

Nekustamā īpašuma



Jaunzīlītes, Griķi Inčukalna pagasts, Siguldas novads

Tirgus vērtības aprēķins

Siguldas novada pašvaldībai

2024.gada 22.maijs

Par daļas no zemes gabala

Jaunzīlītes, Griķi, Inčukalna pagastā, Siguldas novadā

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 0.53 ha** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Inčukalna pagasta** zemesgrāmatas nodaļumā Nr. **100000488303** ar kadastra Nr. **8064 005 0073**.

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu 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 11.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:

31 500,- EUR
(trīsdesmit viens tūkstotis pieci simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, 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

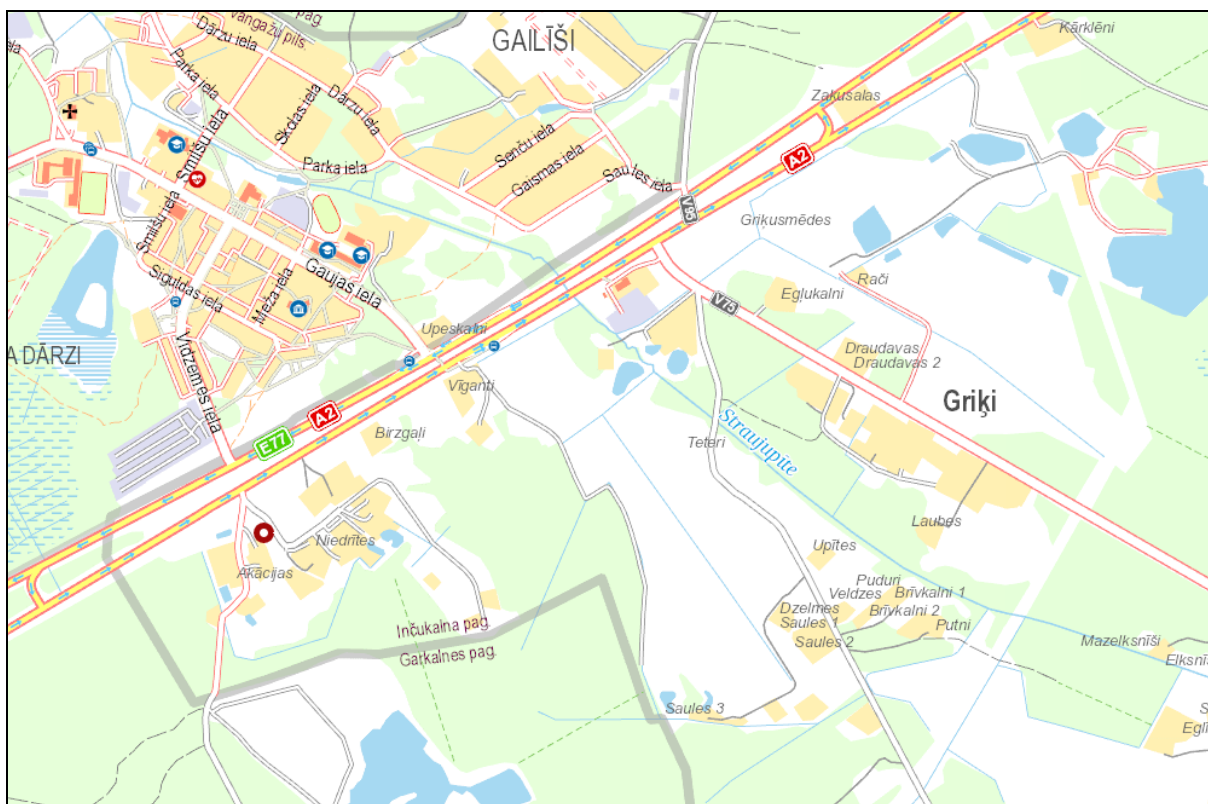
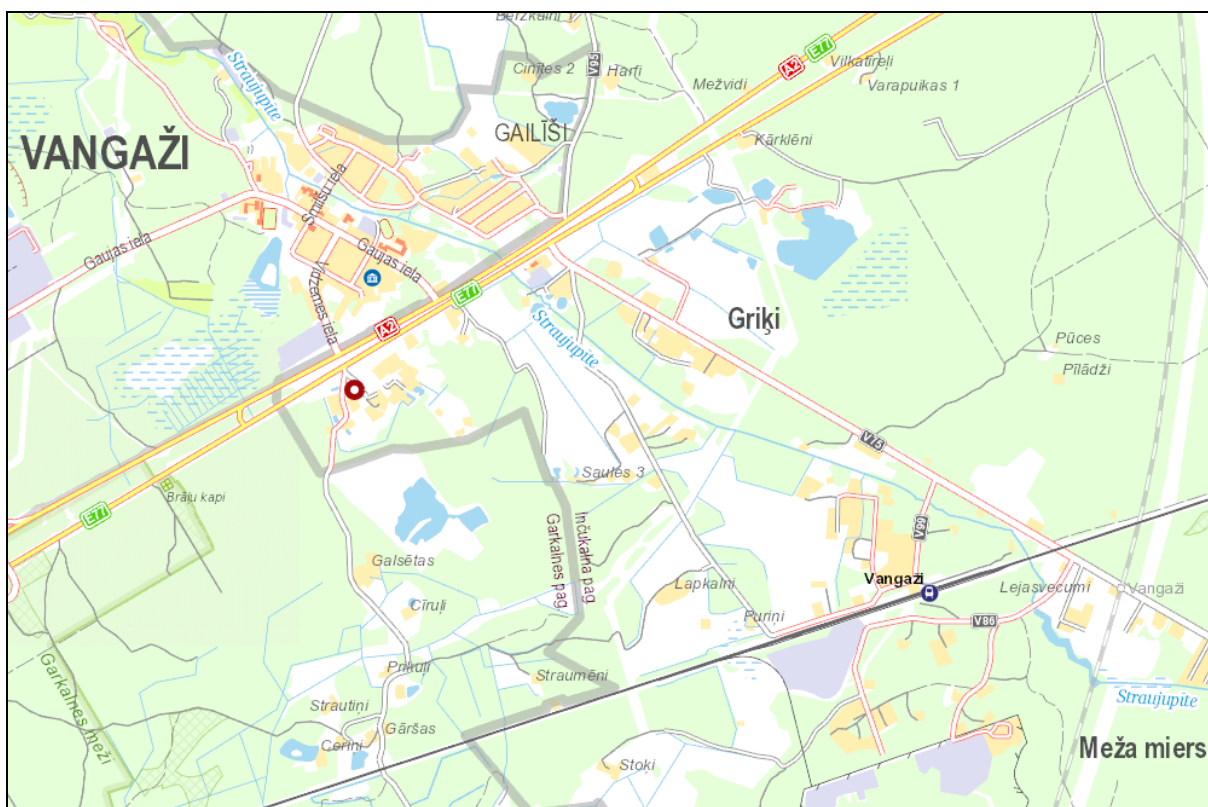
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

