

Nekustamā īpašuma –
apbūvēta zemes gabala

Salaspils novada Salaspilī, Institūta ielā 3A



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 11. novembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā – apbūvēta zemes gabala
Salaspils novada Salaspilī, Institūta ielā 3A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūvēta zemes gabala (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8011 002 0170	Salaspils pilsētas ZG nodaļums:	100000509738
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8011 002 0170		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	2 287 m ²	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Vērtētājiem nav informācijas par komunikāciju pieslēgumiem vērtējamajam nekustamajam īpašumam.		

Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	- Uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves (kad.apz. 8011 002 0170 001, 8011 002 0170 002), kas ierakstītas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000489028; - Aizsargjoslu teritorijas ap ūdensvadu un paštecis kanalizācijas vadu.
----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Vērtēšanas datums:	11.11.2024.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Uz zemes gabala esošā apbūve, kas netiek vērtēta:

Ēkas nosaukums:	Platība, m ² :	Ēkas konstrukcija:	Ēkas raksturojums:
Administratīvā ēka (pamati) 001	415,0	Mūra ēka.	Saskaņā ar VZD, nolietojums 80%.
Garāžas (pamati) 002	112,0	Mūra ēka.	Saskaņā ar VZD, nolietojums 90%.

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību, saskaņā ar darba uzdevumu un 2024. gada 19. septembra Ministru kabineta rīkojums Nr. 748 “Par valsts nekustamā īpašuma Institūta ielā 3A, Salaspilī, Salaspils novadā, pārdošanu”, tā apskates brīdī – 2024. gada 11. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto tirgus vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 11. novembrī ir
13 800 EUR (trīspadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

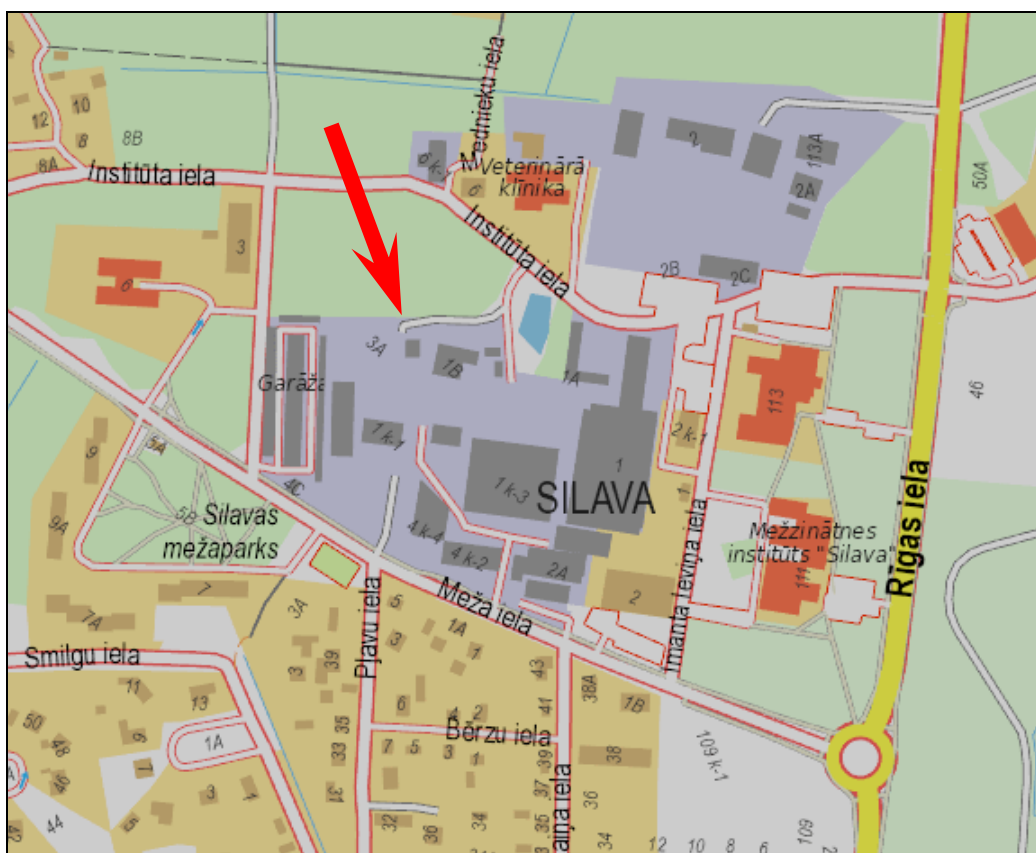
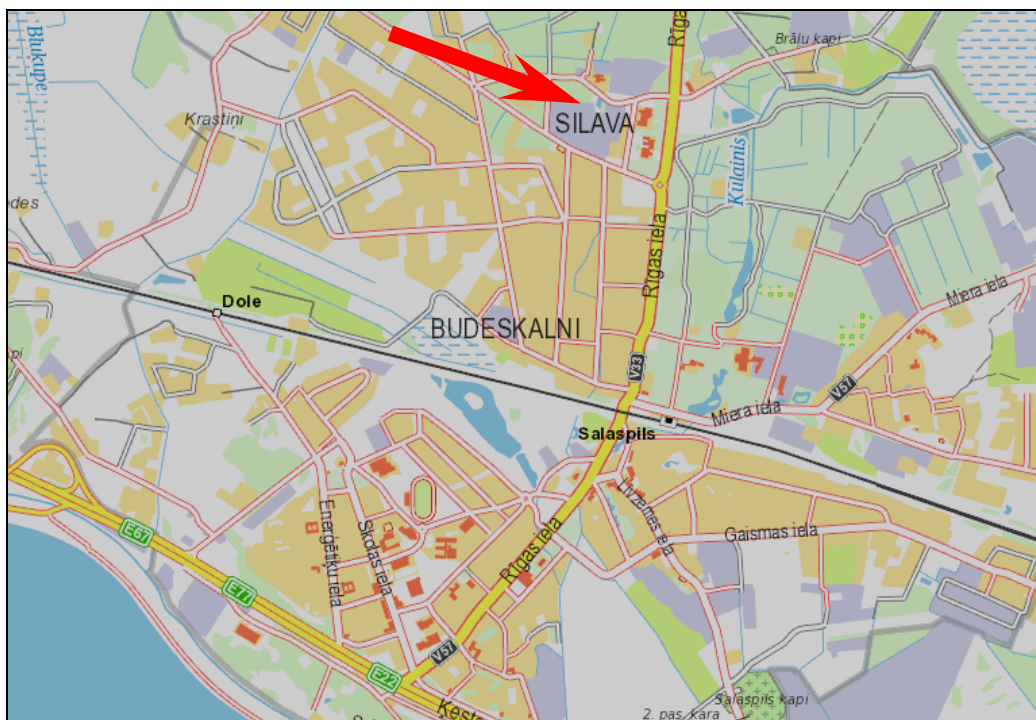
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	5
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes gabala robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTEJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Salaspils pilsētas Silavā, aptuveni 100 m no Institūta ielas, šaura piebraucamā ceļa malā, kvartālā ko veido Institūta, Imanta Ieviņa un Meža ielas. Apkārtējo apbūvi veido komerciālas nozīmes apbūve, garāžas. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, apkārtnē pietiekoši blīvi apzaļumota.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamais ceļš ar grants segumu. Gar Institūta un apkārtējām ielām uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.

Pa Institūta ielu ir zemas intensitātes transporta plūsma. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana pie Objekta ir atļauta, transportu iespējams novietot arī blakus esošajās ielās.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietas atrodas aptuveni 300 m attālumā. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes atrodas Salaspils centrā, aptuveni 1,5 - 2 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	2 287 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	nav;
nožogojums:	daļēji betona žogs, daļēji esošo ēku apbūve, metāla vārti.



