

Nedzīvojamo telpu



**Gaujas iela 18, Vangaži,
Ropažu novads;
Telpu grupu 8017 003 0107
Nr. 010; Nr. 011; un daļas no Nr. 017**

Tirgus nomas maksas aprēķins

Ropažu novada pašvaldība

2022.gada 15.decembrī

Atzinums par nedzīvojamo telpu

Gaujas iela 18, Vangaži, Ropažu novads**kadastra apzīmējums 8017 003 0107 002****Telpu grupu nr. 010; 011 un daļas no 017**

iespējamo nomas maksu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma nomas maksu. Izpētes nolūks bija noteikt atsevišķu neapdzīvojamo telpu iespējamo nomas maksu. Novērtējamais objekts ir **neapdzīvojamas telpu grupas un to daļas, kas ir daļa no visa nekustamā īpašuma Gaujas iela 18, Vangažos, Ropažu novadā, kura īpašuma tiesības reģistrētas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000067829 ar kadastra Nr. 8017 003 0107.**

Tirgus noma (īre) – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.12.)

Atzinuma sagatavošanas mērķis ir sniegt informāciju par iespējamo nomas maksu. Veicot nomas maksu aprēķinu no nekustamā īpašuma iznomāšanas vērtētāji balstījās uz līdzīgiem noslēgtajiem līgumiem, piedāvājumā esošām un potenciālām nomas maksām šāda tipa objektos.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 09.decembrī un 12.decembrī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis atzinums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis par telpu tirgus nomas maksu, ņemot vērā to atrašanās vietu, platību, tehnisko stāvokli, novietojumu apkārtnē, novietojumu ēkā, labiekārtojumu, izmantošanas iespējas, piekļuves iespējas, sezonalitāti, auto novietošanas iespējas, komunālo maksājumu apmaksas nosacījumus u.c. nomas maksu formējošiem apstākļiem ir sekojošs:

Telpu nosaukums	Platība	Labiekārtojums	Nomas maksa, EUR mēnesī/m ² (bez PVN)	Piezīme
Biroja telpas, 2.stāvs, telpu grupa ar kadastra apzīmējumu Nr. 8017 003 0107 010;	29.4 m ²	Elektrība, centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	2.50 EUR/m ²	Telpas ar pilnu iekšējo apdari, apmierinošā tehniskā stāvoklī
Iznomājamām telpām piekriņotā koplietošanas telpu daļa	16.0 m ²	centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	1.00 EUR/m ²	Telpu platība noteikta saskaņā ar īpašnieka lēmumu
Telpu grupai 010 kopējā piekriņotā platība	45.4 m²		89.50 EUR	Nomas maksa par visām telpām, bez PVN
Biroja telpas, 2.stāvs, telpu grupa ar kadastra apzīmējumu Nr. 8017 003 0107 011;	8.5 m ²	Elektrība, centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	3.00 EUR/m ²	Telpas ar pilnu iekšējo apdari, apmierinošā tehniskā stāvoklī
Iznomājamām telpām piekriņotā koplietošanas telpu daļa	4.6 m ²	centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	1.00 EUR/m ²	Telpu platība noteikta saskaņā ar īpašnieka lēmumu
Telpu grupai 011 kopējā piekriņotā platība	13.1 m²		30.10 EUR	Nomas maksa par visām telpām bez PVN

Telpu nosaukums	Platība	Labiekārtojums	Nomas maksa, EUR mēnesī /m	Piezīme
Biroja telpas , 2.stāvs, daļa no telpu grupas ar kadastra apzīmējumu Nr. 8017 003 0107 017;	33.4 m ²	Elektrība, centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	2.50 EUR/m ²	Daļa no telpu grupas (017), bijusī telpa grupa (014) Telpas ar pilnu iekšējo apdari, labā tehniskā stāvoklī
Izmājāmām telpām piekrītošā koplietošanas telpu daļa	18.1 m ²	centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	1.00 EUR/m ²	Telpu platība noteikta saskaņā ar īpašnieka lēmumu
Daļas no telpu grupai 017 kopējā piekrītošā platība	51.5 m²		101.60 EUR	Nomas maksa par visām telpām bez PVN

Noteiktā nomas maksa ir noteikta pie nosacījuma, ka nomniekam papildus jāveic maksājumi par komunālajiem pakalpojumiem (elektrību, ūdeni, kanalizāciju, apkuri, atkritumu izvešanu, telpu uzkopšanu) pēc faktiskā patēriņa, kā arī PVN maksājumi.

NIN maksājumi nav iekļauti nomas maksā.

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi nomas darījumi, zonējums, kā arī citus faktorus, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma nomas maksu. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta. Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

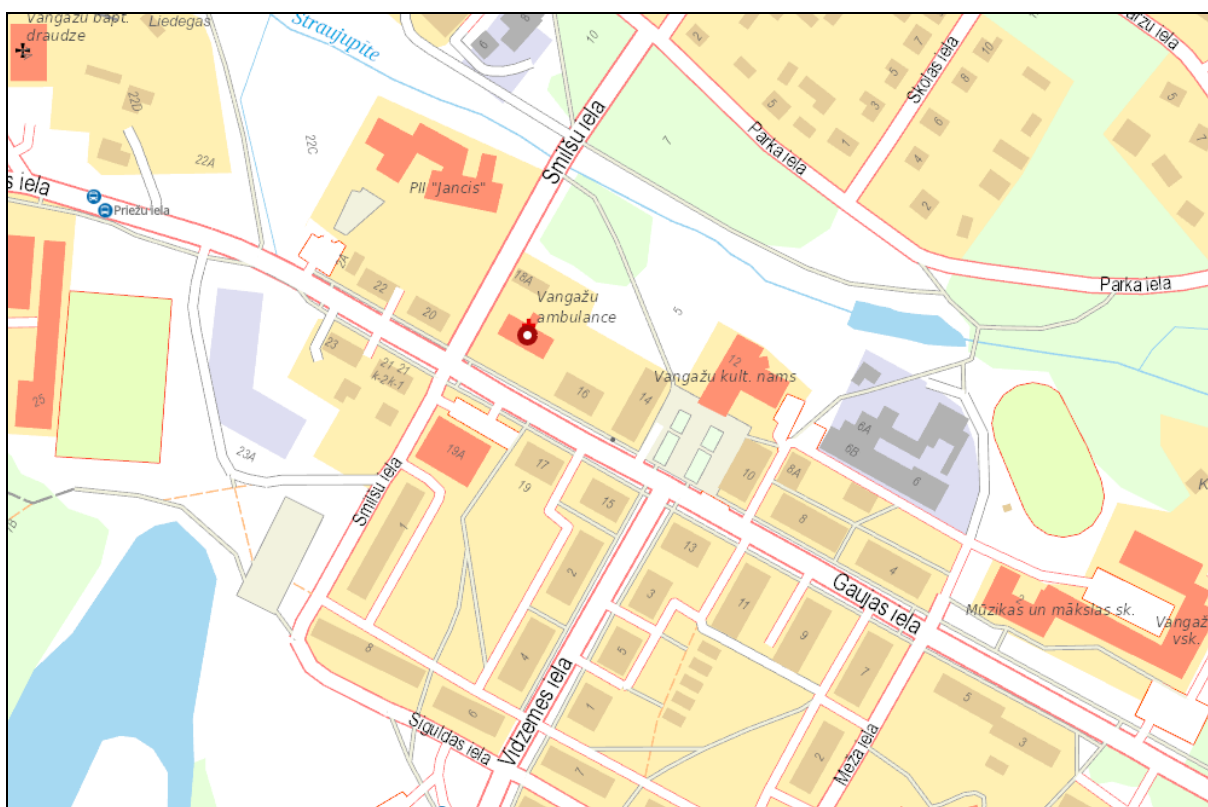
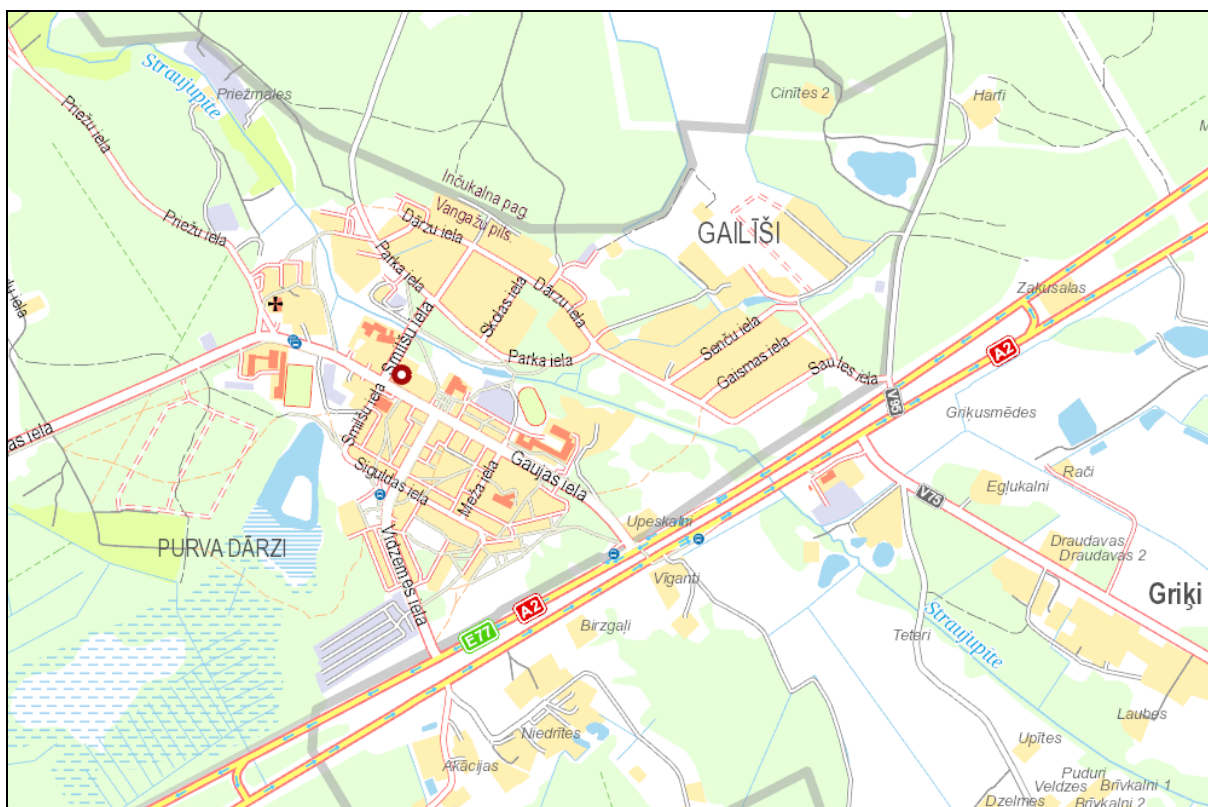
Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____

(Pēteris Strautmanis LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

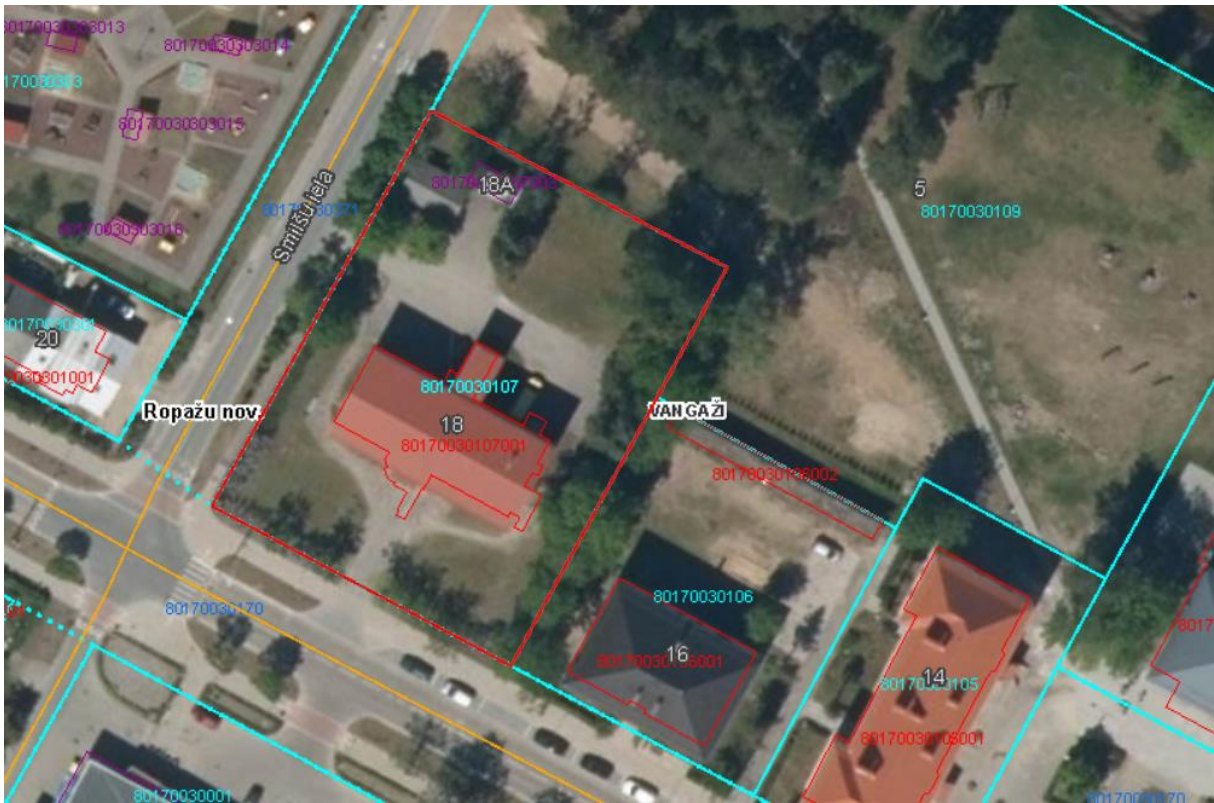
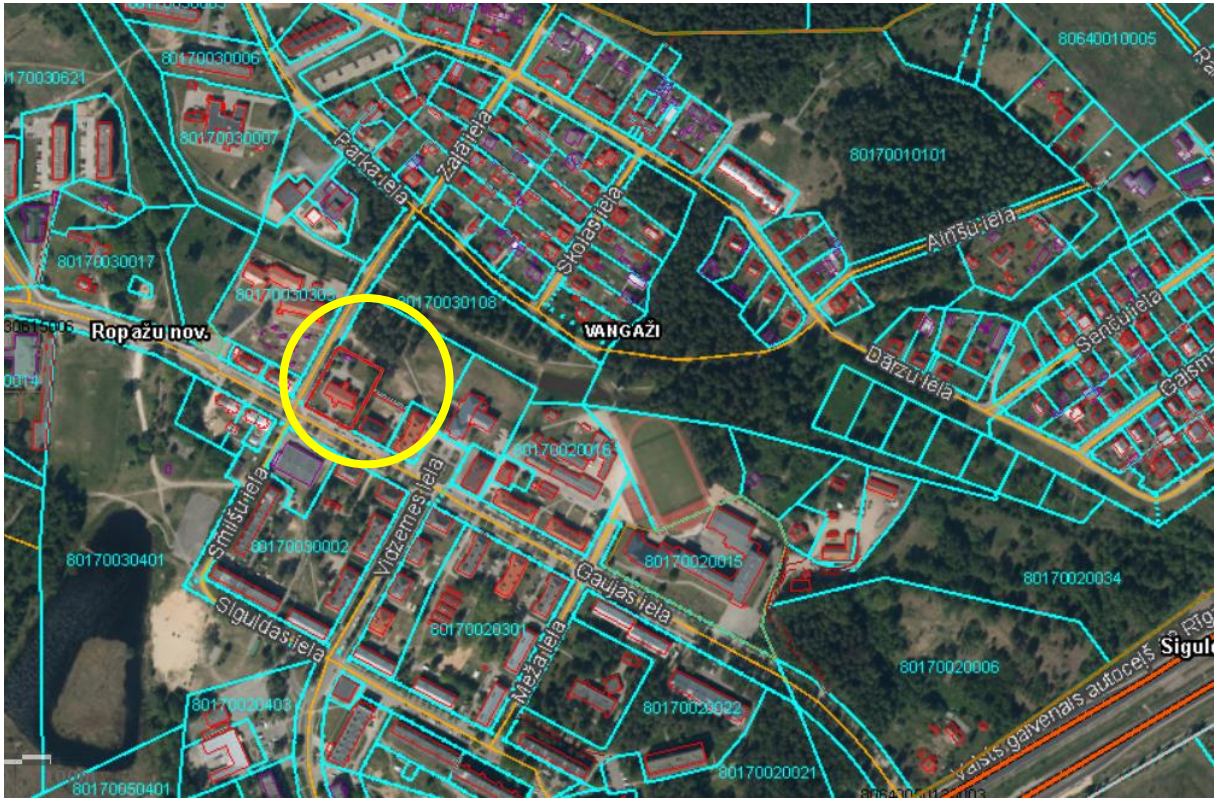
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns

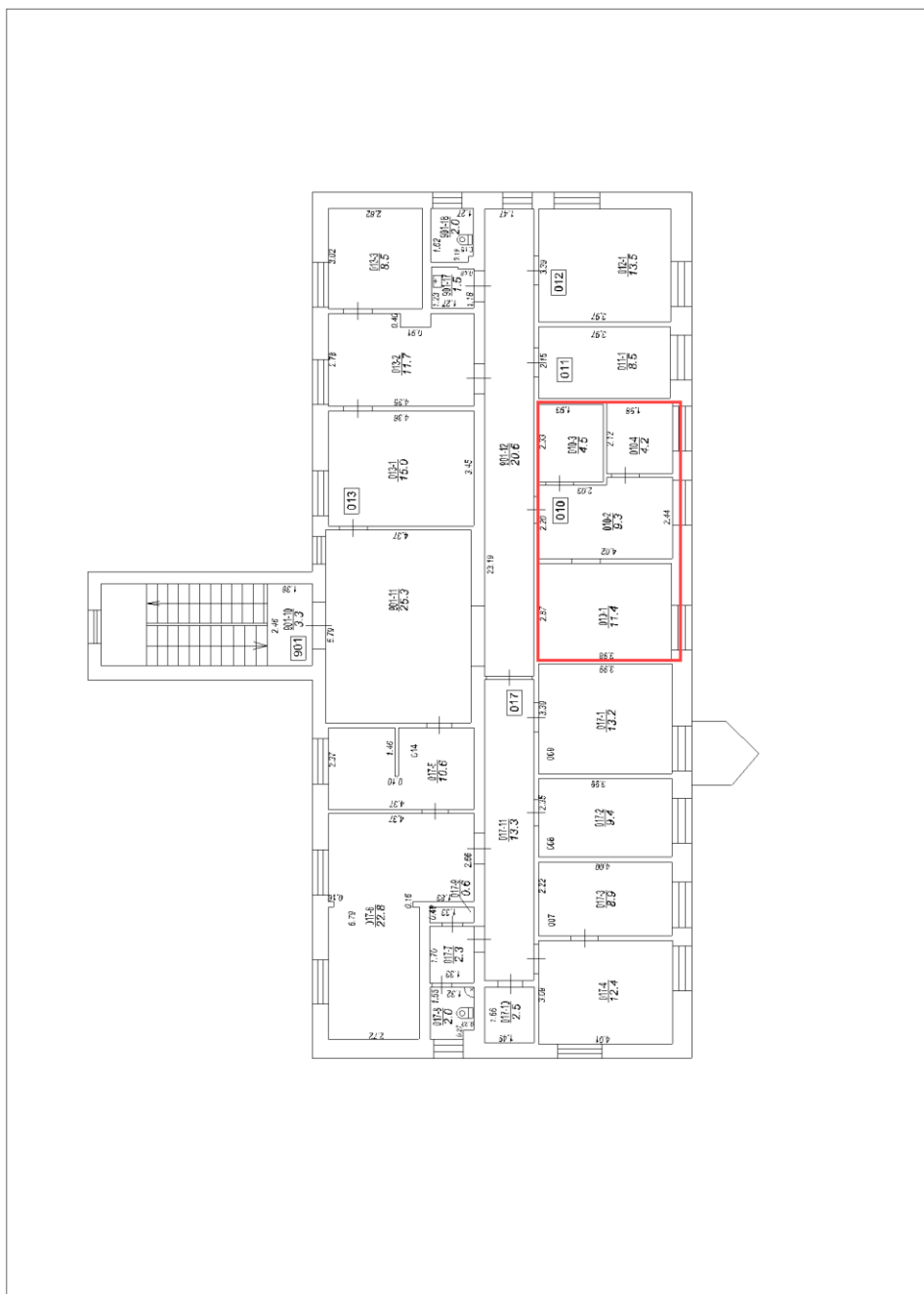


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

Telpu plāni un foto attēli

Telpu nosaukums	Platība	Labiekārtojums	Piezīme
Biroja telpas , 2.stāvs, telpu grupa Nr. 010; Telpas Nr.1;nr.2;nr.3; nr.4	29.4 m ²	Elektrība, centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	Telpas ar pilnu iekšējo apdari, apmierinošā tehniskā stāvoklī
Iznomājamām telpām piekrītošā koplietošanas telpu daļa	16.0 m ²	centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	
Telpu grupai 010 kopējā piekrītošā platība	45.4 m²		

Telpas plāns:



80170030107001002	-
80170030107001003	-
80170030107001010	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3709
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3709 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7819 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.11.2020
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	29.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	29.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	29.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	11.4	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	9.3	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	4.5	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	4.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

80170030107001011	-
-------------------	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	1072
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1072 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2261 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2



Administratīvā ēka



Administratīvā ēka



Telpu grupa nr. 010



Telpu grupa nr. 010



Telpu grupa nr. 010



Telpu grupa nr. 010



Koplietošanas telpa – kāpņu telpa



Koplietošanas telpa – gaitenis



Koplietošanas telpa – gaitenis



Koplietošanas telpa - gaitenis



Koplietošanas telpa -tualete



Koplietošanas telpa - tualete

Telpu nosaukums	Platība	Labiekārtojums	Piezīme
Biroja telpas , 2.stāvs, telpu grupa ar kadastra apzīmējumu Nr. 8017 003 0107 011;	8.5 m ²	Elektrība, centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	Telpas ar pilnu iekšējo apdari, apmierinošā tehniskā stāvoklī
Iznomājamām telpām piekrītošā koplietošanas telpu daļa	4.6 m ²	centrālā apkure, ūdensvads, kanalizācija	
Telpu grupai 011 kopējā piekrītošā platība	13.1 m²		

Telpas plāns:



Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.11.2020
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	8,5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8,5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8,5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	8,5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	10.11.2020
---------	------------

80170030107001012	-
80170030107001013	-
80170030107001015	-
80170030107001016	-
80170030107001017	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	12362
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	12362 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	26063 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.11.2020
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	98
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0



Administratīvā ēka



Administratīvā ēka



Telpu grupa nr. 011



Telpu grupa nr. 011



Koplietošanas telpa – kāpņu telpa



Koplietošanas telpa – gaitenis



Koplietošanas telpa – gaitenis



Koplietošanas telpa - gaitenis



Koplietošanas telpa -tualete



Koplietošanas telpa - tualete