

Nekustamā īpašuma



**Rūpniecības ielā 1, Inčukalns,
Inčukalna pagasts, Siguldas novads**

Tirgus vērtības aprēķins

Siguldas novada pašvaldība

2024.gada 05.jūnijā

Par nekustamā īpašuma

Rūpniecības ielā 1, Inčukalns, Inčukalna pagasts, Siguldas novads
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 0,1830 ha** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000000468090** ar kadastra Nr. **8064 006 0852**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanas vajadzībām**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaištītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 03.maijā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

11 600,- EUR
(vienpadsmit tūkstoši seši simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. 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,

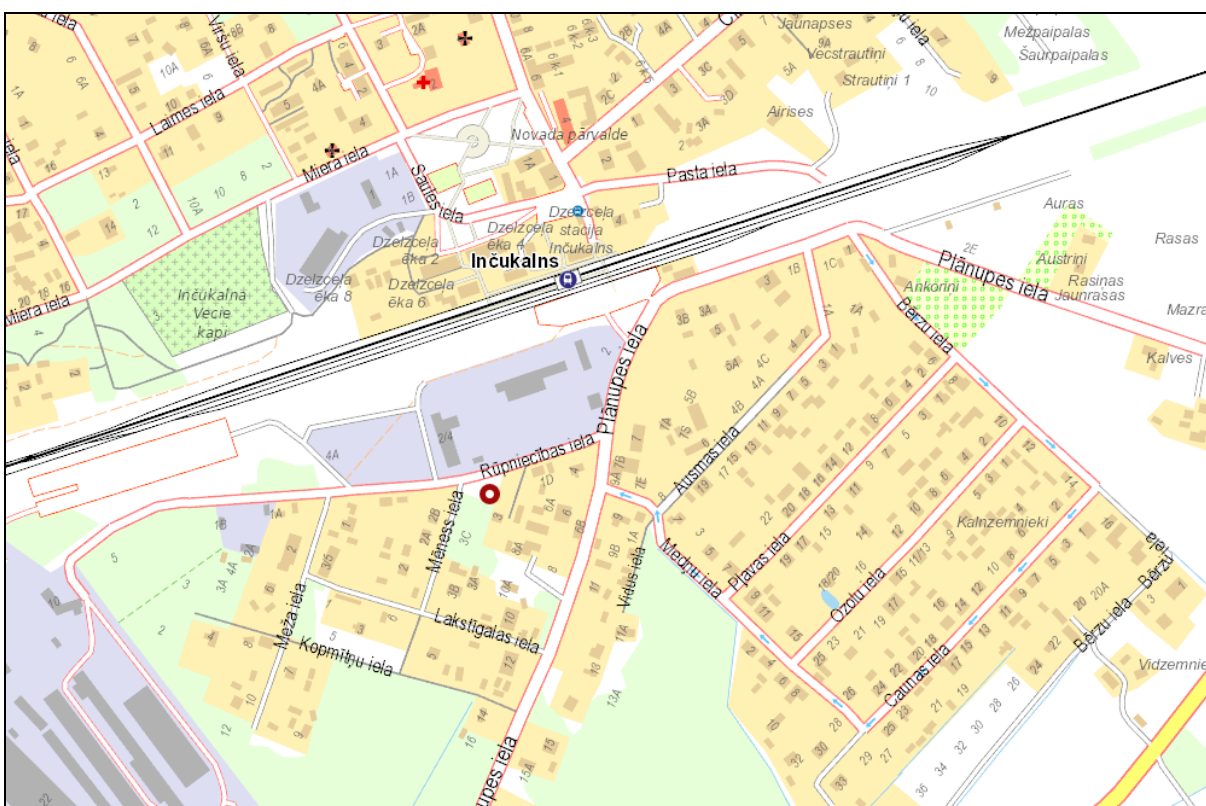
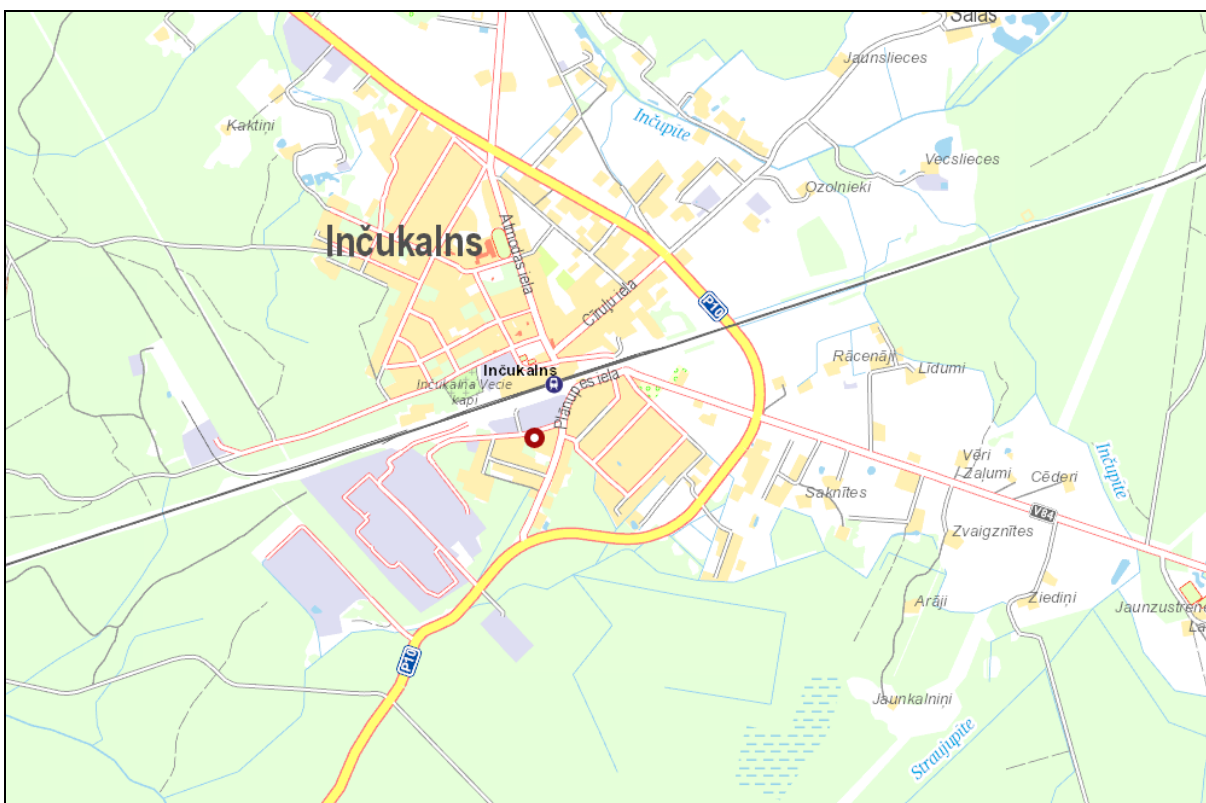
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

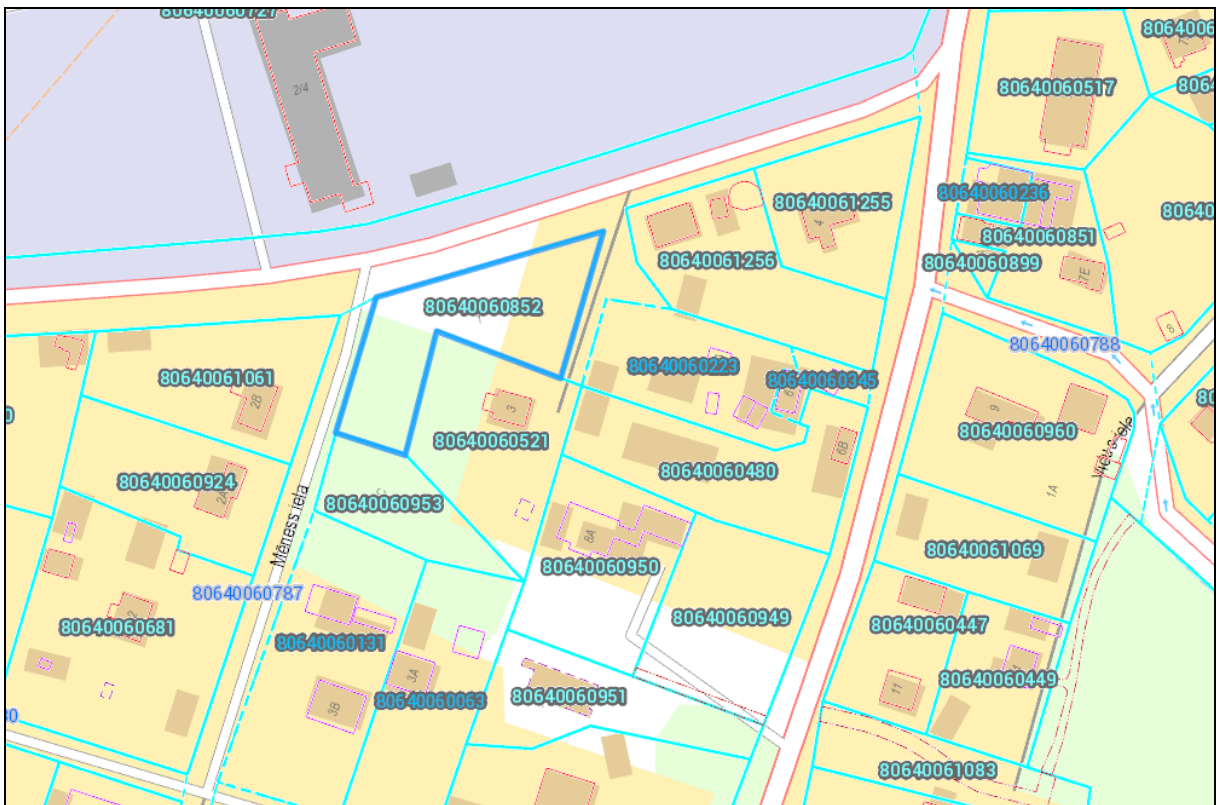
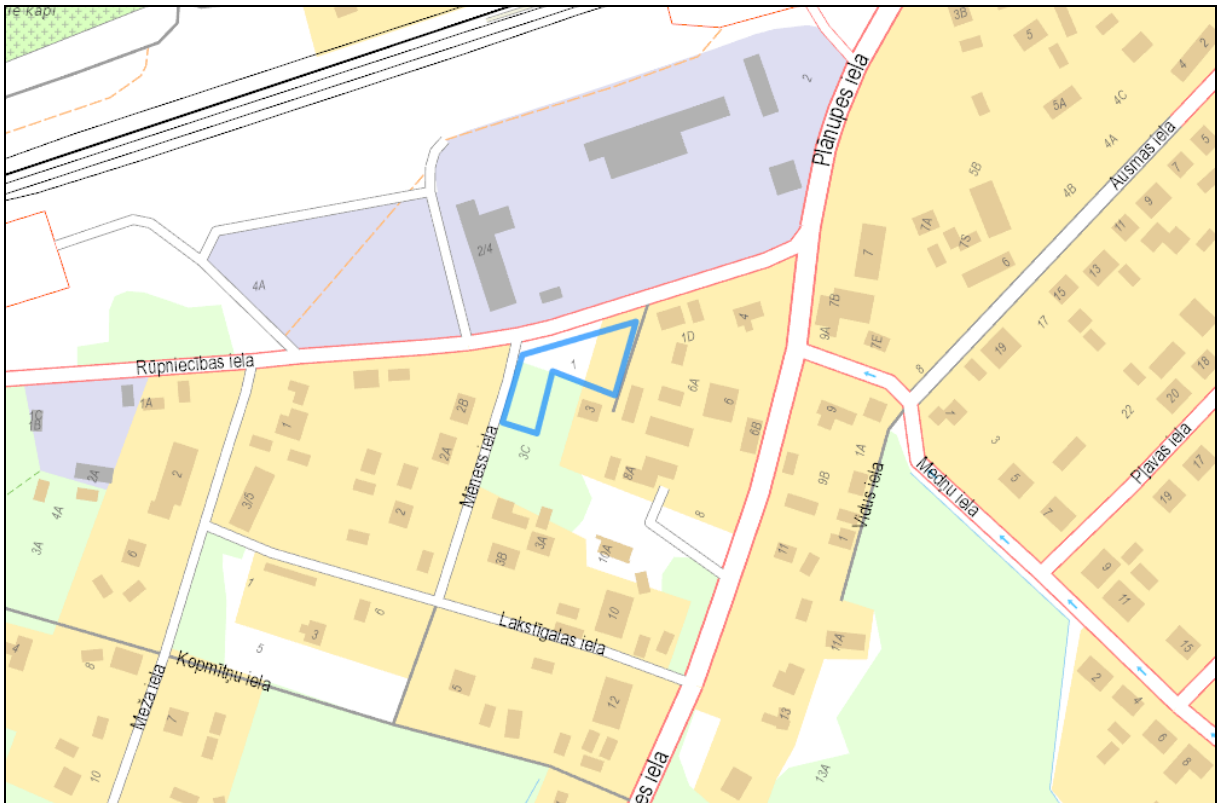
Novērtējamais īpašums:	Rūpniecības iela 1, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov.
Kadastra Nr.:	8064 006 0852
Īpašnieks:	Siguldas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000000468090
Kopējā platība:	0,1830 ha
Esošais izmantošanas veids:	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Vērtējuma pasūtītājs:	Siguldas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomināli spriegumu līdz 20kV – 0,0278 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju – 0,0163 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomināli spriegumu līdz 20kV – 0,0192 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomināli spriegumu līdz 20kV – 0,0112 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,0077ha; • Aizsargjoslas teritorija gar iela – būvlaide – 0,0572 ha.
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	11 600,- EUR (vienpadsmit tūkstoši seši simti euro)
Vērtības indikatori:	
Tirgus vērtība par m²:	6,3 EUR
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 03.maijā
Piezīmes:	

