Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

Būvju NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ādažu nov., Carnikavas pag., Kalngale, “Knipska 1”
Kadastra nr.8052 507 0547
Novērtējums.

Nr. 2025/09/E474/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši būvju nekustamā īpašuma sastāvoša no administratīvās ēkas (kad.apz.8052 007 0547 001); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 002); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 003); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 004); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 005); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 006); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 007); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 008); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 009); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 010); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 011); ēdnīcas (kad.apz.8052 007 0547 012); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 013); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 014); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 015); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 016); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 017); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 018); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 019); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 020); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 021); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 022); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 023); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 024); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 025); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 026); tualetes (kad.apz.8052 007 0547 027); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 028); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 029); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 030); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 031); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 032); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 033); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 034); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 035); ēdnīcas (kad.apz.8052 007 0547 036); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 037); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 038); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 039); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 040); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 041); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 042); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 043); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 044); ēdnīcas (kad.apz.8052 007 0547 045); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 046) un tualetes (kad.apz.8052 007 0547 047), kadastra nr.8052 507 0547, kas atrodas **Ādažu nov., Carnikavas pag., Kalngalē, “Knipska 1”,** novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka būvju nekustamā īpašuma - kadastra nr.8052 507 0547, kas atrodas Ādažu nov., Carnikavas pag., Kalngalē, “Knipska 1”, 2025. gada 18. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

94 600EUR (deviņdesmit četri tūkstoši seši simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA ”Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu, info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS 2
GALVENĀ INFORMĀCIJA 3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte) 6
3. FOTOATTĒLI 7
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 11
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 11
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 11
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 16
5.1. Tirgus vērtības definīcija 16
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 16
5.3. Labākais izmantošanas veids 16
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 16
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 17
5.6. Vērtēšanas pieejas 17
6. Tirgus vērtības aprēķins 18
6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 18
7. Rezultātu paziņošana 21
8.Apliecinājums 21

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija
Iesniegto dokumentu kopijas

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Būvju nekustamā īpašuma sastāvošs no administratīvās ēkas (kad.apz.8052 007 0547 001); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 002); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 003); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 004); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 005); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 006); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 007); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 008); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 009); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 010); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 011); ēdnīcas (kad.apz.8052 007 0547 012); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 013); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 014); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 015); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 016); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 017); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 018); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 019); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 020); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 021); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 022); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 023); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 024); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 025); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 026); tualetes (kad.apz.8052 007 0547 027); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 028); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 029); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 030); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 031); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 032); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 033); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 034); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 035); ēdnīcas (kad.apz.8052 007 0547 036); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 037); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 038); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 039); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 040); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 041); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 042); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 043); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 044); ēdnīcas (kad.apz.8052 007 0547 045); atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 046) un tualetes (kad.apz.8052 007 0547 047), kadastra nr.8052 507 0547, kas atrodas **Ādažu nov., Carnikavas pag., Kalngalē, “Knipska 1”.**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 18. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**94 600EUR** (deviņdesmit četri tūkstoši seši simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Sociālās Attīstības partnerība, BDR. Reģistrācijas Nr.40008083941.
Kadastra Nr.	8052 507 0547.

Apbūve	administratīvā ēka (kad.apz.8052 007 0547 001) ar platību 319.1m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 002) ar platību 24.6m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 003) ar platību 24.4m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 004) ar platību 24.5m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 005) ar platību 24.8m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 006) ar platību 24.7m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 007) ar platību 24.6m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 008) ar platību 24.5m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 009) ar platību 24.5m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 010) ar platību 24.6m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 011) ar platību 24.3m^2. ēdnīca (kad.apz.8052 007 0547 012) ar platību 35.2m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 013) ar platību 25m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 014) ar platību 24.7m^2. atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 015) ar platību 25m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 016) ar platību 24.6m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 017) ar platību 25.2m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 018) ar platību 25m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 019) ar platību 24.6m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 020) ar platību 25.1m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 021) ar platību 25.2m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 022) ar platību 24.5m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 023) ar platību 24.3m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 024) ar platību 24.4m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 025) ar platību 24.3m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 026) ar platību 24.4m^2. tualete (kad.apz.8052 007 0547 027) ar platību 6.4m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 028) ar platību 24.8m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 029) ar platību 24.3m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 030) ar platību 24.3m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 031) ar platību 24.3m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 032) ar platību 24.4m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 033) ar platību 24.5m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 034) ar platību 24.4m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 035) ar platību 24.3m^2. ēdnīca (kad.apz.8052 007 0547 036) ar platību 35.7m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 037) ar platību 25.1m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 038) ar platību 24.4m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 039) ar platību 24.9m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 040) ar platību 24.8m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 041) ar platību 25m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 042) ar platību 24.9m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 043) ar platību 24.3m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 044) ar platību 25.2m^2. ēdnīca (kad.apz.8052 007 0547 045) ar platību 35.2m^2. atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 046) ar platību 24.6m^2. tualete (kad.apz.8052 007 0547 047) ar platību 6.4m^2.

Zemesgabals	Zemesgabals nav īpašumā. Būves saistītas ar zemesgabalu (kadastra apz.8052 007 0547) ar platību 2.01ha. Īpašnieks – SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor". Kadastrālā vērtība (fiskālā) – 53506EUR; Kadastrālā vērtība (universāla) – 91058EUR
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 18. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)

www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI

Administratīvā ēka.	Fasāde.	Fasāde.
Fasāde.	Fasāde.	Atpūtas mājas.
Atpūtas mājas.	Atpūtas mājas.	Tualete.

 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.
 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.
 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Iekštelpas.

 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.
 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.
 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.

 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.
 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.
 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.	 Atpūtas mājas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Carnikavas pagastā, Kalngalē, Sloku ielas galā. Blakus novietotas dzīvojamās mājas, meža zemes, atpūtas mājiņas un dzelzceļš. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, kafejnīcas u.c.) ir novietoti ~1km-3.5km attālumā. Attālums līdz jūrai ir ~1km. Attālums līdz dzelzceļa stacijai Kalngale ir ~500m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Apbūves raksturojums

<u>Būvju nekustamais īpašums ir sastāvošs no administratīvās ēkas, 3 ēdnīcas ēkām, 2 tualetes ēkām un 41 atpūtas mājām.</u>

administratīvā ēka (kad.apz.8052 007 0547 001) ar platību 319.1m^2.	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Cits neklasificēts materiāls
pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls
Jumta segums	Azbestcementa loksnes
kopējā platība	319.1m^2 (ārtelpas – 37.6m^2 t.sk., pagrabs- 97.8m^2)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Nav zināms veids
stāvu skaits	2 + pagrabs

Vērtējamais objekts ir divstāvu dzīvojamā māja. Ēkas fasādes apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar dabiskā nolietojuma pēdām, to veido ķieģeļu mūris un koka apdare. Ēkai ir izstādīti pakešu tipa logi. Ēkas uzbūvēšanas gads - 1990.g. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums (kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	77.9	-
2	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	48.2	-
3	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	37.6	-
4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	2.9	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	2.9	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	5.8	-
7	Administratīvā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	24.5	-
8	Administratīvā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.95	-	-	21.5	-
9	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	48.6	-
10	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	25.1	-
11	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	24.1	-

ēdnīca (kad.apz.8052 007 0547 012) ar platību 35.2m^2.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ēdnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	-	-	27.9	-
2	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	7.3	-

ēdnīca (kad.apz.8052 007 0547 036) ar platību 35.7m^2

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ēdnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	-	-	27.9	-
2	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	7.8	-

ēdnīca (kad.apz.8052 007 0547 045) ar platību 35.2m^2.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ēdnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	-	-	27.9	-
2	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	7.3	-

pamati	Metāla caurules
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Azbestcementa loksnes

Ēkas vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar manāmām dabiskā nolietojuma pazīmēm.

Uzbūvēšanas gads – 1984.

tualete (kad.apz.8052 007 0547 027) ar platību 6.4m^2.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	3.2
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	3.2

tualete (kad.apz.8052 007 0547 047) ar platību 6.4m^2.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	3.2	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	3.2	-

pamati	Metāla caurules
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Jumta segums	Azbestcementa loksnes

Ēkas vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar manāmām dabiskā nolietojuma pazīmēm.