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem

Zemesgabals no Z robežojas ar šauru piebraucamo ielu, no pārējām pusēm ar citiem zemesgabaliem. Uz zemes gabala atrodas administratīvās ēkas un garāžas pamati, teritorija netiek kopta un apsaimniekota.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM



FUNKCIONĀLĀS ZONAS	
	savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)
	vasarnīcu apbūves teritorijas (DzS1)
	mazstāvu apbūves teritorijas (DzM)
	daudzstāvu apbūves teritorijas (DzD)
	publiskās apbūves teritorijas (P)
	jauktas centru apbūves teritorijas (JC)
	rūpnieciskās apbūves teritorijas (R)
	transporta infrastruktūras teritorijas (TR)
	tehniskās apbūves teritorijas (TA)

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts apbūvēta zemes gabala, uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve, atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu un 2024. gada 19. septembra Ministru kabineta rīkojums Nr. 748 “Par valsts nekustamā īpašuma Institūta ielā 3A, Salaspilī, Salaspils novadā, pārdošanu”, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošas lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl.- *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl.- *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Ieguldījuma jeb galējās produktivitātes princips (angl.- *contribution* vai *marginal productivity*) apbūvētas zemes vērtēšanas gadījumos saistīts ar tās vērtības daļas noteikšanu, par kuru palielinās vai samazinās īpašuma vērtība, atkarībā no tā, vai šī komponente ir vai nav raksturīga īpašumam. Šī principa piemērs ir galējās produktivitātes (ieguldījuma) izpēte zemes vertikālas (intensīvas) apbūves un horizontālas (ekstensīvas) apbūves pielietojumam. Ja kāds no šiem diviem apbūves gadījumiem dod augstāku zemes vērtību, tad izpaužas ieguldījuma princips.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – zemes gabala izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējo mēnešu laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2024. gada pirmajā pusē un 2023. gadā kopumā vērojams gan neliels cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. un 2022. gadā ir bijis aptuveni vienādā līmenī, tomēr kopumā darījumu skaits ir salīdzinoši neliels.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Aktivitāte mazas un optimālas platības apbūves zemes gabalu tirgū Salaspils pilsētā un apkārtējos rajonos ir vērtējama kā samērā zema. Šādi zemes gabali šobrīd piedāvājumā ir robežās no ~ 12 EUR/m² līdz ~ 20 EUR/m². Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem vērtējamā īpašuma tuvumā pārsvarā gadījumos ir robežās no ~ 4 EUR/m² līdz ~ 15 EUR/m² jeb aptuveni no 4 000 EUR (salīdzinoši mazi zemes gabali) līdz 40 000 EUR (salīdzinoši lieli zemes gabali labās vietās). Nomas maksu piedāvājumi šādiem zemes gabaliem netika konstatēti.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta novietojums Salaspils pilsētas Silavā;
- optimāla zemes platība.;
- zemes gabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša apbūve;
- neērta piekļūšana pie zemesgabala.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;

Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Salaspilī, Institūta ielā 3A, novērtējums

- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma daļas pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem zemes gabaliem līdzvērtīgos rajonos. Uz visiem salīdzināšanai izmantotajiem zemes gabaliem atrodas līdzīga rakstura apbūve, jauna celtniecība dažādu apstākļu ir maz iespējama. IZanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

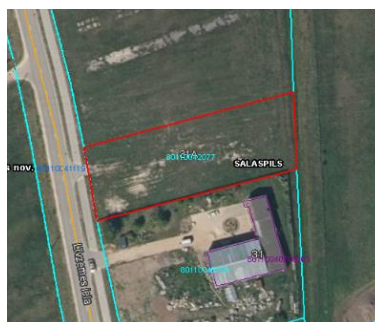
īpašums *Gaismas iela 6 k-2, Salaspils, Salaspils novads (kad.nr. 8011 004 2068)*. Zemes platība 1 000 m². Īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 06.2020. par 4 400 EUR jeb 4,4 EUR/m².



īpašums *Krustpils iela 35E, Rīga (kad.nr. 0100 121 2800)*. Zemes platība 3 733 m². Īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 06.2024. par 33 000 EUR jeb 8,8 EUR/m².



īpašums *Līvzemes iela 31A, Salaspils, Salaspils novads (kad.nr. 8011 004 2077)*. Zemes platība 1 000 m². Īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 06.2020. par 4 400 EUR jeb 4,4 EUR/m².