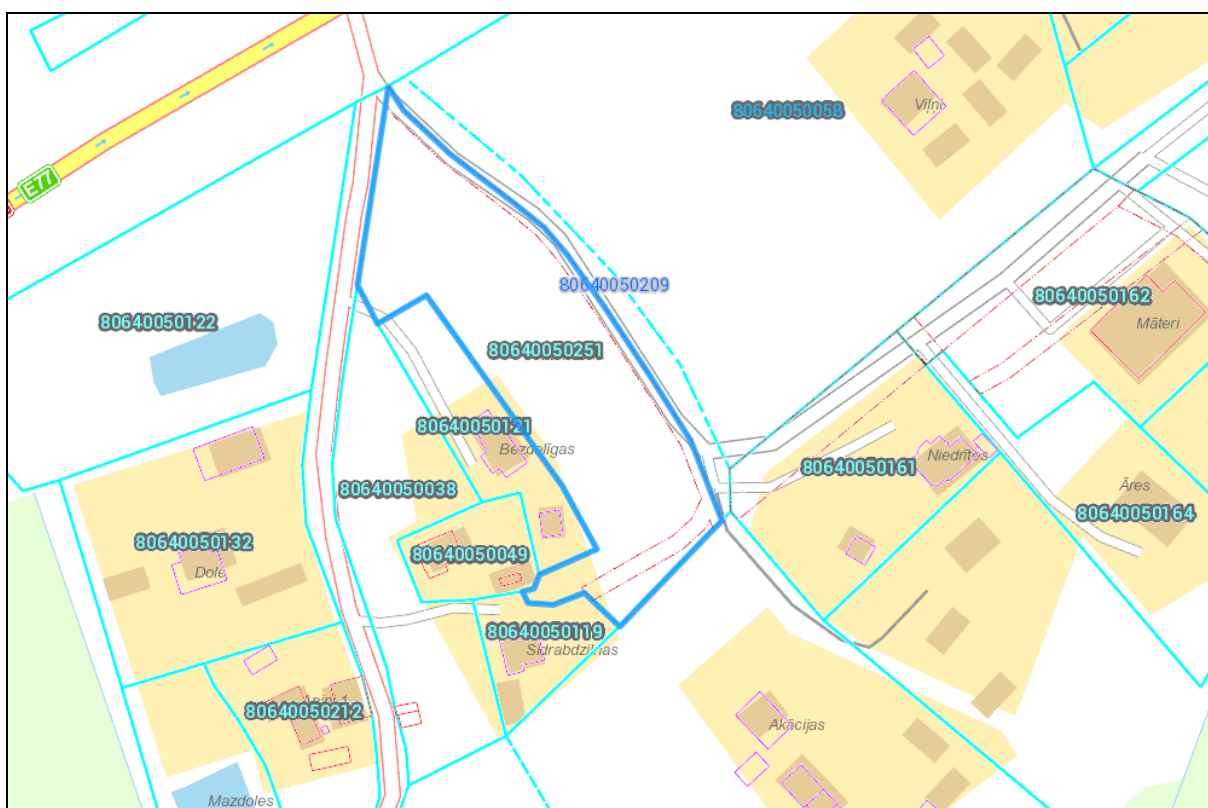
Novērtējamais īpašums:		Jaunzīlītes, Griķi, Inčukalna pagasts, Siguldas novads
Kadastra Nr.:		8068 005 0073
Īpašnieks:		Siguldas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000488303
Kopējā platība:		0.53 ha
Esošais izmantošanas veids:		Lauksaimniecības teritorijas (L1), kur apbūvei paredzēta sekundāra nozīme
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:		Siguldas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo līdz 20kV – 0.0020 ha - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju – 0.0500 ha - Ceļa servitūta teritorija – 0.0600 ha <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>	
Vērtība noteikta, izmantojot:		
Izmaksu pieeju:		Netika izmantota
Ienākumu pieeju:		Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:		31 500,- EUR (trīsdesmit viens tūkstotis pieci simti euro)
Vērtības:		
Tirgus vērtība:		31 500,- EUR (trīsdesmit viens tūkstotis pieci simti euro)
Vērtības indikatori:		
Tirgus vērtība par m ² :		6,0 EUR
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2024.gada 11.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.

Foto attēli



Vērtējamais zemesgabals



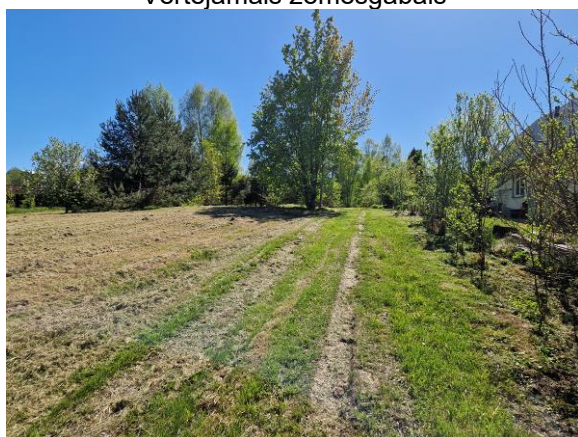
Vērtējamais zemesgabals



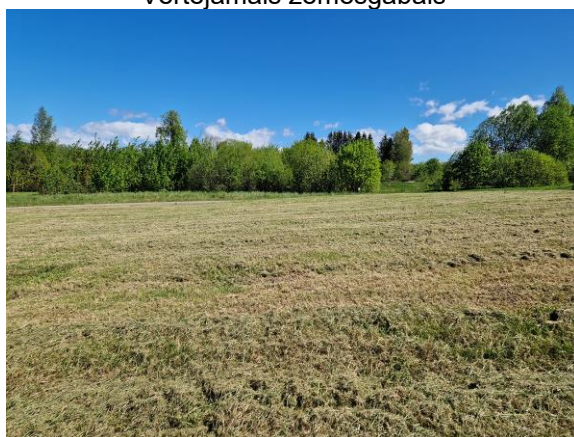
Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals



Vērtējamais zemesgabals – ceļa servitūts



Vērtējamais zemesgabals – ceļa servitūts



Vērtējamais zemesgabals - ceļa servitūts



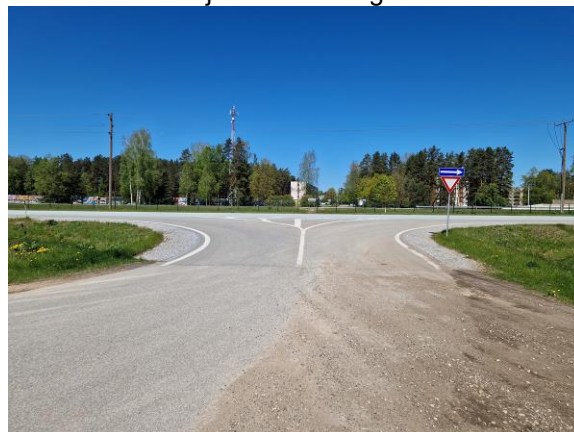
Pašvaldības ceļš un ceļa servitūts



Vērtējamais zemesgabals



Pašvaldības ceļš un ceļa servitūts



Nobraukšana no šosejas A2

Atrašanās vieta

Novietojums:	Zemesgabals atrodas Inčukalna pagasta R daļā uz robežas ar Vangažu pilsētu un tiešā šosejas A2 tuvumā.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Starppilsētu autobusa pietura atrodas ~ 700 m attālumā.
Apkārtnē, infrastruktūra:	Vangažu pilsētā pieejam pamata pilsētas infrastruktūra, novada centrs Sigulda atrodas ~20 km attālumā. Rīga atrodas ~27 km attālumā
Vides tīrība:	Vidi piesārņojošu objekti tuvumā nav zināmi
Īpašuma specifika:	Lauksaimniecības zemes

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:		0.53 ha
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024.
Zemes kadastrālā vērtība:		8 670,- EUR
Apgrūtinājumi:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo līdz 20kV – 0.0020 ha - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju – 0.0500 ha - Ceļa servitūta teritorija – 0.0600 ha	
Uzlabojumi:		Nav zināmi
Pieejamās komunikācijas:	Centralizētu komunikāciju pieslēgumu zemesgabalam nav. Tranzītā zemesgabalu šķērso TET pazemes kabelis un gaisvadu līnija, kā arī elektrības gaisvadu līnijas un pazemes kabelis. Uz zemes gabala atrodas aka.	
Konfigurācija:		Neregulārs daudzstūris
Reljefs:		Ar kritumu šosejas A2 virzienā
Zonējums un tā atbilstība:		Lauksaimniecības teritorijas (L1), kur apbūvei paredzēta sekundāra nozīme
Drenāža un gruntsūdeņi:		--
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):		Nav zināmi