

½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ādažu nov., Kadaga, Austrumu iela 20
Kadastra nr.8044 505 0006
Novērtējums.





Nr. 2025/01/E24/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no būvju nekustamā īpašuma sastāvoša no nedzīvojamās ēkas - kontrolcaurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 001), nedzīvojamās ēkas - viesnīcas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 002), nedzīvojamās ēkas - kluba-sporta zāles (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 003), nedzīvojamās ēkas - noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 004), nedzīvojamās ēkas - štāba (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 005), nedzīvojamās ēkas - kontrolcaurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 006), nedzīvojamās ēkas - noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 007), nedzīvojamās ēkas - transporta caurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 008), nedzīvojamās ēkas - tehniskās apkalpes korpusa (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 009), nedzīvojamās ēkas - izolatora (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 010), nedzīvojamās ēkas - katlu mājas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 011), nedzīvojamās ēkas - degvielas noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 012), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 013), nedzīvojamās ēkas - sakņu glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 014), nedzīvojamās ēkas - virtuve-ēdnīca (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 015), nedzīvojamās ēkas - kazarmas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 016), nedzīvojamās ēkas - veikala (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 017), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 018), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 019), kadastra nr. 8044 505 0006, kas atrodas **Ādažu nov., Kadagā, Austrumu ielā 20**, 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 ½ domājamās daļas no būvju nekustamā īpašuma - kadastra nr. 8044 505 0006, kas atrodas **Ādažu nov., Kadagā, Austrumu ielā 20, 2025. gada 11. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

4250EUR (četri tūkstoši divi simti piecdesmit 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 piespiedības.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstoši 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 ir veikts, lai pasūtītājs apzinātos īpašuma tirgus vērtību, pēc definētā mērķa un uzdevuma un nav izmantojams citām vajadzībām, bez rasktiskas SIA “Latvijas Īpašumu Vērtēšanas biroja” piekrišanas. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzieni 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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1. Atrašanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā ģipšuma raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	10
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	10
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	10
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	11
5.4. Nekustamo ģipšumu tirgus situācijas īss apraksts	11
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	16
5.6. Vērtēšanas pieejas	16
6. Tirgus vērtības aprēķins	17
6.1. Ienākumu pieeja	17
7. Rezultātu paziņošana.....	19
8. Apliecinājums.....	19

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

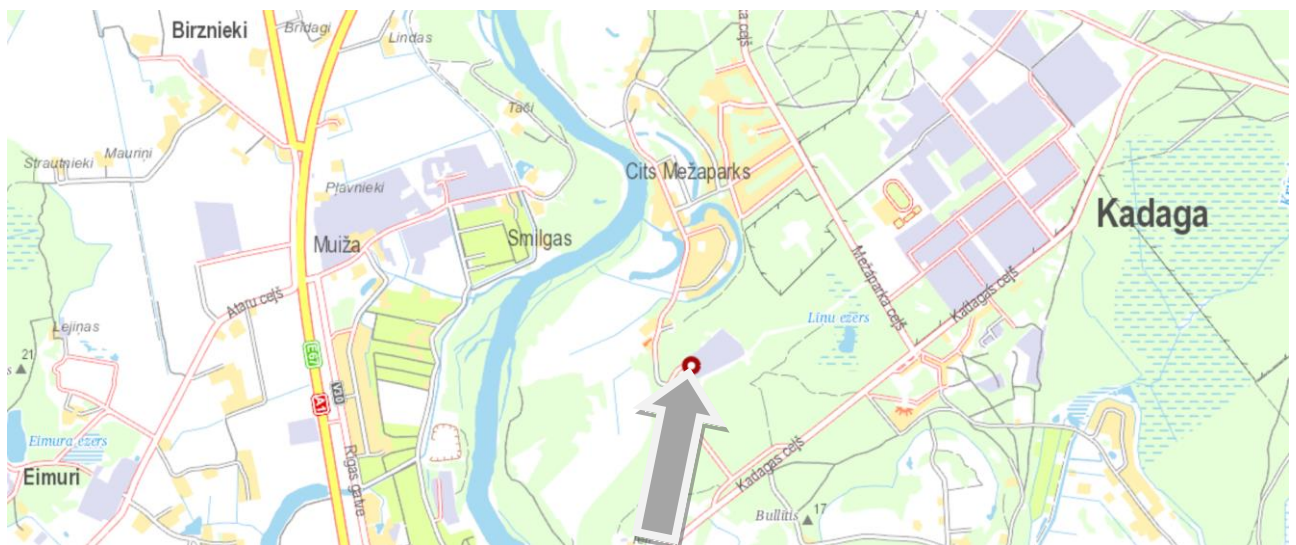
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamās daļas no būvju nekustamā īpašuma sastāvoša no nedzīvojamās ēkas - kontrolcaurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 001), nedzīvojamās ēkas - viesnīcas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 002), nedzīvojamās ēkas - kluba-sporta zāles (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 003), nedzīvojamās ēkas - noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 004), nedzīvojamās ēkas - štāba (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 005), nedzīvojamās ēkas - kontrolcaurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 006), nedzīvojamās ēkas - noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 007), nedzīvojamās ēkas - transporta caurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 008), nedzīvojamās ēkas - tehniskās apkalpes korpusa (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 009), nedzīvojamās ēkas - izolatora (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 010), nedzīvojamās ēkas - katlu mājas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 011), nedzīvojamās ēkas - degvielas noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 012), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 013), nedzīvojamās ēkas - sakņu glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 014), nedzīvojamās ēkas - virtuve-ēdnīca (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 015), nedzīvojamās ēkas - kazarmas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 016), nedzīvojamās ēkas - veikala (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 017), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 018), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 019), kadastra nr. 8044 505 0006, kas atrodas Ādažu nov., Kadagā, Austrumu ielā 20.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 11. janvāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	4250EUR (četri tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: ETES, SIA, reģistrācijas numurs 40203103587, pieder ½ d.d. – vērtējamās daļas JĀNIS PUŠPURS, pieder ½ d.d. Koplietošanas līgums nav reģistrēts.
Kadastra Nr.	8044 505 0006.










Apbūve	<p>nedzīvojamā ēka - kontrolcaurlaides punkts (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 001);</p> <p>nedzīvojamā ēka - viesnīca (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 002);</p> <p>nedzīvojamā ēka - klubs-sporta zāle (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 003);</p> <p>nedzīvojamā ēka - noliktava (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 004);</p> <p>nedzīvojamā ēkas - štābs (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 005);</p> <p>nedzīvojamā ēka - kontrolcaurlaides punkts (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 006);</p> <p>nedzīvojamā ēka - noliktava (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 007);</p> <p>nedzīvojamā ēka - transporta caurlaides punkts (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 008);</p> <p>nedzīvojamā ēka - tehniskās apkalpes korpuss (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 009);</p> <p>nedzīvojamā ēka - izolators (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 010);</p> <p>nedzīvojamā ēka - katlu māja (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 011);</p> <p>nedzīvojamā ēka - degvielas noliktava (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 012);</p> <p>nedzīvojamā ēka - glabātava (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 013);</p> <p>nedzīvojamā ēka - sakņu glabātava (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 014);</p> <p>nedzīvojamā ēka - virtuve-ēdnīca (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 015);</p> <p>nedzīvojamā ēka - kazarmas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 016);</p> <p>nedzīvojamā ēka - veikals (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 017);</p> <p>nedzīvojamā ēka - glabātava (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 018);</p> <p>nedzīvojamā ēka - glabātava (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 019).</p>
Zemesgabals	<p>Zemesgabals nav īpašumā.</p> <p>Ēkas saistītas ar zemesgabalu ar kadastra apz.8044 005 0055.</p> <p>Zemesgabala platība – 41795m². Kadastrālā vērtība – 86596EUR.</p> <p>Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Rīgas rajona Ādažu pagasts, Jaunieļi, kadastra numurs 8044 005 0055, Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000054560. Zemes īpašnieks: Latvijas valsts Bezpeļņas organizācijas valsts akciju sabiedrības "PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRA", nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā.</p>
Izpētes apjoms	<p>Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.</p> <p>Aizlieguma atzīme - apturēta SIA "ETES", reģistrācijas numurs 40203103587, saimnieciskā darbība.</p> <p>/Zemesgrāmatas dati/</p>
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	<p>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. Pēc vizuālās apskates tika konstatēts ka ēkas ir graustu stāvoklī, izņemot ēku ar kadastra apz. 8044 005 0055 013, līdz ar to aprēķinu pamatā tiek ņemta šīs ēkas platība.</p>
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 11. janvāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	<p>Zemesgrāmatas izdruka.</p> <p>Kadastra dati.</p> <p>Pieprasījums.</p> <p>Dati par nekustamā īpašuma tirgu.</p>













2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI

 <p>Apkārtne/piebraucamais ceļš.</p>	 <p>Būves.</p>	 <p>Būves.</p>
 <p>Būves.</p>	 <p>Iekštelpas.</p>	 <p>Iekštelpas.</p>
 <p>Būves.</p>	 <p>Iekštelpas.</p>	 <p>Būves.</p>

		
Būves.	Iekštelpas.	Būves.
		
Būves.	Būves.	Būves.
		
Iekštelpas.	Būves.	Būves.
		
Būves.	Būves.	Būves.



Būves.

Būves.

Būves.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ādažu novadā, Kadagā, Austrumu ielā 20. Apkārtnē novietotas komerciāla rakstura būves, meža zemes, neapbūvēti zemesgabalu un netālu novietotas dzīvojamās mājas. Infrastruktūras objekti ir novietoti ~1,5-2,5km attālumā Ādažos.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Būvju nekustamais īpašums sastāvoša no nedzīvojamās ēkas - kontrolcaurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 001), nedzīvojamās ēkas - viesnīcas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 002), nedzīvojamās ēkas - kluba-sporta zāles (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 003), nedzīvojamās ēkas - noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 004), nedzīvojamās ēkas - štāba (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 005), nedzīvojamās ēkas - kontrolcaurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 006), nedzīvojamās ēkas - noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 007), nedzīvojamās ēkas - transporta caurlaides punkta (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 008), nedzīvojamās ēkas - tehniskās apkalpes korpusa (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 009), nedzīvojamās ēkas - izolatora (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 010), nedzīvojamās ēkas - katlu mājas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 011), nedzīvojamās ēkas - degvielas noliktavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 012), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 013), nedzīvojamās ēkas - sakņu glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 014), nedzīvojamās ēkas - virtuve-ēdnīca (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 015), nedzīvojamās ēkas - kazarmas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 016), nedzīvojamās ēkas - veikala (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 017), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 018), nedzīvojamās ēkas - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 019).

Mūsu skatījumā visas ēkas, izņemot nedzīvojamo ēku - glabātavas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 013) ir grausta stāvoklī. Ēka ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0055 013 tiek pieņemta kā avārijas tehniskā stāvoklī.

nedzīvojamā ēka - glabātava (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 013)	
pamati	dzelzsbetons
ārsienas	silikātķieģeļi
pārsegumi	dzelzsbetons
jums	azbestcements
kopējā platība	251.7m ²
ārtelpas	0m ²
pagraba telpas	0m ²
telpu skaits	5
Telpu grupu skaits	1
Pieejamās komunikācijas:	Komunikācijas ir atslēgtas
elektrība	
ūdensapgāde	
kanalizācija	

gāzes apgāde	
apkure	
ventilācija	dabiskā
stāvu skaits	1
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	75%

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1985.g.

Vērtējamais objekts ir noliktavas tipa ēka. Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā nosacīti apmierinošs, to veido ķieģeļi, tika konstatētas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēka netiek izmantota. Ēka stāv atvērta un ir pakļauta klimatiskajiem apstākļiem.

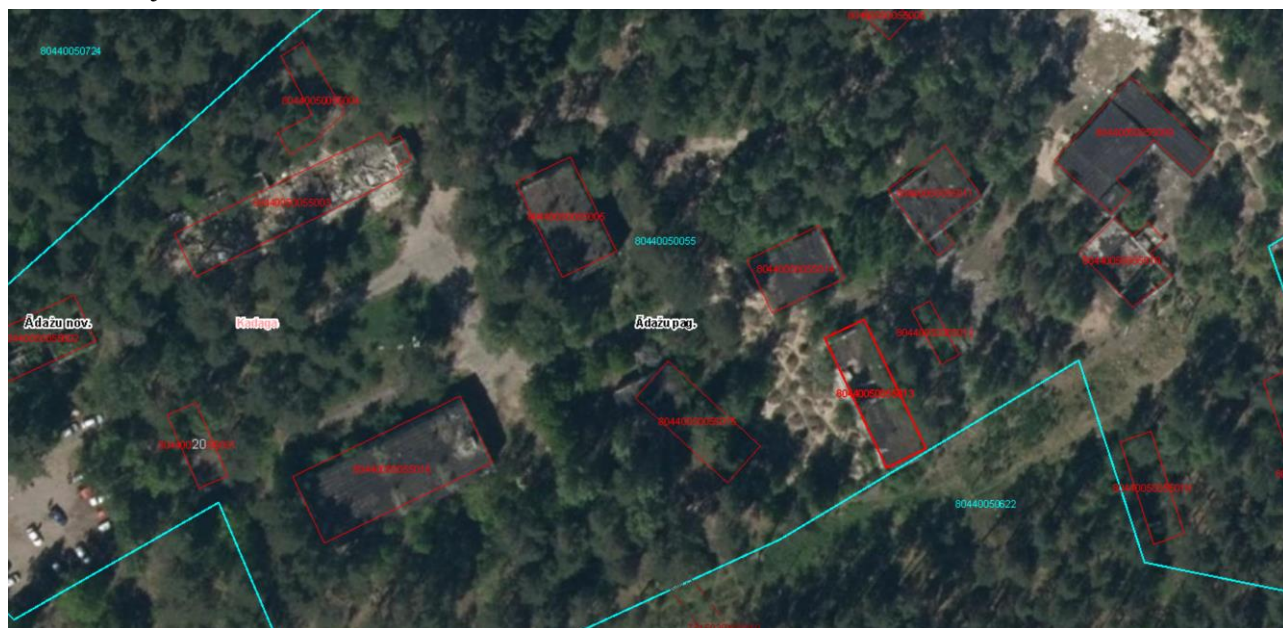
Uz apsekošanas brīdi ēka netiek izmantota. Ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir avārijas, nepieciešami ieguldījumi, lai ēka varētu tikt izmantota.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-)
1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.15	-	-	48.2	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.15	-	-	78.0	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.15	-	-	12.0	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.15	-	-	37.2	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.15	-	-	76.3	-

/kadastra dati/

Ēkas izvietojums:



/kadastra dati/

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemesgabals nav ģipšumā.

Ēkas saistītas ar zemesgabalu ar kadastra apz. 8044 005 0055. Zemesgabala platība – 41795m². Kadastrālā vērtība – 86596EUR.

Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Rīgas rajona Ādažu pagasts, Jaunieļi, kadastra numurs 8044 005 0055, Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000054560. Zemes īpašnieks: Latvijas valsts Bezpeļņas organizācijas valsts akciju sabiedrības "PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRA", nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā.

Pieklūšana – šķērsojot Pašvaldībai piederošu zemesgabalu

Izvietojuma kartes:



/kadastra dati/



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
- Degradēta teritorija (TIN8)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80440050055 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Kadaga"

Saņemt papildu informāciju

ⓘ Pievērsiet uzmanību tam, ka atzīmētajā vietā kartē norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde

4.5.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

4.5.2.1. Pamatinformācija

631. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai ko plānots attīstīt par šādu centru.

4.5.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 632. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 633. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): pamatojot ar detālplānojumu.
- 634. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 635. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

- 636. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 637. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 638. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 639. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 640. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 641. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 642. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 643. Biroju ēku apbūve (12001).
- 644. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): līdz 3 stāviem
- 645. Rindu māju apbūve (11005).
- 646. Savrupmāju apbūve (11001).

4.5.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.5.2.4. Apbūves parametri

Nenosaka

4.5.2.5. Citi noteikumi

- 647. Savrupmāju apbūves gadījumā jāievēro DzS teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.1.1 apakšnodaļā).
- 648. Rindu māju apbūves gadījumā jāievēro DzM teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.2.1 apakšnodaļā).
- 649. Mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūves gadījumā jāievēro DzM teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.2.1 apakšnodaļā).
- 650. Publiskās apbūves gadījumā jāievēro P teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.4.1 apakšnodaļā).
- 651. Rūpnieciskās apbūves gadījumā jāievēro R teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.6.1 apakšnodaļā).
- 652. Trokšņa robežlīmeļu pārsniegumu zonās pie vasts galvenā autoceļa A1 jauna dzīvojamā apbūve nav atļauta.

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

5.8.1. Degradēta teritorija (TIN8)

5.8.1.1. Pamatinformācija

- 986. Kā degradētas teritorijas (TIN8) noteiktas Gaujas - Mazā Baltežera kanāls, Podnieku industriālās teritorijas daļa, Muižas industriālās teritorijas daļa, garāžu kooperatīvu "Jaguārs" un "Kadaga 2" teritorijas, "Pērles" kompleksa daļa Alderos, teritorija pie Ūdensožu parka, mazdārziņu teritorija Kadagā, garāžu komplekss Pirmajā ielā Ādažos u.c. saskaņā ar Grafisko daļu.

5.8.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.8.1.3. Citi noteikumi

- 987. Pirms jaunas teritorijas izmantošanas un apbūves normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā veicama rekultivācija.

https://www.adazi.lv/wp-content/uploads/2018/07/Adazu_novada_funkcionalais_zonejums.pdf

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 piespēšanas.

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 rastas 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

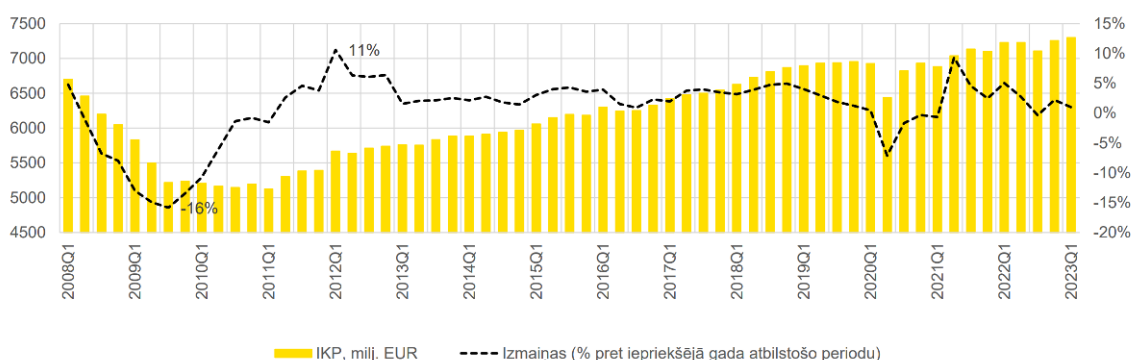
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **pēc esošo būvju nojaukšana JC1 teritorijā. Aprēķini tiek veidoti, pieņemot ēkas (kadastra apzīmējums 8044 005 0055 013) remontēšanu un potenciālo nomu.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Būvniecības nozarē sagaidīts pieaugums, bet tirdzniecībā vērojams samazinājums.

Iekšzemes kopprodukts no ražošanas aspekta (tūkst. eiro) 2015. gada salīdzināmās cenās (Sezon. kor.)



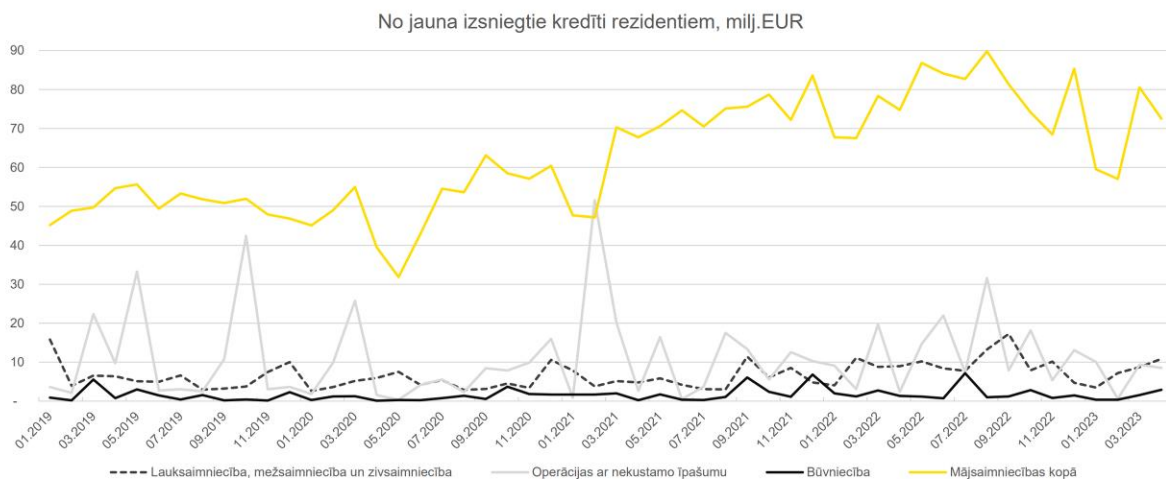
Kopējā pievienotā vērtība 2023. gada 1. ceturksnī salīdzinājumā ar 2022. gada 1. ceturksni **pieauga par 0,7 %**. Šo kāpumu galvenokārt noteica 1,2% pieaugums pakalpojumu sektorā. No otras puses, apstrādes rūpniecībā bija vērojams neliels samazinājums par 0,1%.

Pēc ilgstoša lejupslīdes perioda **būvniecības nozarē tika sasniegts**

ievērojams pieaugums par 17,0 %. Pieaugums bija vērojams visās trijās būvniecības nozares apakšnozarēs. Šīs pozitīvās tendences liecina par ievērojamu būvniecības nozares atveseļoanos pēc ilgstoša lejupslīdes perioda.

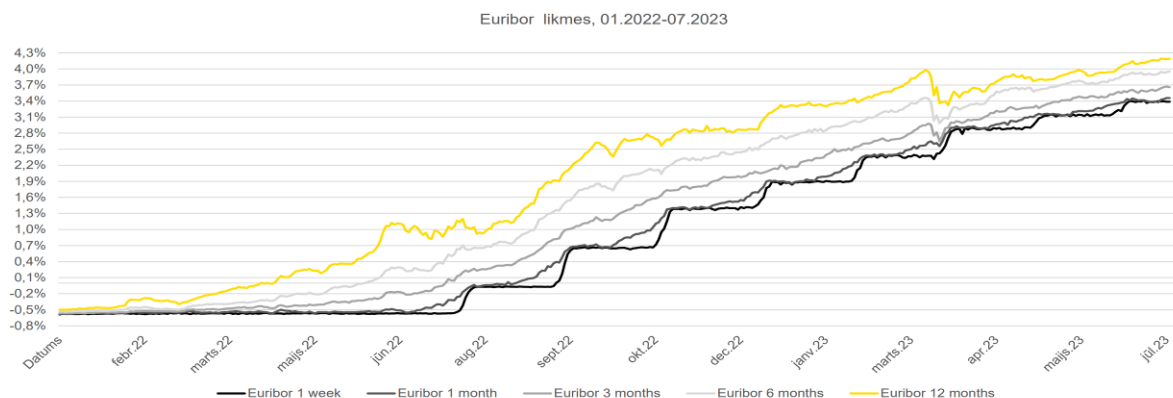
Faktiskajās cenās 2023. gada 1. ceturksnī **IKP bija 9 148,7 milj. EUR.**

Datu avots: CSP



- 2023. gada aprīlī bija **1,14 milj. spēkā esošu saistību**.
- Mājsaimniecību kredītu uzskaitē iekļauti: kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti, kredīti patēriņa preču iegādei, pārējie kredīti.
- Neraugoties uz neseno pozitīvajām tendencēm kredītesānā, joprojām **samazinās uzņēmumu un mājsaimniecību interese par kredītiem**.
- Pēc ECB SDW Financial markets and interest rates sniegtās informācijas par **uzņēmumu kredītu vidējo eiro procentu likmēm** jauniem darījumiem kopš 2022.gada marta līdz 2023.gada martam fiksēts **pieaugums**:
 - Latvijā 2x;
 - Igaunijā 2,2x;
 - Lietuvā 1,7x.

Datu avots:
Latvijas Banka,
CSP

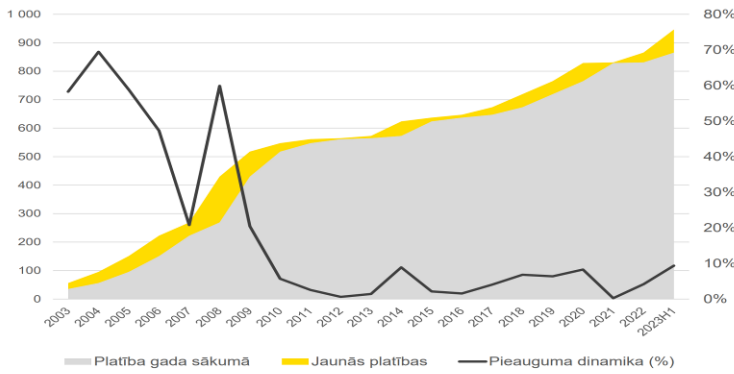


- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%**, taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4% sliekšnis tika pārkāpts**.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

	Euribor %				
	06.07.2023	07.07.2023	10.07.2023	11.07.2023	12.07.2023
1 nedēļa	3,398%	3,393%	3,395%	3,386%	3,387%
1 mēnesis	3,377%	3,425%	3,438%	3,456%	3,457%
3 mēneši	3,612%	3,640%	3,661%	3,672%	3,657%
6 mēneši	3,905%	3,945%	3,931%	3,940%	3,955%
12 mēneši	4,155%	4,193%	4,190%	4,184%	4,191%

Datu avots:
Euribor rates,
ECB

Biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem

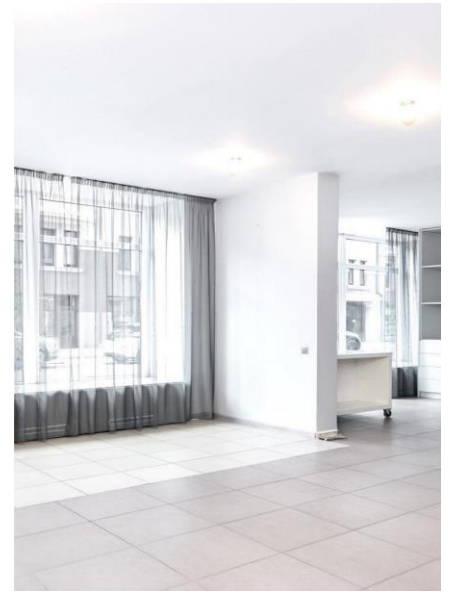


- Uzņēmums Linstow Baltic ir ieguvis apstiprinājumu **Satekles biznesa centra** būvniecībai - vizionāram projektam, kas sastāv no piecām savstarpēji saistītām ēkām, no kurām divas būs kultūrvēsturiskās un tās tiks integrētas kopējā būvāplomā.
- Jaunajā biznesa centrā, kas atrodas Rīgā, **Pērses ielā 2A**, ir pabeigta būvniecības pirmā fāze (nodots ekspluatācijā). Ēka, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 30**, tiks nodota ekspluatācijā līdz 2023. gada decembrim.
- Biroju un tirdzniecības centra **Novira Plaza** būvniecība tuvojas noslēgumam, un plānotais pabeigšanas termiņš ir oktobris. Projekts piedāvās komerciālās un mazumtirdzniecības telpas.
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.
- Lāčplēša ielas 76 projekta attīstībai piešķirtas ievērojamas investīcijas gandrīz 50 miljonu eiro apmērā. Būvniecību plānots sākt 2024. gadā, un paredzams, ka projekts tiks pilnībā pabeigts 7-10 gadu laikā.

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



Centrālais darījumu rajons (CBD)

- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, to raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni : Skanstē, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna Ilcis

A klases biroju telpas

- prestižas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra, modernas tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi) un izcilis interjera dizains;
- izcilās atrašanās vietas un plašāku ērtību dēļ tajos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

B1 klases biroji

- labi uzturēti un piedāvā labas kvalitātes telpas, taču tie var nebūt tik grezni kā A klases biroji;
- bieži vien atrodas iekārojāmās vietās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populārā izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskata augstākās cenas variantus.

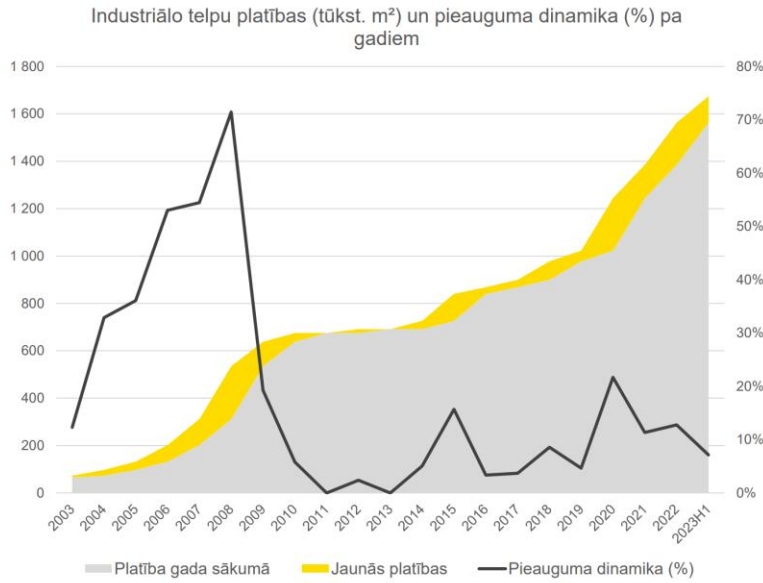
B2 klases biroji

- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

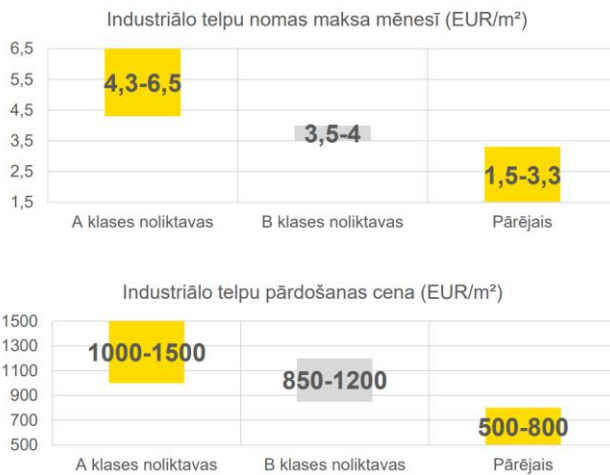
C klases biroji

- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- bieži vien atrodas mazāk pieprasītos rajonos;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgāko risinājumu;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.

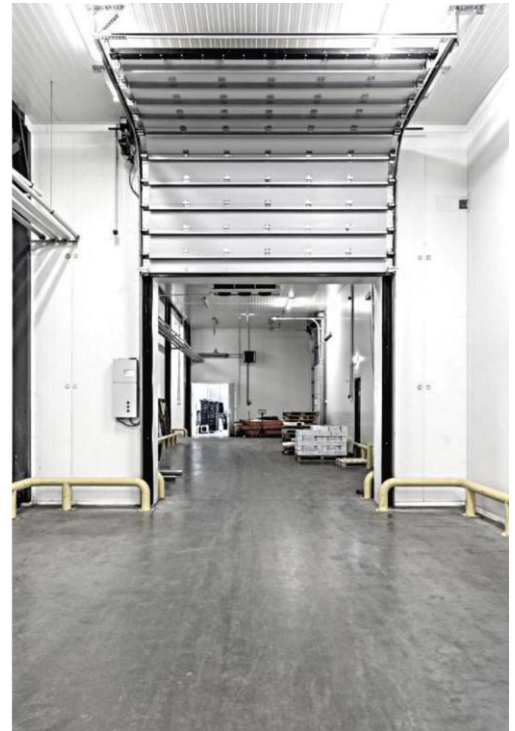




- Zivju pārstrādes uzņēmums SIA Syfud, kas darbojas ar preču zīmi Port Lite, ir paziņojis par ievērojamām investīcijām 6 miljonu eiro apmērā modernas zivju pārstrādes rūpnīcas būvniecībai **Liepājā**. Plānots, ka jaunā ražotne tiks pabeigta un sāks darboties līdz 2023. gada vasarai, palielinot uzņēmuma ražošanas jaudu.
- Baltic Electro Company ir vērienīgi plāni ieguldīt 8 miljonus eiro vairumtirdzniecības un loģistikas centra izveidē **Dreiliņu mikrorajonā**.
- Attīstītājs "Piche" tuvākajā laikā plāno sākt divu industriālo parku ēku celtniecību lidostas apkaimē, kurās plānots ieguldīt ap 25 miljoniem eiro, "**Green Park III**" otro ēku un industriālā parka "**Lidostas parks III**" otro ēku.
- Schneider Electric īsteno nozīmīgu paplašināšanās iniciatīvu, būvējot piebūvi esošajai **rūpnīcai Rīgā**. Šis vērienīgais projekts faktiski dubultos rūpnīcas platību. Jaunās piebūves platība būs 20 000 kvadrātmetri, un to plānots pabeigt jau šā gada beigās.
- Metālapstrādes uzņēmums ICS Steel līdz gada beigām plāno izveidot jaunu ražotni **Liepājā, Meldru ielā**.



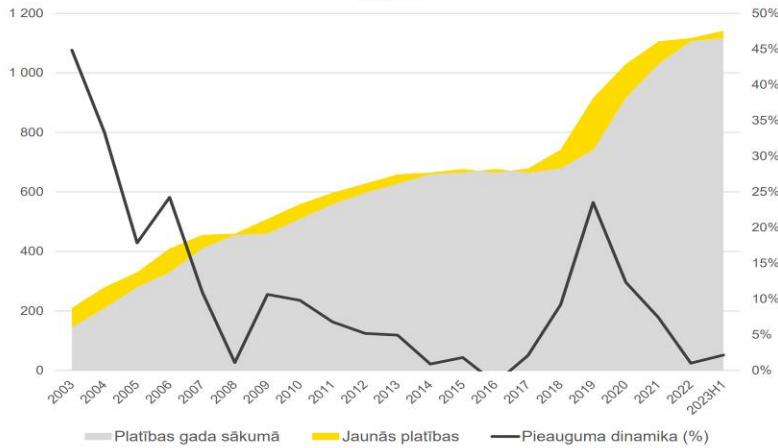
- A klases noliktavas**
- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
 - moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griesti u.c.
 - parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar lielskiem transporta savienojumiem.
- B klases noliktavas**
- praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;
 - nodrošina ar vienkāršākām noliktavu vajadzībām;
 - atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās vietās.



MAZUMTIRDZniecības PLATĪBAS

20

Mazumtirdzniecību platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



- SIA Depo DIY ir piesaistījusi aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.
- Populārais **lielveikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalnciema ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonētu ar apkārtnējo vidi. Otrs ir **Prūšu ielā**, šajā vietā ir ieguldīti vairāk nekā 9,1 miljons eiro. Bet **Sporta ielas Lidl** metropoles koncepta veikalā ar blakus esošo ātrās ēdināšanas restorānu kompleksu, kur ir veikti plaši infrastruktūras labiekārtošanas, modernizācijas un apzāļošanas darbi, kopējais ieguldījums apjoms ir nedaudz vairāk kā 14 miljoni eiro.
- **Krasta ielā** tiek būvēts jauns Lidl veikals, paredzot tādu izvietošanu, lai tas veiksmīgi sasauktos ar Krasta ielas un Salu tilta satiksmes plūsmu, bet vienlaikus nodrošinot ērtu piekļuvi velosipēdistiem un gājējiem. Tāpat Lidl veikali tiks atvērti arī Ķengaragā, **Maskavas ielā**, un **Dobeles šosejā**, Jelgavā.

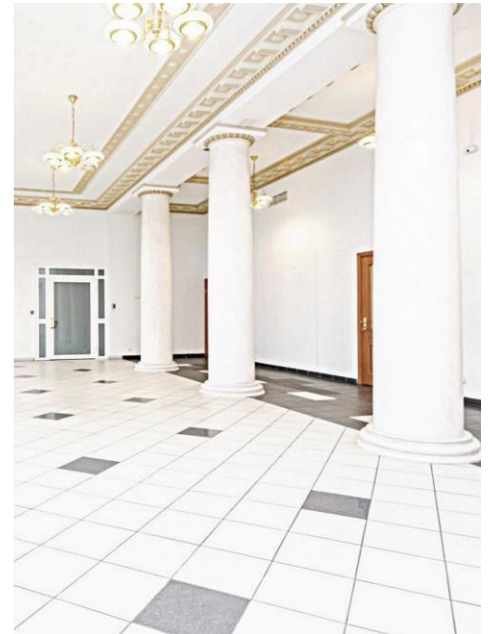
MAZUMTIRDZniecības PLATĪBAS

23

Mazumtirdzniecības telpu platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

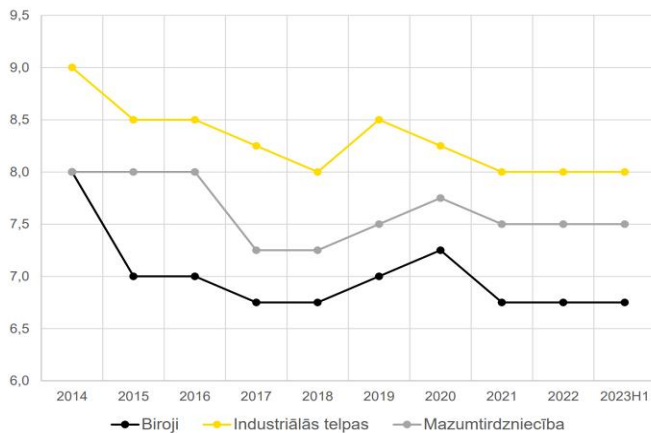


Mazumtirdzniecības telpu pārdošanas cenas (EUR/m²)



IENESĪGUMA LIKMES

25



Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latīo* tirgus izpēti informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.




Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājums un darījumi ir diezgan maz, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa ēkām svārstās no 10EUR/m²-1000EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, platības, apdares, projekta, komunikācijām, platības un citiem faktoriem. Nomas maksas līdzīga tipa telpām atšķiras, tās ir robežās no 1-6EUR/m², kur būtiski ietekmē atrašanās vieta un gājēju plūsma, komunikācijas, plānojums, izvietojums, kā arī telpu stāvoklis, platība, aprīkojums un citi faktori. Ar noliktavu/ražošanas ēkām pēdējā gada laikā Latvijā ir veikti 450 darījumi, no kuriem lielākais darījumu īpatsvars ir bijis Rīgā un tās apkārtnē. Noliktavu un ražošanas telpu segmentā darījumi ir bijuši vairāk kā iepriekš. Ir pieprasījums pēc ražošanas telpām iegādei, kā arī manāms ir piedāvājums publiskajā telpā. Nomas tirgus salīdzinoši zems, nomas maksas vecos angāros vidēji ir robežās no 1.2-3,5EUR/m², industriālās zonās atjaunotām telpām nomas maksas ir no 3,5-5EUR/m² un jauni būvētām A klases noliktavu telpās robežās no 4-6EUR/m².

Pēdējo divu gadu laikā Ādažu novadā ir veikti 5 darījumi ar noliktavas/ražošanas ēkām:

Zeme Būve	Rīgas gatve 8, Ādaži, Ādažu nov.	D	16/10/2024	1993	2	6 625	53 500	2 790 000	421	Rīpīcijas	1/1
Zeme Būve	Podnieku iela 33, Ādaži, Ādažu nov.	D	31/05/2024	1988	2	344	5 854	380 000	1 040	Rīpīcijas	1/1
Zeme Būve	Rīgas gatve 8, Ādaži, Ādažu nov.	D	12/07/2023	1993	2	6 625	53 500	1 672 508	252	Rīpīcijas	1/1
Zeme Būve	Ūbeļu iela 2, Ādaži, Ādažu nov.	D	26/05/2023	2007	2	426	1 983	70 000	165	Rīpīcijas	1/1
Zeme Būve	Tūļņu iela 23, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	24/03/2023	1990	2	199	943	115 000	578	Rīpīcijas	1/1



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- ēku tehniskais stāvoklis;
- degradēta teritorija;
- zemesgabals nav īpašumā.

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.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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 izmaksām.

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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Ienākumu pieeja

Pēc vizuālās apskates tika konstatēts ka ēkas ir graustu stāvoklī, izņemot ēku ar kadastra apz. 8044 005 0055 013, līdz ar to aprēķinu pamatā tiek ņemta šīs ēkas platība.



Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

- komunālos pakalpojumus maksā nomnieks.
- nekustamā īpašuma nodoklis sastāda (3% apmērā no kadastrālās vērtības) – degradēta teritorija.

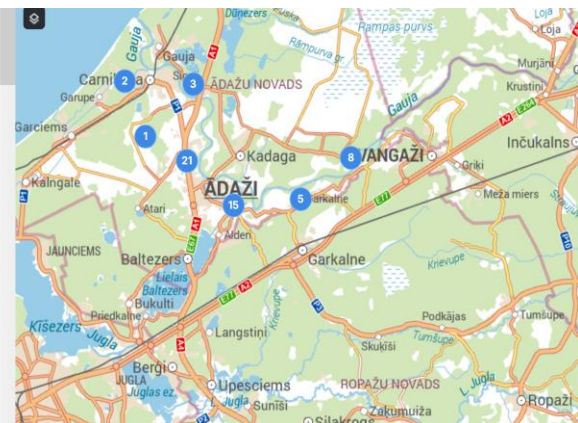
kadastrālā vērtība zemesgabalam	0EUR
kadastrālā vērtība ēkām	81054EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	2431.62EUR

- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 11% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju, kā arī ņemot vērā vērtējamo objektu.
- Ēkas saistītas ar zemesgabalu ar kadastra apz.8044 005 0055. Zemesgabala platība – 41795m². Kadastrālā vērtība – 86596EUR. Piespiedu noma var sastādīt 4% apmērā, jeb 3463.84EUR/gadā.

- Nomas maksas tiek noteiktas pēc tirgus tendencēm, izanalizējot nomas maksas par līdzīgām telpām apkārtnē un ņemot vērā esošo objektu tiek noteikta 4EUR/m².

Nomas maksas monitorings apkārtnē:

Jauņķūle iela 21, Ādaži, Ādažu nov.	13/01/2025	220,0	0	660	3	Noliktavas un gabāt.
Ījenes 1, Ījene, Ādažu pag., Ādažu nov.	13/01/2025	48,0	0	140	3	Noliktavas un gabāt.
Leļupes iela 11, Ādaži, Ādažu nov.	13/01/2025	156,0	0	499	3	Ražošanas telpas
Pēries iela 12, Aideni, Ādažu pag., Ādažu nov.	10/01/2025	300,0	0	300	1	Ražošanas telpas
Muļšas iela 9, Ādaži, Ādažu nov.	09/01/2025	30,0	0	125	4	Noliktavas un gabāt.
Ījenes, Ījene, Ādažu pag., Ādažu nov.	02/01/2025	140,0	0	360	3	Noliktavas un gabāt.
Gariņu iela 4, Ganupe, Carnikavas pag., Ādažu nov.	23/12/2024	500,0	0	1500	3	Noliktavas un gabāt.
Muļšas iela 9, Ādaži, Ādažu nov.	18/12/2024	131,0	0	355	3	Noliktavas un gabāt.
Jauņķūle iela 21, Ādaži, Ādažu nov.	03/12/2024	220,0	0	660	3	Ražošanas telpas
Ījenes 1, Ījene, Ādažu pag., Ādažu nov.	28/10/2024	106,0	0	240	2	Noliktavas un gabāt.
Ījenes 1, Ījene, Ādažu pag., Ādažu nov.	02/10/2024	500,0	0	995	2	Ražošanas telpas
Muļšas iela 9, Ādaži, Ādažu nov.	24/09/2024	37,0	0	225	6	Noliktavas un gabāt.
Ģipteri 1, Ādaži, Carnikavas pag., Ādažu nov.	13/09/2024	383,0	0	150	0	Noliktavas un gabāt.



Cenubanka/lv (ss.arhīva dati)

- Apdrošināšanas izdevumi sastāda 200EUR/gadā, pēc AAS sniegtās informācijas.
- Komunālie maksājumi netiek rēķināti, jo pieņemam, ka norēķini ir pēc fakta un brīvajā periodā var tikt atslēgti.
- Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, uzskatām, ka ēkai nepieciešamas investīcijas ~100EUR/m², lai ēka varētu tikt iznomāta, kopā sastādītu 25170EUR bez pvn.

	1.gads	2.gads	Pēcperiods
Ienākumi			
Iznomājamā telpu platība			
telpu platība, m2	251,70	251,70	251,70
nomas maksa, EUR/m2	4,00	4,00	4,00
riska un noslodzes koeficients	0,6	0,9	0,9
Gada efektīvais bruto ieņēmums	7249	10873	10873
Kopējais efektīvais bruto ieņēmums	7249	10873	10873
Izdevumi			
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	2431,62	2431,62	2431,62
Apdrošināšana, EUR	200	200	200
Remonti	25170,00		
Zemes noma	3463,84	3463,84	3463,84
Izdevumi, kopā, EUR	31265	6095	6095
Neto nauda, EUR	-24017	4778	4778
Kapitalizācijas likme			11,0%
Reversija			43436
Diskonta likme	11,0%	11,0%	11,0%
Diskonta koeficients	0,90	0,81	0,81
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	-21636,49	3877,92	35253,78
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	17495,21		
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	17000		
1/2 d.d. Matemātiskā vērtība	8500		

Aprēķinātā tirgus vērtība pēc ienākumu pieejas ir 8500 EUR.

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%**;

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 iekļilāšanas, 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