Novietnes plāns



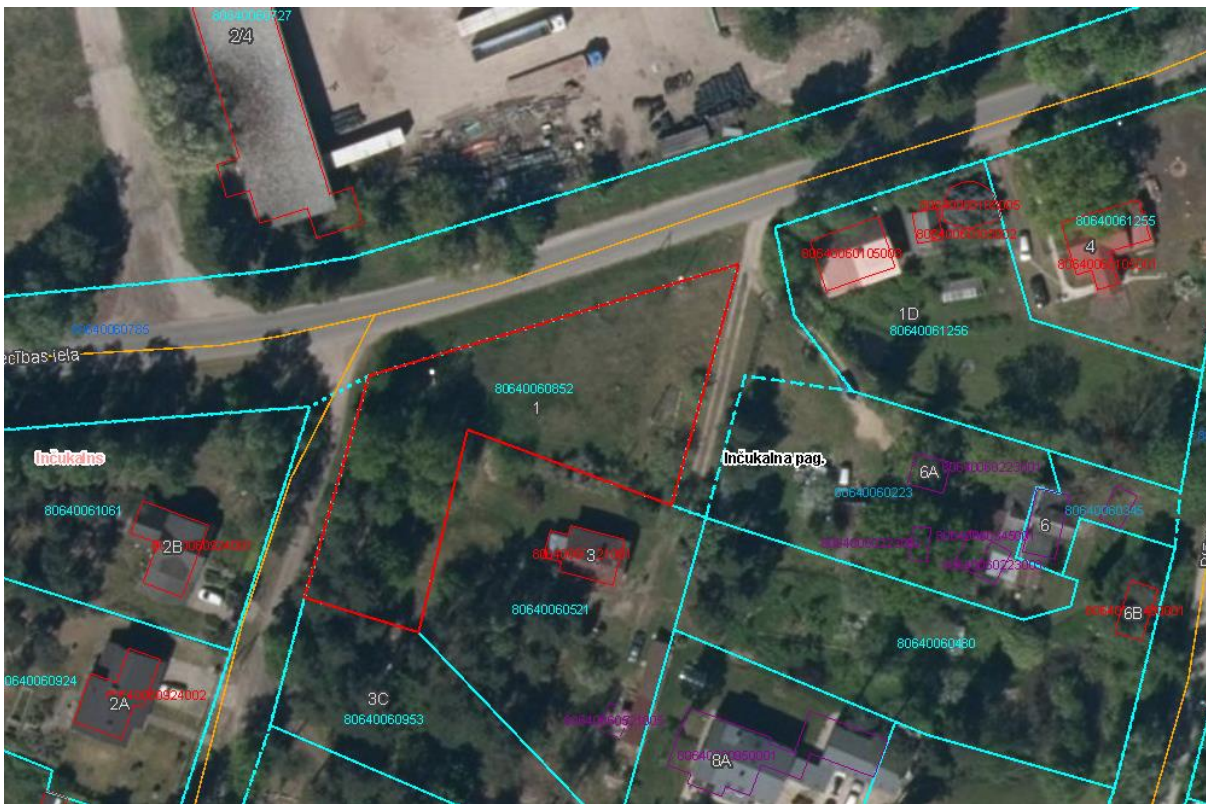
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

Zemes gabala robežu plāns

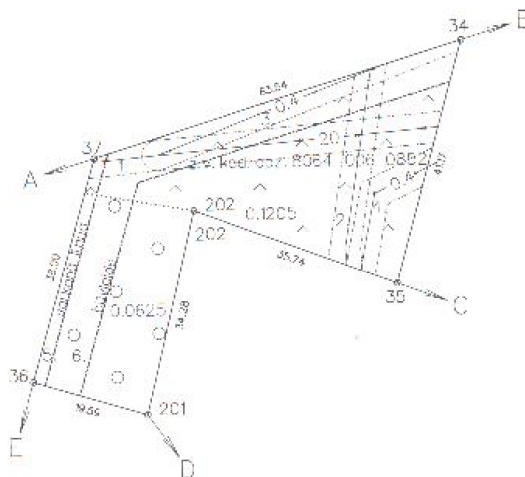
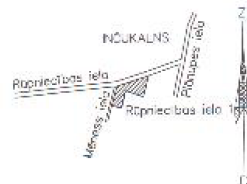
ZEMES LIETOŠANAS VEIDU ENĢELĀVUMS

Zemes vienību platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI											
	TĀJĀ SKAITĀ											
	Lauksaim. izmant. zeme	Araim. zeme	Augļu dārz.	Plāvis	Garšas	Meži	Krājumi	Purvi	Zem. ūdeņiem	Zem. ūdņu dārz.	T.sk.	
0,1830	0,1205	-	-	-	0,1205	-	-	-	-	-	0,0625	-

ZEMES VIENĪBAS
 ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
 Koordinātu sistēma LKS-92
 Mēroga koeficients 0,9999621

	X	Y
37	328097,26	541525,63
34	328115,63	541586,43
35	328075,99	541575,36
202	328088,40	541541,85
201	328055,10	541533,78
36	328060,79	541515,04

Zemes vienības izvietojuma shēma



Robežojotā zemes vienību saraksts

- No A līdz B z.v. kad. apz. 80640060785
- No B līdz C Inčukalna novada pašvaldības zeme
- No C līdz D z.v. kad. apz. 80640050521
- No D līdz E z.v. kad. apz. 80640060953
- No E līdz A z.v. kad. apz. 80640060787

Saisinājumi:

z.v. kad. apz. zemes vienības kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0,1830 ha

Plāna mērogs 1:1000

Saskaņoja: Zemes un ūdens res. d. vec. insp.	paraksts	Benita Kupe	11-10-2007
Saskaņoja: Inčukalna novada piln. persona	paraksts	Dzintra Selga	11-10-2007
Plānu izgatavoja mērnieks		Reinis Anģēns	24-09-2007.

Foto attēli



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



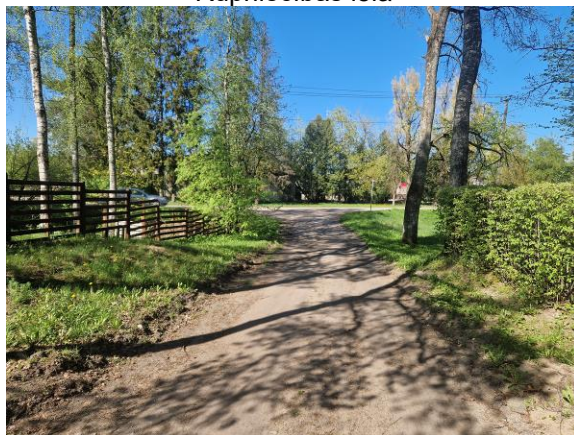
Rūpniecības iela



Rūpniecības iela



Mēness iela



Mēness iela

Atrašanās vieta

Novietojums:	Zemes gabals atrodas Inčukalna ciema D daļā, netālu no dzelzceļa stacijas.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Līdz tuvākajai starppilsētas autobusu pieturai un dzelzceļa stacijai ~300 m.
Apkārtne, infrastruktūra:	Inčukalna pagasta centrā, Inčukalnā pieejami nepieciešamākie sabiedriskie pakalpojumi – PII, VSK, sporta infrastruktūra, kā arī lielveikali, aptieka, doktorāts.
Vides tīrība:	Vidi piesārņojoši objekti tuvumā nav zināmi
Īpašuma specifika:	Dzīvojamās apbūves zeme (DzS)

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	1830 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Zemes kadastrālā vērtība:	3 999,- EUR
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomināli spriegumu līdz 20kV – 0,0278 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju – 0,0163 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomināli spriegumu līdz 20kV – 0,0192 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomināli spriegumu līdz 20kV – 0,0112 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,0077ha; • Aizsargjoslas teritorija gar iela – būvlaide – 0,0572 ha.
Uzlabojum:	Nav zināmi
Pieejamās komunikācijas:	<ul style="list-style-type: none"> • Tuvākā iespējamā pieslēguma vieta centralizētajai kanalizācijas un ūdensvada sistēmai iespējams uz Meža ielas ~150 m attālumā. • Tuvākā iespējamā pieslēguma vieta centralizētajai elektroapgādes sistēmai iespējams uz Meža ielas ~110 m attālumā. • Tuvākā iespējamā pieslēgšanās vājstrāvas tīklam (TET) iespējama ~ 110 m attālumā uz Meža ielas
Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris
Reljefs:	Līdzens
Drenāža un gruntsūdeņi:	--
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Nav zināmi