

2020.gada 16.jūnijā

Atzinums par nekustamo īpašumu – 7 apbūves gabalu,
kas atrodas **Carnikavas novadā, Mežgarciemā**,
tirgus vērtību

Carnikavas novada dome

Augsti godātais kungs / Ļoti cienītā kundze

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamo īpašumu – **7 apbūves gabalu, kas atrodas Carnikavas novadā, Mežgarciemā** :

- **Muzeja iela 1**, Mežgarciems, Carnikavas nov., reģistrēts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000564537, kadastra numurs 8052 008 1595, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1574 - 0,6235 ha platībā,
- **Muzeja iela 2**, Mežgarciems, Carnikavas nov. reģistrēts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000564459, kadastra numurs 8052 008 1599, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1571 - 0,9867 ha platībā,;
- **Muzeja iela 3**, Mežgarciems, Carnikavas nov. reģistrēts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000564544, kadastra numurs 8052 008 1602, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1577 - 0,6250 ha platībā;
- **Muzeja iela 4**, Mežgarciems, Carnikavas nov. reģistrēts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000564590, kadastra numurs 8052 008 1601, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1572 - 1,0562 ha platībā,;
- **Muzeja iela 5**, Mežgarciems, Carnikavas nov. reģistrēts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000564541, kadastra numurs 8052 008 1600, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1576 - 0,4265 ha platībā,;
- **Muzeja iela 7**, Mežgarciems, Carnikavas nov. reģistrēts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000564538, kadastra numurs 8052 008 1596, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1575 - 0,4192 ha platībā,;
- **Sintēzes iela 2**, Mežgarciems, Carnikavas nov. reģistrēts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000103083, kadastra numurs 8052 008 1472, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējums 8052 008 1570 - 1,1657 ha platībā, ,

turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekti”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts pasūtītāja lietošanai 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 4.1. minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma **7 apbūves gabalu, kas atrodas Carnikavas novadā, Mežgarciemā, 2020.gada 08.jūnijā*** visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

Adrese	Īpašuma kadastra numurs	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes gabala platība kv.m.	Zemes gabala tirgus vērtība EUR (noapaļoti)		
Muzeja iela 1, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8052 008 1595	8053 008 1574	6235	19 500	(deviņpadsmit tūkstoši pieci simti)	eiro
Muzeja iela 2, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8053 008 1599	8054 008 1571	9867	29 900	(divdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti)	eiro
Muzeja iela 3, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8054 008 1602	8055 008 1577	6250	19 500	(deviņpadsmit tūkstoši pieci simti)	eiro
Muzeja iela 4, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8055 008 1601	8056 008 1572	10562	30 300	(trīsdesmit tūkstoši trīs simti)	eiro
Muzeja iela 5, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8056 008 1600	8057 008 1576	4265	14 100	(četrpadsmit tūkstoši viens simts)	eiro
Muzeja iela 7, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8057 008 1596	8058 008 1575	4192	13 700	(trīspadsmit tūkstoši septiņi simti)	eiro
Sintēzes iela 2, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8058 008 1472	8059 008 1570	11657	35 600	(trīsdesmit pieci tūkstoši seši simti)	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 3.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 4.1. 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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums – 7 apbūves gabali, kas atrodas Carnikavas novadā, Mežgarciemā :
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Carnikavas novada dome
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2020.gada 08.jūnijā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Novērtējums paredzēts pasūtītāja informēšanai.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: SIA "Minhauzena Pasaule"
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	7 apbūves zemes gruntsgabali Carnikavas novadā, Mežgarciemā: 1.Muzeja iela 1 , īpašuma kadastra numurs 8052 008 1595, kas sastāv no zemes vienības 0,6235 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1574 2.Muzeja iela 2 , Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1599, kas sastāv no zemes vienības 0,9867 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1571 ; 3.Muzeja iela 3 , Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1602, kas sastāv no zemes vienības 0,6250 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1577; 4.Muzeja iela 4 , Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1601, kas sastāv no zemes vienības 1,0562 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1572 ; 5.Muzeja iela 5 , Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1600, kas sastāv no zemes vienības 0,4265 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1576 ; 6.Muzeja iela 7 , Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1596, kas sastāv no zemes vienības 0,4192 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1575 ; 7.Sintēzes iela 2 , Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1472, kas sastāv no zemes vienības 1,1657 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1570
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēti apbūves zemes gabali
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar Carnikavas novada teritorijas attīstības plānu	Jauktas Centra apbūves teritorija (JC1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Gruntsgabali komerciāla rakstura apbūves attīstīšanai
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes (www.kadastrs.lv). Carnikavas novada teritorijas attīstības plāns (www.carnikava.lv). Ministru kabineta noteikumi Nr. 593 (Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 3.3.1. specifiskā atbalsta mērķa "Palielināt privāto investīciju apjomu reģionos, veicot ieguldījumus uzņēmējdarbības attīstībai atbilstoši pašvaldību attīstības programmās noteiktajai teritoriju ekonomiskajai specializācijai un balstoties uz vietējo uzņēmēju vajadzībām" īstenošanas noteikumi)
1.12 Būtiski neietekmējošie aprūtinājumi	1.Muzeja iela 1 , kadastra apzīmējums 8052 008 1574 : ceļa servitūta teritorija - 0.0013 ha 2.Muzeja iela 2 , kadastra apzīmējums 8052 008 1571 :

	<p>ceļa servitūta teritorija - 0.0013 ha 3. Muzeja iela 3, kadastra apzīmējums 8052 008 1577: ceļa servitūta teritorija - 0.0373 ha 4. Muzeja iela 4, kadastra apzīmējums 8052 008 1572: ceļa servitūta teritorija - 0.0101 ha</p>
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi, nosacījumi	<p>Saskaņā ar Carnikavas novada domes lēmumu, lai iegādātos apbūves gabalu jaunajā uzņēmējdarbības un inovāciju parkā "Mežgarciems", uzņēmējiem jāīsteno šādi nosacījumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Īpašumā jāuzbūvē ražotne: 30 mēnešu laikā - Jāpiesaista investīcijas: vismaz 500 000 EUR - Jāizveido jaunas darbavietas: ne mazāk kā 15
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	<ul style="list-style-type: none"> - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi nosacījumi	<p>Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 593: Uzņēmējdarbības un inovāciju parkā "Mežgarciems" iespējams attīstīt uzņēmējdarbību, kas komersanta pamatdarbībā (nepārsniedz 50% no neto apgrozījuma) projekta īstenošanas vietā nav saistīta ar šādām nozarēm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elektroenerģiju, gāzes apgādi, siltumapgādi, izņemot gaisa kondicionēšanu; - ūdensapgādi, kā arī notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošanu un sanāciju, izņemot otrreizējo pārstrādi; - vairumtirdzniecību un mazumtirdzniecību, izņemot automobiļu un motociklu remontu; - finanšu un apdrošināšanas darbībām; - operācijām ar nekustamo īpašumu; - valsts pārvaldi un aizsardzību, obligāto sociālo apdrošināšanu; - azartspēlēm un derībām; - tabakas audzēšanu un tabakas izstrādājumu ražošanu; - ārpussteritoriālo organizāciju un institūciju darbību. <p>Vērtējamo zemes gabalu tirgus vērtībā netika iekļauta zemes gabalu apauguma – būvniecības projekta realizēšanas laikā izcērtamo koku kokaudzes vērtība.</p>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪMES KARTĒ



<https://www.google.lv/maps/>



Nekustamo īpašumu - 7 apbūves gabalu, kas atrodas Carnikavas novadā, Mežgarciemā tirgus vērtības noteikšana

3. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

3.1 Atrašanās vieta

Mežgarciems ir ciems Carnikavas novadā. Izvietojies pagasta vidienē dienvidaustrumos no Garciema 4 km no novada domes Carnikavā un 24 km no Rīgas centra. Praktiski visa apdzīvotās vietas teritorija ir būtiski antropogēni ietekmēta, jo vēsturiski tajā atradās bijušās Padomju armijas pretgaisa aizsardzības karaspēka daļas pilsētiņa, kurā Padomju Savienības laikā atradās S-75 PGA bāze armijas mācību vajadzībām. Vērtēšanas brīdī teritorijas, kas atrodas vērtējamo 7 zemes gabalu sastāvā ir attīrītas no vēsturiskās apbūves.

Topošais industriālais parks "Mežgarciems" atrodas priežu ieskaudā teritorijā, 25 kilometru attālumā no Rīgas. Sabiedriskais transports - satiksmes autobusi, maršruta taksometri kursē pa autoceļu P1, pasažieru vilciens – maršrutā Rīga – Skulte. Attālums no parka līdz pasažieru vilciena un autobusa pieturai "Garciems" ~ 1,7 km.

Topošais industriālais parks "Mežgarciems" būvdarbi notiek no 2019.gada sākuma - no jauna tiek izbūvētas visas komunikācijas - apgaismoti pievadceļi, elektrība, gāzesvads, ūdensvads, kanalizācija, optiskais tīkls - objekta apsekošanas brīdī tie ir gandrīz pabeigti.

Carnikavas novadā top Latvijā patlaban vienīgais uzņēmējdarbības un inovāciju parks "Mežgarciems", ar kuru plānots radīt 205 jaunas darba vietas un piesaistīt investīcijas 10,5 miljonu eiro apmērā. Patlaban topošajā uzņēmējdarbības un inovāciju parkā noslēguma stadijā ir jaunas infrastruktūras un komunikāciju izbūve, lai 11 teritorijā izveidotajos apbūves gabalos uzņēmēji varētu īstenot savas biznesa ieceres. (www.carnikava.lv)

	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 objektu novietojums Pierīgā, Carnikavas novadā uzskatāms par labu

3.2 Zemes gabalu apraksts

Vērtējamo nekustamo īpašumu sastāvā ietilpst 7 zemes gabali, kas atrodas topošā industriālā parka "Mežgarciems" teritorijā:

1.**Muzeja iela 1**, īpašuma kadastra numurs 8052 008 1595, kas sastāv no zemes vienības 0,6235 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1574

2.**Muzeja iela 2**, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1599, kas sastāv no zemes vienības 0,9867 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1571 ;

3.**Muzeja iela 3**, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1602, kas sastāv no zemes vienības 0,6250 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1577;

4.**Muzeja iela 4**, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1601, kas sastāv no zemes vienības 1,0562 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1572 ;

5. **Muzeja iela 5**, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1600, kas sastāv no zemes vienības 0,4265 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1576 ;

6. **Muzeja iela 7**, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1596, kas sastāv no zemes vienības 0,4192 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1575 ;

7. **Sintēzes iela 2**, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1472, kas sastāv no zemes vienības 1,1657 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1570

Pie katra no zemes gabaliem ir izbūvētas visas komunikācijas - apgaismoti pievadceļi, elektrība, gāzesvads, ūdensvads, kanalizācija, optiskais tīkls.

3.2.1 Zemes gabalu pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabaliem, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Vērtējamo nekustamo īpašumu sastāvā ietilpst 7 apbūves zemes gabali, kas ietilpst projektējamā industriālā parka "Mežgarciems" teritorijā. Kopējā topošā industriālā parka teritorija ir nožogota pa perimetru (metāla stieplu pinuma žogs uz metāla balstiem). Pie iebraukšanas teritorijā plānots uzbūvēt caurlaides ēku.

Līdz topošajam parkam līdz autoceļam P1 ir izbūvēts labas kvalitātes, apgaismots ceļš ar asfalta segumu, pie katra no zemes gabaliem ir izbūvētas nobrauktuves.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-

Zālāja josla-

Lapu koku stādījumu rinda-

Ielas apgaismojums-

ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

3.2.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli (vājstrāvas tīkli)	X	

Katrai no vērtējamām zemes vienībām ir izbūvēti pieslēgumi komunikāciju tīkliem.

3.2.2 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Apmēram 1,5 km attālumā no topošā industriālā parka teritorijas - mazstāvu daudzdzīvokļu un individuālā dzīvojamā apbūve. Parka teritoriju no Z, A un D pusēm ieskauj mežu un lauksaimniecībā izmantojamo un pārpurvojušos zemju teritorijas. Īpašuma apkārtnē nav blīvi apdzīvota.

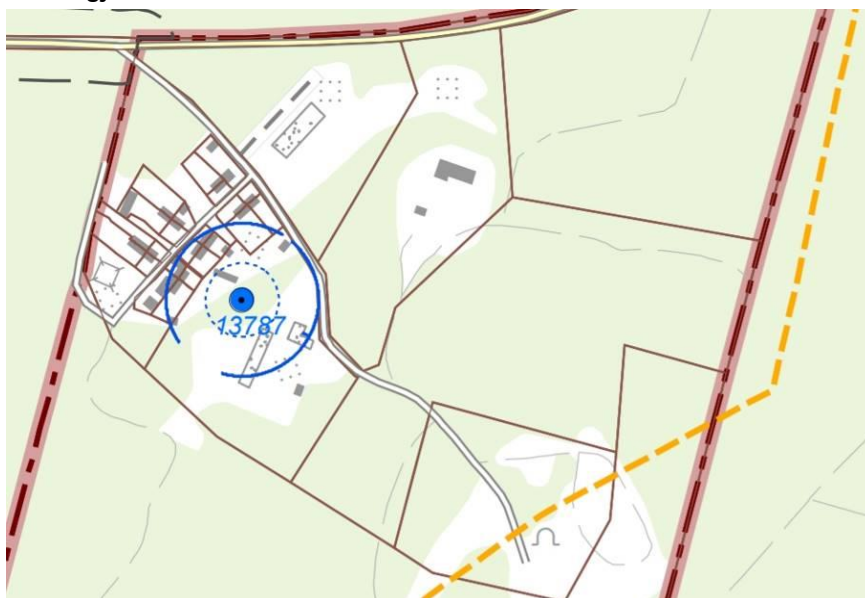
Tuvākie sabiedriskās infrastruktūras objekti – skola, bērnudārzs, veselības aprūpes iestādes, tirdzniecības centrs, atrodas Carnikavā, ~ 6,5 km attālumā no vērtējamā objekta.

3.2.3. Zemes gabalu perspektīvā atļautā izmantošana

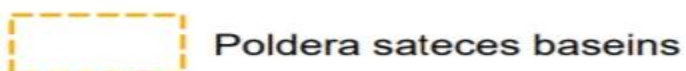
Saskaņā ar spēkā esošo Carnikavas novada teritoriālo plānojumu, novērtējamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības atrodas jauktas centru apbūves (JC1) teritorijā.



Aizsargjoslas:



Ūdensapgādes urbums, tā numurs



3.2.4. Zemes gabalu uzlabojumi, konfigurācija, reljefs

1. **apbūves zemes gabals : Muzeja iela 1, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1595, kas sastāv no zemes vienības 0,6235 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1574**

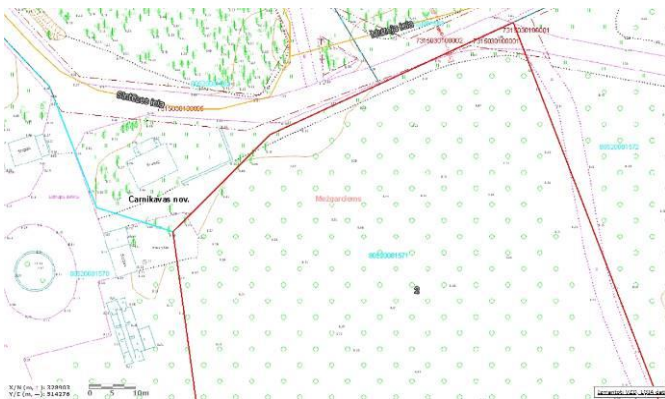
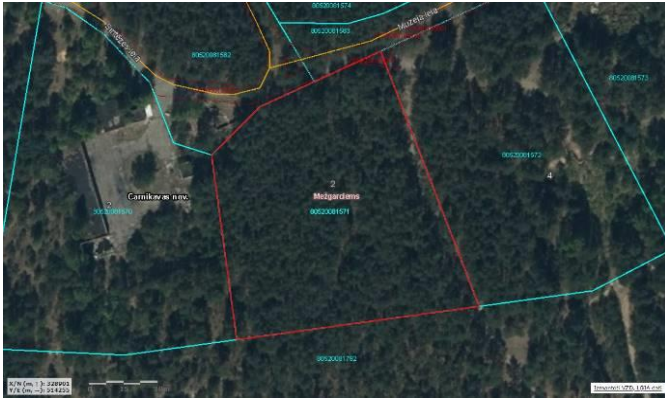


Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (meža platība) – 0,6212 ha.

Zeme zem ceļiem: 0,0023ha.

Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nožogots pa perimetru.

2. apbūves zemes gabals : Muzeja iela 2, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1599, kas sastāv no zemes vienības 0,9867 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1571

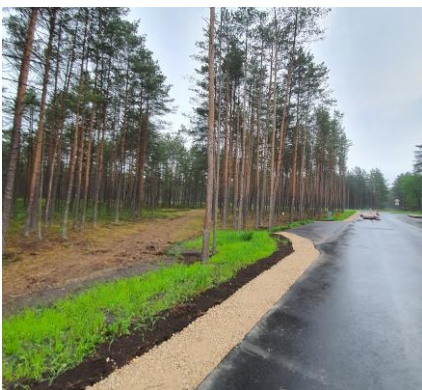
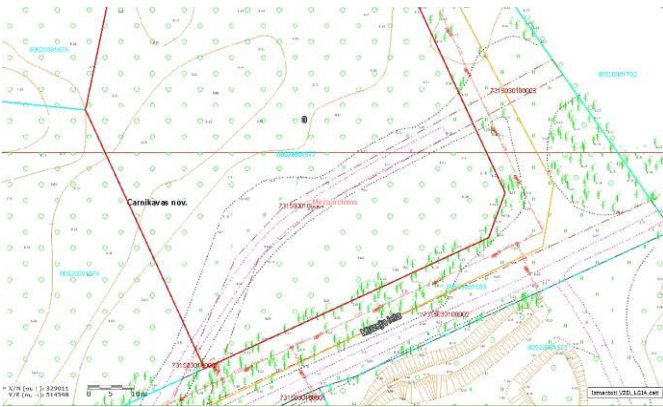
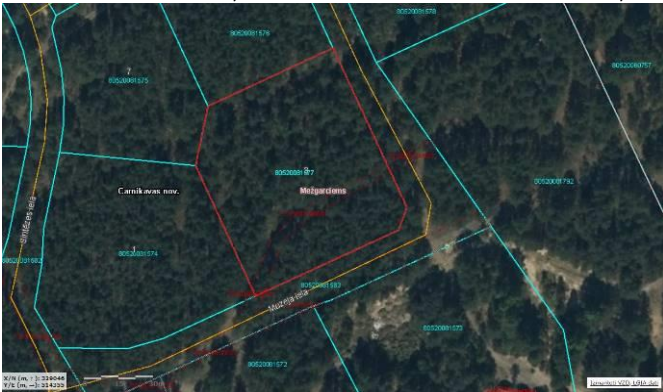


Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (meža platība) – 0,9583 ha.

Zeme zem ceļiem: 0,0284 ha.

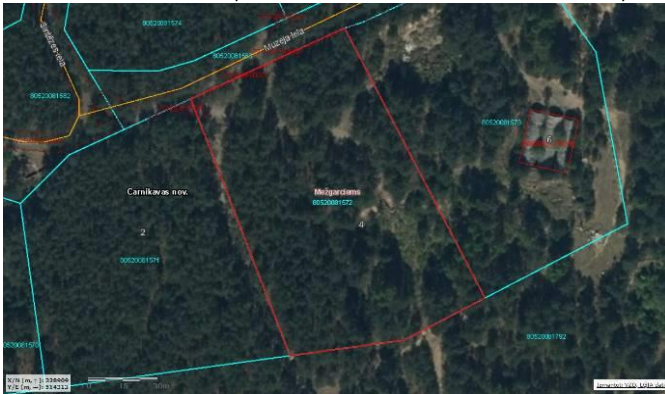
Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nožogots pa perimetru. Metāla stieplu pinuma sēta uz metāla balstiem pa zemes gabala D robežu (uz industriāla parka “Mežgarciems” robežas)

3. apbūves zemes gabals : Muzeja iela 3, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1602, kas sastāv no zemes vienības 0,6250 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1577



Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (meža platība) – 0,5563ha.
Zeme zem ceļiem: 0,0202 ha.
Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nožogots pa perimetru.

4. apbūves zemes gabals : Muzeja iela 4, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1601, kas sastāv no zemes vienības 1,0562 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1572

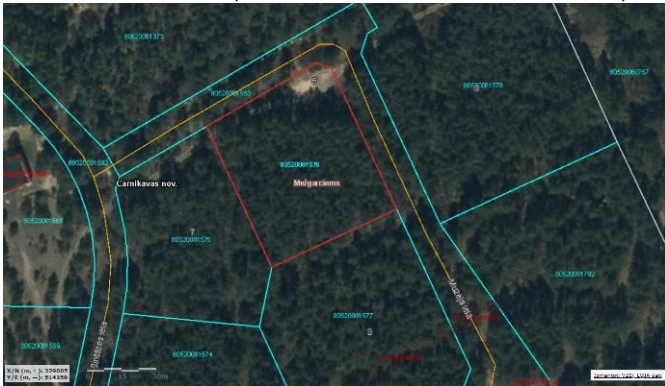


Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (meža platība) – 0,9301 ha, krūmāji: 0,0110 ha.

Zeme zem ceļiem: 0,0649 ha.

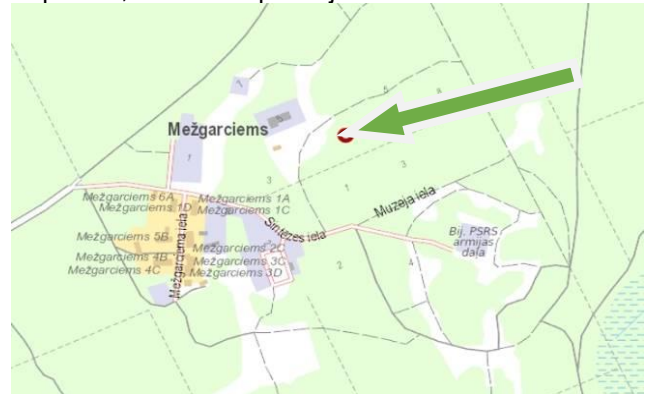
Zemes gabala Z daļa ir ar līdzenu reljefu. Teritorijas DA daļā – zemes virsma ir nelīdzena, “padomju” laikā ir izveidots apļa formas uzbērums ~ 1500 kv.m. platībā, kas apaudzis ar krūmiem un nevērtīgiem kokiem. Zem augsnes virskārtas iespējamās vēsturisko būvju betona drupu paliekas. Nav nožogots pa perimetru. Metāla stieplu pinuma sēta uz metāla balstiem pa zemes gabala D robežu (uz industriāla parka “Mežgarciems” robežas)

5. apbūves zemes gabals : Muzeja iela 5, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1600, kas sastāv no zemes vienības 0,4265 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1576



Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (meža platība) – 0,4117ha.
Zeme zem ceļiem: 0,0123 ha.
Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nožogots pa perimetru.

6. apbūves zemes gabals : Muzeja iela 7, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1596, kas sastāv no zemes vienības 0,4192 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1575



Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (meža platība) – 0,4044ha.

Zeme zem ceļiem: 0,0148 ha.

Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nožogots pa perimetru.

7. apbūves zemes gabals : Sintēzes iela 2, Mežgarciems, Carnikavas nov., kadastra numurs 8052 008 1472, kas sastāv no zemes vienības 1,1657 ha platībā, kadastra apzīmējums 8052 008 1570



Vērtēšanas brīdī: vēsturiski apbūvētā īpašuma teritorija ir izlīdzināta, vecās padomju armijas daļas ēkas ir nojauktas.

Īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (meža platība) – 0,8858 ha. Krūmāji - 0,0800ha.

Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nozogots pa parka iekšējām robežām. Metāla stieplu pinuma sēta uz metāla balstiem pa zemes gabala D un R robežām (uz industriāla parka “Mežgarciems” robežas)

Gar zemes gabala Z robežu ir izbūvēta gājēju ietve.

4. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

4.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode 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 tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā 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 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;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

4.2 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.

Saskaņā ar spēkā esošo Carnikavas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamā īpašuma sastāvā gruntsgabali atrodas jauktas centru apbūves teritorijā (JC1) - komerciāla rakstura apbūvei piemēroti zemes gabali.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2020.gada sākumā likās, ka pasaules un Latvijas ekonomika var uzelpot – neskaidrība, kas bija saistīta ar ekonomiku bremzējošajiem tirdzniecības kariem un Brexit, mazinājās. Taču ekonomikas izaugsmei ir parādījies jauns, ļoti nopietns neskaidrību veicinošs un izaugsmei kavējošs faktors – “Covid-19”.

Pašlaik precīzu vērtējumu par koronavīrusa “Covid-19” ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Vienlaikus jau ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību, un tā rezultātā būs nepieciešama aktīva politikas veidotāju iesaistīšanās ar atbalsta pasākumiem.

Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, un iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vēlā ņemams recesijas risks. Lai gan vīrusa izplatība Latvijā pašlaik ir zemāka nekā vairākās citās Eiropas valstīs, atsevišķas tautsaimniecības nozares jau šobrīd saskaras ar tā radītajām ekonomiskajām sekām, piemēram, tūrisma un viesmīlības nozare, aviotransports.

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamā īpašuma cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Noliktavu un ražošanas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2019. gads ir bijis aktīvs, īpaši ražošanas telpu tirgus. Turpinās tendence, ka uzņēmumi vēlas pirkt noliktavu un ražošanas objektus savām vajadzībām nevis kā investīciju objektus. Jaunu noliktavu un industriālo platību jomā vidējās nomas maksas ir augušas par ~2%. Kā arī, vērojama būvniecības izmaksu sadārdzināšanās, jo aktīvi uzsākusies būvniecības sezona un pieprasījums pēc būvniekiem ir lielāks kā piedāvājums.

Noliktavu telpām nomas tirgū aktivitāte joprojām salīdzinoši zema. Telpas tuvu Rīgas centram ar maz vakancēm, jaunie projekti ir iznomāti, bet Pierīga nav tik pieprasīta. Klienti telpas sava uzņēmuma vajadzībām atrod bez nekustamo īpašumu profesionāļu palīdzības, izņemot, ja runa ir par ārvalstu klientiem, kas nepārzin vietējo tirgus piedāvājumu. Pieprasījums pārsvarā ir no vietējiem un tirgū jau esošajiem klientiem, kuri savas vecā tipa telpas maina uz jaunām.

Būvniecības uzņēmums Piche, par 10,6 miljoniem eiro, pārdevis A klases loģistikas centru P5, kurš atrodas Mārupē, starp Lidosta “Rīga” un T/C “Spice”. Īpašumu ar kopējo platību 13 800 m², iegādājās East Capital Baltic Property Fund III.

Maksa par neapsildītiem, veciem angāriem ir vidēji 1,5-2,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī, par vecās industriālās zonās atjaunotiem cehiem – vidēji no 2,5 līdz 3,0 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet par ekspluatācijā tikko nodotu A klases kompleksu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu visās pozīcijās Rīgas robežās un Pierīgā – no 3,5 līdz 4,8 eiro par vienu kvadrātmetru mēnesī.

Vidējās apsaimniekošanas izmaksas ir robežās no 0,4 līdz 0,8 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Pārdošanas cenas saglabājušās iepriekšējā ceturkšņa līmenī. Par nelielām sekundārām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm platībās līdz 500 kvadrātiem cena ir vidēji no 350 līdz 400 eiro par vienu kvadrātmetru.

Pārdošanas cenas par angāriem, kuri būvēti 80.-90.gados, platībās no 500 kvadrātiem svārstās no 70 līdz 250 eiro par vienu kvadrātmetru.

Saskaņā ar publiski pieejamiem datiem (www.latio.lv, www.ober-haus.lv uc.) transporta, loģistikas un uzglabāšanas pakalpojumu un ražošanas nozares veicina straujas valsts ekonomikas izaugsmes turpināšanos. Tirgū ir konstatējams mūsdienīgu, funkcionālu un energoefektīvu industriālo telpu trūkums. Prognozējams, ka 2019. gadā kopējā industriālo telpu platība palielināsies par aptuveni 7%. 2020. – 2021. gados ir gaidāms straujāks industriālo telpu platību pieaugums.

Aktīvi tiek slēgti nomas priekšlīgumi par modernām un energoefektīvām industriālajām platībām, kas tiek īstenotas projektēšanas un būvniecības stadijā esošos projektos. Bieži sastopama ir arī industriālo platību objektu iegāde īpašumā uzņēmuma pamatdarbības nodrošināšanai. 3. ceturksnī ir kāpusi A klases noliktavu telpu nomas maksas augšējā robeža. Reģionos turpinās industriālo teritoriju attīstības un labiekārtošanas darbi.



Dati: Latio

Kaut gan mūsdienu prasībām atbilstošs telpu piedāvājums šajā segmentā ir ierobežots, pakāpeniski tiek īstenoti jauni noliktavu attīstības projekti. Tie tiek veidoti gan pēc pasūtījuma, gan iznomāšanas vajadzībām.

Industriālo platību tirgus piedāvājumā ietilpst divas – pēc būtības fundamentāli atšķirīgas – nekustamā īpašuma kategorijas. Pirmā kategorija ietver pēdējos 5-15 gados būvētās – mūsdienu prasībām atbilstošas noliktavu un ražošanas telpas (tai skaitā industriālos parkus, kā noliktavu, loģistikas un distribūcijas centru aglomerātus), kuru daudzums pakāpeniski pieaug. Tomēr šīs kategorijas piedāvājums ir nepietiekams un nespēj apmierināt tirgus pieprasījumu.

Otrkārt, ir izšķiramas padomju laikā būvētās rūpnieciska rakstura celtnes (piemēram, lielas ražošanas ēkas, fermas, gaļas kombināti un kompleksi), kuru izmantošana atbilstoši mūsdienu prasībām ir praktiski neiespējama. Gan no pieprasījuma (jo sevišķi reģionos), gan no nomas maksu un pārdošanas cenu viedokļa šie objekti ir pārsvarā nelikvidi nekustamie īpašumi.

Vislielākais tirgus pieprasījums ir pēc jaunām, mūsdienīgām, funkcionālām un energoefektīvām telpām, 500 – 1 500 m² platībā. Mazāks, tomēr stabils pieprasījums ir gan pēc nelielākām platībām (100 – 300 m²), gan lielāka apjoma platībām (virs 1 500 m²).

Nākamajos gados industriālo platību pieaugumu ietekmēs arī «Elipse» BLC, «NP Business Centre», «Orkla Confectionary & Snacks Latvija», «Rimi Latvia» un Rīgas ostā īstenotie projekti. Rīgas brīvostas attīstības programmā 2019. – 2028. gadam kā nākotnes vīzija ir iezīmēta ražošanas attīstības veicināšana un ar ražošanu saistītu kravu palielināšana ostā. Arī reģionos, piem., Alūksnē, Bauskā, Liepājā, Saulkrastos, turpinās industriālo teritoriju attīstības un labiekārtošanas darbi.

Nākamajos pāris gados pieprasījums pēc funkcionālām un energoefektīvām industriālajām telpām saglabāsies augstā līmenī modernos jaunbūvētos noliktavu kompleksos. Tuvāko gadu laikā ir sagaidāms brīvo platību īpatsvara palielinājums pirms 15 un vairāk gadiem būvētās un renovētās ēkās. Nākamā gada laikā nav sagaidāmas straujas industriālo platību nomas maksu izmaiņas. Turpinoties labvēlīgai valsts ekonomikas izaugsmei, augstākās klases noliktavu nomas maksu augšējās robežas varētu nedaudz kāpt.

Kopējās industriālo platību pieaugums 2019. gadā bija aptuveni 7%. Ar straujāku pieauguma tempu arī nākamajos gados. Industriālo objektu būvniecība notiks kā Rīgā un Pierīgā, tā reģionos. Projektu attīstībā aktīvi iesaistās ne vien profesionālie industriālo platību attīstītāji, bet arī dažādu jomu, jo sevišķi ražošanas uzņēmumi, un pašvaldības. Kvalitatīvu objektu trūkuma dēļ industriālo platību investīciju tirgus dinamiskākas attīstības tendences nav sagaidāmas pārskatāmā nākotnē.

Komercapbūves zeme.

Tirgū eksponēto gruntsgabalu, kuru platības pārsniedz 5 ha, cenas Pierīgā svārstās no 0.50-2,50 EUR/m². Gruntsgabali ar mazākām platībām – 0,5-1ha ir tiek piedāvāti pārdošanai summām vidēji 3 - 6 EUR/kv.m. Cenu piedāvājums svārstās atkarībā no gruntsgabala ģeogrāfiskā novietojuma attiecībā pret valsts galvenajiem autoceļiem, kā arī piebraucamo ceļu kvalitātes, vides ainaviskuma (robežas ar ūdenskrātuvi) tā pieļaujamā izmantošanas veida. Noteicošais faktors ir elektrības pieslēgums iespējas un vajadzīgo jaudu nodrošinājums un piebraucamo ceļu infrastruktūra.

Zemes gabalus attīstībai, t.sk. parcelācijai apbūves gabalos bankas šodien nefinansē, tāpēc šo zemes gabalu segments kopš krīzes laikiem ir krities visvairāk. Šobrīd netiek finansēta arī gruntsgabala iegāde savrupmājas būvniecībai.

Komercapbūves zemes gabalu tirgū arī vērojama neliela aktivitāte, pieprasīti ir zemes gabali ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas ko konkrētās atrašanās vietas.

Pēdējo divu gadu laikā reģistrēto darījumu skaits, kur figurētu ražošanas un darījumu iestāžu apbūves zemes gabali virs 1 ha, Salaspils, Ropažu, Ādažu vai citos Pierīgas rajonos ir salīdzinoši neliels. Darījumu summas reti kad pārsniedz 4 EUR/m², vidējā pārdošanas cena svārstās no 0.9 līdz 3 EUR/m². Dārgāk – par cenām līdz pat 15 EUR/kv.m., Pierīgā tiek pārdoti gruntsgabali, uz kuriem ir lielaudas inženierkomunikāciju pieslēgums, izveidoti labas kvalitātes piebraucamie ceļi.

4.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Objekta novietojums novadā		x	
2. Objekta novietojums piepilsētas teritorijā		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. būvniecību ierobežojoši faktori)			x
10. Īpašuma attīstības potenciāls	x		

4.5. Vērtējamā īpašuma vērtību aprēķins

4.5.1. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras 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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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 **Carnikavas nov., Mežgarciemā, Sintēzes ielā 7** (kad.nr. 8052 008 1603) sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 7001m².

Saskaņā ar Carnikavas novada teritorijas attīstības plānā apstiprināto zonējumu – jauktas ar centru apbūves teritorija (JC1).

Piebraucamais ceļš - apgaismots, ar asfalta segumu, labā tehniskā stāvoklī.

Nožogota, apsargājama topošā industriālā parka teritorija.

Komunikācijas – pārdošanas brīdī - pieslēgums gāzes apgādes tīkliem.

Saskaņā ar Carnikavas pašvaldības lēmumu, piesaistot ES fondu līdzekļus, 2 gadu laikā tiks izbūvēti elektrības un gāzes pieslēgumi, apgaismoti pievedceļi, ūdensvads, pieslēgumi pašvaldības kanalizācijas un notekūdeņu tīkliem

Īpašums pārdots 2019.gada augustā, pārdošanas cena bija 21 500 EUR jeb 3,07 EUR/ m².



Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma **Carnikavas nov., Mežgarciemā, Sintēzes ielā 3** (kad.nr. 8052 008 1604) sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 8265m².

Saskaņā ar Carnikavas novada teritorijas attīstības plānā apstiprināto zonējumu – jauktas ar centru apbūves teritorija (JC1).

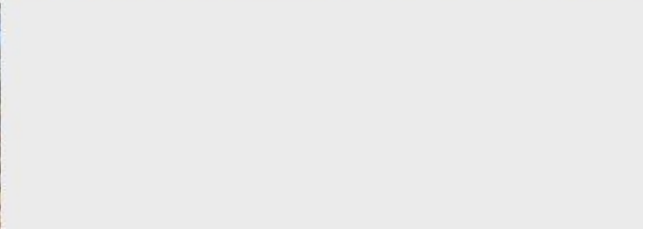
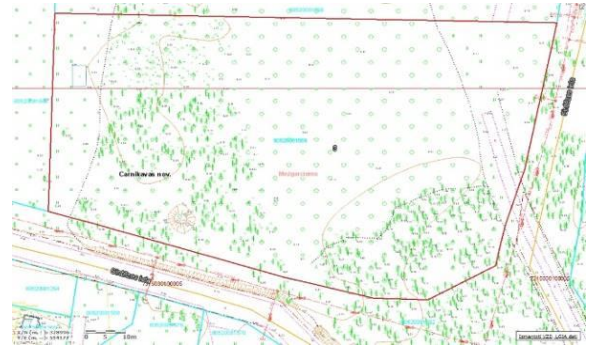
Piebraucamais ceļš - apgaismots, ar asfalta segumu, labā tehniskā stāvoklī.

Nožogota, apsargājama topošā industriālā parka teritorija.

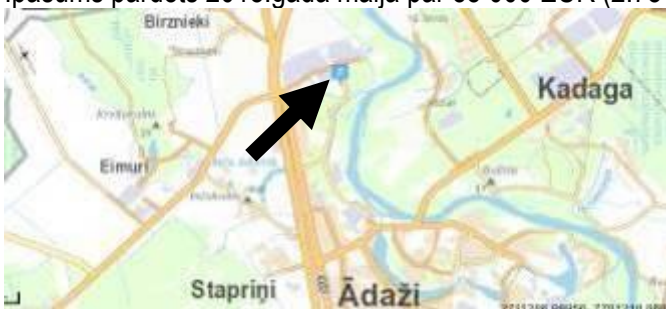
Komunikācijas – pārdošanas brīdī - pieslēgums gāzes apgādes tīkliem.

Saskaņā ar Carnikavas pašvaldības lēmumu, piesaistot ES fondu līdzekļus, 2 gadu laikā tiks izbūvēti elektrības un gāzes pieslēgumi, apgaismoti pievedceļi, ūdensvads, pieslēgumi pašvaldības kanalizācijas un notekūdeņu tīkliem

Īpašums pārdots 2019.gada novembrī, pārdošanas cena bija 25 500 EUR jeb 3,09 EUR/ m².



Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Ādažu novadā, Ādažos, "Veckaktiņi" (8044 004 0274) zemes gabals ar kopējo platību 23 100 m². Zemes gabals atrodas ražošanas un darījumu apbūves teritorijā. Komunikācijas Pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas komunikācijas – pie īpašuma robežas. Grants seguma piebraucamais ceļš.
Īpašums pārdots 2018.gada maijā par 55 000 EUR (2.78 EUR/kvm).



Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

 Etalon zemes gabala **Muzeja ielā 1, Mežgarciems, Carnikavas nov.** ar platību 6235 m² tirgus vērtības aprēķins:

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	21 500		25 500		55 000	
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	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2019.gada augusts	1.00	2019.gada novembris	1.00	2018.gada maijs	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	21 500		25 500		55 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	7 001		8 265		23 100	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	3.07		3.09		2.38	
1. Zemes gabala novietojums novadā, attālums līdz Rīgas pilsētas robežai ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums novada daļā, apkārtējā apbūve ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas, ekspozīcija pret galvenajām ielām, piebraucamo ceļu kvalitāte ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.10
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1.00	Lielāks	1.01	Lielāks	1.10
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs, gruntsūdeņu līmenis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums, uzlabojumi (projekts, uzsākta būvniecība ...)	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.10
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.03
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, koku apaugums, nosacījumi būvniecībai) ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Nojauicama, pilnībā renovējama apbūve	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
11. Īpašuma attīstības potenciāls, izmantošanas iespējas	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	3.07		3.12		3.17	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	3.12
Zemes gabala platība, m ²	6 235
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	19 500

4.8 Kopsavilkums

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma **7 apbūves gabalu, kas atrodas Carnikavas novadā, Mežgarciemā, 2020.gada 08.jūnijā*** visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir :

Adrese	Īpašuma kadastra numurs	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes gabala platība kv.m.	Zemes gabala tirgus vērtība EUR (noapaļoti)		
Muzeja iela 1, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8052 008 1595	8053 008 1574	6235	19 500	(deviņpadsmit tūkstoši pieci simti)	eiro
Muzeja iela 2, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8053 008 1599	8054 008 1571	9867	29 900	(divdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti)	eiro
Muzeja iela 3, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8054 008 1602	8055 008 1577	6250	19 500	(deviņpadsmit tūkstoši pieci simti)	eiro
Muzeja iela 4, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8055 008 1601	8056 008 1572	10562	30 300	(trīsdesmit tūkstoši trīs simti)	eiro
Muzeja iela 5, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8056 008 1600	8057 008 1576	4265	14 100	(četrpadsmit tūkstoši viens simts)	eiro
Muzeja iela 7, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8057 008 1596	8058 008 1575	4192	13 700	(trīspadsmit tūkstoši septiņi simti)	eiro
Sintēzes iela 2, Mežgarciems, Carnikavas nov.	8058 008 1472	8059 008 1570	11657	35 600	(trīsdesmit pieci tūkstoši seši simti)	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 3.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 4.1. 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

M.Tarvids

Vērtētāja

G.Geide

LĪVA sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā Nr.126

6/11/2020

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80520081595	-	9702	100000564537	Carnikavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	10285
Kopplatība:	0.6235
Platības mērvienība:	ha

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80520081574	1/1	9702	Muzeja iela 1, Mežgarciems, Carnikavas nov., LV-2163

Kadastrālā vērtība (EUR):	9702
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6235
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6235
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:	0.6212
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

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

1/2

6/11/2020

Ekrānizdruka

t.sk. Zeme zem zivju diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0023
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	0.6235	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	09.11.2016	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0013	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jurijs Dončenko	25.10.2016

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000028989	Carnikavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80520081595	Stacijas iela 5, Carnikava, Carnikavas nov., LV-2163

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	29.05.2017	-	VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2017	01-11.2/7	Carnikavas novada dome
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Aprūtinājumu plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālās administrācijas būvvaldeība
Lēmums par detālplānojuma projekta apstiprināšanu	22.06.2016	12.35	Carnikavas novada dome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	08.02.2001	149	Carnikavas pagasta padome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

6/11/2020

Ekrānizdruka

t.sk. Zeme zem zivju diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0284
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	0.9867	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	09.11.2016	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0047	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jurijs Dončenko	25.10.2016

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000028989	Carnikavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80520081599	Stacijas iela 5, Carnikava, Carnikavas nov., LV-2163

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2017	01-11.2/7	Carnikavas novada dome
Aprūtinājumu plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.11.2016	-	Carnikavas novada pašvaldības p.p.
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālās administrācijas būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.08.2016	Nr.B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldība
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	08.08.2016	Nr.B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldība
Lēmums par detālplānojuma projekta apstiprināšanu	22.06.2016	12.35.	Carnikavas novada dome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000564544

Kadastra numurs: 80520081602

Muzeja iela 3, Mežgarciems, Carnikavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80520081577).		0.625 ha
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4829. <i>Žurn. Nr. 300004285605, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Carnikavas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000028989.	1	
1.2. Pamats: Carnikavas novada domes 2017.gada 1.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300004285605, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.		0.0373 ha
1.2. Pamats: Carnikavas novada domes 2017.gada 1.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, apgrūtinājumu plāns 80520081577. <i>Žurn. Nr. 300004285605, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		

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

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 11.06.2020. 9:32:40.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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 apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

6/11/2020

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80520081602	-	9434	100000564544	Carnikavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	9982
Kopplatība:	0.6250
Platības mērvienība:	ha

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80520081577	1/1	9434	Muzeja iela 3, Mežgarciems, Carnikavas nov., LV-2163

Kadastrālā vērtība (EUR):	9434
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6250
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6250
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:	0.5563
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0200
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

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

1/3

6/11/2020

Ekrānizdruka

Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0202
Pārējās zemes platība:	0.0485

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	0.6250	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.02.2001	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0373	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jurijs Dončenko	25.10.2016

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000028989	Carnikavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80520081602	Stacijas iela 5, Carnikava, Carnikavas nov., LV-2163

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas novada zemesgrāmata	03.04.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	08.05.2017	-	Rīgas reģionālā virsmežniecība Ādažu nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	20.01.2017	11-09-R/750	Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas biroja Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2017	01-11.2/7	Carnikavas novada dome
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Apgrūtinājumu plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālās administrācijas būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālās administrācijas būvvalde
Lēmums par detālplānojuma projekta apstiprināšanu	22.06.2016	12.35	Carnikavas novada dome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	08.02.2001	149	Carnikavas pagasta padomes

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

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

2/3

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000564590

Kadastra numurs: 80520081601

Muzeja iela 4, Mežgarciems, Carnikavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80520081572). 1.2. Zemes vienības daļa 0.9490 ha platībā atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000103430. 1.3. Zemes vienības daļa 0.1072 ha platībā no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4829. <i>Žurn. Nr. 300004285606, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		1.0562 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Carnikavas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000028989. 1.2. Pamats: Carnikavas novada domes 2017.gada 1.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300004285606, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 1.2. Pamats: Carnikavas novada domes 2017.gada 1.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, apgrūtinājumu plāns 80520081572. <i>Žurn. Nr. 300004285606, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		0.0101 ha

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

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 11.06.2020. 9:33:20.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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 apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

6/11/2020

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80520081601	-	13726	100000564590	Carnikavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	14454
Kopplatība:	1.0562
Platības mērvienība:	ha

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80520081572	1/1	13726	Muzeja iela 4, Mežgarciems, Carnikavas nov., LV-2163

Kadastrālā vērtība (EUR):	13726
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0562
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0562
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:	0.9301
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0110
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000

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

1/2

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000564541

Kadastra numurs: 80520081600

Muzeja iela 5, Mežgarciems, Carnikavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80520081576). 1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4829. <i>Žurn. Nr. 300004285604, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		0.4265 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Carnikavas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000028989. 1.2. Pamats: Carnikavas novada domes 2017.gada 1.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300004285604, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>	1	

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

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 11.06.2020. 9:34:00.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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 apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

6/11/2020

Ekrānizdruka

t.sk. Zeme zem zivju diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0123
Pārējās zemes platība:	0.0025

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	0.4265	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jurijs Dončenko	25.10.2016

 Reģistrētās atzīmes:
Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000028989	Carnikavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80520081600	Stacijas iela 5, Carnikava, Carnikavas nov., LV-2163

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas novada zemesgrāmata	03.04.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	20.01.2017	11-09-R/751	Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas biroja Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2017	01-11.2/7	Carnikavas novada dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Informācija par apgrūtinājumu	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	08.08.2016	B/PR/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālā administrācija būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.08.2016	B/PR/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālā administrācija būvvalde
Lēmums par detālplānojuma projekta apstiprināšanu	22.06.2016	12.35	Carnikavas novada dome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	08.02.2001	149	Carnikavas pagasta dome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

6/11/2020

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80520081596	-	7168	100000564538	Carnikavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	7506
Kopplatība:	0.4192
Platības mērvienība:	ha

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80520081575	1/1	7168	Muzeja iela 7, Mežgarciems, Carnikavas nov., LV-2163

Kadastrālā vērtība (EUR):	7168
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4192
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4192
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:	0.4044
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

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

1/2

6/11/2020

Ekrānizdruka

t.sk. Zeme zem zivju diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0148
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	0.4192	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jurijs Dončenko	25.10.2016

Reģistrētās atzīmes: **Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000028989	Carnikavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80520081596	Stacijas iela 5, Carnikava, Carnikavas nov., LV-2163

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	29.05.2017	-	Rīgas reģionālā virsmežniecība Ādažu nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2017	01-11.2/7	Carnikavas novada dome
Informācija par apgrūtinājumu	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldība
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldība
Lēmums par detālplānojuma projekta apstiprināšanu	22.06.2016	12.35	Carnikavas novada dome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	08.02.2001	149	Carnikavas pagasta padome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

6/11/2020

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80520081472	Mežgarciems - 8	14751	100000103083	Carnikavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	15543
Kopplatība:	1.1657
Platības mērvienība:	ha

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80520081570	1/1	14751	Sintēzes iela 2, Mežgarciems, Carnikavas nov., LV-2163

Kadastrālā vērtība (EUR):	14751
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.1657
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
80520081570001	1/1	-	-	Ēku demontāža un teritorijas sakopšana

Kadastrālā vērtība (EUR):	-
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

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

1/4

6/11/2020

Ekrānizdruka

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.1657
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:	0.8858
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0800
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:	0.2714
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0085

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	1.1657	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jurijs Dončenko	25.10.2016

6/11/2020

Ekrānizdruka

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000028989	Carnikavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80520081472	Stacijas iela 5, Carnikava, Carnikavas nov., LV-2163

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Carnikavas novada zemesgrāmata	03.03.2017	-
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas novada zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas novada zemesgrāmata	17.06.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	27.06.2019	11-10-R/4348	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas biroja Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.06.2019	01-11.1/781	Carnikavas novada dome
Izziņa par būves neesību	19.06.2019	BIS-BV-23.1-2019-811 (05-2.1/4)	būvvalde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NIVK IS	21.03.2017	11-10-R/1846	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.03.2017	01-11.2/356	Carnikavas novada dome
Būvvaldes izziņa	11.01.2017	BIS-BV-23.1-2017-25 (05-2.1/2)	Carnikavas novada būvvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2017	01-11.2/7	Carnikavas novada dome
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NIVK IS	12.12.2016	11-10-R/8292	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas biroja Kadastra daļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.11.2016	-	Carnikavas novada pašvaldības p.p.
Apgrūtinājumu plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas noteikšanas akts	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko

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

3/4

6/11/2020

Ekrānizdruka

Informācija par apgrūtinājumu	09.11.2016	-	Sertificēts mērnīeks Juris Dončenko
Cita veida dokuments	08.11.2016	-	Sertificēts mērnīeks Juris Dončenko
Robežas neatbilstības novēršanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnīeks Juris Dončenko
Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnīeks Juris Dončenko
Atzinums par robežas neatbilstību	14.10.2016	-	Sertificēts mērnīeks Juris Dončenko
Robežas apsekošanas akts	10.10.2016	-	Sertificēts mērnīeks Juris Dončenko
Akts par zemes vienības robežu neatbilstību	22.09.2016	-	Sertificēts mērnīeks Juris Dončenko
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālās administrācijas būvvalde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	08.08.2016	Nr.B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālās administrācijas būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.08.2016	Nr.B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldība
Lēmums par detālpārplānojuma projekta apstiprināšanu	22.06.2016	12.35.	Carnikavas novada dome
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	18.05.2010	-	VMD Rīgas Reģionālā virsmežniecības
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	17.02.2003	-	LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Mērnīecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes gabala izveidošanu	06.11.2002	610	Carnikavas pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

 - 53 - 290

 **LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 126

Gunita Geide

vārds, uzvārds
130768-12762
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2011. gada 15. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2016. gada 16. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2021. gada 16. decembrim
datums


Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 11

Izsniegts

SIA «Interbaltija»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 17. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 17. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".