

Nr.I-12

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

## RP SIA "Rīgas satiksme"

### Atzinums par nomas maksu apmēru

Pēc Jūsu lūguma sniedzam atzinumu par nekustamā īpašuma **Ezermalas ielā 32, Rīgā, kadastra Nr.0100 084 0528**: zemes gabala ar kopējo platību 20 954 m<sup>2</sup> un uz tās esošās būvju

1. Sporta paviljons, kadastra apzīm.0100 084 0528 001, ar kopējo platību 441,6 m<sup>2</sup>;
2. Šķūnis, kadastra apzīm.0100 084 0528 002, ar garumu 71,0 m<sup>2</sup>;
3. Šķūnis, kadastra apzīm.0100 084 0528 003, ar kopējo platību 20,2 m<sup>2</sup>;
4. Pirts, kadastra apzīm.0100 084 0528 004, ar kopējo platību 22,7 m<sup>2</sup>;
5. Sadzīves ēka, kadastra apzīm. 0100 084 0528 005, ar kopējo platību 66,9 m<sup>2</sup>;
6. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 006, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
7. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 007, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
8. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 008, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
9. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 009, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
10. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 010, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
11. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 011, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
12. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 012, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
13. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 013, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
14. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 014, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
15. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 015, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
16. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 016, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
17. Tenisa laukums, kadastra apzīm.0100 084 0528 017, ar kopējo platību 800,0 m<sup>2</sup>;
18. Šķūnis, kadastra apzīm.0100 084 0528 018, ar kopējo platību 14,4 m<sup>2</sup>;
19. Saimnieciskais darbībai nepieciešamais aprīkojums (funkcionāli nepieciešamā kustamā manta);

nomas maksas aktualizāciju. Aktualizācijas mērķis - noteikt minētā īpašuma viena mēneša nomas maksu, pie īpašuma esošā izmantošanas veida, **izsoles sākuma cenas noteikšanai**. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana izsoles sākumcenas noteikšanai.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA „Eiroeksperts” darbinieki jau iepriekš ir veikuši nekustamā īpašuma Ezermalas ielā 32, Rīgā, kadastra Nr.0100 084 0528, sastāvā ietilpstošās zemes gabala un uz tās esošās būvju, iespējamo viena mēneša nomas maksas noteikšanu. Objekts sākotnēji tika apsekots 2023. gada 25. augustā un, balstoties uz Objekta stāvokli un situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā, tika sagatavota vērtēšanas atskaite. Noteiktā viena mēneša nomas maksa sastādīja 2200 EUR (divi tūkstoši divi simti eiro). Nomas līguma mērķis bija – tenisa sporta bāze, nomas termiņa laikā ēkas tehniskais stāvoklis nedrīkst pasliktināties un nomniekam jāveic visi nepieciešamie uzturēšanas izdevumi, lai ēkas tehnisko stāvokli nepasliktinātu, veiktie ieguldījumi tiek amortizēti nomas termiņa laikā un beidzoties nomas termiņam tie tiek nodoti ēkas īpašniekam bez atlīdzības.

Tiek pieņemts, ka kopš iepriekšējās Objekta apsekošanas tā stāvoklis, tuvākās apkārtnes apbūve un citi vērtējamo īpašumu un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā 2023. gada 25. augusta atskaitē norādītajam, publiski pieejamai informācijai.

Analīzes rezultātā, izvērtējot minētās vērtējuma atskaites aprēķinos izmantotās metodikas atbilstību un pašreizējo tirgus situāciju, esam secinājuši, ka nomas tirgus aktivitāte līdzīga rakstura īpašumiem ir mazinājusies, kas atspoguļojas samazinājušās nomas maksās. Nemot vērā apstākli, ka tenisa sporta bāze var tik izmantota ne vairāk, kā 6 sešus mēnešus gadā, jo to veido āra tenisa korta laukumi, tad sezonālā noslodzes koeficients, kurš tika izmantots nosakot īpašuma nomas maksu, varētu svārstīties robežās no 30% līdz 50%, kā arī iespējamais nomas maksas termiņš iespējams būtu īsāks. Potenciālo nomnieku interese par šāda veida īpašumiem ir ierobežota. Papildus tika ņemts vērā apstāklis, ka līdzīga rakstura īpašumu iegāde vai ilgtermiņa noma ir riskanta, jo ieguldījumu atdeve ir neprognozējama.

**Pamatojoties uz augstākminētajiem apsvērumiem esam secinājuši, ka iepriekš aprēķinātā augstāk minētā īpašuma iespējamā viena mēneša tirgus nomas maksa paredzētajam nomas mērķim (nomas maksa izsoles sākuma cenas noteikšanai), un varētu būt:**

**1800 EUR (viens tūkstotis astoņi simti euro)**

Papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis, kā arī nomnieks sedz ar ēku (būvju) apsaimniekošanu un uzturēšanu saistos izdevumus un komunālos maksājumus, veic ieguldījumus nomas objektā, lai nodrošinātu tā tehniskā stāvokļa nepasliktināšanos.

*Tirgus nomas maksa ir 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. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.1.1.1)*

*Aprēķinā netiek izdarīti pieņēmumi par pieguļošo nekustamo īpašumu izmantošanas iespējām, tai skaitā auto novietošanai. Atzinums paredzēts nomas maksu apzināšanai.*

Atzinums ir paredzēts pasūtītāja vajadzībām, un tas nevar tikt uzskatīts par novērtējuma atskaiti Latvijas Standarta LVS 401:2013 izpratnē.

Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums 2023. gada 25. augusta vērtēšanas atskaitei Nr. L1285/ER/2023 un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26311611.

Vilis Žuromskis

SIA „Eiroeksperts” valdes loceklis

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