

EUROEXPERT



**KULTŪRAS NAMA ĒKAS TELPU Nr.27, Nr.28, Nr.29, Nr.30,
Nr.31, Nr.32 un Nr.33
PARKA IELĀ 3, LIELVĀRDĒ, OGRES NOVADĀ
TIRGUS NOMAS MAKSAS NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L12091/ER/2023

**Ogres novada pašvaldības
Lielvārdes pilsētas un pagasta pārvalde**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši neapdzīvojamo telpu Parka ielā 3, Lielvārdē, Ogres novadā novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt neapdzīvojamo telpu Nr.27, Nr.28, Nr.29, Nr.30, Nr.31, Nr.32 un Nr.33 ar summāro platību 108.3 m² ēkas pirmajā stāvā (turpmāk objekts) 1 m² tirgus nomas maksu mēnesī. Vērtējuma mērķis – telpu nomas līguma vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus nomas maksa par 1 m² mēnesī (bez PVN) 2023. gada 17.janvārī ir

3.80 EUR (trīs euro un astoņdesmit centi)*

*Papildus maksājams nekustamā īpašuma nodoklis, komunālo pakalpojumu izdevumi un PVN.

Šī vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums 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)

Vērtēšanas brīdī vīrusa COVID-19 izplatības un karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

Saturs

| | |
|---|----|
| Galvenā informācija par vērtējamo objektu | 4 |
| Vērtējamā objekta novietnes raksturojums..... | 4 |
| Objekta raksturojums..... | 4 |
| Vērtējumā izmantotā dokumentācija | 5 |
| Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām..... | 5 |
| Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi | 5 |
| Vērtības aprēķins..... | 6 |
| Tirgus nomas maksas definīcija..... | 6 |
| Labākā un efektīvākā izmantošana | 6 |
| Novietnes shēma..... | 9 |
| Objekta fotogrāfijas..... | 9 |
| Slēdziens..... | 12 |

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

| | |
|--|---|
| Novērtējamā objekta adrese un būves kadastra apzīmējums | Parka iela 3, Lielvārde, Ogres novads Būves kadastra apzīmējums 74130020520001 |
| Novērtējamā objekta īpašnieks | Ogres novada pašvaldība, saskaņā ar VZD KP datus norādīto informāciju. Lielvārdes novada pašvaldība, saskaņā ar zemesgrāmatā norādīto informāciju |
| Novērtējamā objekta sastāvs | Daļa no nekustamā īpašuma Parka ielā 3, Lielvārdē, Ogres novadā, kadastra Nr. 7413 002 0367, būves "Kultūras nams" ar kopējo platību 3057.8 m ² , kadastra apzīm.7413 002 0520 001 daļa – telpu grupas ar kadastra apzīm.7413 002 0520 001 007 telpas Nr.27 (3.1 m ²), telpa Nr.28 (68.4 m ²), telpa Nr.29 (23.0 m ²), telpa Nr.30 (3.7 m ²) telpa Nr.31 (3.3 m ²), telpa Nr.32 (1.2 m ²), telpa Nr.33 (5.6 m ²) ar summāro platību 108.3 m ² . Apbūve funkcionāli saistīta ar zemes vienību ar kopējo platību 2.8099 ha, kadastra apzīm.7413 002 0520, kas ietilpst nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7413 002 0367 sastāvā. |
| Vērtēšanas datums | 17.01.2023 |
| Vērtējuma pasūtītājs | Ogres novada pašvaldības Lielvārdes pilsētas un pagasta pārvalde |
| Vērtēšanas uzdevums | noteikt Objekta tirgus nomas maksas likmi |
| Vērtēšanas mērķis | nomas līguma vajadzībām |
| Esošais izmantošanas veids | Telpas piemērotas kafejnīcas vajadzībām |
| Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība | 17.01.2023 |
| Apskati veica/atskaiti sagatavoja | Indra Plinte-Gaižute, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā |

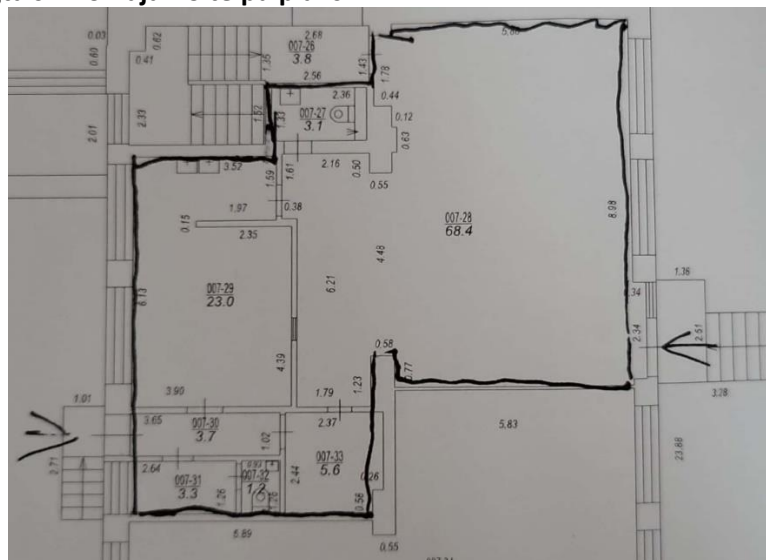
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Objekts atrodas Lielvārdes pilsētas centrālajā daļā.

Objekta raksturojums

Tehniskais stāvoklis: Vērtējamās telpas izvietotas kultūras nama ēkas 1. stāvā. Ēka un telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī. Telpās ir vienkārša, telpu funkcijām atbilstoša apdare. Ir atsevišķa ieeja no pagalma.

Pasūtītāja iesniegtais iznomājamo telpu plāns:



Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Telpu plāna kopija.
- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksts.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.

| | |
|-----------------------------|---|
| Īpašie pieņēmumi | <ul style="list-style-type: none">• Īpašuma iznomāšanas mērķis – ēdināšanas pakalpojumu sniegšana;• Nekustamā īpašuma nodoklis un pievienotās vērtības nodoklis maksājams papildus nomas maksai;• Nomniekam ir tiesības ierosināt un par saviem finanšu līdzekļiem veikt Nekustamā īpašuma sakopšanas un atjaunošanas darbus, saņemot rakstisku saskaņojumu no Iznomātāja;• Jebkādā veidā izbeidzoties nomas attiecībām starp Pusēm, Iznomātājam nav jāatlīdzina jebkādi izdevumi, kas radušies Nomniekam, lietojot Nekustamo īpašumu. |
| Papildus informācija | - |

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.

- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Pašreizējā reakcija uz COVID-19 un karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko COVID-19 un karadarbība Ukrainā varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtības aprēķins

Tirgus nomas maksas definīcija

Tirgus nomas maksa - 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.

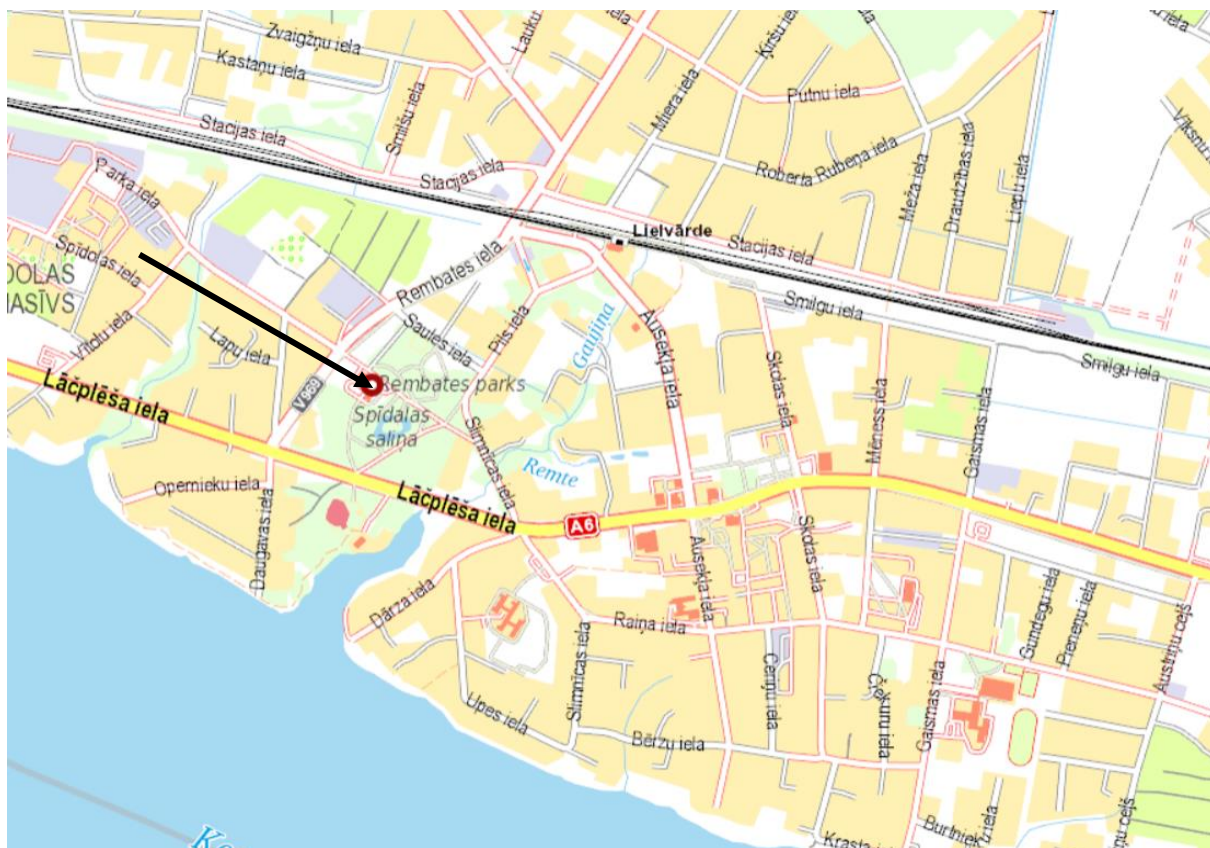
(Latvijas Standarts LVS401-2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Novietnes shēma



Avots: www.balticmaps.eu

Objekta fotogrāfijas







Slēdziens

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus nomas maksa par 1 m² mēnesī (bez PVN) 2023. gada 17.janvārī ir

3.80 EUR (trīs euro un astoņdesmit centi)*

*Papildus maksājams nekustamā īpašuma nodoklis, komunālo pakalpojumu izdevumi un PVN.

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas", un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta. Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Vilis Žuromskis
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Indra Plinte-Gaižute
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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

NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
 - dzīvokļu
 - dzīvojamo māju
 - zemesgabalu
 - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA

 **+371 67365999**

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

Rīgā, Bauskā, Cēsis, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē