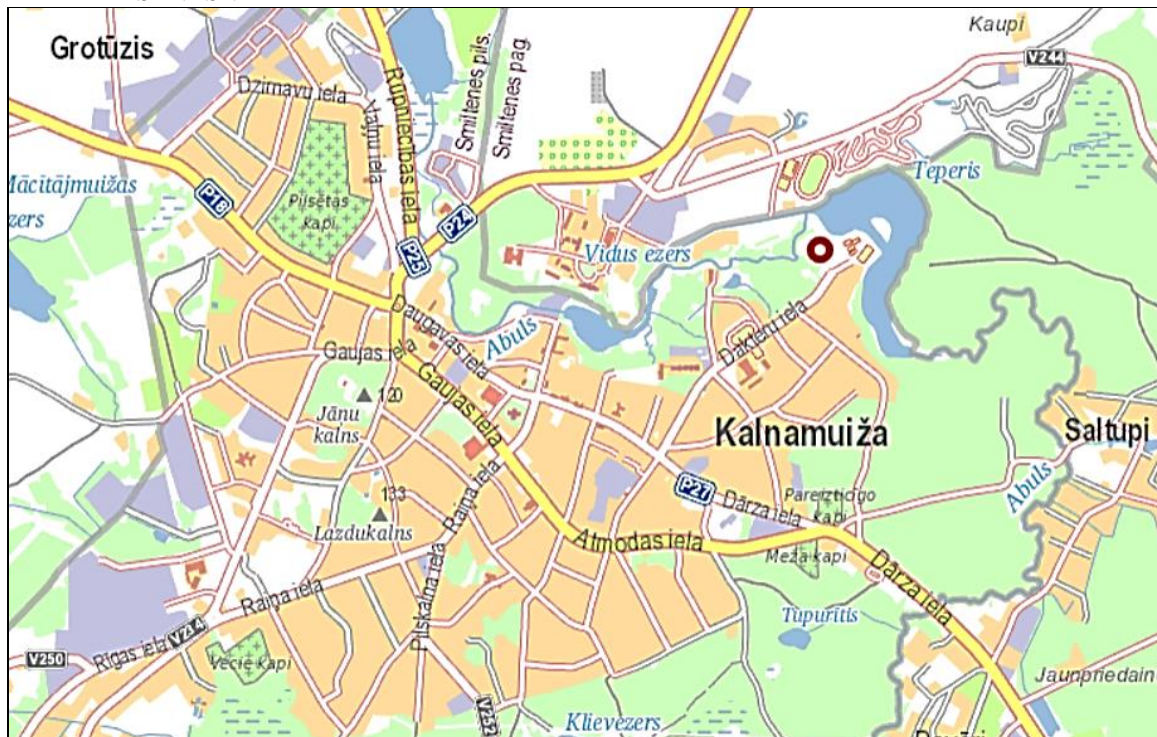
Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA



Vērtējamās zemes gabala daļas atrodas Smiltene pilsētas nomalē, pie Tepera ezera. Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas, attālāk daudzstāvu dzīvojamās ēkas, darījumu un komerciāla rakstura objekti un izglītības iestādes, sporta stadions. Teritorijas apbūves blīvums ir vidējs, apkārtnē ir blīvi apzaļumota, tuvumā atrodas mežs, Tepera ezers, pilsētas promenāde, sporta laukums, izglītības iestādes. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā labs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamā iekškvartāla iela aptuveni 50 m posmā ar grants segumu labā stāvoklī, tālākās ielas asfaltētas. Autotransporta novietošana iespējama izbūvētā asfaltētā stāvlaukumā, vērtējamo zemes gabalu tiešā tuvumā. Gājēju plūsma gar īpašumu ir samērā augsta, tuvumā ir apmierinoši attīstīta sociālā infrastruktūra. Aptuveni 1 – 2 km attālumā izvietoti tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, degvielas uzpildes stacija, bērnudārzi un citi sociālās infrastruktūras objekti. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

platība:	~ 120 m ² ;
forma:	taisnstūra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs;
nožogojums:	zemes gabali nav nožogoti;
pie zemes pievadītie inženiertīkli:	iespējams elektrības pieslēgums.

Zemes gabali no austrumiem robežojas ar ielu. No pārējām pusēm – ar līdzīgiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem. Uz apskates brīdi zemes gabali tika apsaimniekoti.



Publiskās apbūves teritorija (P)

ZEMES GABALU FOTOATTĒLI



PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|---|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas datorizdruka | - 1 lapa; |
| 2. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 2 lapas; |
| 3. pielikums | Iznomājamās teritorijas plāns | - 1 lapa; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (kopijas) | - 2 lapas. |

Pielikumi
(dokumentu kopijas)