



2023.gada 30.novembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ādažu novadā, Carnikavas pagastā,
Kalgalē, Apogu ielā 3,**
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8052 008 1685, kas atrodas **Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalgalē, Apogu ielā 3,** ir reģistrēts Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0058 1574 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 1 201 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalgalē, Apogu ielā 3,** 2023.gada 21.novembrī* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **33 000** (trīsdesmit trīs tūkstoši) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

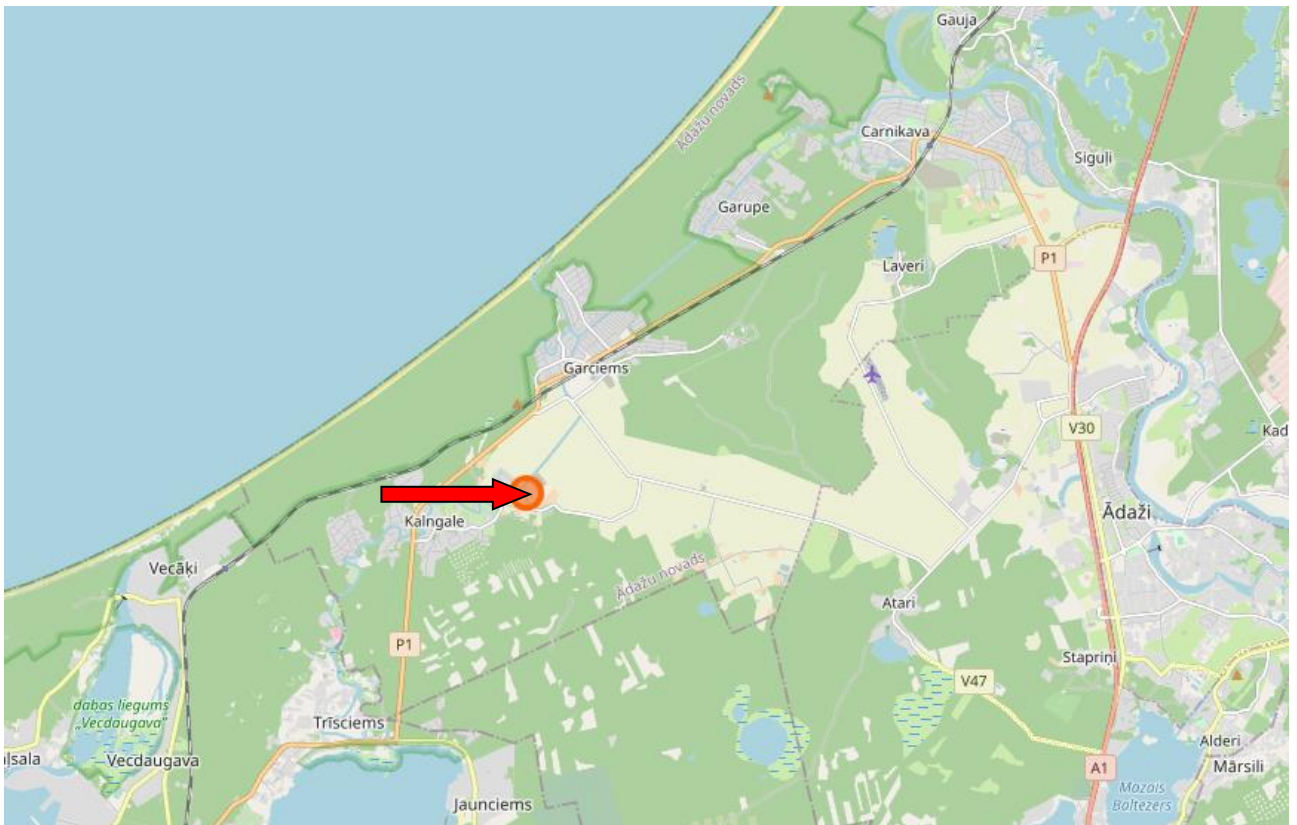
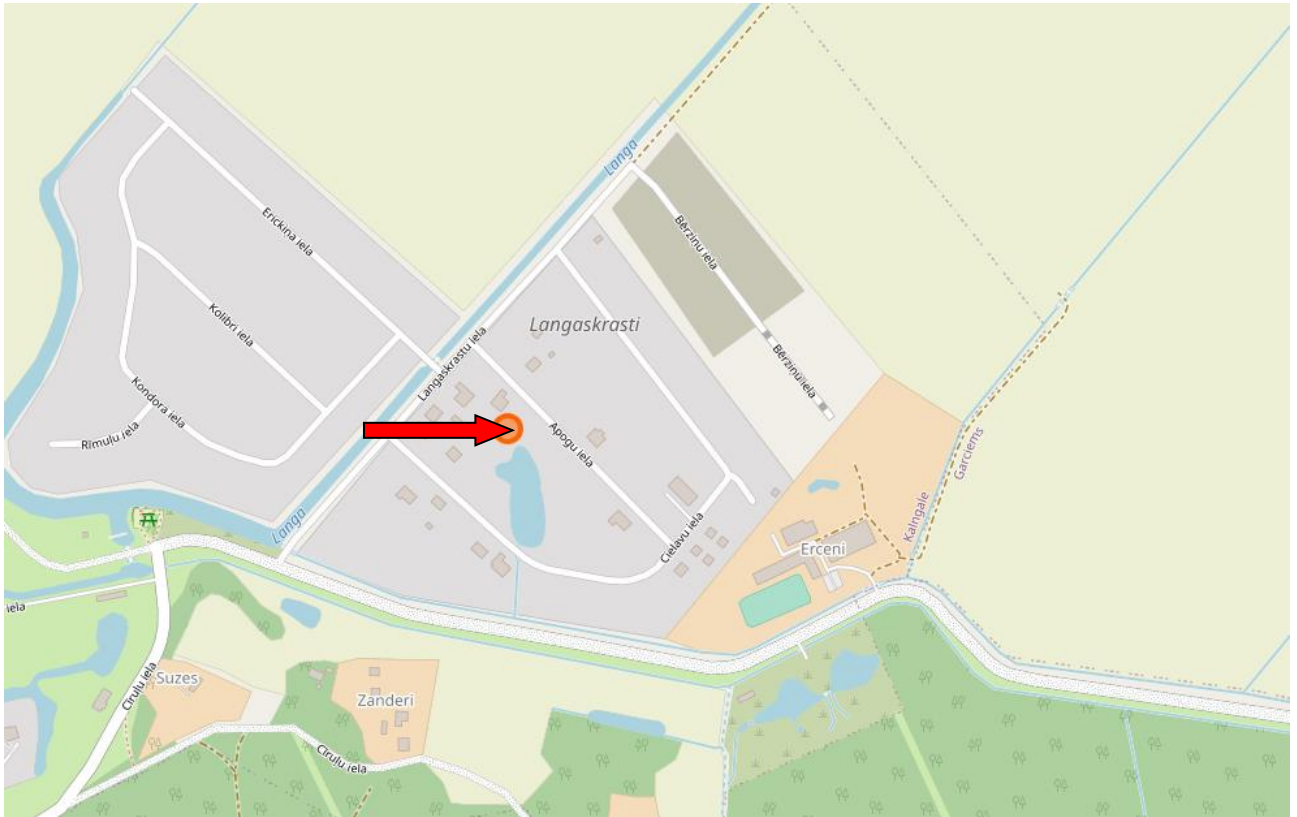
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtnējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

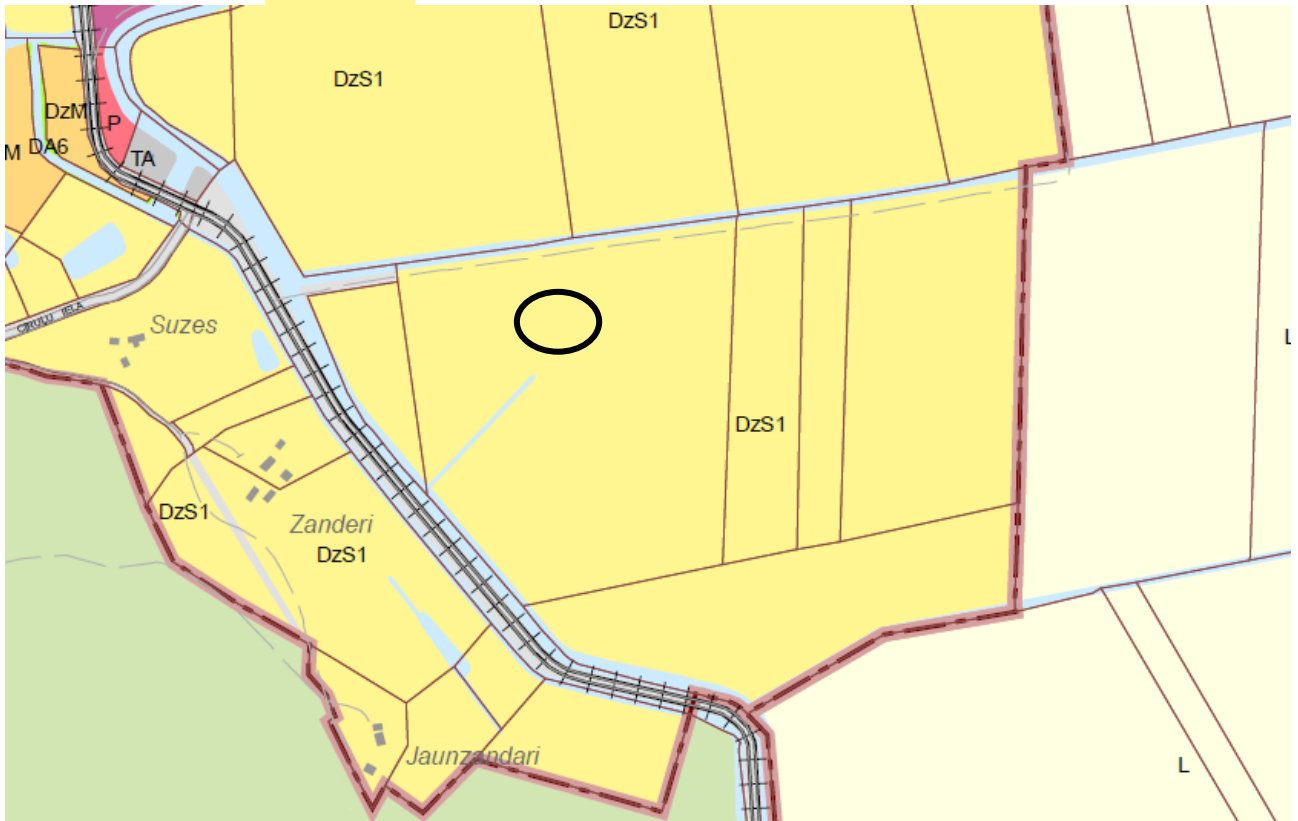
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalngalē, Apogu ielā 3.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 21.novembrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Latvijas valsts, Finanšu ministrija, reģ.Nr.90000014724 – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 201 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Carnikavas novada teritoriālā plānojuma no 2018.gada līdz 2028.gadam, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1). Pēc spēkā esošā detālplānojuma "Langaskrasti", vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija par nekustamo īpašumu, tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā. Informācija no attīstības plāna (www.carnikava.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals atrodas Mangaļu – Eimura poldera teritorijā. Vērtēšanas Objekts atrodas privātmāju ciemata teritorijā, kur ierīkota meliorācijas sistēma.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

