

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Salaspils novada Salaspilī, Celtnieku ielā 10A



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 7. jūlijs

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Salaspils novada Salaspilī, Celtnieku ielā 10A, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8011 004 0437	Salaspils pilsētas ZG nodalījums:	100000501917
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8011 004 0437		
Automazgātavas kadastra apzīmējums:	8011 004 0437 001		
Piezīmes:	Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par Objekta lietošanu ir noslēgts nomas līgums līdz 12.12.2026.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta no Inženieru ielas puses, šķērsojot zemesgabalus Celtnieku ielā 6, 10 un Celtnieku ielā 10B, kas pieder dažādām personām. Servitūts nav nostiprināts.		
Zonējums:	Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD) un Transporta infrastruktūras teritorijā (TR).		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 285	Forma:	Trapeceveida.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēts pieslēgums elektrolīnijai, ūdensvadam un kanalizācijai.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Automazgātava 001	Nav zināms.	2	174,7	Daļēji labs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzdevu gruntī	0.0003	ha
	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1285	ha
	-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0059	ha
	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0011	ha
	-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0058	ha
	-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0383	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	07.07.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 7. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 7. jūlijā ir
86 400 EUR (astoņdesmit seši tūkstoši četri simti eiro);

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **17 300 EUR**,
apbūves vērtība ir **69 100 EUR**.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	7
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	7
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	7
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	7
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	8
2.5. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA.....	9
2.6. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
2.7. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	10
2.8. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	11
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	14
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	14
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒĒMUMI	15
4.2. TIRGUS ANALĪZE	15
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	17
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU.....	20
4.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	21
4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	21
5. SLĒDZIENS.....	23
6. PIENĒĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	24
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	25

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plānu kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Ēkas stāvu plānu kopijas	- 2 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 5 lapas;
5. pielikums	Apsekošanas anketa	- 2 lapas;
6. pielikums	Salaspils pagasta pašvaldības izziņas kopija	- 1 lapa;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Salaspils novada Salaspilī, Celtnieku ielā 10A, novērtēšanu 2025. gada 7. jūlijā.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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 nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām 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 objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma 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.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs. Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 8011 004 0437) ar kopējo platību 1 285 m² un uz tā esošā apbūve – automazgātava (kad. apz. 8011 004 0437 001) ar kopējo platību 174,7 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un būves, kas atrodas īpašumā un nesaraujami saistītas, Salaspils novada Salaspilī, Celtnieku ielā 10A.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000501917, īpašuma kadastra nr. 8011 004 0437 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

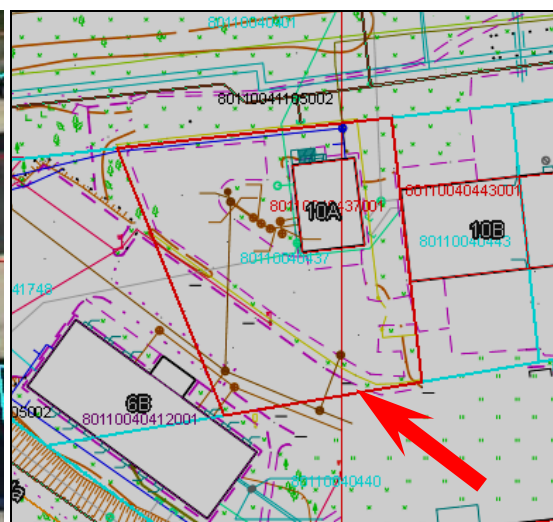
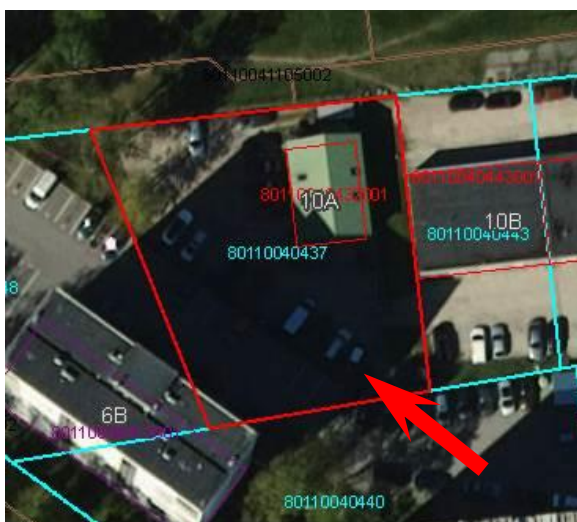
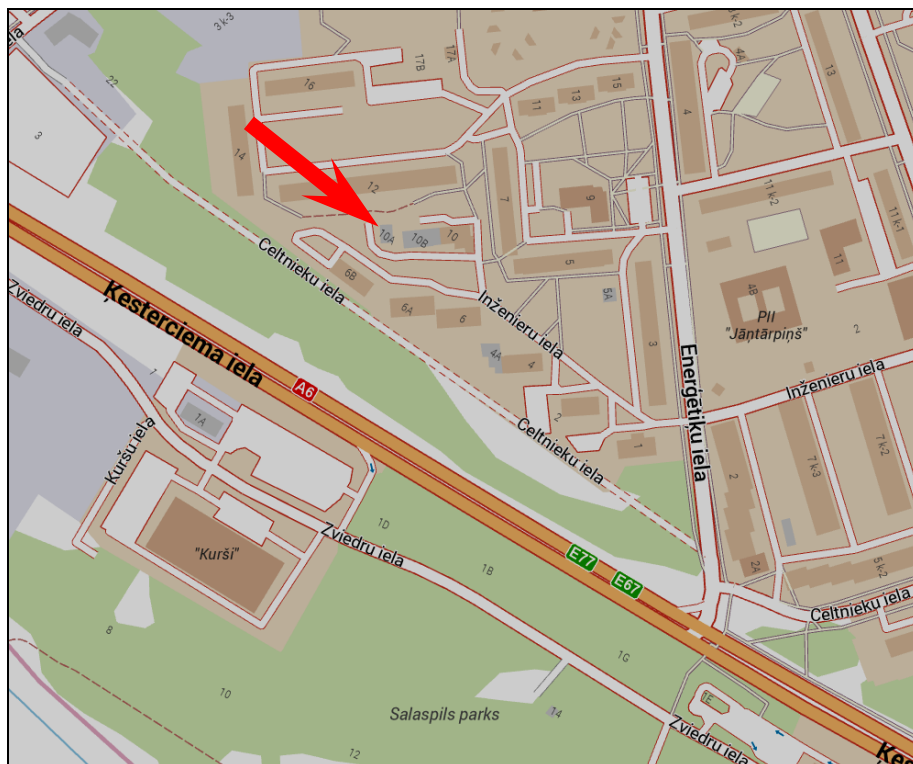
Vērtējamais īpašums atrodas Salaspils pilsētas HES ciemata rajonā, aptuveni 150 m no Celtnieku ielas, kvartālā starp Celtnieku, Enerģētiķu un Nometņu ielām. Objekts nav redzams no Celtnieku ielas, tā tuvākajā apkārtnē izvietota neliela komerciālas nozīmes apbūve un daudzstāvu dzīvojamās ēkas. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Pieklūšana pie Objekta no Inženieru ielas puses, šķērsojot zemesgabalus Celtnieku ielā 6, 10 un Celtnieku ielā 10B, kas pieder dažādām personām. Inženieru iela ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī, uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tā tiek apgaismota. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama uz Inženieru un blakus esošajām ielām. Gar īpašumu pa Inženieru ielu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, blakus atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā. Arī sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē ir laba, netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes, kultūras un izklaides objekti u.c.). Attiecīgi īpašuma atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





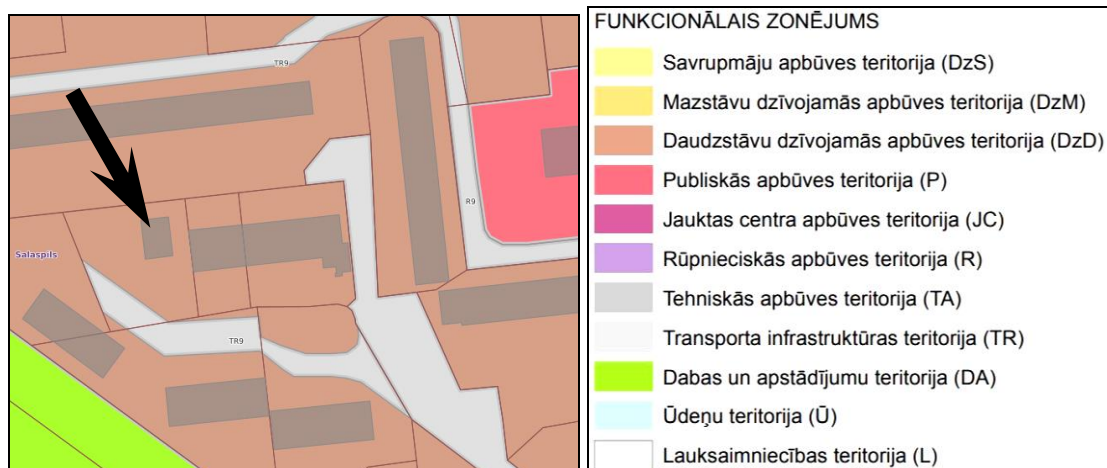
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	1 285 m ² ;
forma:	trapeceveida;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	metāla žogs;
uzlabojumi:	asfaltēti un grantēti laukumi, Objektu daļēji šķērso asfaltēta iela.

Uz zemes gabalā esošajai apbūvei ir pievadīts centralizēts pieslēgums elektrolīnijai, ūdensvadam un kanalizācijai.

2.5. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD) un Transporta infrastruktūras teritorijā (TR)*.

2.6. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejama ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas un VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas. Šajos dokumentos uzrādītie parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Automazgātava (kad. apz. 8011 004 0437 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	111,0	m ²
Būvtilpums:	600,0	m ³
Kopējā platība:	174,7	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	nav zināms	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons, betona bloki	daļēji labs
Ārsienas:	metāla karkass	daļēji labs
Pārsegumi:	koka	daļēji labs
Kāpnes:	metāla konstrukcijas kāpnes	apmierinošs
Ailes:	logi –PVC; ārdurvis – PVC un metāla; iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas; sekcijveida paceļamie vārti.	daļēji labs un apmierinošs
Jumts:	metāla	daļēji labs
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	centrālās apkures katls ar elektrības apkuri	
Ventilācija:	dabiskā ventilācija	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas	
Vājstrāvas tīkli:	ugunsdrošības signalizācija	
Plānojums		
Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – ēkas 2. stāva mīnoliktavas telpa sadalīta divās daļās, izbūvējot vannas istabu un divojamo istabu. Ēkas 1. stāvā ir izvietotas automazgātavas telpas, kabinets, tualete, aplures katla telpa, palīgtelpas. Ēkas 2. stāvā ir izvietotas dzīvojamās telpas, tualete, vannas istaba, palīgtelpas. Telpu griestu augstums no 2,2 līdz 2,95 m.		

Stāvoklis apskates brīdī		
Telpu apdare		
Grīdas:	1. flīzes, izlīdzināts betons; 2. stāvā linolejs, lamināts	apmierinošs vai daļēji labs
Sienas:	flīzes, krāsojums	apmierinošs vai daļēji labs
Griesti:	krāsojums	apmierinošs vai daļēji labs
Telpu iekšējā apdare 1. stāvā kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdare daļēji nolietojusie. Ēkas 2. stāva dzīvojamās telpas tiek uzturētas daļēji labā tehniskā stāvoklī.		

Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Netika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtne kopumā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.

2.7. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka daļēji tika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 7. jūlijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

2.8. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skati uz ēku un teritoriju



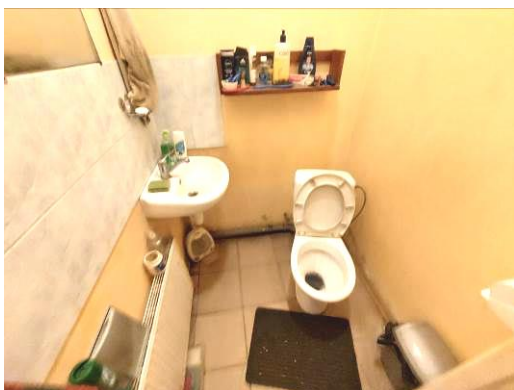
Skati uz ēku un teritoriju



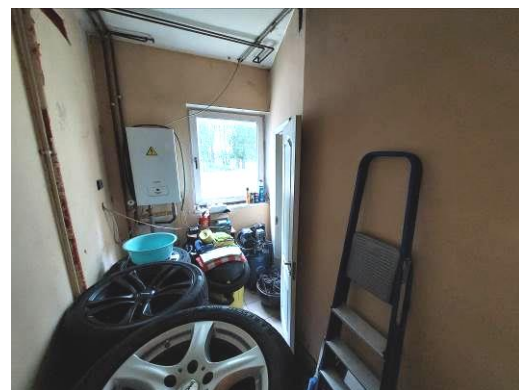
1. stāva telpas



1. stāva telpas



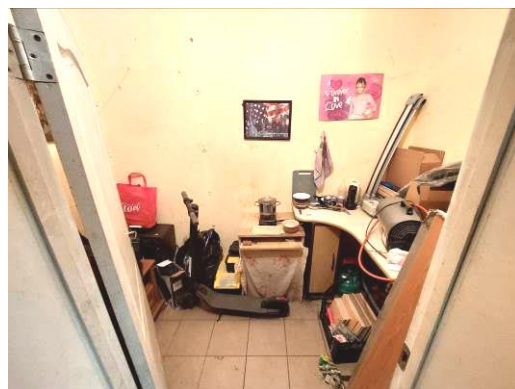
1. stāva telpas



1. stāva telpas



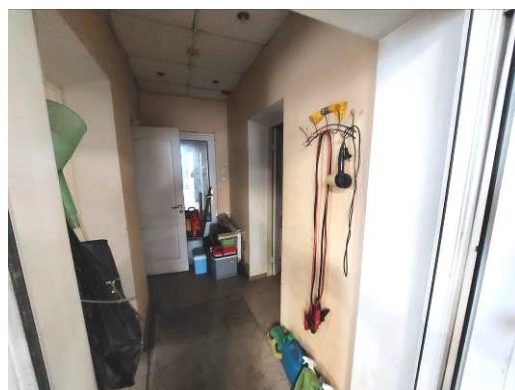
Apkures katls



1. stāva telpas



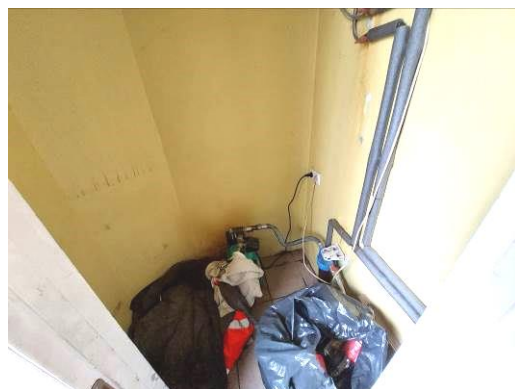
1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus 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 tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – komerciālas nozīmes ēka.

Šis vērtējuma atskaite 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.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Salaspils pilsētā;
- ēka kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī;
- pievadītas galvenās inženiertehniskās komunikācijas;
- pieejama sabiedriskā infrastruktūra.

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēkas kārtējo remontdarbu veikšanai;
- Objekts nav redzams no Celtnieku ielas;
- piebraukšana pie Objekta pa iekškvartāla ielu;
- nav saskaņotas pārbūves;
- potenciālo pircēju loks ir šaurs, tādēļ pārdošanas gadījumā jāreķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

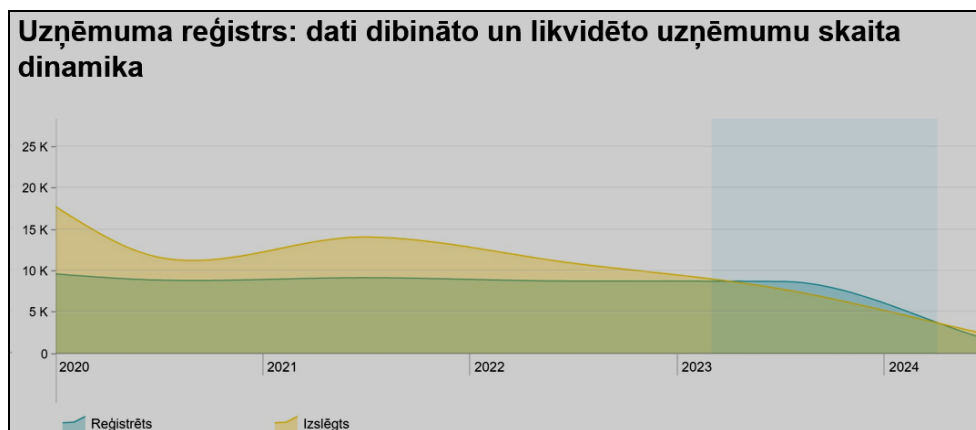
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

4.2. TIRGUS 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” 23 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu.

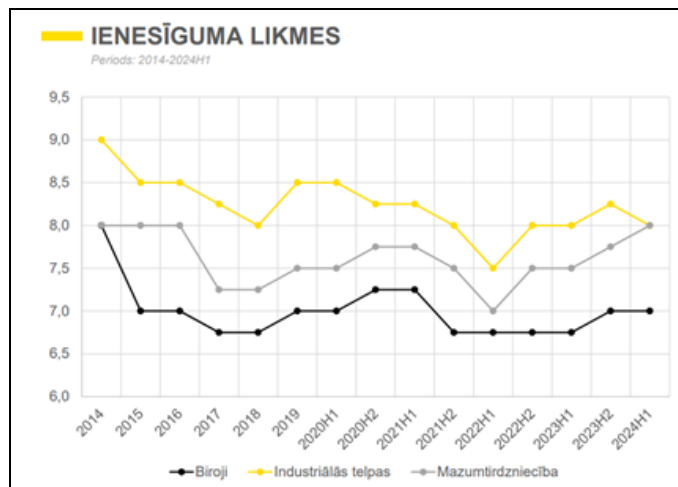
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. 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. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



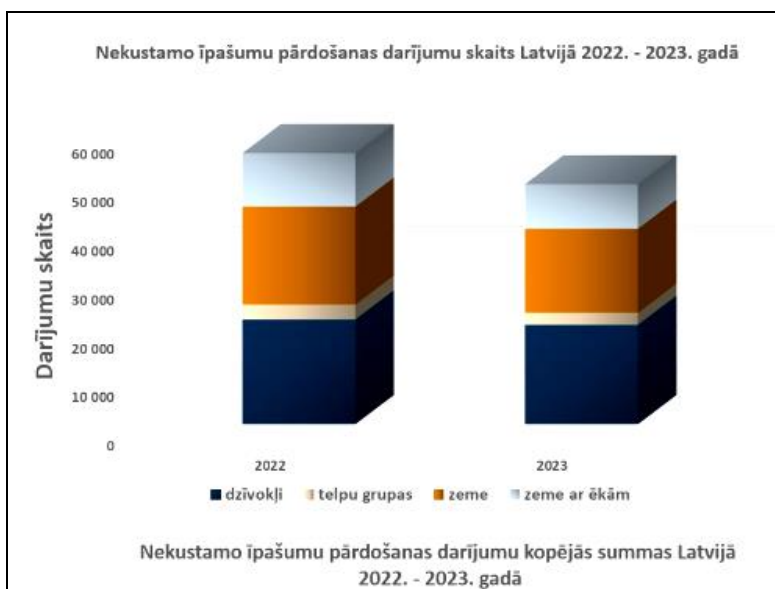
Avots: Arco Real Estate

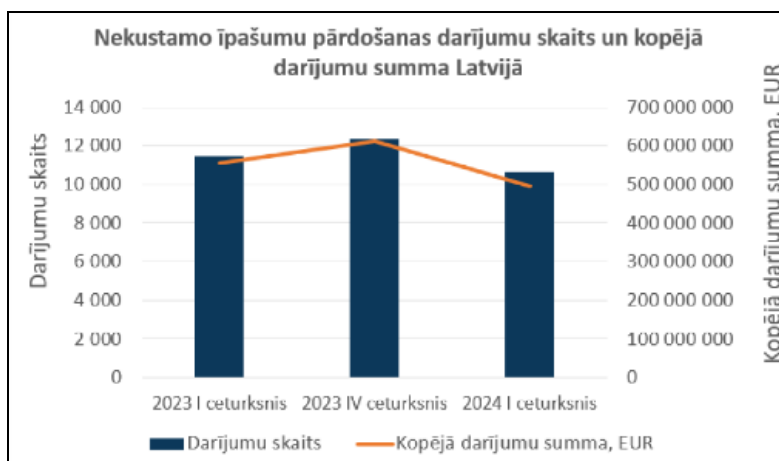
Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet

lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.



2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.





Avots: [Immostate](#)

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komerclatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu vidējas vai nelielas platības komerciālas nozīmes ēku Salaspils novadā un citos blakus novados analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā ir līdzvērtīgi īpašumi cenu robežās no 120 000 EUR (mazas platības ēkas) līdz 400 000 EUR (optimālas un lielas platības ēkas).

Darījumi ar vidējas un nelielas platības ēkām notiek ļoti reti. Darījumi ir robežās no 100 000 EUR (nelielas ēkas) līdz aptuveni 300 000 EUR (vidējas platības ēkas), jeb no 400 – 600 EUR/m². Pēdējo 3 gadu laikā tika konstatēti aptuveni 4-5 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem Salaspils novadā un citos blakus novados.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī esošu vidējas vai nelielas komerciālas nozīmes telpu nomas maksu Salaspils pilsētā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 4,0 EUR/m² – 8,0 EUR/m². Līdzīgi telpu nomas darījumi biežāk notiek robežās no 3,0 EUR/m² – 5,5 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr līdzvērtīgas telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamajam Objektam. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām, vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Šobrīd var prognozēt, ka nekustamo īpašumu tirgū notiek cenu stabilizācija un ievērojamas korekcijas varētu būt iespējamās atsevišķos gadījumos, nevis kā vispārēja tirgus tendence.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida objektus:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Priežu iela 3B, Ogre, Ogres nov.* Īpašuma sastāvā ietilpst garāžu un darbnīcu ēkas. Zemes gabala platība 2 851 m². Ēkas kopējā platība 513,5 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2024. par 268 000 EUR.
2. īpašums *Līvzemes iela 22 k-5, Salaspils, Salaspils nov.* Īpašuma sastāvā ietilpst biroju un garāžu ēka. Zemes gabala platība 537 m². Ēkas kopējā platība 244,9 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2022. par 100 000 EUR.
3. īpašums *Ādažu iela 26A, Bukulti, Garkalnes pag., Ropažu nov.* Īpašuma sastāvā ietilpst veikala ēka. Zemes gabala platība 1 220 m². Ēkas kopējā platība 463,0 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2025. par 250 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Celtnieku iela 10A, Salaspils, Salaspils nov.	Priežu iela 3B, Ogre, Ogres nov.	Līvzemes iela 22 k-5, Salaspils, Salaspils nov.	Ādažu iela 26A, Bukulti, Garkalnes pag., Ropažu nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	268 000	100 000	250 000
Darījuma laiks		03.2024.	03.2022.	01.2025.
Zemes platība, m ²	1285	2851	537	1220
Ēkas platība, m²	174.7	513.5	244.9	463.0
Lietošanas mērķis	automazgātava	garāžu un darbnīcu ēkas	garāžu un biroju ēka	veikala ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji labs	apmierinošs	labs	daļēji labs
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	522	408	540
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu		
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 522	EUR 408	EUR 540
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 522	EUR 408	EUR 540
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	slīktāk 10%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 522	EUR 449	EUR 540
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		labāks -5%	labāks -5%	labāks -10%
		EUR 496	EUR 427	EUR 486
5. Ēku platība		lielāka 12%	lielāka 5%	lielāka 11%
		EUR 555	EUR 448	EUR 539
6. Zemes platība, konfigurācija, apgrūtinājumi		lielāka -8%	mazāka 8%	līdzvērtīga 0%
		EUR 511	EUR 484	EUR 539
7. Ēku konstruktīvais risinājums		labāka -5%	labāka -5%	lielāka -5%
		EUR 485	EUR 460	EUR 512
8. Ēku tehniskais stāvoklis		slīktāka 12%	labāka -5%	līdzvērtīga 0%
		EUR 544	EUR 437	EUR 512
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 544	EUR 437	EUR 512
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 544	EUR 437	EUR 512
11. Ēku uzlabojumi:				
- ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- teritorijas labiekārtojums asfaltēti laukumi, apgaismojums)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%	0%	0%
		EUR 544	EUR 437	EUR 512
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		4%	7%	-5%
Pārreķinu korekcija		EUR 22	EUR 28	-EUR 28
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 279 130	EUR 106 949	EUR 237 263
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 27 130	EUR 106 949	EUR 237 263
Koriģētā 1 m² cena		EUR 544	EUR 437	EUR 512
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.40	0.20	0.40
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 510		
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 89 054		
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		EUR 2 000		
Objekta tirgus vērtība		EUR 87 054		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 741 873.

4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Tā kā īpašuma turpmākās apsaimniekošanas gaitā paredzamā naudas plūsma (ar īpašuma apsaimniekošanu saistītie ieņēmumi un izmaksas) ir nemainīga, iespējams pielietot tiešo kapitalizāciju tirgus vērtības noteikšanai. Pieveca ir piemērota, lai noteiktu Objekta tirgus vērtību.

Vērtētājiem tika iesniegta informācija par Objektā esošajām telpu nomas maksām. Saskaņā ar iesniegto informāciju, par telpu lietošanu ir noslēgts nomas līgums. Nomas līguma termiņš ir līdz 12.12.2026. Telpas tiek iznomātas par **800 EUR/mēnesī (bez PVN)**. Papildus nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli. Tiek pieņemts, ka pasūtītāja sniegtā informācija atbilst esošajai tirgus situācijai, līdz ar to iesniegtā informācija tiek pieņemta par ticamu.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī esošu vidējas vai nelielas komerciālas nozīmes telpu nomas maksu Salaspils pilsētā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 4,0 EUR/m² – 8,0 EUR/m². Līdzīgi telpu nomas darījumi biežāk notiek robežās no 3,0 EUR/m² – 5,5 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr līdzvērtīgas telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

Papildus veicot tirgus nomas maksu analīzi, tika apskatīta informācija par piedāvājumā esošām komerciālas nozīmes telpu nomas maksām vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē un līdzīgos rajonos. Vērtētājiem ir zināmi šādi telpu nomas tirgus dati:

- Salaspils pagasta Aconē, Granīta ielā, tiek iznomātas biroju/noliktavu telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 861 m², telpas ir labā stāvoklī, nomas maksa 5 700 EUR jeb ~ 7,0 EUR/m² mēnesī;
- Salaspils pagasta Silabriežos, tiek iznomātas darbnīcas telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 160 m², telpas ir daļēji apmierinošā stāvoklī, nomas maksa 300 EUR jeb ~ 2,0 EUR/m² mēnesī;
- Salaspilī, Silmaļu ielā, tiek iznomātas noliktavu/garāžas telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 64 m², telpas ir labā stāvoklī, nomas maksa 100 EUR jeb ~ 2,0 EUR/m² mēnesī;
- Salaspils pagastā, Bajāros, tiek iznomātas noliktavu telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 1 591 m², telpas ir labā stāvoklī, nomas maksa 5 568 EUR jeb ~ 3,5 EUR/m² mēnesī;
- Salaspils pagasta Silabriežos, tiek iznomātas darbnīcas telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 80 m², telpas ir apmierinošā stāvoklī, nomas maksa 330 EUR jeb ~ 4,0 EUR/m² mēnesī;
- Ogrē, Jaudas ielā, tiek iznomātas biroju/darbnīcas telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 100 m², telpas ir daļēji apmierinošā stāvoklī, nomas maksa 363 EUR jeb ~ 4,0 EUR/m² mēnesī;
- Ķekavā, Dārznieku ielā, tiek iznomātas noliktavu telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 608 m², telpas ir daļēji labā stāvoklī, nomas maksa 2 200 EUR jeb ~ 4,0 EUR/m² mēnesī.

Gada potenciālos bruto ieņēmumus veido:

$$800 \text{ EUR} \times 12 = 9\,600 \text{ EUR.}$$

Tātad potenciālais bruto ieņēmums no nomas gadā ir **9 600 EUR.**

Gada izmaksas veido:

Ņemot vērā pasūtītāja sniegto informāciju, izmaksu daļā ietilpst īpašnieka izmaksas gadā:

Plānotās īpašnieka izmaksas gadā	
Ar īpašuma apsaimniekošanu saistītās izmaksas	250
Izmaksas kopā, EUR	250

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izmaksu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izmaksu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju, izmaksu daļā netika iekļauti kredīta maksājumi, pamatlīdzekļu amortizācija (tā ir ietverta kapitalizācijas likmē), ienākuma nodoklis u.c.

Ņemot vērā iepriekšminēto, noteiktais gada tīrais ieņēmums ir sekojošs:

$$9\,600 - 250 = 9\,350 \text{ EUR.}$$

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus analizēja informāciju par nesen notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izmaksas (citos

gadījumos izmaksas tika pieņemtas, analizējot vidējās izmaksas līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmas analīze par īpašumiem nelielās pilsētās un apdzīvotās vietās un citos īpašumos, kur kapitalizācijas likmes tika aprēķinātas robežās no 8,8% līdz 12,2%

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par minimālajām peļņas likmēm (kapitalizācijas likmēm) vērtētos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos, kā arī veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tāpat papildus analizējot naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, tiek secināts, ka minimālā kapitalizācijas likme investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir 10,9%.

9 350 EUR : 0,109 = 85 780 EUR.

Tātad ar ienākumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 85 780.**

4.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētājs ir izmantojis matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Tirgus pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz ticamas informācijas par darījumiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājumu, kas neļauj veikt pietiekami objektīvu cenu analīzi.

Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības, tomēr ar ienākumu pieeju iegūtā tirgus vērtību parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt.

Ņemot vērā iepriekš minēto, svara koeficients abām pieejām tiek pieņemts vienāds. Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svara koeficienti: ienākumu pieejai – 0.5, tirgus pieejai – 0.5. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā:

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Tirgus vērtība, EUR
Ienākuma pieeja	85 780	0.5	42 890
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	87 054	0.5	43 527
Galīgā aprēķinātā Objekta tirgus vērtība, EUR			86 417

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 86 400.**

4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju un praksi, gadījumos, kad nav rodami tiešai salīdzināšanai izmantojami zemes gabalu pārdevumu dati, var izmantot vērtības sadalīšanas (alokācijas) metodi. Īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes cena parasti sastāda 15-25% no īpašuma kopējām izmaksām. Dažāda veida īpašumiem šī attiecība var būt dažāda, ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves vecumu un citus faktorus.

Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība, EUR
Zemes gabala vērtība	20.0%	17 300
Apbūves vērtība	80.0%	69 100
Kopā:	100%	86 400

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Salaspils novada Salaspilī, Celtnieku ielā 10A, ar kad.nr. 8011 004 0437, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 7. jūlijā ir
86 400 EUR (astoņdesmit seši tūkstoši četri simti eiro);

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **17 300 EUR**,
apbūves vērtība ir **69 100 EUR**.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Nekustamo īpašumu vērtētāja asistents

Dainis Caune

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

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekāļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. 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.
11. 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.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaitei tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Nekustamo īpašumu vērtētāja asistents

Dainis Caune

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000501917

Kadastra numurs: 80110040437

Celtnieku iela 10A, Salaspils, Salaspils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8011 004 0437. <i>Žurn. Nr. 300003184802, lēmums 15.02.2012., tiesnese Sandra Zeire</i>			0.1285 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 80110040437001). <i>Žurn. Nr. 300007252567, lēmums 15.08.2024., tiesnese Inese Bērzkalne</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 9. februāra uzziņa Nr.38-17/1925 par nekustamu īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300003184802, lēmums 15.02.2012., tiesnese Sandra Zeire</i>			
2.1. Pamats būves pievienošanai : Rīgas rajona tiesas 2024.gada 15.maija aizmugurisks spriedums lietā Nr.C33433823, lietas arhīva Nr.C-1112-24/1. <i>Žurn. Nr. 300007252567, lēmums 15.08.2024., tiesnese Inese Bērzkalne</i>			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007252567)</i>			0.1285 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos gar ielām un autocelļiem. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007252567)</i>			0.01 ha
1.3. Atzīme - uz zemes atrodas citai personai - SIA "Druka" piederoša būve ar kadastra apzīmējumu 8011 004 0437 001. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007252567)</i>			0.0108 ha
1.4. Pamats: LR Finanšu ministrijas 2012.gada 9. februāra uzziņa Nr.38-17/1925 par nekustamu īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300003184802, lēmums 15.02.2012., tiesnese Sandra Zeire Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007252567)</i>			
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi			Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4 (žurnāls Nr.300003184802, 13.02.2012).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300007252567, lēmums 15.08.2024., tiesnese Inese Bērzkalne</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 19.08.2025 12:03:47.

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 VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS
UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8011 004 0437

Adrese: Celtnieku iela 10A, Salaspils, Salaspils novads

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz 2011.gada 19.oktobra Ministru kabineta rīkojumu Nr. 538 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda atbilstīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	110909 ķimiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1285 ha, (Salaspils novada domes 2009.gada 21.aprīlī protokols Nr.12, 28 "Par Salaspils novada teritorijas plānojuma 2002.-2012.gadam grozījumu apstiprināšanu")
2.	12030304 aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem - 0.010 ha, (Salaspils novada domes 2009.gada 21.aprīlī protokols Nr.12, 28 "Par Salaspils novada teritorijas plānojuma 2002.-2012.gadam grozījumu apstiprināšanu")
3.	160201 zemes īpašniekam nepiederotā būve vai būves daļa ar kadastra apzīmējumu 8011004 0437 001 - 0.0108 ha, (VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2011.gada 2.novembra Nr.17/13367 pasižņiem un uzturē zemesgabalam Salaspils novads, Salaspils, Celtnieku iela 10A uzmērīšanai)

Robežas un apvidus objekti uzmērti 2011.gada 25.novembrī.

Zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns izgatavots 2011.gada 25.novembrī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1285 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "Metrum" (reģ.Nr. 40003388748, jurid. adrese: Rīga, Raiņa bulvāris 11, tel.8008100) Rīgas birojs, Elizabetes iela 20, LV-1050, tel.67609020

Sertificēts mērnieks Kristīne Brauna (sert.Nr. BB-197, derīgs līdz 27.12.2015.)



SIA "Metrum" Reģiona vadītāja	Kristīne Prižoka		25.11.2011.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."	Kristīne Brauna		25.11.2011.
Ierosinātājam informējam par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	Valdes locekle L. Čidiņa-Laizāne		04-01-2012.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻĀKĀVA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantoj. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t.sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagālniem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Araņzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiļības								
0.1285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1050	0.0235	-

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



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

Nr	X	Y
172	38329.64	57962.31
68	38333.54	57967.00
67	38323.96	57968.95
66	38336.91	57969.05
65	38326.00	57961.20
178	38322.00	57961.46



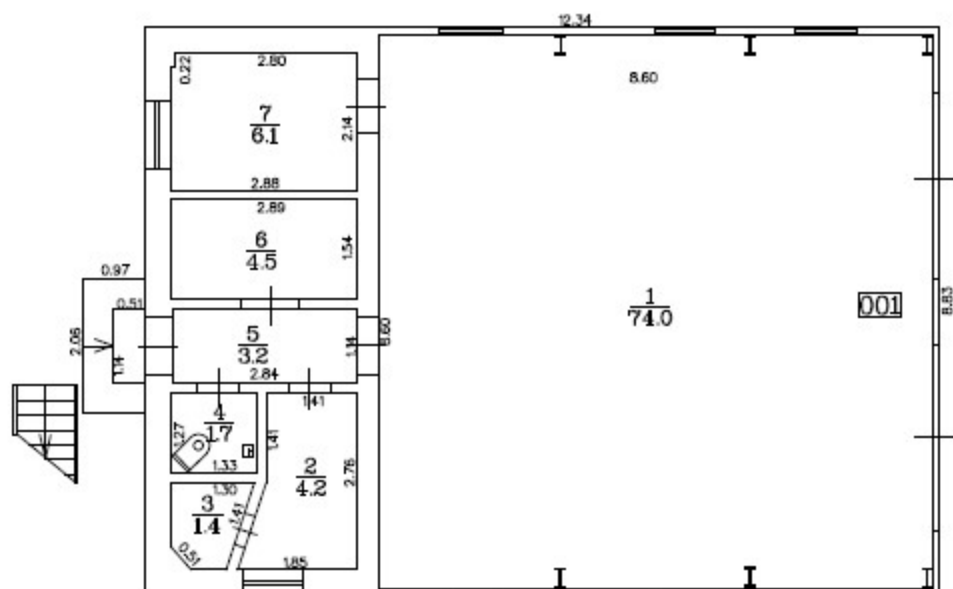
Robežojamo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: z.v.kad.apz. 8011 004 0401;
no B līdz C: z.v.kad.apz. 8011 004 0443;
no C līdz D: z.v.kad.apz. 8011 004 0440;
no D līdz A: z.v.kad.apz. 8011 004 1748.



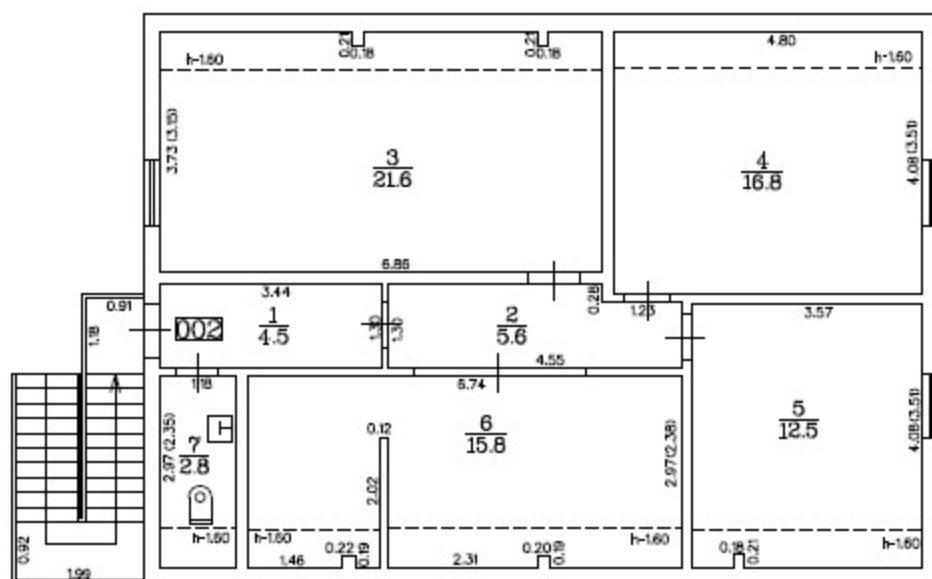
Zemes vienības platība 0.1285 ha
Plāna mērogs 1:500

Apzīmējumi:
z.v.kad.apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
būv.kad.apz. - būvniecības kadastra apzīmējums

Saskaņoja: Zemes ierīcības un dzīvesvietas daļas vadītāja	Ksenija Blanka	Paraksts	15.12.2011.
Plānu izgatavoja zemes ierīcības inženieris	Kristīne Brauna		25.11.2011.



KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
8011 004 0437 001	1	1 : 100	6



KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
8011 004 0437 001	2	1 : 100	7



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80110040437	-	0.1285 ha	100000501917	-	Salaspils, Salaspils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	18713	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	23886	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	18713	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	23886	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80110040437	1/1	Celtnieku iela 10A, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1285
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1285
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:	0.1050

Zemes zem ceļiem platība:	0.0235
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.1285	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1285	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0059	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0011	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0058	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0383	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80110040437001	1/1	Celtnieku iela 10A, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	174.7
Nosaukums:	Automazgātava
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.12.2009

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	174.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	174.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	174.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	174.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	2

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80110040437001001	-

Nosaukums:	Automazgātava
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	30.12.2009
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	95.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	95.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	95.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Automazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	74.0	-
2	Inventāra telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	4.2	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.4	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.7	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	3.2	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	4.5	-
7	Administrators telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	6.1	-

80110040437001002

-

Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	30.12.2009
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	79.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	79.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	79.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	4.5	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	5.6	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	21.6	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	16.8	-
5	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	12.5	-
6	Inventāra noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	15.8	-
7	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	2.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	111.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	600.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	19.02.2024	11-09-R/793	VZD Rīgas reģionālā pārvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Salaspils pilsētas zemesgrāmata	15.08.2024	-
Salaspils pilsētas zemesgrāmata	15.02.2012	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	16.12.2024	11-16-R/2160	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.01.2012	-	VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā SIA "Metrum"
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	25.11.2011	-	Sertificēts mērnieks Kristīne Brauna
Ministru kabineta rīkojums	19.10.2011	538	Latvijas Republikas Ministru kabinets
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	10.08.2011	19 11.&	Salaspils novada dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	16.06.2011	11-4/16	Salaspils novada dome Zemes komisija
Lēmums par iepriekšējo lēmumu izmaiņu	11.11.2009	30 27&	Salaspils novada dome
Cita veida dokuments	14.10.2009	28 20&	Salaspils novada dome
Cita veida dokuments	30.11.2005	27 30.&	Salaspils novada dome
Cita veida dokuments	24.11.2004	22 &9.	Salaspils pilsētas ar lauku teritoriju dome
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.



SALASPILS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr.90000024008, Līvzemes iela 8, Salaspils, Salaspils novads, LV-2169, tālr. 67981010
e-pasts: dome@salaspils.lv, www.salaspils.lv

22.04.2024.

Nr.ADM/1-20.3/24/1108

Uz 18.04.2024.

Nr. 2/9-3/3049

Valsts Nekustamie Īpašumi
Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050

Par piekļuvi nekustamajiem īpašumiem Celtnieku ielā 10A un 10B, Salaspilī

Atbildot uz Jūsu 18.04.2024. iesniegumu Nr.2/9-3/3049, Salaspils novada pašvaldība (turpmāk – pašvaldība) informē, ka piekļuve VAS “Valsts nekustamie īpašumi” piederošajiem nekustamajiem īpašumiem Celtnieku ielā 10, Celtnieku ielā 10B un Celtnieku ielā 10A, Salaspilī (turpmāk - zemes gabali) ir iespējama tikai pa pašvaldībai piederošo Inženieru ielu, zemes vienības kadastra apzīmējums 80110040168, tālāk pārvietojoties pa minētajiem zemes gabaliem. Pārējās brauktuves (iekšpagalmu stāvvietas) atrodas uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju zemes un nepieder pašvaldībai.

Izvērtējot esošo situāciju ar auto novietošanu, kas apgrūtina pārvietošanos un piekļuvi uz zemes gabaliem esošajām ēkām, pašvaldība iesaka risināt, uzstādot attiecīgas ceļa zīmes, piemēram aizliegums stāvēt, vai stāvēt ar atļaujām. Zemes īpašniekam ir jāiesniedz pašvaldībā satiksmes organizācijas shēma un pēc shēmas saskaņošanas var uzstādīt attiecīgās ceļa zīmes.

Izpilddirektore

Silvija Puriņa

Antra Žubule
29253603
antra.zubule@salaspils.lv

Vienkāršotās apsekošanas anketa
Celtnieku ielā 10A, Salaspilī, Salaspils novadā

Salaspils

2024. gada 29.oktobrī

Sastādīts par to, ka saskaņā ar Rīgas rajona tiesas tiesneša G. Lauska 2024. gada 15. maija aizmugurisku spriedumu civillietā Nr. C33433823 apmierināta Finanšu ministrijas prasība pret SIA "DRUKA" īpašuma tiesību atzīšanu uz būvi, izlikšanu no nekustamā īpašuma un ieviešanu valdījumā. Tiesa nosprieda atzīt Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā īpašuma tiesības uz būvi ar kadastra apzīmējumu 80110040437001, kas ietilpst ēku (būvju) nekustamā īpašuma Celtnieku ielā 10A, Salaspilī, Salaspils novadā, kadastra Nr. 80115040022 sastāvā un kas atrodas uz nekustamā īpašuma Celtnieku ielā 10A, Salaspilī, Salaspils novadā, kadastra Nr. 80110040437, sastāvā ietilpstošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80110040437.

SIA Druka piespiedu izlikšana no zemesgabala un telpām, kas atrodas Celtnieku ielā 10A, Salaspilī, notika 2024. gada 15. oktobrī saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.53 zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša lietvedībā esošo Rīgas rajona tiesas 2024. gada 3. septembrī izsniegto izpildu rakstu.

1. Nekustamais īpašums sastāv no
 - 1.1. būves (Automazgātava (būves kadastra apzīmējums 80110040437001));
 - 1.2. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 80110040437) 0,1285 ha platībā, lietošanas mērķis: Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001.
2. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 80110040437001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (Automazgātava) būves kadastra apzīmējums: 80110040437001
1.	Apkures sistēma	Centrālā (elektriskais apkures katls, atslēgts)
2.	Ūdens apgādes sistēma	Urbums (atslēgts)
3.	Kanalizācijas sistēma	Vietējā nosēdaka
4.	Elektroapgāde	Centrālie tīkli
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Ir tehnikās apsardzes signalizācija
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nav
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav
11.	Kopējā platība (m ²)	174,7
12.	Apbūves laukums (m ²)	111,0
13.	Virszemes stāvu skaits	2
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
16.	Būves tips	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
17.	Telpu grupu skaits	2
18.	Telpu skaits	14
19.	Ārsienu materiāls	Metāla karkasa konstrukcijas
20.	Pārsegumi	Koka sijas ar koka daļu aizpildījumu
21.	Jumts (segums)	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
22.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	0% (saskaņā ar apsekojumu dabā 31%)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (Automazgātava) būves kadastra apzīmējums: 80110040437001
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024., EUR	9942
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	30.12.2009

3. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Automazgātava, 80110040437001	179 679	31%	123 978	Jā

4. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000501917 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā.
5. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri ir EUR 18713,00 (astoņpadsmit tūkstoši septiņi simti trīspadsmit eiro, 00 centi) apmērā, tajā skaitā:
- 5.1. būves (būves kadastra apzīmējums 80110040437001) vērtība EUR 9942,00 (deviņi tūkstoši deviņi simti četrdesmit divi eiro, 00 centi);
- 5.2. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 80110040437) vērtība EUR 8771,00 (astoņi tūkstoši septiņi simti septiņdesmit viens eiro, 00 centi)
6. Piezīmes:
- 6.1. Īpašumu apjož metāla žogs, vārti aizslēgti, ēkā tehniskās apsardzes signalizācija;
- 6.2. Iebraukšana Īpašumā, šķērsojot zemesgabalus Celtnieku ielā 10 un Celtnieku ielā 10B
- 6.3. Telpās atrodas atsevišķi lielgabariņa atkritumi, kas utilizējami.

Pielikumā – situācijas foto fiksācija.

NĪ apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldniece

(paraksts*)

Ilona Kaļasa

*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU, KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU.