Nekustamā īpašuma



Dalderi, (Sudas iela 9) Mālpils, Mālpils pagasts, Siguldas novads

Nomas maksas novērtējums

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Siguldas novada pašvaldība

2026.gada 11.septembris

Atzinums par īpašuma
Dalderi, (Sudas iela 9), Mālpils, Mālpils pagasts, Siguldas novads
tirgus nomas maksas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs veicām mums pieejamās informācijas analīzi, lai noteiktu iespējamo īpašuma nomas maksu. Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs veicām mums pieejamās informācijas analīzi, lai noteiktu iespējamo īpašuma nomas maksu. ***Novērtējamais objekts: zeme ar kadastra apzīmējumu 8074 003 0817, kuras platība ir 1,14 ha un uz tās esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 8074 003 081 7001 un saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 8074 003 0268 009,*** kas reģistrēts Mālpils pagasta zemesgrāmatu nodalījumā ar Nr. 1000001171313, ar kadastra Nr. 8074 003 0817**.**
Nomas objekta iznomāšanas mērķis, ir noteikts saskaņā ar Ministru kabineta 2021. gada 20. oktobra rīkojumu Nr. 740 "Par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma "Dalderi", Sudas ielā 9, Mālpilī, Mālpils pagastā, Siguldas novadā, nodošanu Siguldas novada pašvaldības īpašumā", **Kultūras dzīves sekmēšanai, tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanai un tautas jaunrades attīstībai, veselības aprūpes pieejamības nodrošināšanai, kā arī iedzīvotāju veselīga dzīvesveida un sporta veicināšanai un palīdzības sniegšanai iedzīvotājiem dzīvokļu jautājumu risināšanā.**
Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma nomas vērtības noteikšana iespējamai iznomāšanai.**
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 **2026.gada 28.augustā.**
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:
Nekustamā īpašuma **tirgus nomas maksa*** apskates datumā noapaļojot ir:

246,67 EUR/mēnesī **(divi simti četrdesmit seši euro un 67 centi mēnesi)**
2 960,- EUR/gadā **(divi tūkstoši deviņi simti sešdesmit euro gadā)**

*** Nomas maksā neiekļauts pievienotās vērtības nodoklis.**
Nomniekam papildus nomas maksai būs pienākums segt:
- **nekustamā īpašuma nodokli;**
- **komunālos maksājumus;**
- **apdrošināšanas izmaksas;**
- **nekustamā īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksas;**
- **citus ar nekustamā īpašuma lietošanu saistītos izdevumus.**

Nomniekam par saviem līdzekļiem jānodrošina:
- **nekustamā īpašuma uzturēšana;**
- **kārtējie remontdarbi;**
- **nepieciešamie atjaunošanas darbi;**
- **nepieciešamie pārbūves darbi;**
- **īpašuma pielāgošana plānoto pakalpojumu sniegšanai;**
- **teritorijas uzturēšana un labiekārtošana.**

*** Tirgus nomas maksu noteikta, pieņemot, ka nomnieks par saviem līdzekļiem veic visus nepieciešamos projektēšanas, būvniecības, pārbūves, atjaunošanas, ekspluatācijas atjaunošanas un teritorijas sakārtošanas darbus, kas nepieciešami pakalpojumu sniegšanai atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Darbība jāuzsāk termiņā līdz diviem gadiem pēc nomas līguma noslēgšanas.**

- **Lietošanas ierobežojumi (Ministru kabineta 2021. gada 20. oktobra rīkojums Nr. 740 "Par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma "Dalderi", Sudas ielā 9, Mālpilī, Mālpils pagastā, Siguldas novadā, nodošanu Siguldas novada pašvaldības īpašumā)**
- **Ir jāveic publiskās ēkas elektroinstalācijas atbilstības novērtējums atbilstoši normatīvajām prasībām,**
- **Saskaņā ar Siguldas novadā spēkā esošajiem decentralizētās kanalizācijas sistēmas apsaimniekošanas noteikumiem un valstī noteiktajām prasībām decentralizētajai kanalizācijas sistēmai ir jānodrošina notekūdeņu savākšana un apsaimniekošana tā, lai netiktu radīts piesārņojuma risks videi.**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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

<table>
<tr><td colspan="2">Novērtējamais īpašums:</td><td>Dalderi (Sudas iela 9), Mālpils,
Mālpils pagasts, Siguldas novads</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Kadastra apzīmējums.:</td><td>8074 003 0817</td></tr>
<tr><td colspan="2">Īpašnieks:</td><td>Siguldas novada pašvaldība</td></tr>
<tr><td colspan="2">Objekta juridiskais apraksts:</td><td>Īpašuma tiesības reģistrētas Mālpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000117313</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kopējā platība:</td><td>1,14 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Funkcionālais zonējums</td><td>Publiskās apbūves teritorija (P)</td></tr>
<tr><td>Lietošanas mērķis:</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>Mērķis</th><th>Kods</th><th>Platība</th><th>Platības mērvienība</th></tr>
<tr><td>Individuālo dzīvojamo māju apbūve</td><td>0601</td><td>0.4400</td><td>ha</td></tr>
<tr><td>Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība</td><td>0101</td><td>0.7000</td><td>ha</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</td><td>Rekreācijas/izglītības teritorija</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vērtējuma pasūtītājs:</td><td>Siguldas novada pašvaldība</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vērtējuma mērķis:</td><td>Nekustamā īpašuma nomas vērtības noteikšana iespējamai iznomāšanai</td></tr>
<tr><td>Apgrūtinājumi:</td><td colspan="2">10.1. Atzīme - noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt to ar hipotēku.
Apgrūtināt nekustamo īpašumu ar hipotēku - nepiemēro, ja nekustamais īpašums tiek ieķīlāts par labu valstij (Valsts kases personā), lai saņemtu Eiropas Savienības fondu atbalstu.
10.2. Pamats: 2022.gada 12.janvāra akts Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma Nr. 65R/20 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas), Ministru kabineta rīkojums Nr. 740, Ministru kabineta rīkojums Nr. 740.
Žurn. Nr. 300005776739, lēmums 03.01.2023, tiesnese Everita Ancāne-Balode</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Tirgus nomas maksa*</td><td>246,67 EUR/mēnesī
(divi simti četrdesmit seši euro un 67 centi mēnesi)</td></tr>
<tr><td>2 960,- EUR/gadā
(divi tūkstoši deviņi simti sešdesmit euro gadā)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</td><td>2026.gada 28.augustā</td></tr>
<tr><td>Piezīmes:</td><td colspan="2">

Lietošanas ierobežojumi (Ministru kabineta 2021.gada 20.oktobra rīkojums Nr. 740 "Par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma "Dalderi", Sudas ielā 9, Mālpilī, Mālpils pagastā, Siguldas novadā, nodošanu Siguldas novada pašvaldības īpašumā): <u>izmantot īpašumu pašvaldības autonomo funkciju īstenošanai - teritorijas labiekārtošanai un sanitārās tīrības nodrošināšanai, kultūras dzīves sekmēšanai, tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanai un tautas jaunrades attīstībai, veselības aprūpes pieejamības nodrošināšanai, kā arī iedzīvotāju veselīga dzīvesveida un sporta veicināšanai un palīdzības sniegšanai iedzīvotājiem dzīvokļu jautājumu risināšanā.</u>
Ir jāveic publiskās ēkas elektroinstalācijas atbilstības novērtējums atbilstoši normatīvajām prasībām,
Saskaņā ar Siguldas novadā spēkā esošajiem decentralizētās kanalizācijas sistēmas apsaimniekošanas noteikumiem un valstī noteiktajām prasībām decentralizētajai kanalizācijas sistēmai ir jānodrošina notekūdeņu savākšana un apsaimniekošana tā, lai netiktu radīts piesārņojuma risks videi.

</td></tr>
</table>

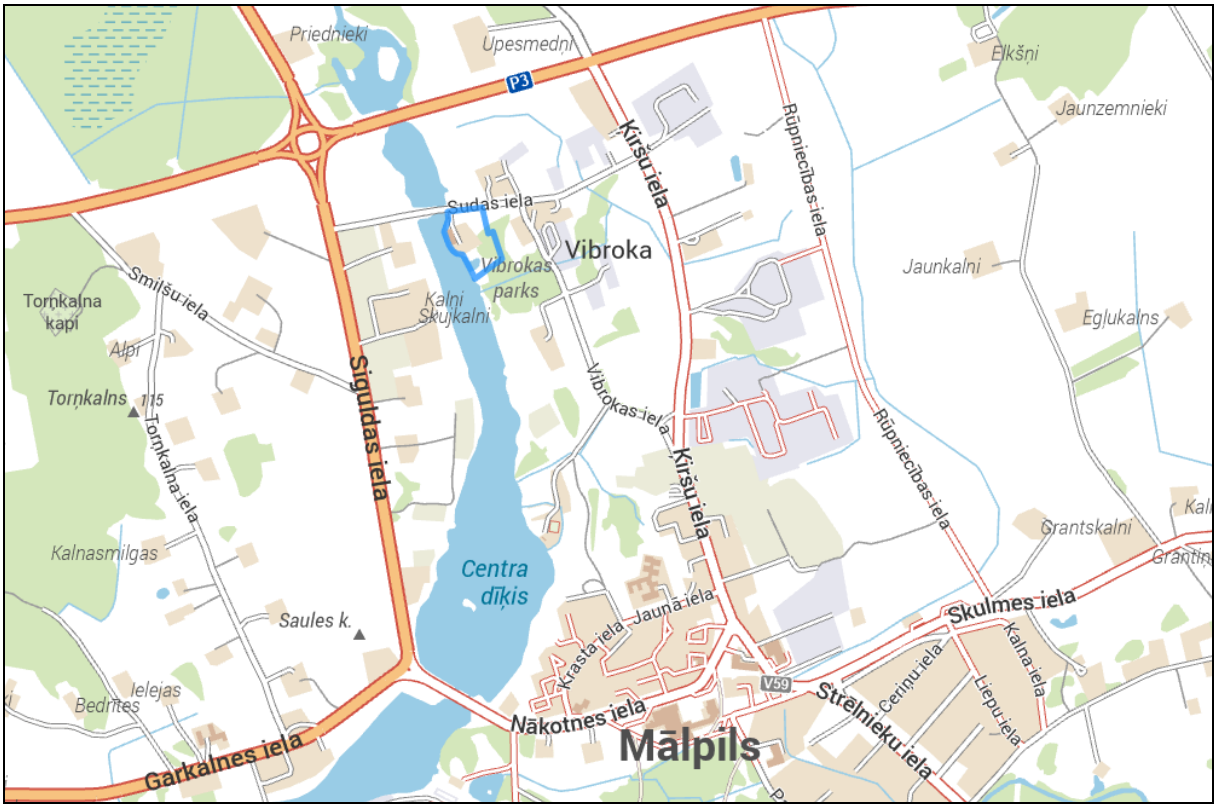
Novietnes plāns

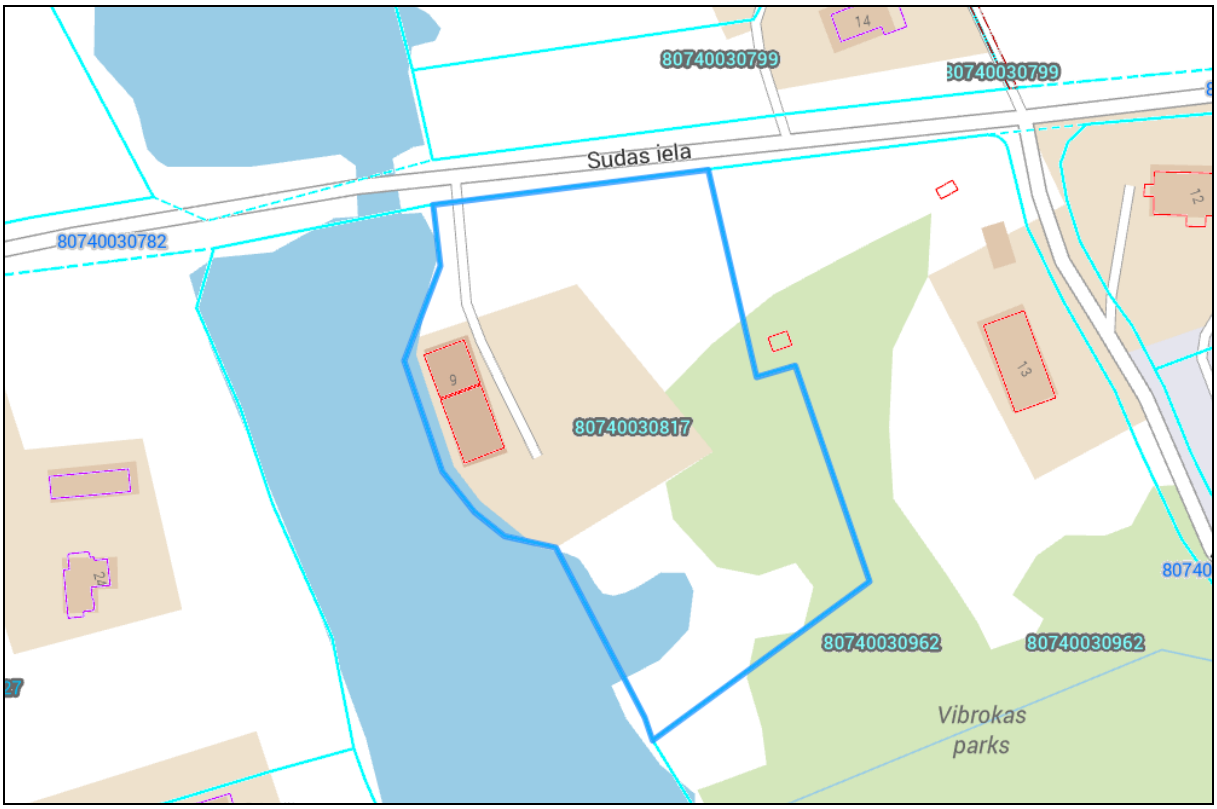




<u>Izmantotais avots:</u> Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

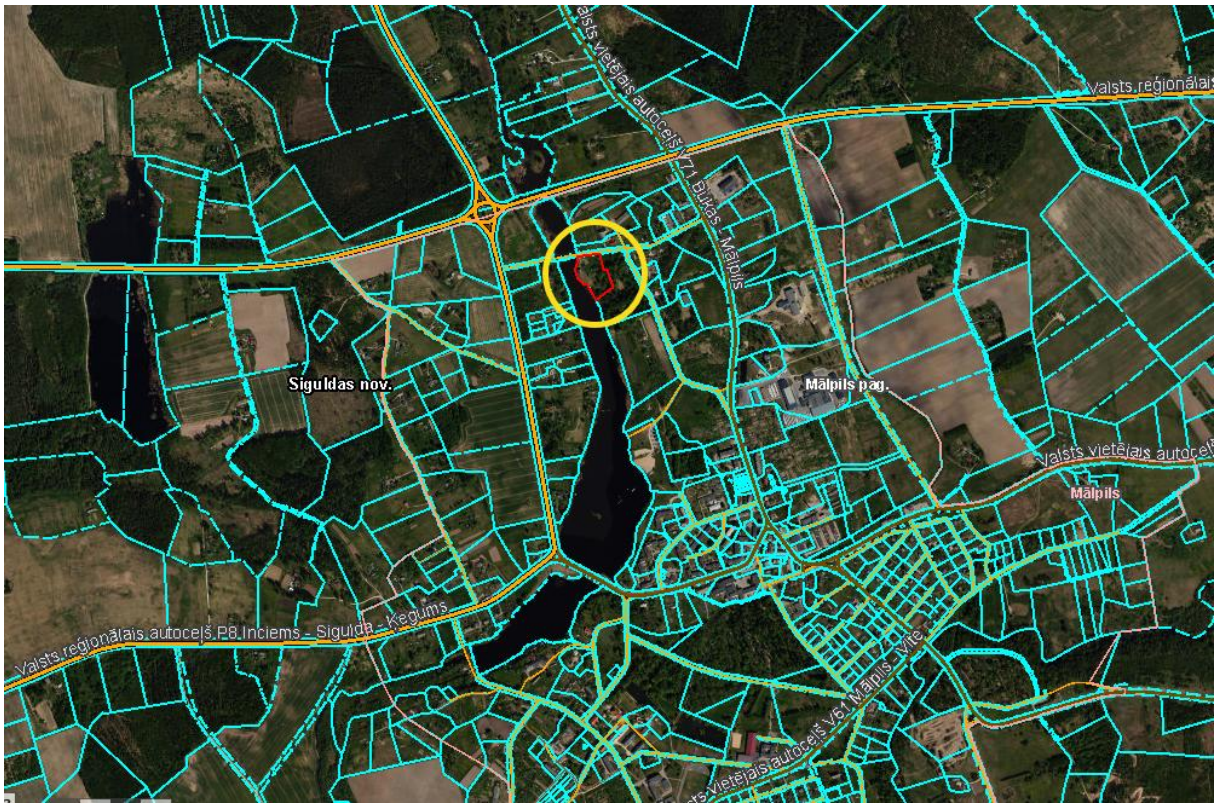
Situācijas plāns





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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē





Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Foto attēli

Ēka ar kadastra apzīmējumu 8074 003 0817 001



















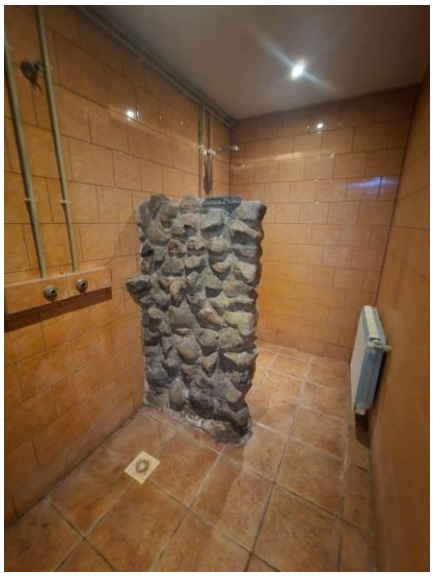
















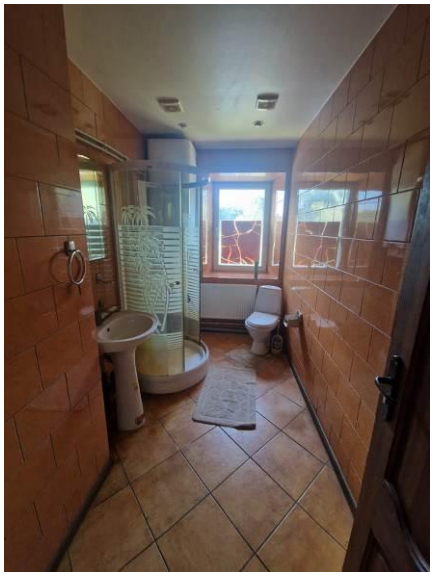


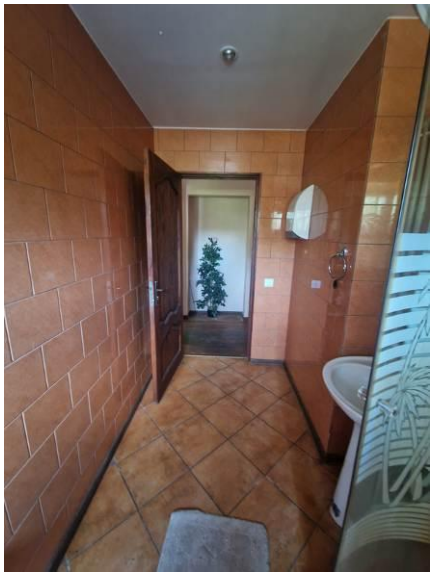































Ēka ar kadastra apz. 8074 003 0817 009












Komunikācijas un aprīkojums



Elektrības ievads



Elektrības sadale



Elektrības sadale



Apkures katla apsaiste



Apkures katls (bojāts)



Siltā ūdens boileris



Siltā ūdens boileris



Ūdens sūknis (bojāts)



Spice



Kanalizācijas nosēdaka



Kanalizācijas nosēdaka



Kanalizācijas nosēdaka

Piegulošā teritorija (1,14 ha)













































Grausts



Grausts



Grausts



Grausts





Piebraucamais ceļš







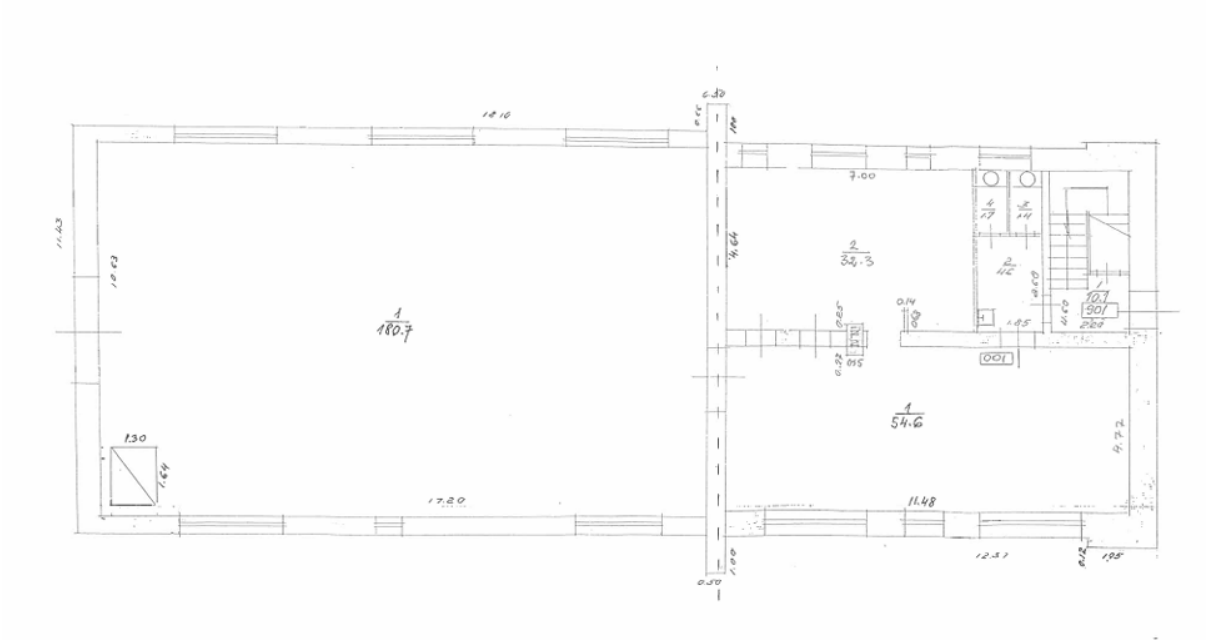
Sudas iela



Sudas iela

Ēku (kad. apz. 8074 003 0817 001 un 009) stāvu plāni

1.stāva plāns



2.stāva plāns