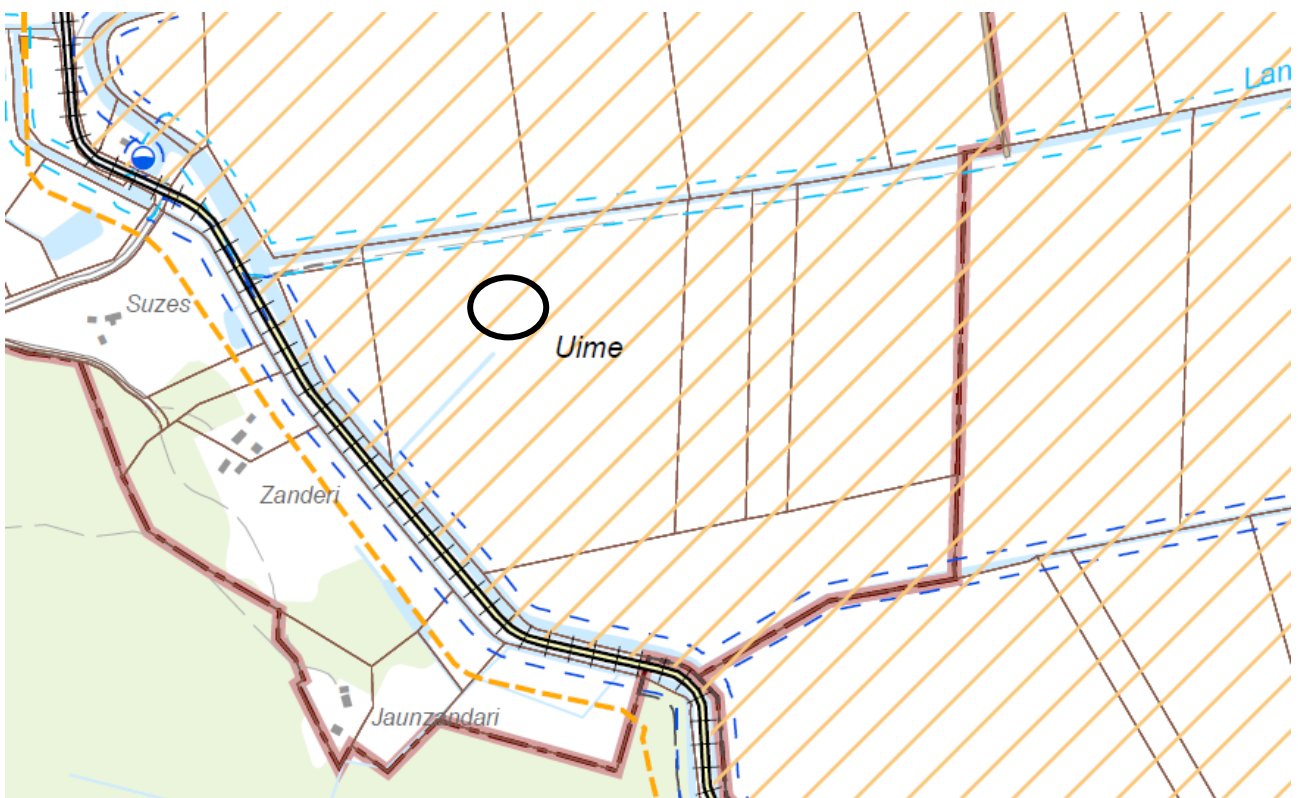


Carnikavas novada teritoriālais plānojums no 2018.gada līdz 2028.gadam (spēkā esošs)

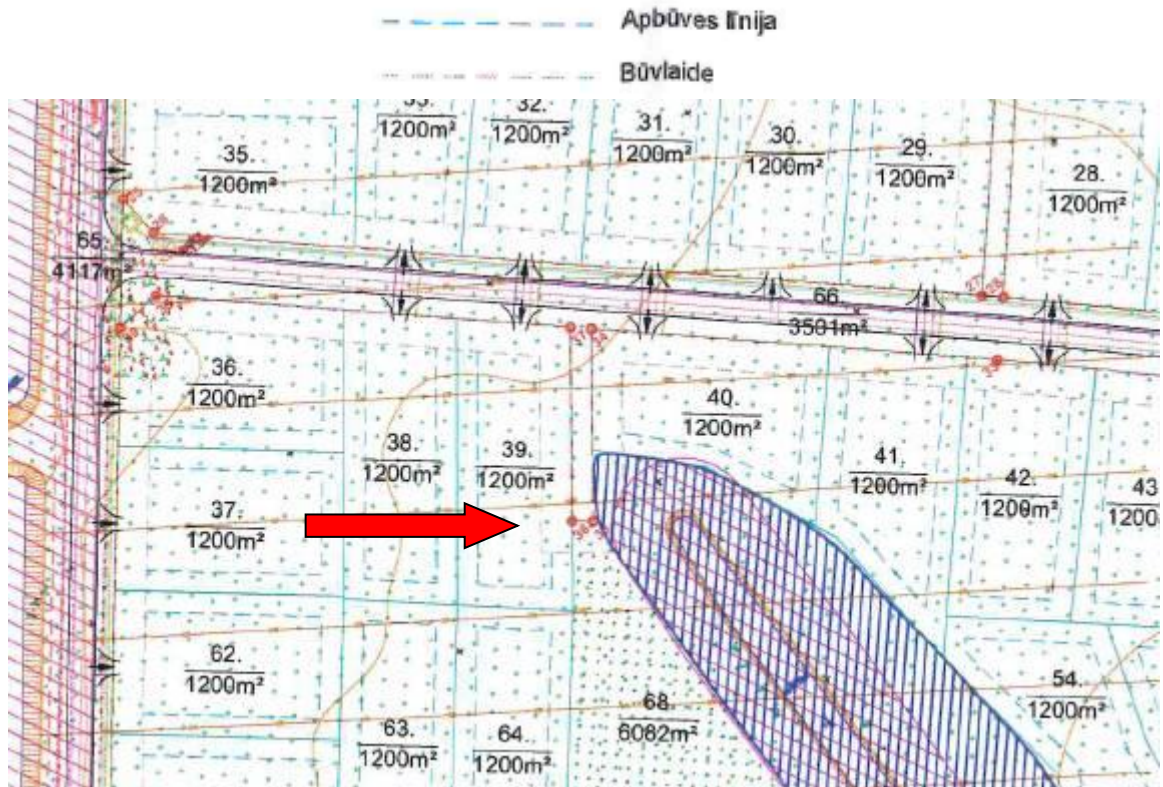
Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1;



Poldera teritorija



Detālplānojums "Langaskrasti" (spēkā esošs)



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš, blakus esošs dīķis un apkārtējā apbūve



Vērtēšanas objekts





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalngalē, pie Apogu ielas.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 22 km jeb 40 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Rīga—Carnikava—Ādaži (P1). Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai “Kalngale” ir aptuveni 2,5 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalngalē uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1 201 m² un kadastra numuru 8052 008 1685.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Ūbeļu ielas puses pa Cielavu un Apogu ielām pāri juridiskai personai piederošiem zemes gabaliem, kas klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Cielavu un Apogu ielās ir zemas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Piebraukšana pa Cielavu un Apogu ielām pāri zemes gabaliem ar kad.apz.8052 008 1728 un kad.apz.8052 008 1726, kas pieder juridiskai personai (www.kadastrs.lv reģistrēts piebraucamā ceļa servitūts un/vai sarkanā līnija – skat.pielikumā).

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir pārsvarā ar līdzenu reljefu, zemes centrālajā daļā uzbērums.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabals ir klāts ar dabīgu zālāju un piesārņots ar lielgabarīta celtniecības atkritumiem.

Vērtēšanas Objekts no blakus zemes gabaliem DR un ZR pusēs ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu. Sētu tehniskais stāvoklis ir labs. No pārējām pusēm vērtēšanas Objekts nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (blakus elektrības kaste)	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	X (uz Apogu ielas)	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā detālplānojuma "Langaskrasti", vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS).

2.1. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai diviņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju dzīvojamās apbūvei (DzS), ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- diviņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- viesu māja,
- pakalpojumu objekts,
- sporta un atpūtas objekts
- saimniecības ēka,

- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana
- inženiertehniskās apgādes tīkli un inženierkomunikāciju objekti.
- nav atļauta dārzu ierīkošana.

b) Zemesgabala dalīšana

Zemesgabali ir dalāmi, ja jaunveidojamo zemesgabalu platība nav mazāk par 1200 m² un 600 m² dvīņu mājai.

APBŪVĒTĀ VIDE

Nekustamais īpašums "Langaskrasti" atrodas Kalngales ciema teritorijā. Detālplānojumā ietvertā teritorija atrodas Mangaļu – Eimura polderī, kur gruntsūdens līmeni regulē sūkņu stacijas līdz ar to nav ieteicams plānot pagrabu izbūvi.

Avots:www.geolatvija.lv

Pēc spēkā esošā Carnikavas novada teritoriālā plānojuma no 2018.gada līdz 2028.gadam, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

4.1.1.1. Pamatinformācija

184. Savrupmāju apbūves teritorija DzS1 ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

185. Savrupmāju apbūve (11001).

186. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

187. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus.

188. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

189. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestādes, bērnu uzraudzības iestādes.

190. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

191. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

192. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

193. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)		
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna
194.	1200	*1	30	*2		10	

1. savrupmājai - 1200 m², katrai no dvīņu mājas daļām - 600 m²

2. Savrupmājai - 1200 m², katrai no dvīņu mājas daļām - 600 m²

4.1.1.5. Citi noteikumi

195. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, nepārsniedzot vietējās nozīmes objekta apjomu, atļauta atsevišķā zemes vienībā pie maģistrālās nozīmes ielām, bet pie citām ielām – izstrādājot detālplānojumu. Zemesgabalos ar kadastra apzīmējuma Nr.8052 003 0665,8052 003 0664, ņemot vērā, ka uz tiem atrodas artēziskie urbumi, izstrādājot detālplānojumu var pamatot (precizēt) dīkšaimniecību saistītu būvju izvietojumu.

196. Nav atļauta publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, kas var pasliktināt apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus (rada troksni, smakas, gaisa piesārņojumu, u.tml.).

197. Jaunveidojama zemesgabala minimālā fronte ir 15 m.

198. Piebraucamā ceļa (piebrauktuves) maksimālais platums ir 4m.

199. Autostāvvietas izvietojums uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā) un sānu vai aizmugures pagalmā.

200. Zemesgabalaļ atļauts būvēt vairākas dzīvojamās mājas, ja tās izvietojas tā, ka ir iespējama zemesgabala sadalīšana reālās daļās atbilstoši apbūves noteikumu prasībām.

201. Zemesgabalu ar dvīņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc dvīņu mājas uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

Avots:www.carnikava.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir 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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Pēc spēkā esošā Carnikavas novada teritoriālā plānojuma no 2018.gada līdz 2028.gadam, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

Pēc spēkā esošā detālplānojuma “Langaskrasti”, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās mājas, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību radīja ne tikai Covid-19 ierobežojumi, bet arī karš un augstās energoresursu cenas, komercīpašumu investīciju tirgus Latvijā ir saglabājies aktīvs. Augstās inflācijas un būvzmaksu dēļ daļa īpašnieku atsaukuši īpašumus no pārdošanas, neredzot alternatīvas kapitāla izvietojumam, apstādināti būvprojekti, aizvien biežāk izdara izvēli par labu jau esošu privātmāju iegādei nevis to būvniecībai. Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk.

Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Atšķirībā no iepriekšējās krīzes, kad nekustamā īpašuma cenas vairākos segmentos piedzīvoja ievērojamu lejupslīdi, pandēmijas izraisītā krīze nav veicinājusi būtisku mājokļu cenu kritumu. Gluži otrādi — dzīvokļiem jaunajos projektos un nelielām privātmājām galvaspilsētas tuvumā gan pieprasījums, gan cenas turpina stabili augt. Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērijveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām. Rīgas tuvumā. Savukārt sērijveida piedāvājums ir palielinājies dēļ prognozējamo augsto komunālo izmaksu apjuma, kur prognozējams cenu stabilizēšanas vai neliels tirgus vērtības kritums. 2022. gadā nedaudz sarukusi interese par dzīvokļiem sērijveida projektos, pircēji paliek daudz izvēlīgāki. Ziņu portāli un mediji informē sabiedrību par sērijveida māju ekspluatācijas notecējuma beigām, kas pircējiem liek apšaubīt sērijveida dzīvokļu perspektīvas, ka arī iespējas tur turpmāk droši uzturēties un dzīvot. Iegādājoties dzīvokli sērijveida projektā, pircēji vispirms pārliecinās par ēkas kopējo stāvokli, kas ne visām ēkām ir apmierinošs. Ņemot vērā kopējo rādītāju par sērijveida ēku stāvokli, pircēji vairāk sāk lūkoties pēc dzīvokļiem jaunajos projektos. Kvalitatīvos jaunajos projektos piedāvājums nav tik plašs un arī pircējam jārēķinās ar krietni lielāku pirkuma summu. Lielāka daļa no pircējiem, tomēr, augstas cenas dēļ, paliek pie dzīvokļa iegādes sērijveida projektos. Vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Šāda tipa dzīvokļiem pārdošanas cenas ir virs 1400 EUR par m², kā arī tādos Rīgai tuvajos rajonos kā Mārupe, Piņķi, Baloži, Salaspils, Ādaži un Ulbroka. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmetru.

Zemes gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvidās vietās Pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Carnikavas pagastā, Kalngalē tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 20 – 35 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2023.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu sabremzēšanās vai samazināšanās atkarībā no ekonomiskās situācijas attīstības, kam 2-5 gadu laikā vajadzētu sekot stabilizācija.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...		X	
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. Piebraukšanas iespējas ...	X		
4. Zemes gabala lielums ...	X		
5. Zemes gabala konfigurācija ...	X		
6. Zemes gabala reljefs ...	X		
7. Teritorijas labiekārtojums ...			X
8. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	X		
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalngalē, Kaiju ielā 2, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 786 m² (t.sk. sarkanās līnijas 157 m²). Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir četrstūrim līdzīga forma. Zemes gabals norobežots ar žogu. Piebraukšana Zīlīšu ielā pa asfaltētu ceļu, Kaiju ielā pa grants ceļu. Komunikācijas: elektrība, blakus centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde, gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2023.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 65 000 EUR jeb 36 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalngalē, Bērziņu ielā 1, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 554 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir neregulāra forma. Piebraukšana sākotnēji pa asfaltētu ceļu, līdz zemes gabalam pa grants ceļu. Piebraukšana un komunikācijas ir izbūves stadijā – elektrība, kanalizācija, ūdensapgāde. Īpašums pārdots 2023.gada janvārī, pārdošanas cena bija 46 650 EUR jeb 30 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalngalē, Cielavu ielā 7, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 201 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: ūdensapgāde – spice, blakus elektrība, uz Cielavu ielas gāzes apgāde. Īpašums piedāvājumā 2023.gada novembrī, piedāvājuma cena ir 34 900 EUR jeb 29,06 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	65 000		46 620		34 900	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	0.90	Piedāvājums	0.98
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada jūlijs	1.00	2023.gada janvāris	1.00	Piedāvājumā 2023.gada novembrī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	65 000		41 958		34 202	
Salīdzināmā objekta kopējā platība bez sarkanajām līnijām, m ²	1 629		1 554		1 201	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	39.90		27.00		28.48	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.05	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.02	Lielāks	1.02	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.02	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.90	Labāks	0.95	Labāks	0.95
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.90	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-28%	Kopējā korekcija	-1%	Kopējā korekcija	-5%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	28.73		26.73		27.05	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	27.5
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	1 201
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	33 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komerčķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksu nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8052 008 1685, kas atrodas **Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalngalē, Apogu ielā 3** un reģistrēts Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0058 1574, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 21.novembrī* ir **33 000** (trīsdesmit trīs tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistente

E.Kalniņa

6. PIELIKUMI

Rīgas rajona tiesa

Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 10000581574

Kadastra numurs: 80520081685

Nosaukums:

Adrese/atrašanās vieta: Apogu iela 3, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov.

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80520081662).		1201 m ²
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodaļējumā Nr. 100000347934.		
<i>Žurn. Nr. 300004683269, lēmums 10.09.2018., tiesnesis Helmutis Naglis</i>			
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: SIA "Ciemats Langaskrasti", reģistrācijas numurs 40203099173.	1	
1.2.	Pamats: 2018.gada 17.augusta Līgums par nekustamā īpašuma pirkumu.		1025.00 EUR
<i>Žurn. Nr. 300004683269, lēmums 10.09.2018., tiesnesis Helmutis Naglis</i>			
2.1.	Persona: SIA "Ciemats Langaskrasti", reģistrācijas numurs 40203099173. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3.	Pamats: Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma 2023.gada 20.jūlija akts Nr.2556R/23.		
<i>Žurn. Nr. 300006022269, lēmums 11.09.2023., tiesnese Jolanta Līvena</i>			
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 15.11.2023. 9:26:48.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apripi un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

11/14/23, 9:34 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80520081685	-	7686	100000581574	Carnikavas pagasts, Ādažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	7686
Kopplatība:	0.1201
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7686 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14412 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	7686 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	14412 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80520081662	1/1	7686	Apogu iela 3, Kalngalē, Carnikavas pag., Ādažu nov., LV-2163

Kadastrālā vērtība (EUR):	7686
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1201
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7686 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14412 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1201
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

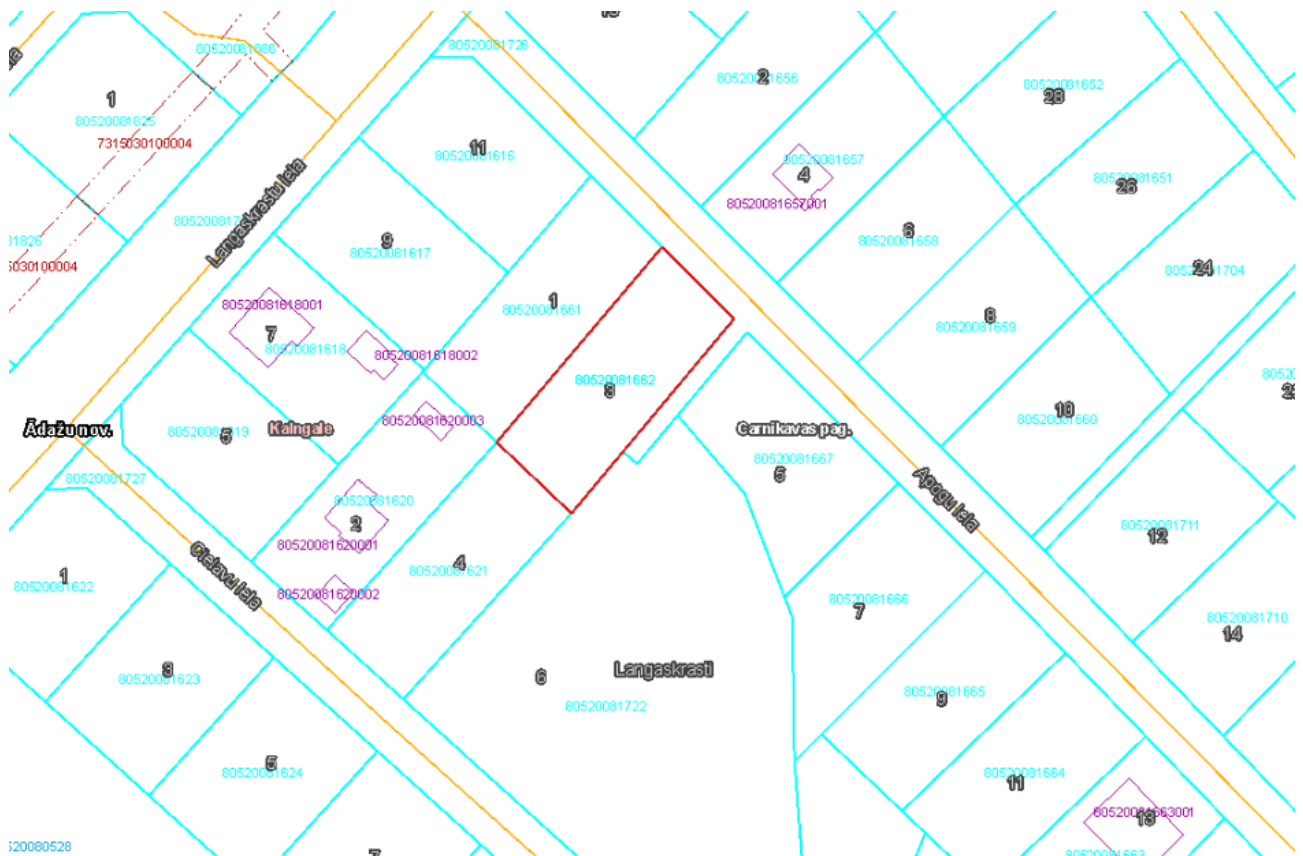
11/14/23, 9:34 AM

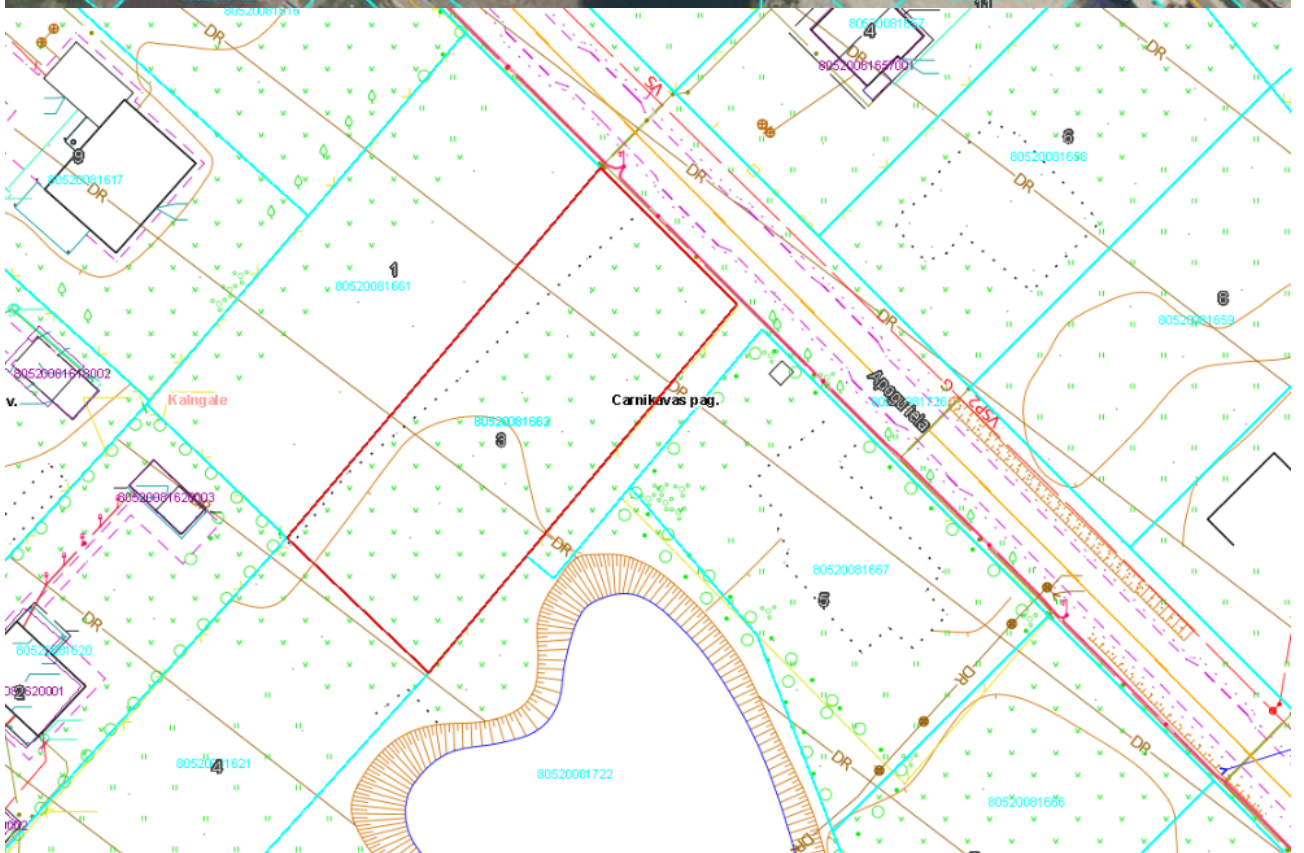
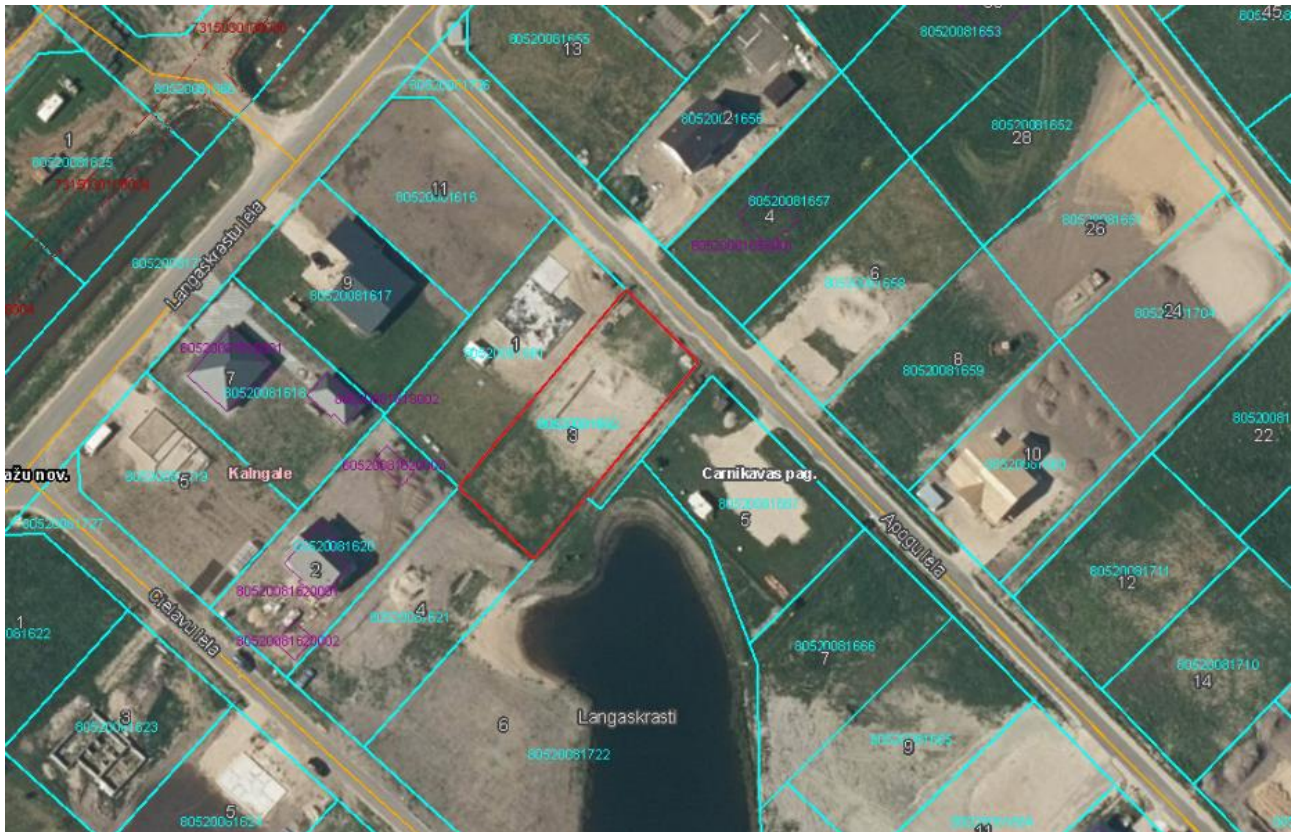
Ekrānizdruka

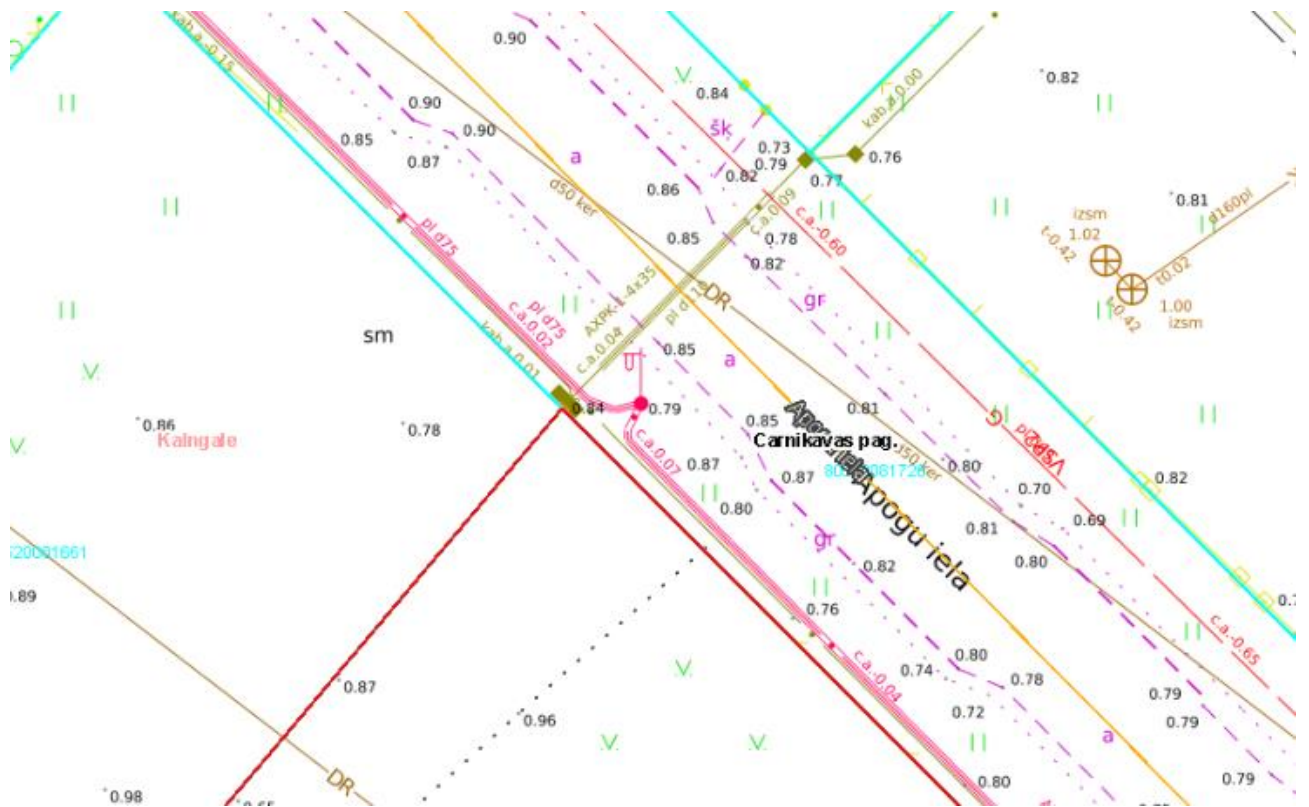
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1201

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1201	ha







Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2556R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/3424)

Informācija par nekustamo īpašumu
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8052 008 1685),
Apogu ielā 3, Carnikavas pagastā, Ādažu novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2021. gada 13. oktobra lēmumu Nr. 6-12/103239, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 008 1662) 0,1201 ha platībā, tās lietošanas mērķis: kods 0601 – Individuālo dzīvojamo māju apbūve.
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Carnikavas pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 100000581574 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību “CIEMATS LANGASKRASTI”, reģ. Nr. 40203099173, vārda, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2021. gada 13. oktobra lēmumu Nr. 6-12/103239 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz 2023. gada 1. janvāri noteikta EUR 7686,00 (septiņi tūkstoši seši simti astoņdesmit seši eiro, 00 centi).
5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem: nav noteikti.
6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes: Veicot Nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts, ka tas ir bijis paredzēts kā apbūves gabals, bet būvniecība uz tā nav iesākta. Nekustamais īpašums ir nekopts, piesārņots ar lielpabārīta celtniecības atkritumiem.
9. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/103239	13.10.2021.	Oriģināls (edoc formātā)	2

10. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 1 (vienas) lapas elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
“Valsts nekustamie īpašumi”
Stratēģiski nozīmīgu objektu
apsaimniekošanas sektora
NĪ pārvaldniece
Linda Rubeze
E-pasts: Linda.Rubeze@vni.lv

11/14/23, 9:38 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80520080484	Langaskrastu iela	588	100000347934	Carnikavas pagasts, Ādažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	588
Kopplatība:	0.7631
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	588 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1908 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	588 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1908 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80520081728	1/1	588	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	588
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7631
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	588 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1908 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
80520081615001	1/1	-	-	iela
80520081728001	1/1	-	-	Langaskrastu ielas izbūve

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7631
----------	--------

11/14/23, 9:38 AM

Ekrānizdruka

Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.2940
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.2940
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.4691
Pārējās zemes platība:	0.0000

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	04.10.2018	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.7631	ha
2	17.01.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2699	ha
3	04.10.2018	7311020104	līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6420	ha
4	04.10.2018	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.3479	ha

11/14/23, 9:39 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80520081754	Apogu iela	270	100000587053	Carnikavas pagasts, Ādažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	270
Kopplatība:	0.3504
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	270 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	876 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	270 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	876 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80520081726	1/1	270	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	270
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3504
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	270 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	876 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
80520081726001	1/1	-	-	Apogu ielas izbūve

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3504
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

11/14/23, 9:39 AM

Ekrānizdruka

t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.3504
Pārējās zemes platība:	0.0000

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	04.10.2018	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.3504	ha