Uzbūvēšanas gads – 1984.

atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 002) ar platību 24.6m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 003) ar platību 24.4m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 004) ar platību 24.5m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 005) ar platību 24.8m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 006) ar platību 24.7m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 007) ar platību 24.6m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 008) ar platību 24.5m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 009) ar platību 24.5m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 010) ar platību 24.6m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 011) ar platību 24.3m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 013) ar platību 25m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 014) ar platību 24.7m^2.
atpūtas mājas (kad.apz.8052 007 0547 015) ar platību 25m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 016) ar platību 24.6m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 017) ar platību 25.2m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 018) ar platību 25m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 019) ar platību 24.6m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 020) ar platību 25.1m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 021) ar platību 25.2m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 022) ar platību 24.5m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 023) ar platību 24.3m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 024) ar platību 24.4m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 025) ar platību 24.3m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 026) ar platību 24.4m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 028) ar platību 24.8m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 029) ar platību 24.3m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 030) ar platību 24.3m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 031) ar platību 24.3m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 032) ar platību 24.4m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 033) ar platību 24.5m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 034) ar platību 24.4m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 035) ar platību 24.3m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 037) ar platību 25.1m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 038) ar platību 24.4m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 039) ar platību 24.9m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 040) ar platību 24.8m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 041) ar platību 25m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 042) ar platību 24.9m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 043) ar platību 24.3m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 044) ar platību 25.2m^2.
atpūtas māja (kad.apz.8052 007 0547 046) ar platību 24.6m^2.

pamati	Metāla caurules
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Azbestcementa loksnes

Ēkām ir līdzvērtīgi plānojumi un platības:

002

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	16.5	-
2	Veranda	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	7.0	-
3	Segta terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.5	-	-	1.1	-

003

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	16.3	-
2	Veranda	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	7.0	-
3	Segta terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.5	-	-	1.1	-

005

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	16.5	-
2	Veranda	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	7.2	-
3	Segta terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.5	-	-	1.1	-

006

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	16.5	-
2	Veranda	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	7.1	-
3	Segta terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.5	-	-	1.1	-

Ēkas vizuāli ir dažādā stāvoklī, bet vidēji apmierinošā tehniskā stāvoklī ar manāmām dabiskā nolietojuma pazīmēm. Citas ēkas ir labākā un citas sliktākā tehniskā stāvoklī. Ēku fasādes veido koks un tā krāsojums. Uzstādīti standarta tipa logi. Uzbūvēšanas gads – 1984. Ēku iekštelpās nebija iespējams iekļūt, attiecīgi vidējais tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Galvenais lietošanas veids:1212 - Citas īslaicīgas apmešanās ēkas

/VZD dati/

4.2.2.Zemesgabala raksturojums

Zemesgabals nav īpašumā.

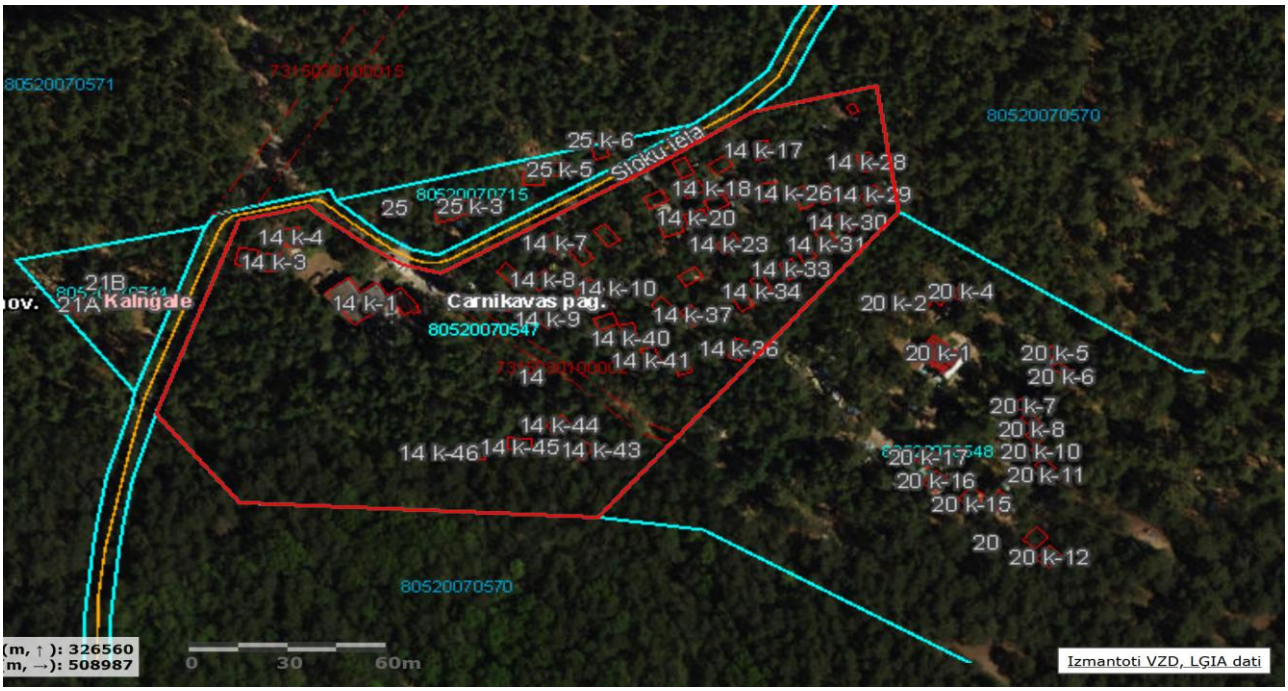
Būves saistītas ar zemesgabalu (kadastra apz.8052 007 0547) ar platību 2.01ha. Īpašnieks – juridiska persona. Kadastrālā vērtība (fiskālā) – 53506EUR; Kadastrālā vērtība (universāla) – 91058EUR

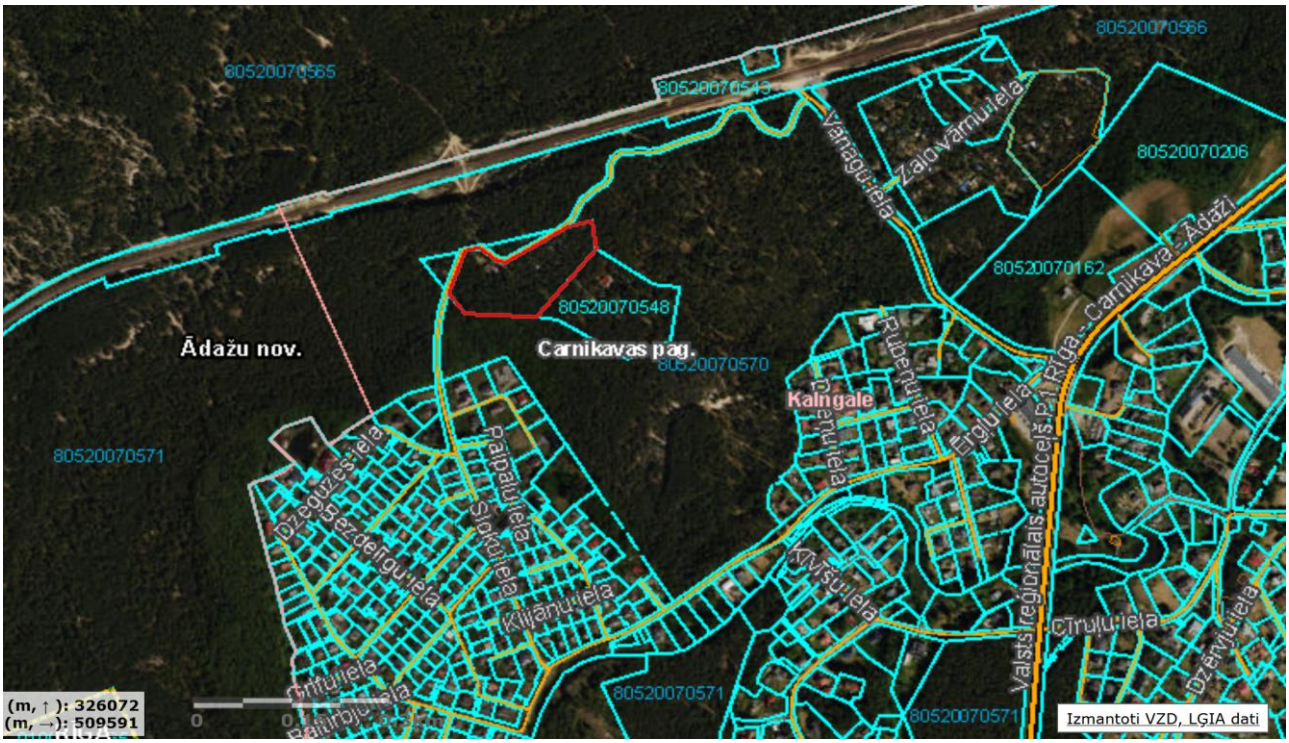
Zemesgabala forma – daudzstūra tipa, reljefs – līdzens ar nelielām ieplakām.

Piebraucamais ceļš – asfalta/grants. (Pašvaldības).

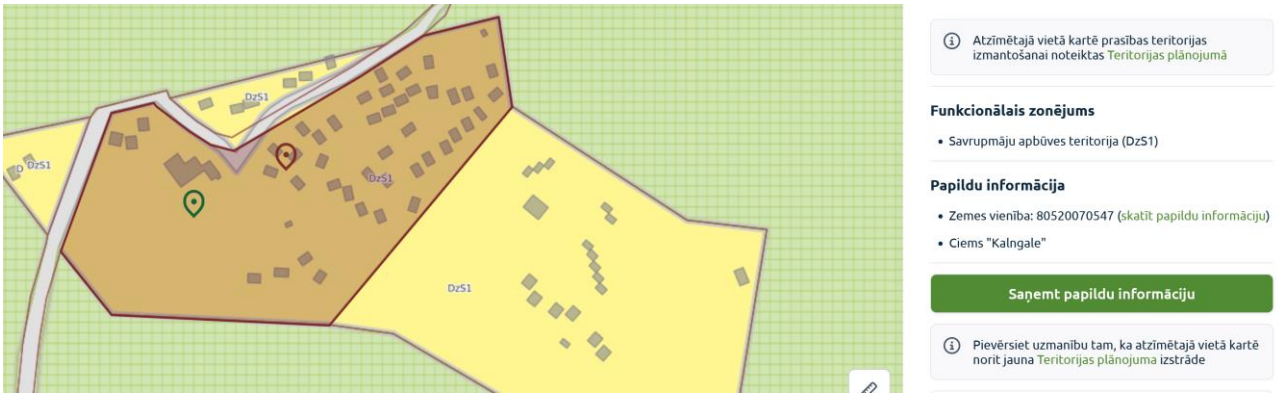
Labiekārtojums: ilglaicīgie koki

Iespējamā nomas maksa var sastādīt 4% apmērā no piesaistāmās zemesgabala daļas kadastrālās vērtības.





/Kadastra dati/



www.geolatvija.lv

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, *kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **atpūtas māju komplekss.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Māju iegādē vērojama vidēja interese par vidējām platībām, Ir vērojams vidējs pieprasījums pēc dzīvojamām cenu kategorijā līdz 200000EUR. Uz vērtēšanas dienu Carnikavas pagastā tiek piedāvāti ~40 zemesgabaliem uz pārdošanu, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-4000m2, svārstās no 14Eur/m^2 līdz pat 70Eur/m^2 atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības, apbūves iespējām, ūdens tilpnes tuvuma un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Carnikavas pagastā uz pārdošanu tiek piedāvātas ~35 mājām ar dažādām platībām, kur cenas svārstās no 35000EUR līdz pat 390000EUR, atkarībā no atrašanās vietas, ēkas gatavības, platības, novietojuma, tehniskā un apdares stāvokļa, komunikācijām un zemesgabala labiekārtojuma un uzlabojuma.

Pēdējā gada laikā Carnikavas pagastā ir veikti 115 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Mežciema iela 57, Garciems, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	02/02/2024	1968	1	83	1 210	40 000	482	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Rasas iela 7, Siguļi, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	26/01/2024	2003	2	128	630	140 000	1 096	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mežciema iela 57, Garciems, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	17/01/2024	1968	1	83	1 210	36 700	442	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Aiksnenu iela 15, Garupe, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	10/01/2024	1972	2	99	717	18 000	182	Privātmāja	1/1
Būve	Sautiņu iela 2, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	09/01/2024		1	16	0	2 500	153	Garāžas	81/20018
Zeme Būve	Leņķu iela 4, Garciems, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	05/01/2024	1982	2	72	730	30 000	415	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mežciema iela 22, Garciems, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	03/01/2024	1974	2	192	821	17 000	89	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ezu iela 7, Garciems, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	27/12/2023	1989	2	265	664	112 000	423	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Riekstu iela 4, Siguļi, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/12/2023	1996	2	116	580	106 000	917	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Jūras iela 47, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/12/2023	2009	2	50	279	39 600	799	Privātmāja	3/20
Zeme Būve	Vecupes iela 12, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/12/2023	2016	1	55	490	31 900	576	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Jūras iela 47, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	19/12/2023	2009	2	50	279	39 600	799	Privātmāja	3/20
Zeme Būve	Ojāra Vācieša iela 13, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	30/11/2023	2014	2	193	1 177	179 000	927	Privātmāja	1/1

Ar viesnīcām vai to daļām Latvijā pēdējā gada laikā ir veikti 208 darījumi:

Zeme Būve	Valentīna iela 16, Rīga	D	27/08/2025	1960	3	18	31	65 000	3 577	2096.77	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Vīršu iela 31, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	25/08/2025	1981	2	35	171	25 950	747	151.98	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Āraišu iela 5, Jūrmala	D	21/08/2025	2022	3	105	114	377 000	3 590	3315.45	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Rīgas iela 18A, Ikšķile, Ogres nov.	D	20/08/2025	2006	3	1 200	2 817	560 000	467	198.79	0	Viesnīcas
Būve	Ošu iela 2, Jūrmala	D	15/08/2025	1986	2	74	0	71 000	958		0	Viesnīcas
Zeme Būve	Ķemeru iela 60, Jūrmala	D	12/08/2025	2021	2	53	227	150 000	2 808	661.20	0	Daudzdzīvokļu
Zeme Būve	Emmas iela 28, Rīga	D	06/08/2025	1956	4	17	19	20 000	1 159	1055.97	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Strēlnieku prospekts 42, Jūrmala	D	05/08/2025	2022	3	89	102	166 022	1 865	1621.00	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Strēlnieku prospekts 42, Jūrmala	D	05/08/2025	2022	3	80	92	112 000	1 401	1217.79	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Emmas iela 28, Rīga	D	04/08/2025	1956	4	28	31	32 000	1 137	1035.60	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Jaunā iela 80, Jūrmala	D	31/07/2025	2014	3	65	83	122 000	1 866	1471.48	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Emmas iela 28, Rīga	D	30/07/2025	1956	4	15	17	25 500	1 653	1504.42	0	Viesnīcas
Būve	Ošu iela 2, Jūrmala	D	22/07/2025	1986	2	40	0	49 000	1 227		0	Viesnīcas
Zeme Būve	Emmas iela 28, Rīga	D	21/07/2025	1956	4	32	35	41 000	1 291	1175.12	0	Viesnīcas

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrētas īpašumtiesības Zemesgrāmatā;
- pieprasīta ēkas platības;
- jūras tuvums;
- piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- **Zemesgabals nav īpašumā.**
- **Nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpās un konstatēt tehnisko stāvokli;**
- **Nav informācijas par īres datiem un naudas plūsmu;**
- **Infrastruktūras tuvums.**

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

<u>Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja</u>

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī

pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ēku kopējā platība	1448,3m^2

Īpašums 1. Usmas pag., Jauntīrukši.

Zemesgabala platība-43000m^2

Ēku platība – 550.1m^2.

Ēku fiziskais nolietojums- V2/V3

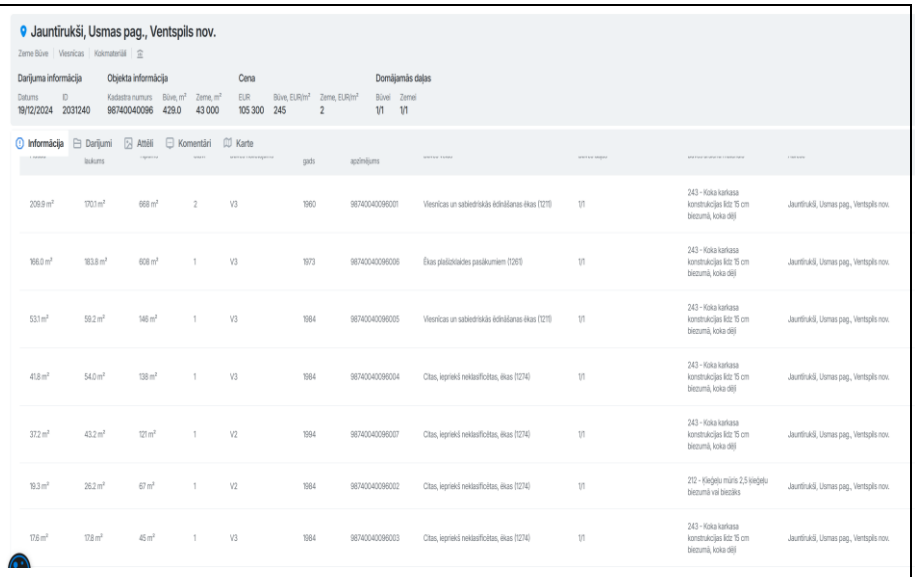
8 ēkas.

