



2025.gada 14.oktobrī

Atzinums par nekustamā īpašuma
**Ādažu novadā, Carnikavas pagastā,
Mežgarciemā, Sintēzes ielā 1**
Piespiedu pārdošanas vērtību

ZTI Jānis Tunnis

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Mežgarciemā, Sintēzes ielā 1**, reģistrēts Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000103337 kadastra numurs 8052 008 1471, turpmāk tekstā **vērtēšanas „Objekts”**, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas Objekta sastāvs:

- Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1566, ar platību 1.00 ha (10 000m²);
- Kazarmas ēka (kadastra apzīmējums 8052 008 1210 001), saskaņā ar VZD www.kadastrs.lv datiem, ar platību 694,1m²;
- Pagrabs (kadastra apzīmējums 8052 008 1210 004), saskaņā ar VZD www.kadastrs.lv datiem, ar platību 32,4m².

Īpašuma vizuālās apsekošanas brīdī zemes gabalam piesaistītās būves ir sliktā tehniskā stāvoklī, morāli un fiziski novecojušas pussabrukušas - demontējamas būvgruži izvedami un utilizējami.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Tunnim** 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.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra nr. **8052 008 1471**, kas atrodas **Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Mežgarciemā, Sintēzes ielā 1**, piespiedu pārdošanas vērtība izsoles sākumcenas noteikšanai 2025.gada 02.oktobrī* ir aprēķināta, noapaļoti :

64 000 (sešdesmit četri tūkstoši) eiro

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Pašvaldības domes Īpašajiem turpmākās izmantošanas nosacījumiem un atsavināšanas tiesību aprobežojumiem, kuri noteikti ar Carnikavas novada domes 20.02.2019. lēmumu (protokols Nr. 2, 6.§), nav tiešas iedarbības/attiecināmības uz Īpašuma potenciālo pircēju. Taču jāņem vērā, ka Teritorijai, kurā atrodas Īpašums ir izstrādāts Detālplānojums. Minētais pašvaldības plānošanas dokuments ir spēkā esošs un ir saistošs ikvienam tiesību subjektam, kurš ir ieplānojis, vai plāno veikt darbības Teritorijā esošā Īpašumā, t.sk. Īpašumā. (Ādažu novada pašvaldības vēstule Nr. ĀNP/1-12-1/25/1462, skat. pielikumos)

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 4.4. 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

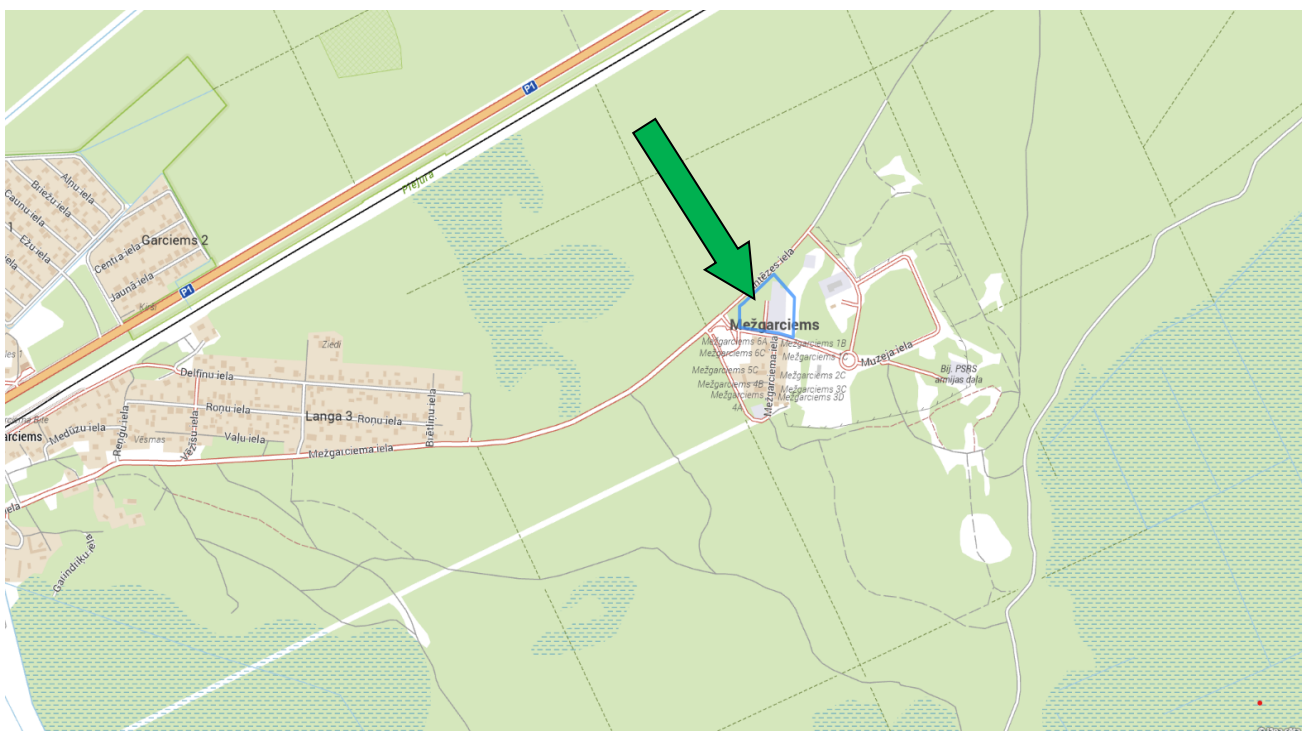
SATURS

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 gabalu apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabalu pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabaliem, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.1 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.2 Apkārtnējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.3. Zemes gabalu perspektīvā atļautā izmantošana
 - 4.2.4. Zemes gabalu uzlabojumi, konfigurācija, reljefs
- 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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1 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

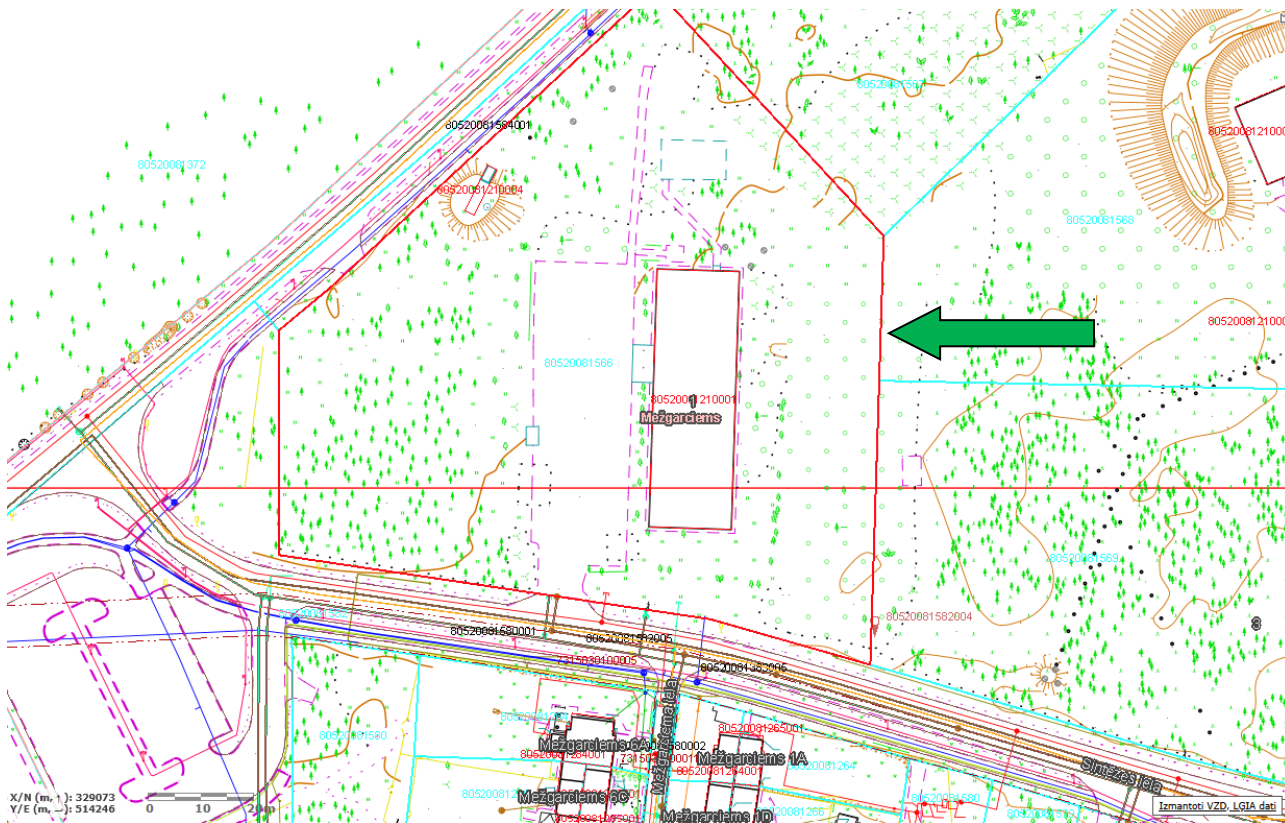
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums – apbūves gabals, kas atrodas Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Mežgarciemā, Sintēzes ielā 1
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	ZTI Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 02.oktobris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles sākuma cenas noteikšanai.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Zemesgrāmatā : Ādažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000048472
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Gruntsgabals ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1566 , ar platību 1,00 ha (10 000m ²) ar tam piesaistītu demontējamu, morāli un fiziski novecojušu apbūvi.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme ar nojaucamām būvēm
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas attīstības plānu	Jauktas dzīvojamās un darījuma iestāžu apbūves teritorija (JC1). Mežgarciema detālplānojuma teritorija, kur plānotais zemes un būvju izmantošanas veids ir darījumu iestādes un ražošanas iestādes ar nebūtisku ietekmi uz vidi. JC-1 teritorijās tiks aļauta darījumu iestāžu un ražošanas iestādes ar nebūtisku ietekmi uz vidi būvniecība, ar maksimālo apbūves augstumu līdz 10 m. Maksimālā apbūves intensitāte - 200%, minimālā brīvā teritorija - 20%. Zemes vienības aļauts nožogot ar 1,8 m augstu metāla stieple pinuma žogu zaļā krāsā.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Gruntsgabals komerciāla rakstura apbūves attīstīšanai
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes (www.kadastrs.lv). Ādažu novada teritorijas attīstības plāns (www.geolatvija.lv). Mežgarciema teritorijas detālplānojums. 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) Ādažu novada pašvaldības vēstule Nr. ĀNP/1-12-1/25/1462 Par nekustamo īpašumu Sintēzes ielā 1, Mežgarciems .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0004ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem 0.0161ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku - 1.0000ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem 0.0117ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0022ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0015 ha
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi, nosacījumi	Zemes gabala teritorijā morāli un fiziski novecojušas, demontējamas būves.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi nosacījumi	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: - 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; - ārpusteritoriālo organizāciju un institūciju darbību. Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtībā netika iekļauta zemes gabala apauguma – būvniecības projekta realizēšanas laikā izcērtamo koku kokaudzes vērtība.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪMES KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

Nekustamā īpašuma Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Mežgarciemā, Sintēzes ielā 1 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana



<https://www.kadastrs.lv>

3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš pie īpašuma (Sintēzes iela)



Vērtējamā īpašuma apkārtnē



Zemes gabals Sintēzes ielā 1





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Mežgarciems ir ciems Carnikavas pagastā, Ādažu novadā. Izvietojies pagasta vidienē dienvidaustrumos no Garciema, 4 km no pagasta centra 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.

Industriālais parks "Mežgarciems" atrodas priežu ieskaustā teritorijā. 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.

Topošajā industriālajā parkā "Mežgarciems" ceļu un inženierkomunikāciju būvdarbi tika uzsākti 2019.gada sākumā. Vērtēšanas brīdī no jauna ir izbūvētas visas komunikācijas – asfaltēti un apgaismoti pievadceļi, elektrība, gāzesvads, ūdensvads, kanalizācija, optiskais tīkls.

Uzņēmējdarbības un inovāciju parks Carnikavas pagastā "Mežgarciems" patlaban ir vienīgais šāda tipa objekts Latvijā. Objektā ir plānots radīt 205 jaunas darba vietas un piesaistīt investīcijas 10,5 miljonu eiro apmērā. Topošajā uzņēmējdarbības un inovāciju parkā ir izbūvēta jauna ceļu infrastruktūra un komunikācijas, lai 11 teritorijā izveidotajos apbūves gabalos uzņēmēji varētu īstenot savas biznesa ieceres. (www.adazunovads.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 objekta novietojums Pierīgā, Ādažu novadā, Carnikavas pagastā uzskatāms par labu

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar adresi Sintēzes ielā 1, kadastra apzīmējums 8052 008 1566 ar platību 1,00 ha (10 000m²), kas atrodas industriālā parka "Mežgarciems" teritorijā:

Pie katra no zemes gabaliem industriālā parka "Mežgarciems" teritorijā ir izbūvētas visas komunikācijas – asfaltēti apgaismoti pievadceļi, elektrība, gāzesvads, ūdensvads, kanalizācija, optiskais kabeļu tīkls.

Zemes gabalam piesaistīta morāli un fiziski novecojusi apbūve (drupas), kas ievērtētas kā īpašuma tirgus vērtību pazeminošs faktors (ņemot vērā prognozējamās nojaukšanas un būvgružu utilizācijas izmaksas).

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

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ir apbūves zemes gabals, kas ietilpst industriālā inovāciju parka "Mežgarciems" teritorijā. Kopējā parka teritorija ir nožogota pa perimetru (metāla stieplu pinuma žogs uz metāla balstiem).

No Mežgarciema inovāciju parka līdz autoceļam P1 ir izbūvēts labas kvalitātes, apgaismots ceļš ar asfalta segumu, pie katra no zemes gabaliem ir izbūvētas asfaltētas nobrauktuves.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-

Zālāja josla-

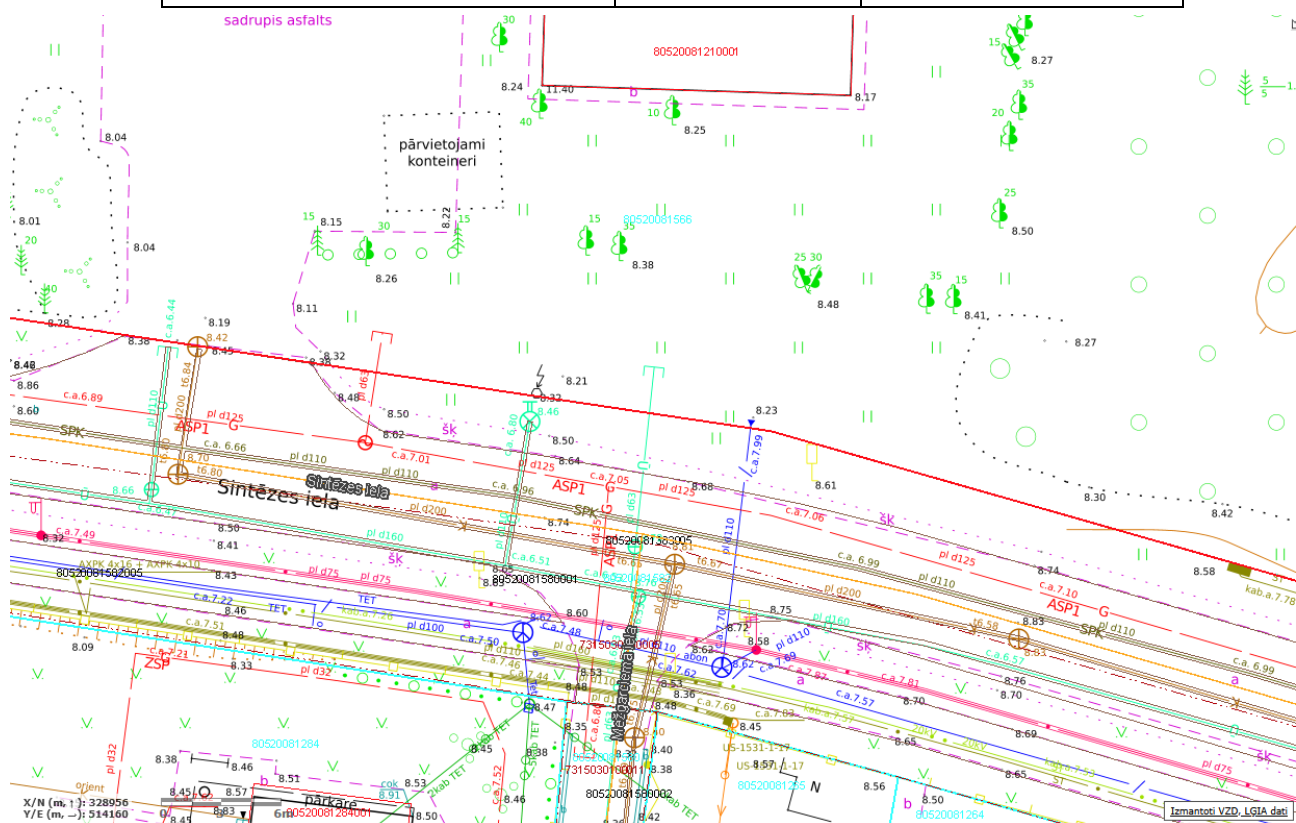
Lapu koku stādījumu rinda-

Ielas apgaismojums-

ir	☐	nav	☒
ir	☒	nav	☐
ir	☐	nav	☒
ir	☒	nav	☐

4.2.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



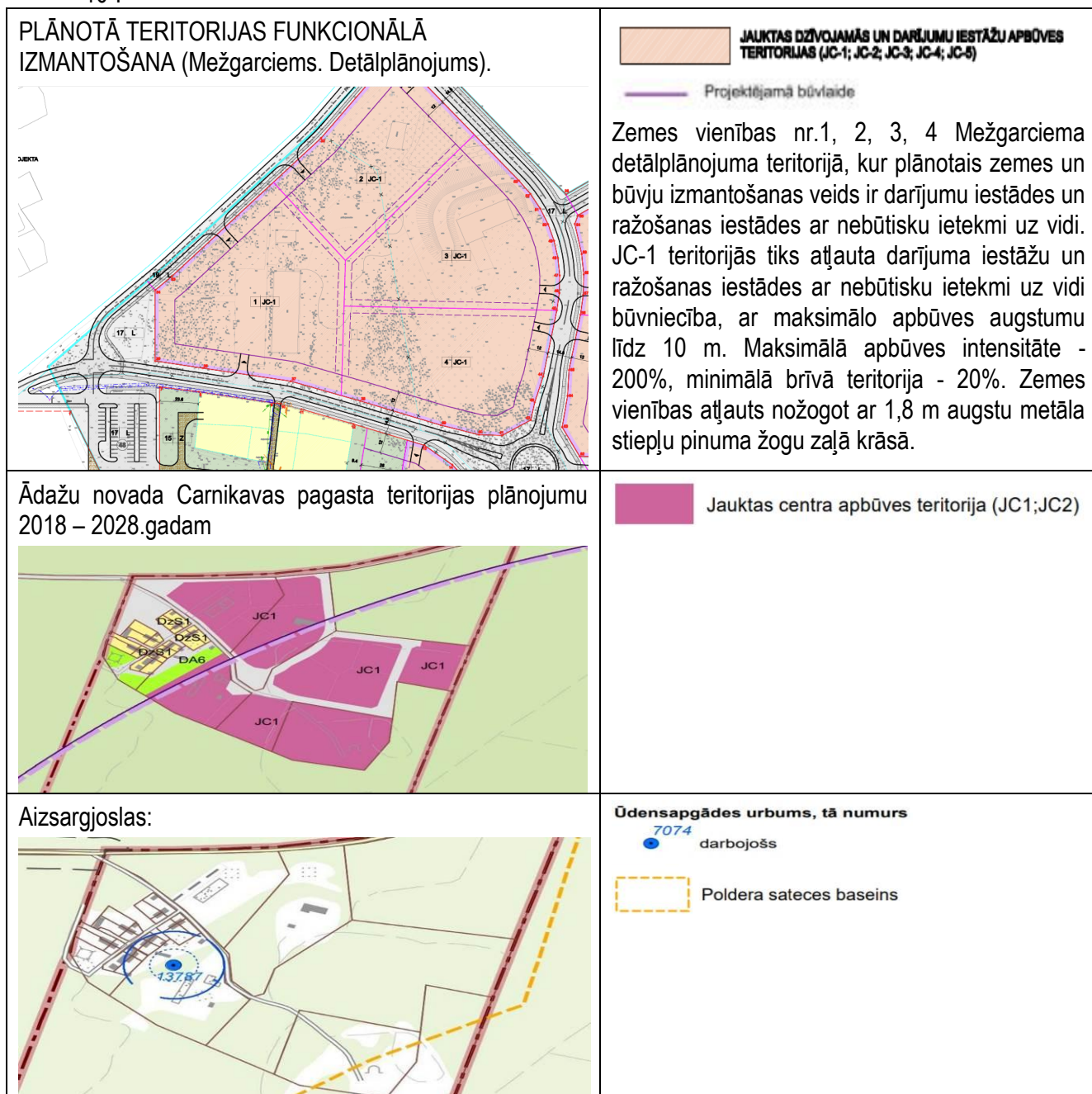
4.2.2 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Apmēram 1,5 km attālumā un parka tiešā tuvumā - 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.

4.2.3. Zemes gabalu perspektīvā atļautā izmantošana

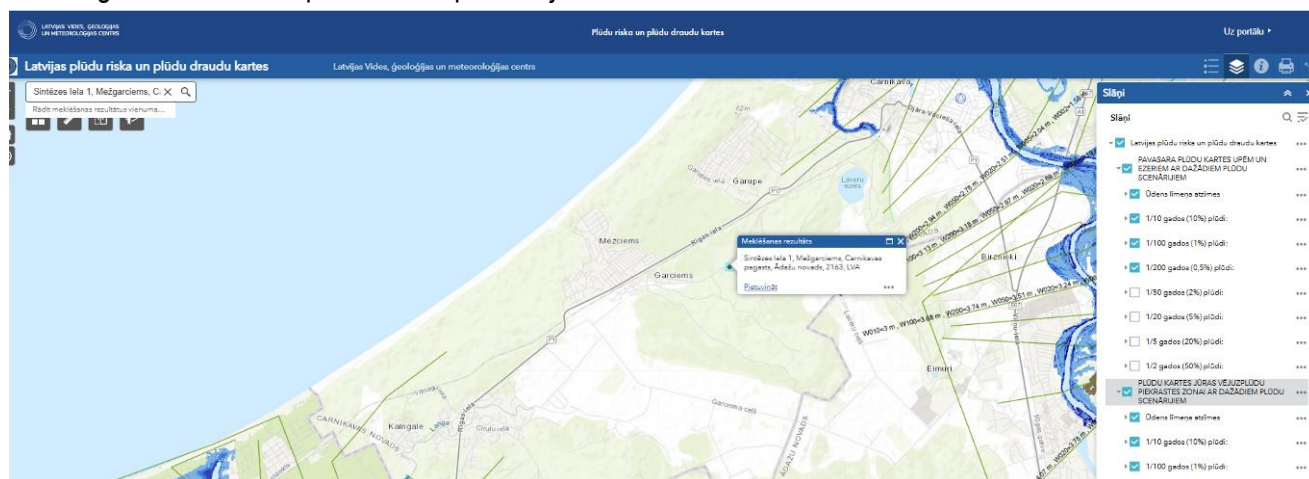
Spēkā esošais Ādažu novada Carnikavas pagasta teritorijas plānojumu 2018 – 2028.gadam, detālplānojums “Mežgarciems”, “Mežgarciems - 7” Mežgarciems - 8”; Mežgarciems - 9” ; Mežgarciems - 10”.



Pašvaldības domes īpašajiem turpmākās izmantošanas nosacījumiem un atsavināšanas tiesību aprobežojumiem, kuri noteikti ar Carnikavas novada domes 20.02.2019. lēmumu (protokols Nr. 2, 6.§), nav tiešas iedarbības/attiecināmības uz Īpašuma potenciālo pircēju. Taču jāņem vērā, ka Teritorijai, kurā atrodas Īpašums ir izstrādāts Detālpārplānojums. Minētais pašvaldības plānošanas dokuments ir spēkā esošs un ir saistošs ikvienam tiesību subjektam, kurš ir ieplānojis, vai plāno veikt darbības Teritorijā esošā Īpašumā, t.sk. Īpašumā.

Bez tam, Īpašuma potenciālajam pircējam jāņem vērā, ka atbilstoši Detālpārplānojumam Teritorijas primārais izmantošanas mērķis ir uzņēmējdarbības un inovatīvās uzņēmējdarbības attīstība un atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, Teritorijā esošo zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, izstrādājot Detālpārplānojuma grozījumus vai zemes ierīcības projektus. (Ādažu novada pašvaldības vēstule Nr. ĀNP/1-12-1/25/1462, skat. pielikumus)

Zemes gabals neatrodas plūdu riska apdraudējuma zonā



<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Zemes gabalam Sintēzes ielā 1, Mežgarciems, piesaistītas būvniecības lietas BIS sistēmā nav reģistrētas.

**Carnikavas novada Mežgarciema nekustamo īpašumu "Mežgarciems", "Mežgarciems - 7"
Mežgarciems - 8"; Mežgarciems - 9" ; Mežgarciems - 10" detālplānojums.**

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.

**II JAUKTA DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJA (JC-1) -
PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.1,2,3,4**

Funkcionālā zona - JAUKTA DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJA (JC-1) - nozīmē zemes vienības Mežgarciema detālplānojuma teritorijā, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir darījumu iestādes un ražošanas iestādes ar nebūtisku ietekmi uz vidi.

Atļautā izmantošana:

- 8.1. darījumu iestāde;
- 8.2. ražošanas iestāde ar nebūtisku ietekmi uz vidi;
- 8.3. saimniecības ēka;
- 8.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un inženierkomunikāciju objekti;
- 8.5. piebraucamie ceļi, laukumi un autostāvvietas.

9. Zemes vienības minimālā platība: no jauna veidojamās zemes vienības minimālā platība - 1200 m².

10. Zemes vienības minimālā fronte: no jauna veidojamās zemes vienības minimālā fronte - 15 m.

11. Maksimālais apbūves intensitāte: 200%.

12. Minimālā brīvā zaļā teritorija: 20%.

13. Maksimālais apbūves augstums: 10 m.

14. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide): 12 m.

15. Sānpagalma un aizmugures pagalam minimālais platums (apbūves līnija):

15.1. 4 m;

15.2. būves izvietot tuvāk par 4 m no zemes vienības robežas vai tieši pie robežas atļauts vienīgi gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemts blakus zemes vienības īpašnieka rakstisks saskaņojums, kas ierakstāms Zemesgrāmatā.

16. Prasības žogiem:

16.1. zemes vienības drīkst nožogot pa zemes vienības robežām un pa ielas sarkanajām līnijām;

16.2. zemes vienības var būt iežogotas ar līdz 1,8 m augstu metāla stiepļu pinuma žogu, neuzkrītošā, zaļā krāsā;

16.3. nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu sarkano līniju un laukumu teritorijā. 17. Citi izmantošanas nosacījumi:

17.1. būvprojektu sastāvā jāizstrādā projektu vertikālā plānojuma daļa;

17.2. zemes vienībās nr.1 un nr.2 aizliegtas darbības, kas var pasliktināt blakus esošās DzS iedzīvotāju dzīves apstākļus ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu;

17.3. zemes vienībās nr.3 esošo karkasa tipa ēku smagās kara tehnikas novietošanai (ēkas kad. Nr. 80520081210006) un zemes vienībās nr.1 esošo ēku - daļēji karkasa ar nesošām ķieģeļu mūrētām ārsienām un iekšējām rūpnieciska tipa karkasa nesošajām konstrukcijām (ēkas kad. Nr. - 80520081210001) atļauts saglabāt, ja ēkas, iespējams, funkcionāli izmantot. Ēkas/u saglabāšanas

gadījumā ir nepieciešams izstrādāt būves atjaunošanas projektu, kurā jāparedz nolietoto būves nesošo elementu un konstrukciju savienojumu funkcionāli vai tehniski uzlabojumi, nemainot būves apjomu vai nesošo elementu nestspēju;

17.4. funkcionāli neizmantojamas būves (ēku kad. Nr. 80520081210005, 80520081210007, 80520081210008, 80520081210003, 80520081210004) u.c. nelegālās būves jādemontē un būvgruži jāutilizē atbilstoši vietējās pašvaldības noteikumiem;

17.5. darījumu un ražošanas iestāžu ēkas un būves nodrošināmas ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām. Jāveido pieslēgums pie plānotajiem centralizētajiem kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem;

17.6. nosakot ugunsdrošības attālumus starp ēkām un būvēm, jāievēro spēkā esošo normatīvo aktu prasības ēku un būvju ugunsdrošības nodrošināšanai;

17.7. ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc ielu un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves, nodrošinot katram apbūves gabalam pieslēgumu;

17.8. apbūves objektus izvieto tā, lai iespēju robežās saglabātu teritorijā augošos kokus, ja tie nerada apdraudējumu cilvēku un būvju drošībai. Ainavas bagātināšanai jāveido apstādījumi. Pirms konkrētu objektu plānošanas un būvniecības, nepieciešams veikt mežaudžu inventarizāciju un apsaimniekošanas plāna izstrādi;

17.9. teritorijas labiekārtojuma elementu, reklāmas vai informācijas objektu vizuālajam un mākslinieciskajam noformējumam harmoniski jāiekļaujas apkārtējā vidē, tam jābūt saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un to izvietojums saskaņojams Carnikavas novada Būvvaldē pirms uzstādīšanas;

17.10. teritorijas funkcionēšanai nepieciešamo autonomvietņu un velonovietņu skaits, jānosaka būvprojektā, ievērojot normatīvo aktu un Latvijas valsts standartu prasības. Ēkas un būves ar autonomvietnēm un velonovietnēm jānodrošina pirms to nodošanas ekspluatācijā.

4.2.4. Zemes gabala uzlabojumi, konfigurācija, reljefs

Vērtējamā īpašuma sastāvā esošajam zemes gabalam ir neregulāra daudzstūra forma. Vēsturisko būvju drupas ir izvietotas zemes gabala centrālajā un Z daļā. Zemes gabala centrālajā daļā - laukums ar sliktas kvalitātes asfalta segumu ar aptuveno platību ~ 1000m². Apmēram 0,66 ha no zemes gabala teritorijas augsnes virskārta nav izlīdzināta, ar piesaistītām ēku un vēsturiskā labiekārtojuma drupām. Pārējā teritorija aizaugusi ar krūmiem un jauniem skuju kokiem.

Teritorijas R daļā, apmēram 0,33 ha platībā mežs (priežu audze), ar līdzenu reljefu.

Vēsturisko būvju drupas negatīvi ietekme īpašuma vērtību. Attīstot jaunu apbūvi uz zemes gabala, teritorija būs jāizlīdzina, augsnes virskārta ar būvgružiem, nevērtīgajiem kokiem, krūmiem un celmiem - jāutilizē. Zemes gabals ir piemērots komerciālas apbūves attīstīšanai un uzturēšanai.

Inovāciju parka teritorija ir nožogota pa perimetru (pa vērtējamā zemes gabala ZR robežu).

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 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, ieņēmuma 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.

Zemes gabalam nav piesaistīts apbūves projekts, nav saņemta būvatļauja un uzsākti būvdarbi. Tāpēc ienākumu pieeja īpašuma tirgus vērtības aprēķinā netika pielietota.

Izmaksu pieejas neapbūvētu 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 Ādažu novada Carnikavas pagasta teritorijas plānojumu un “Mežgarciems” teritorijas detālplānojumu, vērtējamā īpašuma sastāvā esošais gruntsgabals atrodas jauktas centru apbūves teritorijā (JC1) - zemes vienība ar komerciāla rakstura apbūves potenciālu.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Investīciju un nekustamā īpašuma tirgus.

Latvijā investīcijas šogad aug, un būvniecības produkcija pirmajā pusgadā kāpa par teju 8% pret pērno gadu. To veicina publiskā sektora projekti, kas saistīti ar ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica. Publiskās investīcijas spēlēs lielu lomu arī nākamgad, bet to piensums varētu sarukt 2027. gadā, kad Atveseļošanas fonda projekti būs pabeigti.

Pozitīvi, ka arī privātais sektors vairāk investē. Reaģējot uz mājokļu tirgus atveseļošanas, aktivizējusies dzīvojamo ēku būvniecība un kāpj būvatļauju skaits. Pēc pāris gadiem ar zemu pieprasījumu, māsaimniecību vēlēme ņemt hipotekāro kredītu ir krietni augusi. Māsaimniecību kredītportfelis jūnijā pieauga par 8% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu – straujākais temps, kāds redzēts pēc finanšu krīzes. Zemākas procentu likmes veicināja arī uzņēmumu kredītportfeļa kāpumu par gandrīz 11% pret pērno gadu. Prognozējam, ka, pateicoties zemākām procentu likmēm, šogad kredīšana kopumā būs spēcīga. Priekšnoteikumi ilgtermiņam uzņēmumu kredīšanas pieaugumam vidējā termiņā ir prognozējama uzņēmējdarbības vide, spēcīgas izaugsmes perspektīvas, zems ēnu ekonomikas līmenis un finansiāli veselīgi uzņēmumi.

Māsaimniecības iegādājas nekustamos īpašumus, jaunu automašīnu reģistrācija ir ievērojami augusi, bet atgūšanos privātajā patēriņā īsti nemana. Komerbanku karšu tēriņi otrajā ceturksnī liecina par vien nedaudz augstāku pirkumu apjomu nekā pēr. Mazumtirdzniecība stagnē, un to uz leju velk ārkārtīgi bēdīgi rezultāti pārtikas mazumtirdzniecībā. Viens no švakā patēriņa iemesliem, īpaši pārtikas nozarē, varētu būt pieaugošā inflācija. Pārtikas cenas ir bijušas viens no inflācijas virzītājiem, un šogad novērotā sliktā raža tuvākajos mēnešos var radīt papildus spiedienu uz cenām atsevišķās svaigu produktu grupās. Inflācija 2025. gadā vidēji būs 3,7% apmērā, bet turpmākajos gados noturēsies zem 3% atzīmes, ko noteiks mazāks spiediens no enerģijas cenām un spēcīgāks eiro kurss. Patērētāju noskaņojums ir pakāpies līdz ilgtermiņa vidējam līmenim, māsaimniecību noguldījumi palielinās, nodarbinātības līmenis ir gandrīz atgriezies 2019. gadā reģistrētajā augstākajā punktā, bezdarbs turpinās sarukt. Arī bruto algas šogad un turpmākajos gadus augs par straujiem 7,5%, turpinot balstīt pirkspējas kāpumu. Tāpēc, lai gan šogad patēriņš joprojām būs vārgs, gaidām, ka tas manāmi straujāk pieaugs 2026. un 2027. gadā (Avots: <https://www.swedbank-research.com/latvian/ekonomikasapskats/2025/q2/index.csp>)

Nekustamais īpašums.

Pērno investīciju apjoms komercīpašumos Latvijā samazinājās par 36%, kas gan bija mazākais kritums starp Baltijas valstīm. Kopējais investīciju apjoms Baltijas investīciju tirgū 2024. gadā sasniedza zemāko līmeni pēdējās desmitgadēs – 830 miljonus eiro. Neskatoties uz neskaidrībām, mazumtirdzniecības segments kļuvis par dominējošo, veidojot 50% no visām investīcijām. Biroju un viesnīcu darījumu apjoms ir būtiski sarucis, liecinot par investoru prioritāšu maiņu. Savukārt, industriālais nekustamais īpašums saglabā stabilitāti, ko veicina "Built-to-Suit" projekti. 2025. gada otrajā ceturksnī Latvijas kopējais investīciju apjoms nekustamajā īpašumā sasniedza 100 miljonus eiro, iezīmējot 25% pieaugumu salīdzinājumā ar 2024. gada zemākajiem

rādītājiem. Lai gan tirgū ienāk vairāk īpašumu, investoru loks aktīviem virs 5 miljoniem eiro joprojām ir ierobežots.

Ārvalstu kapitāla atgriešanās iespēja joprojām ir neskaidra, un 2025. gadā tirgus galvenie virzītāji ir vietējie investori. Biroju segmentā uzņēmumi aktīvi samazina telpu apjomu vai meklē izmaksu ziņā efektīvākas un ESG prasībām atbilstīgākas telpas. Rīgā jaunu biroju būvniecības temps palēninās, un nākamais attīstības vilnis gaidāms vēlāk. Tirgus dalībnieki pauž bažas par jauna plānojuma redakcijas operatīvu apstiprināšanu. Zemo tirgus likviditāti un salīdzinoši nelielo investoru loku joprojām uzskata par fundamentāliem izaicinājumiem, kas kavē tirgus izaugsmi.

Lai gan ārvalstu investoru apetīte ir samazinājusies ģeopolitiskās situācijas dēļ, vietējie investori arvien aktīvāk meklē ieguldījumu iespējas. Kopumā Baltijas reģiona investoru vidū 2025. gadā vērojama tendence koncentrēt ieguldījumus aizsardzības un tehnoloģiju nozarēs, reaģējot uz globālajiem notikumiem un tehnoloģiju potenciālu. Lai gan kapitāla aizplūdes bažas pastāv, nekustamā īpašuma tirgus Baltijas valstīs turpina pielāgoties pārmaiņām un meklēt stabilitāti, vietējiem investoriem kļūstot par arvien nozīmīgākiem tirgus dalībniekiem.

Pēdējie pāris gadi komerciālā nekustamā īpašuma tirgum ir bijuši sarežģīti. Taču 2025. gads patiešām ir sācies pozitīvi. Tas kļuvis iespējams, pateicoties tam, ka gada Euribor likme, kas 2023. gadā sasniedza gandrīz 4,2 %, ir samazinājusies līdz 2,1 %. Pēc banku analītiķu prognozēm, līdz 2025. gada beigām tā varētu pietuvoties 1,5 %. Tas ir labs atbalsts vietējiem investoriem un viņu interesei par jauniem ieguldījumu objektiem.

. Pašreizējos tirgus apstākļos Rīgā, kvalitatīvu aktīvu ar stabilu naudas plūsmu ienesīgums vidēji ir šāds:

biroju nekustamajam īpašumam — 6,5–7,5 % gadā,
tirdzniecības objektiem — 7–8,0 %,
dzīvojamam nekustamajam īpašumam — 6–6,5 %,
industriālajiem un loģistikas objektiem — ap 7 %.

Protams, pērkot īpašumu, visi ienesīguma rādītāji tiek aprēķināti individuāli. Vispārinātu pieeju nav iespējams piemērot katram gadījumam – katram īpašumam ir savas specifiskas priekšrocības un izaicinājumi. To mēs redzam arī darījumos – šogad turpinās tendence, ka investori dod priekšroku objektiem ārpus Rīgas, galvenokārt tirdzniecības un industriālajā sektorā. To lielā mērā izskaidro fakts, ka reģionos īpašumiem ir pievilcīgākas cenas un augstāki ienesīguma rādītāji salīdzinājumā ar Rīgu (*Avots: Collier*).

Būvniecības tirgus

No 2020. gada līdz 2025. gadam redzams, ka būvniecības izmaksas Latvijā ir pieaugušas aptuveni par ~30–35 %, ja salīdzina kopējo indeksu (2021. gads bāze) un gadus vidēji. Taču specifiskie gada salīdzinājumi rāda dažādu laika periodu pieauguma tempus — no 4,8 % līdz 6,1 % pirmajos salīdzinājumos (2021) līdz ~1,8–2,0 % vēlākiem gadiem (2024–2025). Janvārī 2025: būvniecības izmaksu indekss sasniedza 131,1, salīdzinot ar 2021. gadu (bāzes indekss 100). Tas nozīmē pieaugumu par 31,1 % kopš 2021. gada.

Tabula ar īsu pārskatu par būvniecības izmaksu pieauguma rādītājiem Latvijā, salīdzinot ar 2020. gadu:

Laika periods	Izmaksu pieaugums ga
2021. gada maijā vs 2020. gada maijs	+ 4,8 % Statistikas portāls
2021. gada jūnijā vs 2020. gada jūnijs	+ 6,1 % Statistikas portāls
2024. gada septembrī vs 2023. gada septembris	+ 2,0 % Statistikas portāls
2025. gada februārī vs 2024. gada februāris	+ 1,8 % Statistikas portāls
2025. gada marts vs 2024. gada marts	+ 1,8 % Statistikas portāls +1

Ņemot vērā straujo būvniecības izmaksu un kredīvēšanas likmju kāpumu 2023/2024 gados, jaunu dzīvojamo māju būvdarbu uzsākšana bieži tika atlikta. Attīstītāji "ieturēja pauzi" gaidot aizdevumu likmju

lejupeļādi, lai varētu uzsākt būvniecību. Tomēr, neņemot vērā būvniecības apjomu samazināšanos, apbūves gabalu cenu lejupeļāde netika novērota. 2023. un 2024. gadā zemes gabalu vidējās cenas saglabājās 2022. gada līmenī. Darījumi par pazeminātām cenām notika tikai t.s. "piespiedu pārdošanas" apstākļos. Potenciālie pircēji izšķīrās par labu zemes gabala iegādei, būvdarbus atliekot uz vēlāku laiku.

Apbūvējami zemes gabali.

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

2023. gadā darījumu skaits, kuru sastāvā ir apbūvējami zemes gabali un attīstāmi īpašumi Rīgas pilsētā, salīdzinājumā ar 2021/2022. gada periodiem ir samazinājās par 25%. 2024. gadā – par 4% salīdzinājumā ar 2023. gadu. Negatīvā tendence ir skaidrojama ar būvniecības un aizņemtā kapitāla sadārdzināšanos, nestabilu ģeopolitisko situāciju. Potenciālie investori ietur "pauzi" gaidot iespējamo cenu lejupeļādi.

Analizējot tirgu, jāsecina, ka šobrīd tirgū eksponēto īpašumu skaits ievērojami pārsniedz darījumu skaitu, kas liecina par to, ka pārdevēji nav gatavi akceptēt potenciālo pircēju piedāvātās cenas. Rīgas apkaimēs, dzīvojamās apbūves un savrupmāju kvartālos potenciāli apbūvējamu zemes gabalu skaits tirgū ir ierobežots. Vairumā gadījumu, apbūves gabalam ir piesaistīta morāli un fiziski novecojusi, pagājušā gadsimta vidū celta apbūve. Dārgākie zemes gabali ir pārdoti Teikas, Mežaparka, Berģu un Vecāķu apkaimēs - apbūves zemes gabalu cenām sasniedzot 150 -250 EUR/kv.m. (apbūves gabala cena no 100-250 tūkst. EUR) Lētākie zemes gabali pārdoti Bolderājas, Trīscima un Dārziņu apkaimēs – par cenām no 85 – 35 EUR/kv.m. (apbūves gabalu cenām nepārsniedzot 35-50 tūkst.EUR).

Neapbūvēti zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem platībā virs 1 ha Pierīgā, Ādažu novadā tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 7 - 27 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības. Vērtēšanas brīdī pārdošanai Ādažu novadā tiek piedāvāti 108 zemes gabali.

Zemes gabali Mežgarciema inovāciju ciemata teritorijā (pēdējo 4 gadu laikā, izsoles kārtībā tiek atsavināti no pašvaldības ar nosacījumiem saskaņā ar Carnikavas novada domes lēmumu Nr.2 no 20.02.2019.) ir pārdoti par cenām vidēji 3 EUR/kv.m.

Darījumi ar vērtējamam zemes gabalam līdzīgiem parametriem", kas notikuši Ādažu novadā, pēdējo 2 gadu laikā:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓	Veids ↓
Zeme	Rīgas gatve 8A, Ādaži, Ādažu nov.	D	16/10/2024				19 600	19 600	210 000	11	Ražošana
Zeme	Sintēzes iela 3, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	19/08/2024				8 265	8 265	27 000	3	Ražošana
Zeme	Mežaparka ceļš 3, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov.	D	24/05/2024				8 371	8 371	120 000	14	Komercobjektiem
Zeme	Ciruji iela 29, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	10/05/2024				21 300	21 300	170 400	8	Ražošana
Zeme	Kadagas ceļš 19, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov.	D	11/01/2024				7 589	7 589	127 920	17	Komercobjektiem
Zeme	Smilgu iela 49, Ādaži, Ādažu nov.	D	20/12/2023				9 066	9 066	45 000	5	Ražošana

Avots: <https://cenubanka.lv/lv/objects>

Analizējot notikušo darījumu skaitu un summas, attiecinot tos pret vērtēšanas brīdī tirgū eksponētiem īpašumiem, vērtētāji nonāca pie slēdziena, ka potenciālie pircēji šobrīd nav gatavi maksāt prasītās summas. Sludinājumos prasītās summas ievērojami pārsniedz cenas, kādas uzrādītas reālos darījumos, kas reģistrēti zemesgrāmatas datu bāzē.

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 analoģisku 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 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 **"Mežaparka ceļš 3", Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov.** sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 8371m². Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas attīstības plānā apstiprināto zonējumu – Publiskās apbūves, Dabas un apstādījumu teritorija.

Apgrūtinājumi:

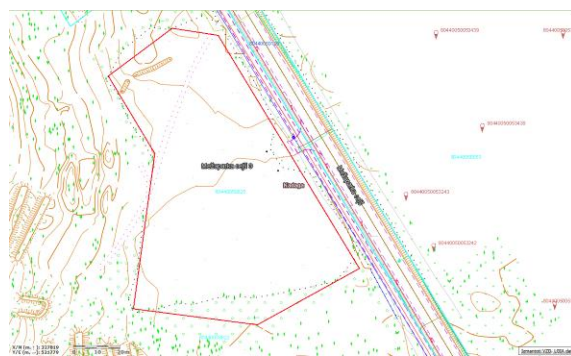
Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu	0.0443	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0003	ha

Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (meža platība) – 0,8371 ha. Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nožogots pa perimetru.

Piebraucamais ceļš – Mežaparka ceļš - apgaismots, ar asfalta segumu, labā tehniskā stāvoklī (pašvaldības īpašumā). Ir izbūvēts pieslēgums pie zemes gabala.

Komunikācijas – elektroapgādes, gāzes, ūdens apgādes, kanalizācijas inženiertīkli – pie zemes gabala robežas uz Mežaparka ceļa.

Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 120 000 EUR jeb 14 EUR/ m².



Objekts Nr.2.

Nekustamā īpašuma **Rīgas gatve 8A, Ādaži, Ādažu nov.** sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,96 ha (19 600m²). Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas attīstības plānā apstiprināto zonējumu – Publiskās apbūves teritorija.

Apgrūtinājumi:

Apraksts	Platība	Mērv.
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.0165	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.1086	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.3021	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0687	ha

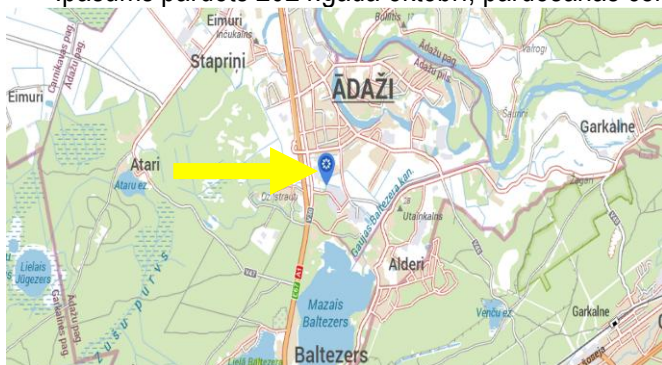
Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – zālājs (meliorēta lauksaimniecības zeme 1,96ha) Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nožogots pa perimetru.

Piebraukšana iespējama no Rīgas gatves puses (asfalta segums, pašvaldības īpašumā), pāri zemes vienībai ar kad.apz.8044 010 0096 (juridiskas personas īpašumā), pa satiksmes joslu (transporta infrastruktūras teritorijā). Piebraucamā ceļa servitūts nav reģistrēts.

Komunikācijas – elektroapgādes, ūdens apgādes inženiertīkli īpašuma teritorijā (pieslēgumu nav).

Kanalizācijas, gāzes inženiertīkli – pie zemes gabala robežas blakus īpašumā.

Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 210 000 EUR jeb 11 EUR/ m².



Objekts Nr.3.

Nekustamā īpašuma **Sintēzes iela 3, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov.** sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,8 ha (8265m²). Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas attīstības plānā apstiprināto zonējumu, Uzņēmējdarbības un inovāciju parka "Mežgarciems" detālpārplānojumam – Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) – darījuma un ražošanas iestāžu ar nebūtisku ietekmi uz vidi zona.

Apgrūtinājumi:

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0008	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0046	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.0206	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0070	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0014	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.8265	ha

Nosacījumi investoriem:

- 30 mēnešu laikā īpašumā jāuzbūvē ražotne.
- Investīcijas: ne mazāk kā 500 000 eiro.
- Jaunas darbavietas: ne mazāk kā 15.

Vērtēšanas brīdī: visā īpašuma teritorijā – retināta priežu audze (mežu platība 0,6155ha) Zemes gabals ir ar līdzenu reljefu, nav nožogots pa perimetru.

Piebraukšana iespējama no Sintēzes ielas puses (labas kvalitātes asfalta segums, apgaismojums, pašvaldības īpašumā). Ir izbūvēts pieslēgums ielai.

Komunikācijas ir pieejami pieslēgumi elektroapgādes, ūdens apgādes, kanalizācijas, gāzes apgādes inženiertīkliem.

Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 27 000 EUR jeb 3 EUR/ m².



Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Mežaparka ceļš - 3, Kadaga		Rīgas gatve 8A, Ādaži		Sintēzes 3, Mežgarciems	
Darījuma laiks	maijs.24		okt.24		aug.24	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	120 000		210 000		27 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		3,50	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	120 000		210 000		94500	
Zemes gabala platība, m²	8 371		19 600		8265,0	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	14,34		10,71		11,43	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums novadā	-10%	-1,43	-10%	-1,07	0%	0,00
Novietojums apkaimē, apkartējās apbūves kvalitāte	-10%	-1,43	-10%	-1,07	0%	0,00
Nelabvēlīgu vides faktoru ietekme (automaģistrāles, dzelzceļa sliežu līnijas, augstsprieguma elektrolīnijas tuvums...)	0%	0,00	5%	0,54	0%	0,00
Novietojums attiecībā pret galvenajām ielām, piebraukšanas iespējas, piebraucamo ceļu juridiskais statuss (pašvaldības iela, ir servitūts...)	0%	0,00	5%	0,54	0%	0,00
Piebraucamo ceļu kvalitāte	0%	0,00	5%	0,54	0%	0,00
Zemes gabala platība	-2%	-0,29	5%	0,54	0%	0,00
Zemes gabala reljefs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala forma	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtojums (asfalts, nožogojums, utml)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala uzlabojumi (esošās apbūves tehniskais stāvoklis, esošā izmantošana)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas...)	2%	0,29	10%	1,07	0%	0,00
Teritorijas apaugums, saglabājami koki	0%	0,00	-3%	-0,32	0%	0,00
Nojaukamas būves	-15%	-2,15	-15%	-1,61	-15%	-1,72
Inženierkomunikāciju pieslēgumi (iespējas pieslēgties tīkliem)	0%	0,00	5%	0,54	0%	0,00
Teritorijas attīstības potenciāls, apbūves iespējas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija	-35%	-	-3%	-	-15%	-
Salīdzināmo zemes gabalu kopējās platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	9,32		10,39		9,72	
Salīdzināmo zemes gabalu kopējās platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	9,81					
Īpašumā esošā zemes gabala platība, m2	10 000					
Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	98 098					
Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala tirgus vērtība, noapaļota EUR	98 000					

5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		98 000
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,80	-19 600
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	1,00	0
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-4 900
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	0,95	-4 900
5. Papildus izmaksu faktors	0,95	-4 900
Kopējais samazinājums	35,00%	-34 300
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti ,EUR		
		64 000

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;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- 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 apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

5.8 Kopsavilkums

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra nr. **8052 008 1471**, kas atrodas **Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Mežgarciemā, Sintēzes ielā 1**, piespiedu pārdošanas vērtība izsoles sākumcenas noteikšanai 2025.gada 02.oktobrī* ir aprēķināta, noapaļoti :

64 000 (sešdesmit četri 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 3.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 4.4. 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.PIELIKUMI



LATVIJAS REPUBLIKA
Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 46
ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS
Jānis Tunnis

Tērbatas iela 53-8, Rīga, LV-1011, tālr: 67294607, 20707611, e-pasts janis.tunnis@lzt.lv

Rīgā, 16.09.2025. Nr.16408/046/2025-NOS

Izpildu lietā Nr.02900/046/2025

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Interbaltija"
_PRIVATE@40003518352

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.pantu, lūdzu noteikt piespiedu pārdošanas vērtību nekustamam īpašumam, kas atrodas Sintēzes ielā 1, Mežgarciemā, Carnikavas pag., Ādažu novadā, kadastra Nr.8052 008 1471.

Rēķinu apmaksai nosūtīt Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.46 zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Tunnim Rīgā, Tērbatas ielā 53-8, LV-1011.

Rekvizīti: SIA "Jāņa Tuņņa zvērināta tiesu izpildītāja birojs", PVN reģ.Nr.LV40203491633, AS Citadele bnka, konts Nr.LV26PARX0031479420001.

Ar cieņu,
zvērināts tiesu izpildītājs

Jānis Tunnis

Saskaņā ar Tiesu izpildītāju likuma 160. panta 1.1 daļu Izpildu lietu reģistrā sagatavotajiem dokumentiem un to pielikumiem, kurus zvērināts tiesu izpildītājs no oficiālās elektroniskās adreses nosūtījis dokumenta adresātam uz oficiālo elektronisko adresi, ir juridisks spēks arī tad, ja dokumentā nav iekļauts rekvizīts "paraksts".

Rīgas rajona tiesa Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000103337 Kadastra numurs: <u>80520081471</u> Nosaukums: Adrese/atrašānās vieta: Sintēzes iela 1, Mežgarciems, 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 gabals ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1471.		2.06 ha
1.2.	Uz zemes gabala atrodas trīs ēkas.		
1.3.	Kazarmas ēka (kadastra apzīmējums 8052 008 0121 001). <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300000747469)</i>		
1.4.	Nedzīvojamā ēka - tualete (kadastra apzīmējums 8052 008 0121 003). <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.2 (300000747469) I daļas 2.iedaļa 5.1 (300004285608)</i>		
1.5.	Nedzīvojamā ēka - pagrabs (kadastra apzīmējums 8052 008 0121 004). <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.3 (300000747469)</i>		
1.6.	Zemes gabals ar ēkām atdalīts no nekustama īpašuma "Mežgarciems", Carnikavas pag., Rīgas raj. (Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 4829).		
<i>Žurn. Nr. 300000492374, lēmums 17.06.2003., tiesnese Dace Jansone</i>			
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.3 (žurnāla Nr. 300000492374, 03.06.2003) -grozīts ēkas kadastra apzīmējums no "8052 008 0121 001" uz "8052 008 1210 001".		
2.2.	Grozīt ierakstu Nr. 1.4 (žurnāla Nr. 300000492374, 03.06.2003) - grozīts ēkas kadastra apzīmējums no "8052 008 0121 003" uz "8052 008 1210 003". <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 5.1 (300004285608)</i>		
2.3.	Grozīt ierakstu Nr. 1.5 (žurnāla Nr. 300000492374, 03.06.2003) - grozīts ēkas kadastra apzīmējums no "8052 008 0121 004" uz "8052 008 1210 004".		
2.4.	Ieraksti izdarīti, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu.		
<i>Žurn. Nr. 300000747469, lēmums 28.04.2004., tiesnese Dace Jansone</i>			
3.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
3.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80520081566).		1 ha
3.3.	Kazarmas ēka (kadastra apzīmējums 80520081210001).		
3.4.	Pagrabs (kadastra apzīmējums 80520081210004).		
3.5.	Mainīta adrese no "Mežgarciems 7", Carnikavas nov. uz Sintēzes iela 1, Mežgarciems, Carnikavas nov..		
3.6.	Pamats: Carnikavas novada domes 2017.gada 30.janvāra nostiprinājuma lūgums.		
<i>Žurn. Nr. 300004285608, lēmums 03.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>			
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīta zemes vienības daļa.Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000564365.Pamats: Carnikavas novada domes 2017.gada 30.janvāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai.		0.2846 ha

	<i>Žurn. Nr. 300004285594, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		
2.1.	Atdalīta zemes vienības daļa. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000564413. Pamats: Carnikavas novada domes 2017. gada 30. janvāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai.		0.2414 ha
	<i>Žurn. Nr. 300004285595, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		
3.1.	Atdalīta zemes vienības daļa. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000564422. Pamats: Carnikavas novada domes 2017. gada 30. janvāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai.		0.4117 ha
	<i>Žurn. Nr. 300004285596, lēmums 02.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		
4.1.	Atdalīta zemes vienības daļa. Tā pievienota nekustamam īpašumam Carnikavas novada zemesgrāmatas nodaļējumā Nr. 100000103084. Pamats: Carnikavas novada domes 2017. gada 1. februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, 2017. gada 21. februāra nostiprinājuma lūguma precizējums.		0.1204 ha
	<i>Žurn. Nr. 300004285609, lēmums 03.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		
5.1.	Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr. 1.4, 2.2 (žurnāla Nr. 300000492374, 03.06.2003, 300000747469, 28.04.2004).		
5.2.	Pamats: Carnikavas novada būvvaldes 2017. gada 11. janvāra izziņa par būves neesamību Nr. BIS-BV-23.1-2017-26 (05-2.1/3).		
	<i>Žurn. Nr. 300004285608, lēmums 03.03.2017., tiesnese Jolanta Līvena</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Carnikavas pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000028989.	1	
1.2.	Pamats: Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2001. gada 3. aprīļa lēmums (žurnāla Nr. 5678), 2003. gada 7. maija Carnikavas pagasta pašvaldības nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai.		
	<i>Žurn. Nr. 30000492374, lēmums 17.06.2003., tiesnese Dace Jansone</i>		
2.1.	Persona: Carnikavas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000028989. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: SMW Wheels, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003495011. <i>Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1. iedaļa 2.2, 3.1 (300005173631)</i>	1	
	<i>Žurn. Nr. 300004848667, lēmums 02.05.2019., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		
2.2.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SMW Group", reģistrācijas numurs 40003495011.	1	
	<i>Precizēts 12.08.2020., Žurn. Nr. 300005173631, tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		
2.3.	Pamats: 2019. gada 18. aprīļa nomaksas pirkuma līgums Nr. 02-14.6/19/72.		37000.00 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300004848667, lēmums 02.05.2019., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		
3.1.	Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.2 (žurnāla Nr. 300004848667, 02.05.2019), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2020. gada 5. augusta Uzņēmumu reģistra paziņojums. <i>Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1. iedaļa 2.2 (300005173631)</i>		

Precizēts 12.08.2020., Žurn. Nr. 300005173631, tiesnese Skaidrīte Temļakova			
4.1.	Persona: AS SMW Group, reģistrācijas numurs 40003495011. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: Ādažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000048472.	1	
4.3.	Pamats: Rīgas rajona tiesas 2023.gada 17.jūlija spriedums lietā Nr.C33326622.		
Žurn. Nr. 300006011527, lēmums 25.09.2023., tiesnese Māra Balode			
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Carnikavas novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000028989, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, tajā skaitā, ieguldīt pamatkapitālā, pārdot, dāvināt, mainīt, iekļāt, sadalīt, apgrūt ar lietu tiesībām , galvot u. tml., nepieļāt tā vērtības samazināšanos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300006011527)		
Žurn. Nr. 300004848667, lēmums 02.05.2019., tiesnese Skaidrīte Temļakova			
2.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Carnikavas novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000028989, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, tajā skaitā, ieguldīt pamatkapitālā, pārdot, dāvināt, mainīt, iekļāt, sadalīt, apgrūtināt ar lietu tiesībām , galvot u. tml., nepieļāt tā vērtības samazināšanos.		
2.2.	Pamats: 2019.gada 18.aprīļa ķīlas līgums Nr.02-14.6/19/73.		
Žurn. Nr. 300004848685, lēmums 02.05.2019., tiesnese Skaidrīte Temļakova			
3.1.	Atzīme - vērsta 117107.69 EUR piedziņa.Piedzinējs: AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300006167871)		
3.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vīldaus 2023.gada 15.februāra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2023.gada 13.februāra izpildu raksts Nr.07108308, lietā Nr.3-12/02571-23/12. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300006167871)		
Žurn. Nr. 300005809173, lēmums 02.03.2023., tiesnese Jolanta Līvena			
4.1.	Atzīme - vērsta 8830.73 EUR piedziņa.Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "OLGA CHERNYSHEVA un Ko", reģistrācijas numurs 40203053055. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 15.1 (300006431444)		
4.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aigara Rušīņa 2023.gada 27.februāra nostiprinājuma lūgums, Rīgas apgabaltiesas tiesas 2023.gada 27.februāra izpildu raksts Nr. C33344121 par parāda piedziņu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 15.1 (300006431444)		
Žurn. Nr. 300005818930, lēmums 06.03.2023., tiesnese Ināra Zariņa			
5.1.	Atzīme - vērsta 9035.73 EUR piedziņa.Piedzinējs: SIA "Zvērinātu advokātu birojs RER Lextal", reģistrācijas numurs 40203322202. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 14.1 (300006197740)		
5.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta 2023.gada 22.marta nostiprinājuma lūgums, SIA "Zvērinātu advokātu birojs RER Lextal" 2023.gada 22.marta advokātu biroja izrakstīts rēķins lietā Nr.130/22.		

	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 14.1 (300006197740)		
	Žurn. Nr. 300005838029, lēmums 29.03.2023., tiesnese Everita Ancāne-Balode		
6.1.	Aizlieguma atzīme.Prasītājs: Ādažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000048472. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300006011527)		
6.2.	Pamats: Rīgas rajona tiesas 2023.gada 24.marta lēmums lietā Nr.C33326622. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300006011527)		
	Žurn. Nr. 300005862437, lēmums 26.04.2023., tiesnese Inese Bērkalne		
7.1.	Atzīme - vērsta 7369.52 EUR piedziņa.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000030907. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300006437443)		
7.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska 2023.gada 23.maija nostiprinājuma lūgums, Valsts ieņēmumu dienesta 2023.gada 7.marta lēmums Nr.30.4/17.19.3/23268 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300006437443)		
	Žurn. Nr. 300005889363, lēmums 30.05.2023., tiesnese Skaidrīte Temļakova		
8.1.	Atzīme - vērsta 15814.32 EUR piedziņa.Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 13.1 (300006172721)		
8.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2023.gada 12.jūlija nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2023.gada 28.jūnijā izdotsais izpildu raksts lietā Nr. C33433422, C-1113-23. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 13.1 (300006172721)		
	Žurn. Nr. 300005974622, lēmums 26.07.2023., tiesnese Sandra Breča		
9.1.	Atzīme - vērsta EUR 5293,72 piedziņa.Piedzinējs: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ILIOR", reģistrācijas numurs 40003680821. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300006162066)		
9.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Danas Krūmiņas 2023.gada 17.augusta nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2023.gada 21.jūlijā izdotsais izpildu raksts lietā Nr.3-12/08897-23/12. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300006162066)		
	Žurn. Nr. 300006006803, lēmums 23.08.2023., tiesnese Inese Bērkalne		
10.1.	Atzīmes (ieraksti Nr. 1.1, 6.1, 6.2, žurnāla Nr. 300004848667, 24.04.2019, 300005862437, 20.04.2023) dzēstas.Pamats: Rīgas rajona tiesas 2023.gada 17.jūlija spriedums lietā Nr.C33326622, Ādažu novada pašvaldības 2023.gada 22.augusta nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300006011527, lēmums 25.09.2023., tiesnese Māra Balode		
11.1.	Atzīme, ieraksts Nr. 9.1, 9.2 (žurnāla Nr. 300006006803, 17.08.2023) dzēsti.Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Danas Krūmiņas 2023.gada 2.oktobra nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300006162066, lēmums 04.10.2023., tiesnese Ināra Kuzņecova		

12.1.	Atzīme Nr. 3.1, ieraksts Nr. 3.2 (žurnāla Nr. 300005809173, 15.02.2023) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2023.gada 3.oktobra nostiprinājuma lūgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300006167871, lēmums 04.10.2023., tiesnese Sandra Breča</i>		
13.1.	Atzīme Nr.8.1 un ieraksts 8.2 (žurnāla Nr.300005974622, 12.07.2023) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna aizvietotājas zvērināta tiesu izpildītāja palīdzes Ksenijas Putānes 2023.gada 3.oktobra nostiprinājuma lūgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300006172721, lēmums 05.10.2023., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
14.1.	Atzīme Nr. 5.1, 5.2 (žurnāla Nr. 300005838029, 22.03.2023) dzēsta. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta aizvietotāja zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2023.gada 9.oktobra nostiprinājuma lūgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300006197740, lēmums 10.10.2023., tiesnese Sandra Zeire</i>		
15.1.	Atzīme (ieraksti Nr. 4.1, 4.2, žurnāla Nr. 300005818930, 27.02.2023) dzēsta. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aigara Rušīņa 2023.gada 30.novembra nostiprinājuma lūgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300006431444, lēmums 04.12.2023., tiesnese Māra Balode</i>		
16.1.	Atzīme Nr. 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300005889363, 23.05.2023) dzēsta. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska 2023.gada 1.decembra nostiprinājuma lūgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300006437443, lēmums 06.12.2023., tiesnese Inese Bērzkalne</i>		
17.1.	Atzīme - vērsta 117088.05 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956.		
17.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Tunņa 2025.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2025.gada 2.septembrī izdots izpildu raksts lietā Nr.C33319024.		
	<i>Žurn. Nr. 300008401518, lēmums 15.09.2025., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i>		
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
1.1.	Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Carnikavas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000028989.		37832.50 EUR
1.2.	Pamats: 2019.gada 18.aprīļa nomakssas pirkuma līgums Nr.02-14.6/19/72, 2019.gada 18.aprīļa ķīlas līgums Nr.02-14.6/19/73.		
	<i>Žurn. Nr. 300004848685, lēmums 02.05.2019., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		
2.1.	Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005878524)		50983.63 EUR

2.2.	Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2022.gada 25.oktobra nostiprinājuma lūgums, Valsts ieņēmumu dienesta 2022.gada 25.oktobra lēmums Nr.30.4/17.19.2/90556 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005878524)		
	Žurn. Nr. 300005729620, lēmums 14.11.2022., tiesnese Everita Ancāne-Balode		
3.1.	Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai.Prasītājs: SVETLANA MJAKUŠKINA, Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300006867278)		3885.79 EUR
3.2.	Pamats: Rīgas rajona tiesas 2023.gada 10.janvāra lēmums lietā Nr.C33579422. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300006867278)		
	Žurn. Nr. 300005785873, lēmums 19.01.2023., tiesnese Māra Balode		
4.1.	Nostiprināta hipotēka.Prasītājs: AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956.		117088.05 EUR
4.2.	Pamats: Rīgas rajona tiesas 2023.gada 13.februāra lēmums lietā ar arhīva Nr.3-12/02571-23/12, Rīgas rajona tiesas 2023.gada 13.februāra lēmumā lietā ar arhīva Nr.3-12/02571-23/12 izsniegtais izpildu raksts.		
	Žurn. Nr. 300005808808, lēmums 23.02.2023., tiesnese Sandra Breča		
5.1.	Nostiprināta hipotēka.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005878513)		60074.90 EUR
5.2.	Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2023.gada 7.marta lēmums Nr.30.4/17.19.3/23268 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005878513)		
	Žurn. Nr. 300005825035, lēmums 08.03.2023., tiesnese Indra Kreicberga		
6.1.	Nostiprināta hipotēka.Prasītājs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300006365662)		15745.63 EUR
6.2.	Pamats: Rīgas rajona tiesas 2023.gada 23.maija spriedums lietā Nr.C33433422, Rīgas rajona tiesas 2023.gada 28.jūnijā izdots izpildu raksts lietā Nr. C33433422, C-1113-23. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300006365662)		
	Žurn. Nr. 300005975411, lēmums 26.07.2023., tiesnese Sandra Breča		
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
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.5.1, 5.2, žurnāla Nr. 300005825035, 07.03.2023).Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2023.gada 11.maija nostiprinājuma lūgums.		60074.90 EUR
	Žurn. Nr. 300005878513, lēmums 15.05.2023., tiesnese Sandra Breča		

2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300005729620, 28.10.2022).Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2023.gada 11.maija nostiprinājuma lūgums.		50983.63 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300005878524, lēmums 16.05.2023., tiesnese Sandra Breča</i>		
3.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.6.1, 6.2, žurnāla Nr. 300005975411, 13.07.2023).Pamats: AS Citadele banka 2023.gada 9.novembra nostiprinājuma lūgums.		15745.63 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300006365662, lēmums 15.11.2023., tiesnese Ināra Kuzņecova</i>		
4.1.	Dzēsta atzīme - kļūdas tiesība prasības nodrošināšanai (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.3.1, 3.2, žurnāla Nr. 300005785873, 17.01.2023).Pamats: Svetlanas Mjakuškinas 2024.gada 3.jūnija nostiprinājuma lūgums.		3885.79 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300006867278, lēmums 05.06.2024., tiesnese Jolanta Līvena</i>		



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80520081471	Mežgarciems - 7	1.0 ha	100000103337	-	Carnikavas pagasts, Ādažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	22279	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	51662	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	22718	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	52101	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80520081566	1/1	Sintēzes iela 1, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov., LV-2163

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80520081210001	1/1	Sintēzes iela 1, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov., LV-2163	Kazarmas
80520081210004	1/1	Sintēzes iela 1, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov., LV-2163	Pagrabs

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0000
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 melloretā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	0.3296
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:	0.6430
Zemes zem ceļiem platība:	0.0182
Pārējās zemes platība:	0.0092

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	1.0000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0004	ha
-	01.02.2025	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem	0.0161	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	1.0000	ha
-	01.02.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0117	ha
-	01.05.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0022	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0015	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0161	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērišanas datums
uzmērits LKS-92TM	Jurijs Dončenko	25.10.2016

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80520081210001	1/1	Sintēzes iela 1, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov., LV-2163	Kazarmas
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		694.1	
Galvenais lietošanas veids:		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	
Būves tips:		12740201 - Kūti ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes	
Uzbūvēšanas gads:		-	
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		15.03.2001	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8296	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Universālā kadastrālā vērtība	28234	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
-------------------------------	-------	------------	--

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	694.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	694.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	694.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	672.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	22
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80520081210001001	-

Nosaukums:	Kazarmas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	23
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8296	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	28234	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	694.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	694.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	672.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	22

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	257.4	-
2	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	26.3	-
3	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	16.3	-
4	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	13.2	-
5	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	16.3	-
6	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	16.5	-
7	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	18.7	-
8	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	6.1	-
9	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	25.0	-
10	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	1.7	-
11	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	7.6	-
12	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	8.7	-
13	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	53.5	-
14	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	16.5	-
15	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	17.3	-
16	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	8.1	-
17	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	5.9	-
18	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	13.5	-
19	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	3.1	-
20	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	19.0	-
21	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	46.8	-
22	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	74.6	-
23	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.25	-	-	22.0	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	794.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2814.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-

80520081210004	1/1	Sintēzes iela 1, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov., LV-2163	Pagrabs
----------------	-----	--	---------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	32.4
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2001

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	645	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	1348	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	32.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	32.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese						
80520081210004001		-						
Nosaukums:	Pagrabs							
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa							
Stāvs (piesaistes):	1							
Telpu skaits:	3							
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2001							
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-							
Kadastrālās vērtības								
Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes					
Fiskālā kadastrālā vērtība	645	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu					
Universālā kadastrālā vērtība	1348	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)					
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem								
Kopējā platība (kv.m.):	32,4							
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32,4							
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	32,4							
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	28.3	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.8	-	-	1.7	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.8	-	-	2.4	-
Ēkas vēsture								
Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums							
4	-							
Būves apjoma rādītāji								
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums				
Apbūves laukums	-	41.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-				
Būvtilpums	-	93.0 kub.m.	-	-				
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare								
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads						

Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli	-
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000048472	Ādažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80520081471	Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	25.09.2023	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	12.08.2020	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	02.05.2019	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	03.03.2017	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	03.03.2017	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	02.03.2017	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	28.04.2004	-
Carnikavas pagasta zemesgrāmata	17.06.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.03.2017	01-11.2/356	Carnikavas novada dome
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	20.03.2017	11-10-R/1810	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Būvvaldes izziņa	10.01.2017	BIS-BV-23.1-2017-26 (05-2.1/3)	Carnikavas novada būvvalde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	08.12.2016	11-10-R/8209	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas biroja Kadastra daļa
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Apgrūtinājumu plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Situācijas plāns	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	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
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Informācija par apgrūtinājumu	09.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
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.
Cita veida dokuments	08.11.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas neatbilstības novēršanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko

Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas noteikšanas akts	25.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Atzinums par robežas neatbilstību	14.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Robežas apsekošanas akts	10.10.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
Akts par zemes vienības robežu neatbilstību	22.09.2016	-	Sertificēts mērnieks Jurijs Dončenko
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 izmaiņu	08.08.2016	B/Pr/15 4	Carnikavas novada pašvaldības Centrālās administrācijas būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	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
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	17.02.2003	-	LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Mērnecības 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

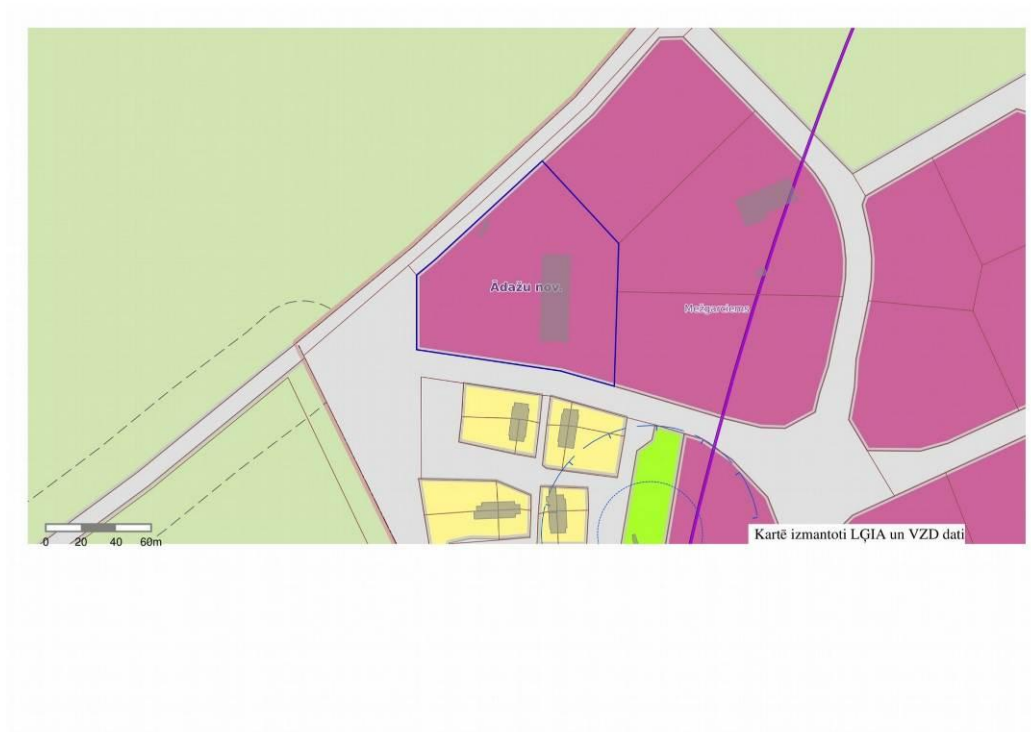
Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- Kadastra apzīmējums: 80520081566 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- Adrese: Sintēzes iela 1, Ādažu nov., Carnikavas pag., LV2163
- Platība: 1.0 ha
- Lietošanas mērķis: Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme
- Piederība: pašvaldība (Īpašnieks)

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilktā ar zilu kontūru). Atļauto izmantošanu var apskatīt [detālplānojuma](#) sadaļā [Grafiskā daļa](#).



Izziņas identifikators: 80520081566_20251008110525

Lpp. 1 (3)

Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Detālplānojums: „Mežgarciems”, „Mežgarciems - 7”, „Mežgarciems - 8”, „Mežgarciems – 9”, „Mežgarciems - 10”
- Teritorijas plānojums: [Carnikavas novada teritorijas plānojums 2018. - 2028. gadam](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Ādažu novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģija \(2013.-2037.\), 2025.gada aktualizācija](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Ādažu novada Attīstības programma \(2021.-2027.\)](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Carnikavas novada ciemu un ar to saistīto rekreācijas teritoriju publiskās ārtelpas vizuālo identitāti veidojošs tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Ādažu novada ainavu plāns](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Ādažu novada transporta attīstības plāns](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas gan detālplānojuma, gan teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#).

Bet konkrētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem var apskatīt detālplānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos](#) tām Funkcionālajām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem, kuras attēlotas [detālplānojuma](#) grafiskajā daļā.

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

- 80520081210004, Sintēzes iela 1, Ādažu nov., Carnikavas pag., LV2163
- 80520081210001, Sintēzes iela 1, Ādažu nov., Carnikavas pag., LV2163

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

-
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
 - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 25151340, 25151341, e-pasts dome@adazunovads.lv

Datums skatāms laika zīmogā
Uz 17.09.2025. e-pastu

Nr. ĀNP/1-12-1/25/1462

SIA "Interbaltija"
sertificētai vērtētājai Gunitai Geidei
gunita@ibaltija.lv

*Par nekustamo īpašumu Sintēzes iela 1,
Mežgarciems*

Ādažu novada pašvaldība izskatīja Jūsu e-pasta vēstuli (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/25/5528), kurā informējat, ka zvērināts tiesu izpildītājs J.Tunnis ir nosūtījis pieprasījumu par nekustamā īpašuma novērtēšanu (izsoles sākumcenas noteikšanu) Sintēzes iela 1, Mežgarciems, Carnikavas pagasts, Ādažu novads, kadastra numurs 8052 008 1471 (turpmāk – Īpašums).

Pašvaldība sniedz atbildes uz vēstulē uzdotajiem jautājumiem.

Vai potenciālajam pircējam, pastāv pašvaldības noteikti ierobežojumi vai nosacījumi apbūves attīstīšanai uz augšminētā zemes gabala, iegādājoties to tiesu izpildītāja rīkotajā izsolē? Sniegt atsauci uz normatīvajiem aktiem, kuros šādi ierobežojumi ir noteikti (ja tādi noteikti).

Īpašums atrodas Mežgarciema teritorijā, kuras atpazīstamības nodrošināšanai tiek izmantots nosaukums "Uzņēmējdarbības un Inovāciju parks "Mežgarciems"" (turpmāk – Teritorija).

Atbilstoši Carnikavas novada¹ teritorijas plānojumam 2018. - 2028. gadam, Īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), t.i., funkcionālajā zonā, ko nosaka teritorijām ar visplašāko jauktas izmantošanas spektru komerciālām un nekomerciālām funkcijām, tostarp ietverot iespējas vieglās ražošanas un ar to saistītu funkciju apbūvei, kas nerada būtisku piesārņojumu (teritorijas galvenokārt valsts autoceļu P1, A 1/EE7 tuvumā, starp P1 un dzelzceļu, Mežgarciemā, u.tml.).

Teritorijai ir izstrādāts Detālplānojums², un tā mērķis ir sagatavot noteikumus uzņēmumiem ar augstu pievienoto vērtību investīciju ieguldīšanai Detālplānojuma ietvertajā teritorijā, kā arī garantēt zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu, saskaņā ar Detālplānojuma nosacījumiem.³

Detālplānojumā norādīta funkcionālās zonas JC1 nozīme - zemes vienības Mežgarciema detālplānojuma teritorijā, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir darījumu iestādes un ražošanas iestādes ar nebūtisku ietekmi uz vidi. Atbilstoši Apbūves nosacījumu 8. punktam JC1 atļautā izmantošana ir: 8.1. darījumu iestāde; 8.2. ražošanas iestāde ar

¹ Atbilstoši Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6. punktam Ādažu novada pašvaldība ir novadā iekļauto pašvaldību (Carnikavas novads un Ādažu novads) institūciju, finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja. No 2021. gada 1. jūlija Carnikavas novada domes saistības ir pārņēmusi Ādažu novada pašvaldība.

² Skat. https://geolativija.lv/geo/tapis#document_3999#nozoom

³ Carnikavas novada Mežgarciema nekustamo īpašumu „Mežgarciems”, „Mežgarciems-7”, „Mežgarciems-8”, „Mežgarciems-9”, „Mežgarciems-10” detālplānojums. Paskaidrojuma raksta, 5. lpp.

nebūtisku ietekmi uz vidi; 8.3. saimniecības ēka; 8.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un inženierkomunikāciju objekti; 8.5. piebraucamie ceļi, laukumi un autostāvvietas.⁴

Papildu vēršam uzmanību, ka Teritorijā tiek īstenots projekts Nr. 3.3.1.0/17/I/025 "Uzņēmējdarbības attīstībai nepieciešamās infrastruktūras attīstība Carnikavas novada Garcēmā". Teritorijā tika veiktas investīcijas, lai nodrošinātu iespēju attīstīt uzņēmējdarbību 11 zemes gabalos. Šobrīd vairāki komersanti Teritorijā ir uzsākuši vai jau pabeidz augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošanai piemērotas ēkas (būves) un nepieciešamās infrastruktūras būvniecību.

Lai nodrošinātu, ka Teritorijā esošie nekustamie īpašumi, t.sk., arī Īpašums, tiek izmantoti uzņēmējdarbībā noteiktā nozarē atbilstoši Ministru kabineta 13.10.2015. noteikumu 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" (turpmāk – MK Nr. 593) prasībām, pašvaldības attīstības plānošanas dokumentos noteiktajiem mērķiem, kā arī saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteikto, ar Carnikavas novada domes 20.02.2019. lēmumu (protokols Nr. 2, 6.§) tika noteikti Teritorijā atsavināmo īpašumu, t.sk., Īpašuma īpašie turpmākās izmantošanas nosacījumi un atsavināšanas tiesību aprobežojumi. Piemēram, katram komersantam ir jānodrošina ne mazāk kā 15 jaunas darba vietas, jāveic investīcijas nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā 500 000 *euro* apmērā, kā arī līdz 31.12.2028. komersants nav tiesīgs mainīt īpašumam Detālplānojumā noteikto un teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) teritorijas izmantošanas mērķi, u.tml.

Turklāt, pamatojoties uz MK Nr. 593 10. punktu, komersantam ir jāsasniedz iznākuma rādītāju vērtības, kas:

- 1) ir saistītas ar mazajiem (sīkajiem) vai vidējiem komersantiem, kas guvuši labumu no projekta ietvaros veiktajām investīcijām infrastruktūrā;
- 2) nav saistītas ar šādām tautsaimniecības nozarēm (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra Regulai (EK) Nr. 1893/2006, ar ko izveido NACE 2. red. saimniecisko darbību statistisko klasifikāciju, kā arī groza Padomes Regulu (EEK) Nr. 3037/90 un dažas EK regulas par īpašām statistikas jomām) komersanta pamatdarbībā (nepārsniedz 50 % no neto apgrozījuma) projekta īstenošanas vietā:
 - a. elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde, izņemot gaisa kondicionēšanu (NACE kods: D);
 - b. ūdensapgāde, kā arī notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošana un sanācija, izņemot otrreizējo pārstrādi (NACE kods: E);
 - c. vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība, izņemot automobiļu un motociklu remontu (NACE kods: G);
 - d. finanšu un apdrošināšanas darbības (NACE kods: K);
 - e. operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE kods: L);
 - f. valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana (NACE kods: O);
 - g. azartspēles un derības (NACE kods: R92);

⁴ Carnikavas novada Mežgarciema nekustamo īpašumu „Mežgarciems”, „Mežgarciems-7”, „Mežgarciems-8”, „Mežgarciems-9”, „Mežgarciems-10” detālplānojums. Paskaidrojuma raksta, 3. – 4. lpp.

- h. tabakas audzēšana (NACE kods: A01.15) un tabakas izstrādājumu ražošana (NACE kods: C12);
 - i. ārpusteritoriālo organizāciju un institūciju darbība (NACE kods: U);
- 3) radušās divu kalendāra gadu laikā pirms projekta iesnieguma iesniegšanas un ne vēlāk kā piektajā kalendāra gadā pēc projekta noslēguma maksājuma veikšanas, t.i., ne vēlāk kā līdz 2028. gada 31. decembrim. Ja projekta iesniedzējs iznākuma rādītāja vērtību sasniedz, sadarbības iestāde turpmāko projekta iznākuma rādītāja izpildes kontroli neveic;
- 4) ir radušās ar komercdarbību saistītajā teritorijā.

Pašvaldības domes īpašajiem turpmākās izmantošanas nosacījumiem un atsavināšanas tiesību aprobežojumiem, kuri noteikti ar Carnikavas novada domes 20.02.2019. lēmumu (protokols Nr. 2, 6.§), nav tiešas iedarbības/attiecināmības uz Īpašuma potenciālo pircēju. Taču jāņem vērā, ka Teritorijai, kurā atrodas Īpašums ir izstrādāts Detālplānojums. Minētais pašvaldības plānošanas dokuments ir spēkā esošs un ir saistošs ikvienam tiesību subjektam, kurš ir ieplānojis, vai plāno veikt darbības Teritorijā esošā īpašumā, t.sk. Īpašumā.

Bez tam, Īpašuma potenciālajam pircējam jārēķinās, ka atbilstoši Detālplānojumam Teritorijas primārais izmantošanas mērķis ir uzņēmējdarbības un inovatīvās uzņēmējdarbības attīstība⁵ un atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, Teritorijā esošo zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, izstrādājot Detālplānojuma grozījumus vai zemes ierīcības projektus.⁶

Pielikumā: Carnikavas novada domes 20.02.2019. lēmums (protokols Nr. 2, 6.§).

Pašvaldības izpilddirektors

G. Porietis

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

Sūna, +371 28353234

⁵ Carnikavas novada Mežgarciema nekustamo īpašumu „Mežgarciems”, „Mežgarciems-7”, „Mežgarciems-8”, „Mežgarciems-9”, „Mežgarciems-10” detālplānojums. Paskaidrojuma raksta, 18. lpp.

⁶ Carnikavas novada Mežgarciema nekustamo īpašumu „Mežgarciems”, „Mežgarciems-7”, „Mežgarciems-8”, „Mežgarciems-9”, „Mežgarciems-10” detālplānojums. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, 3. lpp.



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



EN ISO/IEC 17024
53-290

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

2021. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 15. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



**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".