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	Institūta iela 3A, Salaspils, Salaspils nov.	Gaismas iela 6 k-2, Salaspils, Salaspils nov.	Krustpils iela 35E, Rīga	Līvzemes iela 31A, Salaspils, Salaspils nov.			
Zemes gabala platība, m ²	2287	1000	3733	2044			
Pārdevuma cena, EUR		4400	33000	18800			
Darījuma laiks		06.2020.	06.2024.	02.2023.			
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		4,4	8,8	9,2			
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4,40		EUR 8,84		EUR 9,20	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4,40		EUR 8,84		EUR 9,20	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk	7%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4,71		EUR 8,84		EUR 9,20	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-2%	labāks	-20%	labāks	-5%
		EUR 4,61		EUR 7,07		EUR 8,74	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-3%	lielāks	5%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	labāk	-14%
- pieklūšanas apstākļi		labāki	-5%	labāki	-5%	labāki	-5%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-8%		5%		-19%
		EUR 4,2		EUR 7,4		EUR 7,1	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-4%		-16%		-23%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0,2		-EUR 1,4		-EUR 2,1	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4,2		EUR 7,4		EUR 7,1	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 245		EUR 27 720		EUR 14 467	
6. Citi faktori:							
- nojaucama apbūve, citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 245		EUR 27 720		EUR 14 467	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		4,24		7,43		7,08	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,3		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena		EUR 6,0					
Vērtējamā zemes gabala tirgud vērtība		EUR 13 834					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 13 834.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 13 800**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Salaspils novada Salaspilī, Institūta ielā 3A, īpašuma kad.nr. 8011 002 0170, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 11. novembrī ir
13 800 EUR (trīspadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000509738

Kadastra numurs: 80110020170

Nosaukums: *Institūta ielas 3/1*

Institūta iela 3A, Salaspils, Salaspils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8011 002 0170. <i>Žurn. Nr. 300003291927, lēmums 05.09.2012., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		0.2287 ha
2.1. Mainīta adrese no Institūta iela 3/1, Salaspils, Salaspils nov. uz Institūta iela 3A, Salaspils, Salaspils nov.		
2.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2023.gada 15.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005879723, lēmums 25.05.2023., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts- Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: LR Finanšu ministrijas 2012.gada 24.augusta uzziņa Nr.38-17/12761. <i>Žurn. Nr. 300003291927, lēmums 05.09.2012., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves (kadasstra apzīmējumi 8011 002 0170 001, 8011 002 0170 002), kas ierakstītas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000489028.		
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumā. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005879723)</i>		0.0111 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005879723)</i>		0.0183 ha
1.4. Pamats: LR Finanšu ministrijas 2012.gada 24.augusta uzziņa Nr.38-17/12761, zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003291927, lēmums 05.09.2012., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.2, 1.3 (žurnāls Nr.300003291927, 29.08.2012). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005879723, lēmums 25.05.2023., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 24.10.2024 14:57:23.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS un APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8011 002 0170

ADRESE: Rīgas rajons, Salaspils novads, Salaspils, Institūta iela 3/1

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Salaspils novada domes 2005.gada 28.septembra protokolu Nr.21 52.& ("Par zemes lietošanas tiesību piešķiršanu Salaspils novada pašvaldībai).

Apgrūtinājumu saraksts:

1.02010101 - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2m dziļumā - 0.0111 ha Salaspils novada domes 2008.gada 6.novembra izziņa Nr.1-18/300
2.020103 - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0183 ha Salaspils novada domes 2008.gada 6.novembra izziņa Nr.1-18/300

Robežas un apvidus objekti uzmērīti 2008.gada 24.oktobrī

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008.gada 07.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.2287 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "Ģeodēzija"(reģistrācijasNr.40003576702, licence Nr.078,derīga no 28.12.2007.- beztermiņa), Rīga, Mūkusalas iela 41B, LV-1004

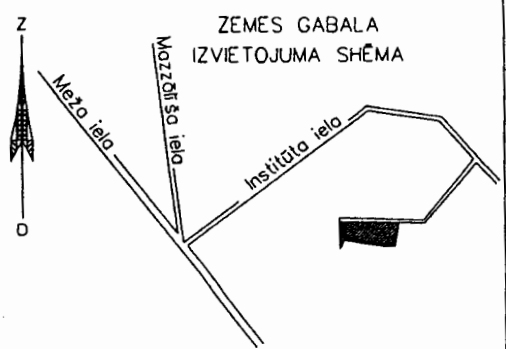
VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas reģionālā nodaļa

Rīgas biroja vadītājs

Tatjana Avlasina 3-08-2012

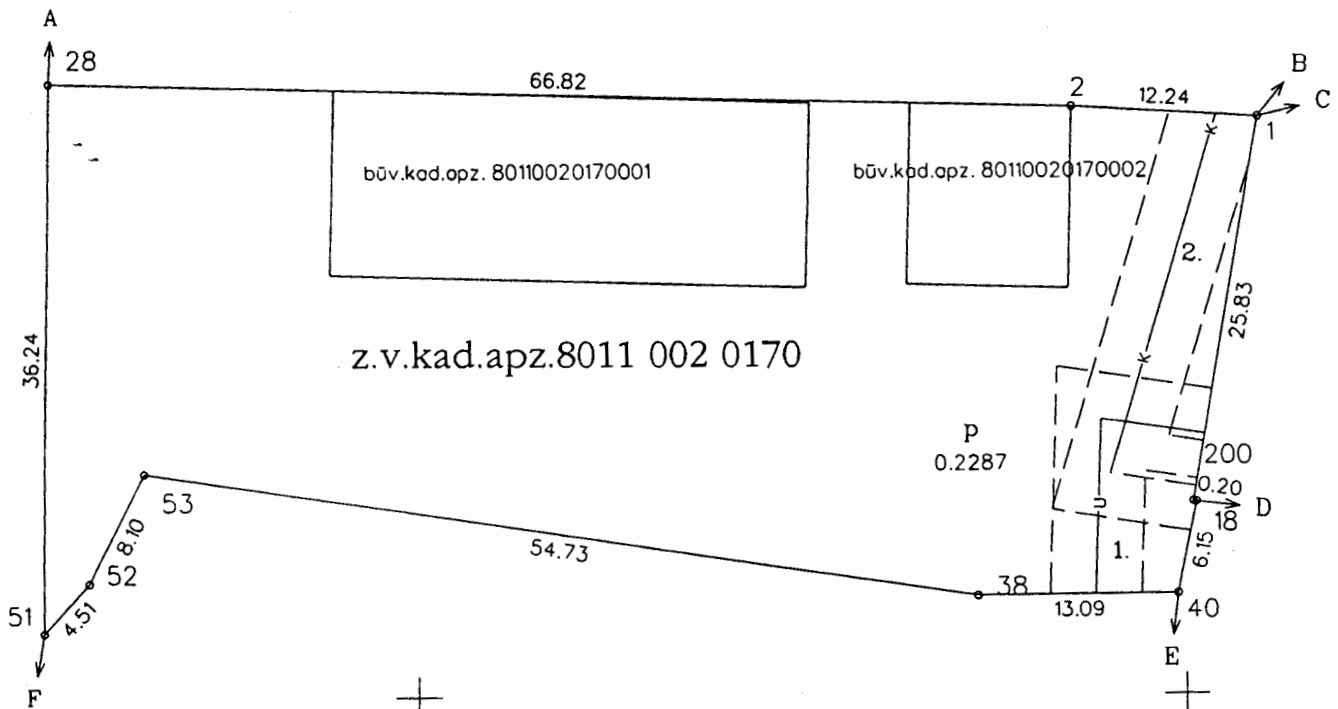
Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI												
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aromzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Grantbas								
0.2287	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.2287	—	—	



ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS-92
Mēroga koeficients 0.999605

Nr.	X	Y
28	303140.74	521075.96
2	303139.04	521142.73
1	303138.32	521154.95
200	303112.88	521150.53
18	303112.85	521150.73
40	303106.83	521149.48
38	303106.74	521136.39
53	303115.00	521082.30
52	303107.82	521078.56
51	303104.51	521075.49

Atbilst Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz
2012. 02. AUG.
Paraksts *L. Kļimova*



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 8011 002 0120
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 8011 002 0180
- no C līdz D z.v.kad.apz. : 8011 002 0132
- no D līdz E z.v.kad.apz. : 8011 002 0171
- no E līdz F z.v.kad.apz. : 8011 002 0140
- no F līdz A z.v.kad.apz. : 8011 002 0801



Saīsinājumi:

- z. v. kad. apz. zemes vienības kadastra apzīmējums
- būv. kad. apz. būves kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.2287 ha
Plāna mērogs 1:500

VALSTS ZEMES DIENESTS		
Rīgas reģionālā nodaļa		
Rīgas biroja vadītājs	<i>Tatjana Avlasina</i>	03-08-2012
Kadastra inženieris	L.Kļimova	02-08-2012



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80110020170	Institūta iela 3/1	12232	100000509738	Salaspils, Salaspils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	12232
Kopplatība:	0.2287
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	12232 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	22870 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	23785 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	12232 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	22870 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	23785 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80110020170	1/1	12232	Institūta iela 3A, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169

Kadastrālā vērtība (EUR):	12232
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2287
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	12232 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	22870 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	23785 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

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

80110020170001	1/1	8857	Institūta iela 3A, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169
----------------	-----	------	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	8857
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8857 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9338 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	59760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	415.0
Nosaukums:	Administratīvā ēka (pamati)
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.06.2006

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	80
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	385.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1387.0 kub.m.	-	-

80110020170002	1/1	0	Institūta iela 3A, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169
----------------	-----	---	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	392 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	112.0
Nosaukums:	Garāžas (pamati)
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420101 - Smagās tehnikas garāžas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.06.2006

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	90
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1250.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	126.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2287
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2287
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.2287	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	10.11.2008	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0111	ha
2	10.11.2008	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0183	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Salaspils pilsētas zemesgrāmata	25.05.2023	-
Salaspils pilsētas zemesgrāmata	05.09.2012	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Ministru kabineta rīkojums	19.10.2011	538	Latvijas Republikas Ministru kabinets
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	06.06.2011	14-06-R1/350	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Lēmums par iepriekšējo lēmumu izmaiņu	25.05.2011	12 17.&	Salaspils novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2009	-	Imants Ziedonis
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	10.11.2008	-	Salaspils novada dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	06.11.2008	1-18/300	Salaspils novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.09.2008	-	Salaspils novada dome
Personas iesniegums	28.12.2006	-	Salaspils novada dome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	28.09.2005	21 52.&	Salaspils novada dome
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	27.06.2001	8 16	Salaspils pilsētas ar lauku teritoriju dome
Lēmums par nomu	06.06.2001	8 &4.	Salaspils pilsētas ar lauku teritoriju Zemes komisija
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

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000489028

Kadastra numurs: 80115020002

Institūta iela 3A, Salaspils, Salaspils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no administratīvās ēkas pamatiem (kadastra apzīmējums 8011 002 0170 001) un garāžas pamatiem (kadastra apzīmējums 8011 002 0170 002) 1.2. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu, zemes gabala platība 0,2287 ha, kadastra apzīmējums 8011 002 0170. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. Žurn. Nr. 300003013192, lēmums 30.03.2011., tiesnese Ināra Zabarovska		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted]. 1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2027. gada 31. decembrim. 1.3. Pamats: Salaspils novada būvvaldes 2009.gada 15. oktobra izziņa Nr.190. Žurn. Nr. 300003013192, lēmums 30.03.2011., tiesnese Ināra Zabarovska	1	
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Aizlieguma atzīme. Nodrošinātais prasījums - īpašuma tiesība. Prasītājs: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005178985) 1.2. Pamats: Rīgas rajona tiesas 2016.gada 29.janvāra lēmums lietā Nr.C33401316. Žurn. Nr. 300004254640, lēmums 21.12.2016., tiesnese Sarmīte Stūrmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005178985) 2.1. Aizlieguma atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004254640, 14.12.2016) dzēsta. Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 28.novembra spriedums lietā Nr. C33401316. Žurn. Nr. 300005178985, lēmums 25.08.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: [redacted]. Pieprasījums izdarīts 15.01.2025 11:57:57.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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