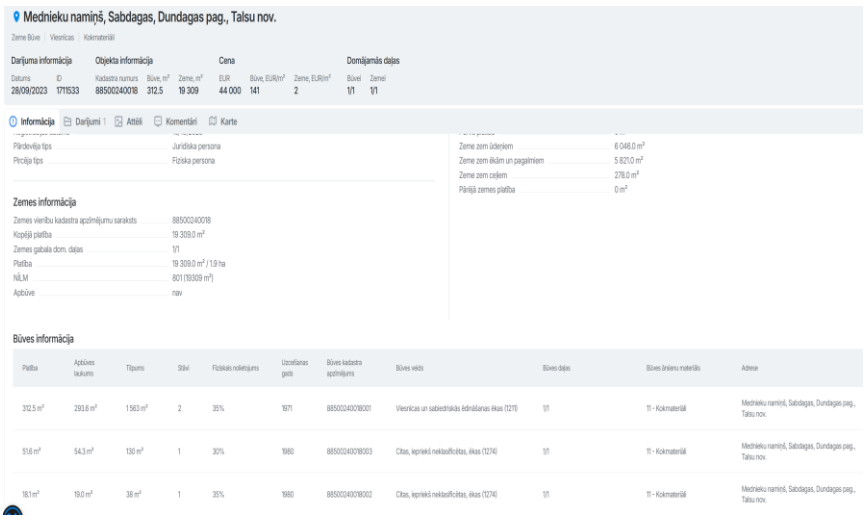
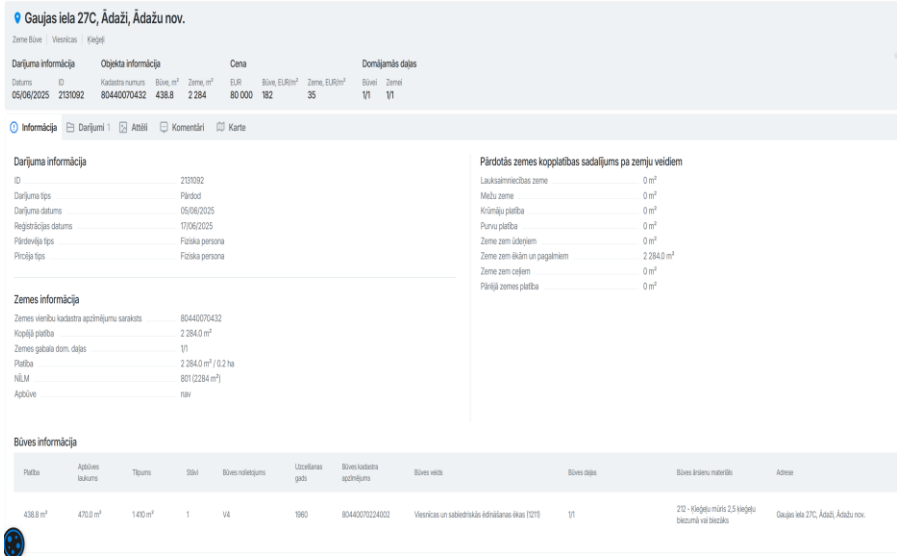
Būvniecības gads – 1960-1994

Darījums 12.2024 par 105 300EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv



Īpašums 2. Talsu nov., Dundagas pag., Sabdagas, Mednieku namiņš. Zemesgabala platība-19309m^2 Ēku platība – 382.2m^2. Ēku fiziskais nolietojums- 30-35% 3 ēkas. Būvniecības gads – 1971/1980 **Darījums 09.2023 par** **44 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Mednieku namiņš, Sabdagas, Dundagas pag., Talsu nov. Darījuma informācija: Datums 28/09/2023; ID 1711533 Objekta informācija: Kadastra numurs 88500240018; Būve, m² 312.5; Zeme, m² 19 309 Cena: EUR 44 000; Būve, EUR/m² 141; Zeme, EUR/m² 2 Domājamās daļas: Būvei 1/1; Zemei 1/1 Informācija / Darījumi 1 / Attēli / Komentāri / Karte Pārdevēja tips: Juridiska persona Pircēja tips: Fiziska persona Zemes īpašumu kopējais apjoms: 6 046.0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem: 5 821.0 m² Zeme zem ceļiem: 278.0 m² Pārējā zemes platība: 0 m² Zemes informācija Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 88500240018 Kopējā platība: 19 309.0 m² Zemes gabala dom. daļas: 1/1 Platība: 19 309.0 m² / 1.9 ha NĪLM: 801 (19309 m²) Apbūve: nav Būves informācija Platība / Apbūves laukums / Tilpums / Stāvi / Fiziskais nolietojums / Uzceltšanas gads / Būves kadastra apzīmējums / Būves veids / Būves daļas / Būves ārsienu materiāls / Adrese 312.5 m² / 293.6 m² / 1 563 m³ / 2 / 35% / 1971 / 88500240018001 / Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas (1211) / 1/1 / 11 - Kokmateriāli / Mednieku namiņš, Sabdagas, Dundagas pag., Talsu nov. 51.6 m² / 54.3 m² / 130 m³ / 1 / 30% / 1980 / 88500240018003 / Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274) / 1/1 / 11 - Kokmateriāli / Mednieku namiņš, Sabdagas, Dundagas pag., Talsu nov. 18.1 m² / 19.0 m² / 38 m³ / 1 / 35% / 1980 / 88500240018002 / Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274) / 1/1 / 11 - Kokmateriāli / Mednieku namiņš, Sabdagas, Dundagas pag., Talsu nov.
Īpašums 3. Ādaži, Gaujas iela 27C Zemesgabala platība-2284m^2 Ēku platība -438.8m^2. Ēku fiziskais nolietojums- v4 1 ēka. Būvniecības gads – 1960 **Darījums 06.2025 par** **80 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Gaujas iela 27C, Ādaži, Ādažu nov. Darījuma informācija: Datums 05/06/2025; ID 2131092 Objekta informācija: Kadastra numurs 80440070432; Būve, m² 438.8; Zeme, m² 2 284 Cena: EUR 80 000; Būve, EUR/m² 182; Zeme, EUR/m² 35 Domājamās daļas: Būvei 1/1; Zemei 1/1 Informācija / Darījumi 1 / Attēli / Komentāri / Karte Darījuma informācija ID: 2131092 Darījuma tips: Pārdod Darījuma datums: 05/06/2025 Reģistrācijas datums: 17/06/2025 Pārdevēja tips: Fiziska persona Pircēja tips: Fiziska persona Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Lauksaimniecības zeme: 0 m² Mežu zeme: 0 m² Krūmāju platība: 0 m² Purvu platība: 0 m² Zeme zem ūdeņiem: 0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem: 2 284.0 m² Zeme zem ceļiem: 0 m² Pārējā zemes platība: 0 m² Zemes informācija Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 80440070432 Kopējā platība: 2 284.0 m² Zemes gabala dom. daļas: 1/1 Platība: 2 284.0 m² / 0.2 ha NĪLM: 801 (2284 m²) Apbūve: nav Būves informācija Platība / Apbūves laukums / Tilpums / Stāvi / Būves nolietojums / Uzceltšanas gads / Būves kadastra apzīmējums / Būves veids / Būves daļas / Būves ārsienu materiāls / Adrese 438.8 m² / 470.0 m² / 1 410 m³ / 1 / V4 / 1960 / 80440070224002 / Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas (1211) / 1/1 / 212 - Kiegļu mūris 2,5 kiegļu biezumā vai biezāks / Gaujas iela 27C, Ādaži, Ādažu nov.

	Īpašums Nr.1		**Īpašums Nr.2**		**Īpašums Nr.3**	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	105300		44000		80000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	105300		44000		80000	
Ēku platība, m^2	550,10		382,20		438,80	
Zemes gabala platība, m²	43000		19309		2284	
Ēku platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m^2	191,42		115,12		182,32	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
novietojums	25%	47,85	25%	28,78	-5%	-9,12
ūdens tilpnes tuvums	-10%	-19,14	-10%	-11,51	0%	0,00
ēkas dizains/fasādes tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	10%	18,23
ēku iekšējā apdare	-10%	-19,14	0%	0,00	10%	18,23
ēku platība	-15%	-28,71	-20%	-23,02	-20%	-36,46
Apkure	-5%	-9,57	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	-15%	-28,71	-10%	-11,51	-10%	-18,23
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
funkcionālais plānojums	-5%	-9,57	-10%	-11,51	-10%	-8,90
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*-35%*	*-67,00*	*-25%*	*-28,78*	*-25%*	*-36,25*
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**124,42**		**86,34**		**146,07**	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	**118,94**					
Vērtējamo ēku kopējā platība, m2	**1448,3**					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**172267**					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	**172000**					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%.**

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 45%	**77 400EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka būvju nekustamā īpašuma - kadastra nr.8052 507 0547, kas atrodas Ādažu nov., Carnikavas pag., Kalngalē, “Knipska 1”, 2025. gada 18. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

94 600EUR (deviņdesmit četri tūkstoši seši simti eiro).

8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI