

Atzinums par nekustamā īpašuma daļas -  
neapdzīvojamo telpu

**Smiltenes novada Gaujienas pagasta**  
**Gaujienā, „Gaismas”**  
(ēka ar kadastra apzīmējumu 3648 005 0181 002)



tirgus nomas maksu

Novērtējuma pasūtītājs: SMILTENES NOVADA PAŠVALDĪBA

Novērtējuma datums: 2024. gada 23. maijs

## SMILTENES NOVADA PAŠVALDĪBAI

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma daļas – neapdzīvojamo telpu

Smiltenes novada Gaujienas pagasta Gaujienā, „Gaismas”, tirgus nomas maksu

Pēc Jūsu lūguma tika noteikta iespējamā tirgus nomas maksa daļai neapdzīvojamo telpu īpašumā Smiltenes novada Gaujienas pagasta Gaujienā, „Gaismas”, īpašuma kadastra nr. 3648 005 0181, vērtējamās ēkas kadastra apzīmējums 3648 005 0181 002. Darba mērķis bija noteikt iespējamo tirgus nomas maksu neapdzīvojamām telpām ēkā ar kadastra apzīmējumu 3648 005 0181 002, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū atzinuma sagatavošanas datumā. Izmājamās telpas – individuālās garāžas vieglo automašīnu novietošanai/šķūņi. Nomas maksas apmērs ir noteikts, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli un komunālos maksājumus.

Nekustamais īpašums pieder Smiltenes novada pašvaldībai (ZG ieraksts).

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 vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi un ņemot vērā to, ka telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pieprasījums pēc dažāda rakstura neapdzīvojamām telpām 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 līdzīga pielietojuma telpām – individuālajām garāžām/šķūņiem nav būtiski mainījušās pēdējo gadu laikā un tās ir robežās no 0,1 EUR/m<sup>2</sup> (minimālā) līdz 0,3 EUR/m<sup>2</sup> (maksimālā) mēnesī bez PVN. Prognozējams, ka tuvākajā nākotnē būtiskas nomas maksu izmaiņas līdzīga pielietojuma īpašumiem nekustamo īpašumu tirgū nav sagaidāmas.

Balstoties uz pieejamo informāciju par tirgus situāciju un telpu nomas maksām apkārtnē 2024. gada maijā, noteiktā nomas maksa (bez PVN) atzinuma sagatavošanas dienā garāžu/šķūņu telpām varētu būt ~ **0.2 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī bez PVN**.

Noteiktās nomas maksas tirgus vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma izmantošanas veidu, tā specifiku 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, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atzinumu un nav lietojami atrauti no tā konteksta. Slēdziens pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas dienā, un neiekļauj to pēkšņu izmaiņu ietekmi uz 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





