

1/67 domājamās daļas no  
nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Salaspils novada Salaspils pagasta  
Jaunsauriešos,  
Balto Ķiršu ielā 26  
(īpašuma kad.nr. 8031 015 0611)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 29. oktobris

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par Finanšu ministrijai piederošās 1/67 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala Salaspils novada Salaspils pagasta Jaunsauriešos, Balto Ķiršu ielā 26, novērtēšanu

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

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	8031 015 0611	Salaspils pagasta ZG nodalījums:	100000193239
Zemes platība:	Kopējā platība 4 754 m <sup>2</sup> , 1/67 domājamās daļas platība ~ 71 m <sup>2</sup>		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta iespējama, braucot pa grants seguma Balto Ķiršu ielu (jaukta tipa kopīpašums).		
Zonējums:	Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas Ūdeņu teritorijā (Ū).		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Finanšu ministrija (1/67 domājamā daļa)
------------	---

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	29.10.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 29. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2014.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietvertu informāciju, ir noteikta Finanšu ministrijai piederošās 1/67 domājamās daļas no nekustamā īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 29. oktobrī, ir **210 EUR** (divi simti desmit 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 (divpadsmit) 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

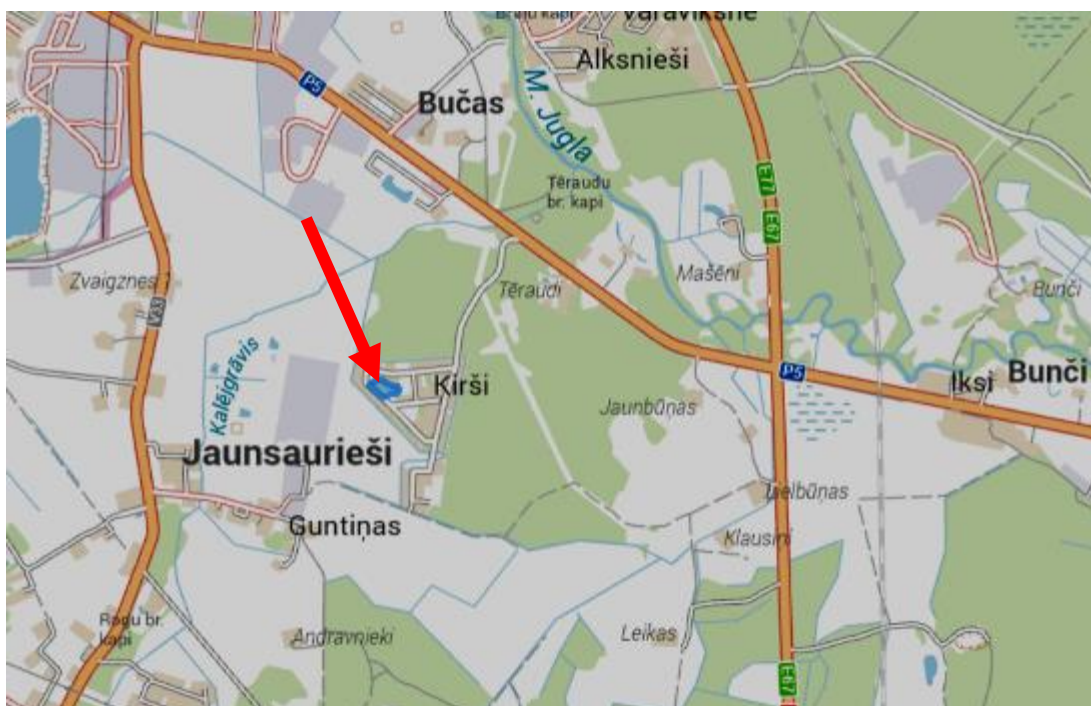
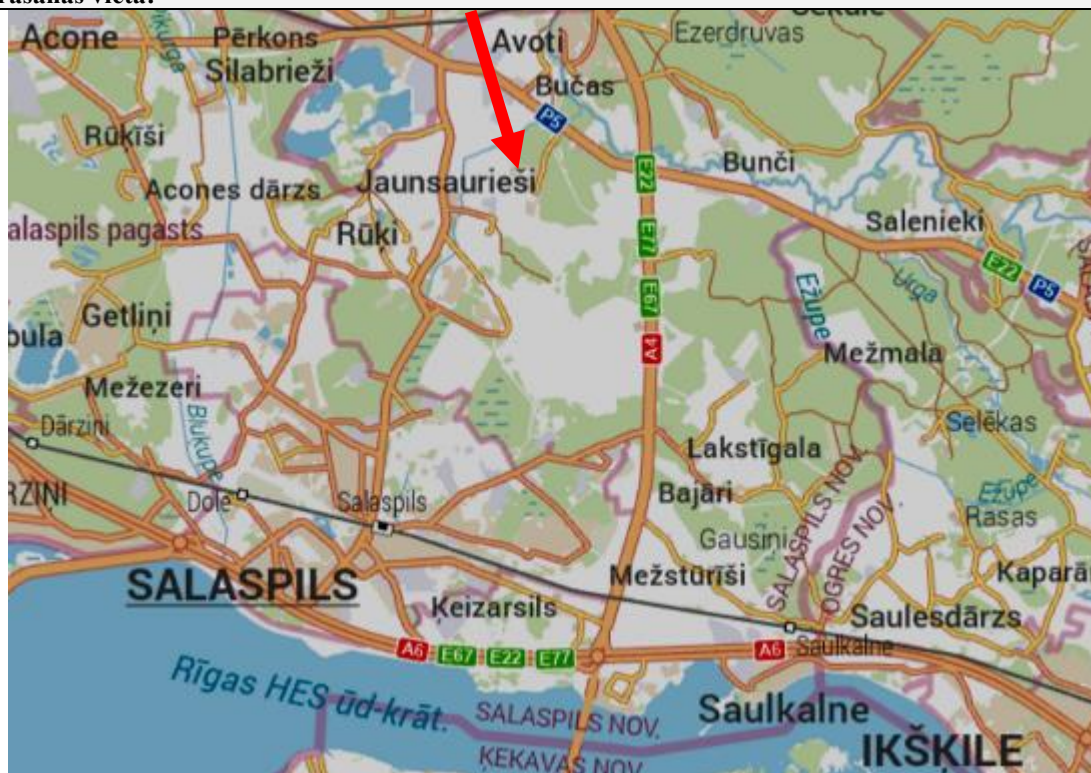
<b>1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ZEMESGABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU.....	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	12
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>15</b>

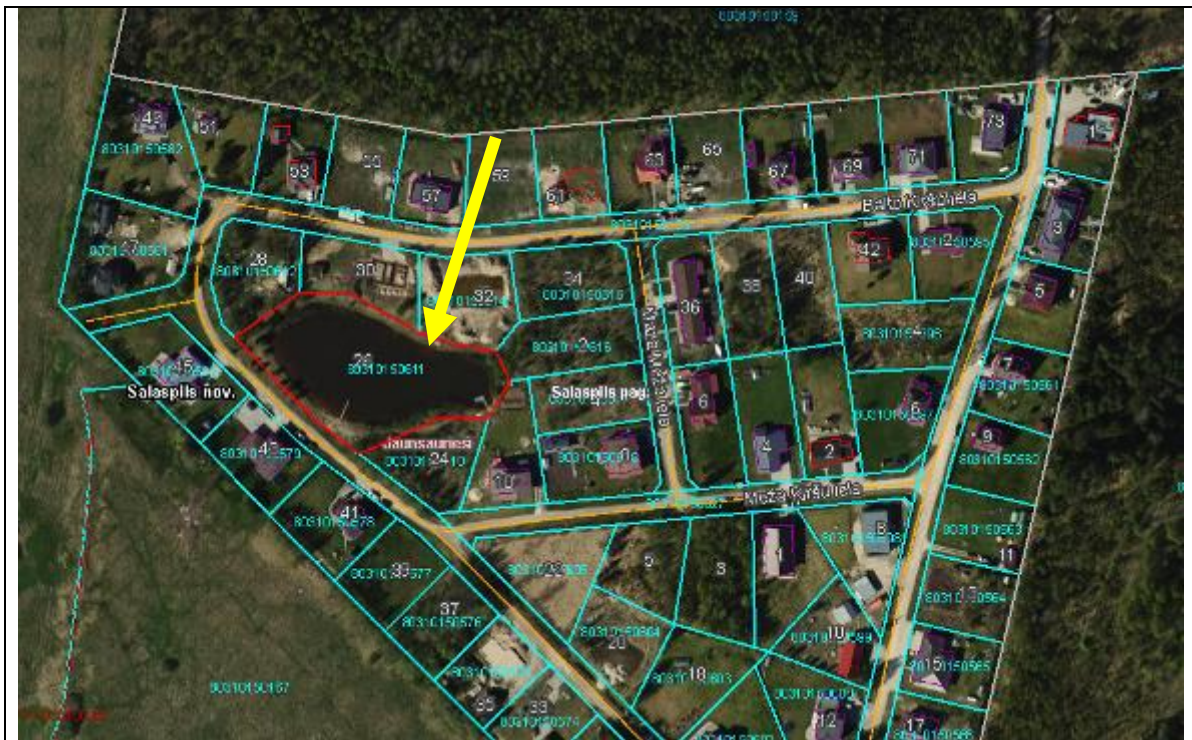
### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 25 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:





#### Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Salaspils novada Salaspils pagasta Jaunsauriešos, Balto Ķiršu ielā, jaunuzceltu mazstāvu dzīvojamā māju rajonā. Attālums līdz Salaspils centram ir ~ 9 km. Tuvākā apkārtnē gan apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas viengimeņu dzīvojamās mājas, kā arī neapbūvēti potenciāli apbūvei paredzēti zemesgabali. Teritorija ir apzaļumota, tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā slikta. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 5 km attālumā no vērtējamā Objekta. Citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu ēkas, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c. izvietoti aptuveni 5 km attālumā. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā daļēji apmierinošs, pieturvieta atrodas aptuveni 1,7 m attālumā. Piekļūšana pie zemesgabala iespējama pa grantētu piebraucamo ceļu. Vērtējamā zemesgabala daļa ir dīķis. Ielā ir zemas intensitātes gājēju un transporta plūsmas, to veido tikai apkārtējo māju iedzīvotāji. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

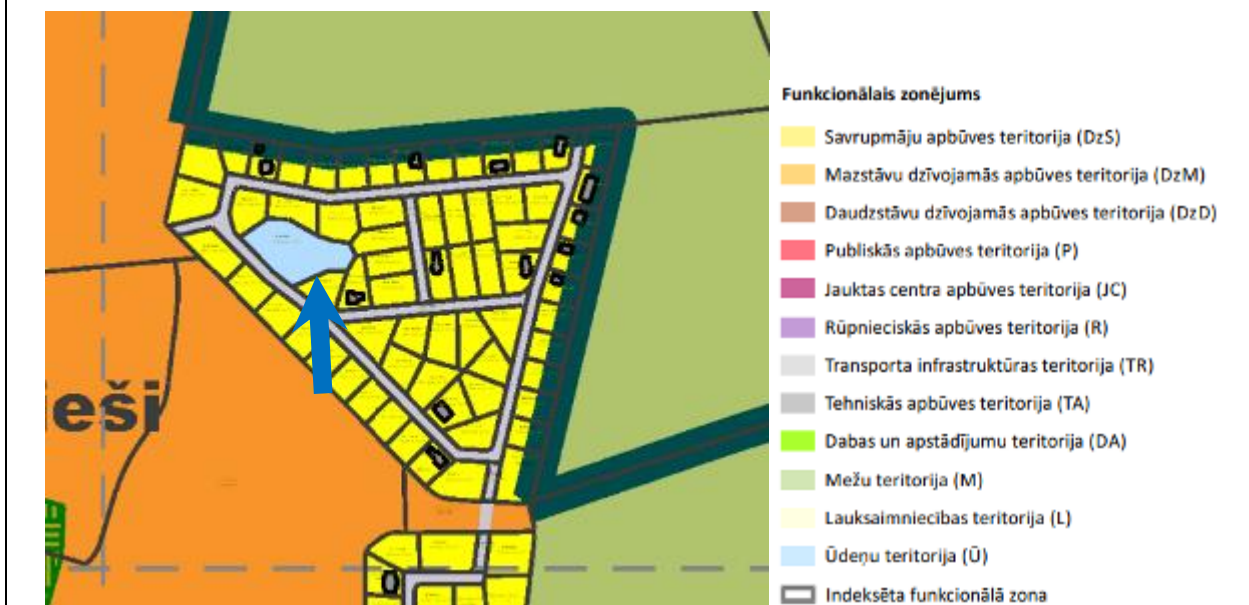
#### Zemes gabala raksturojums:

platība:	4 754 m <sup>2</sup> ;
forma:	neregulāra (dīķis);
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	nav;
labiekārtojums:	praktiski visu zemes gabalu aizņem dīķis.

Zemes gabals robežojas gan ar apbūvētiem zemes gabaliem, uz kuriem atrodas dažādas kvalitātes dzīvojamās mājas, gan ar neapbūvētiem zemes gabaliem, uz kuriem nākotnē ir paredzēts uzbūvēt dzīvojamās ēkas.

#### Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam:

##### Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.



**Novērtējamā Objekta fotoattēli**



## 2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas aptuvenu tirgus vērtību. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas 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 zemesgabalu daļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**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 novērtējamā īpašuma daļas 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.

### 2.2. 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 zemes gabala daļas izmantošana ūdenstīlnes uzturēšanai.**

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

### 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

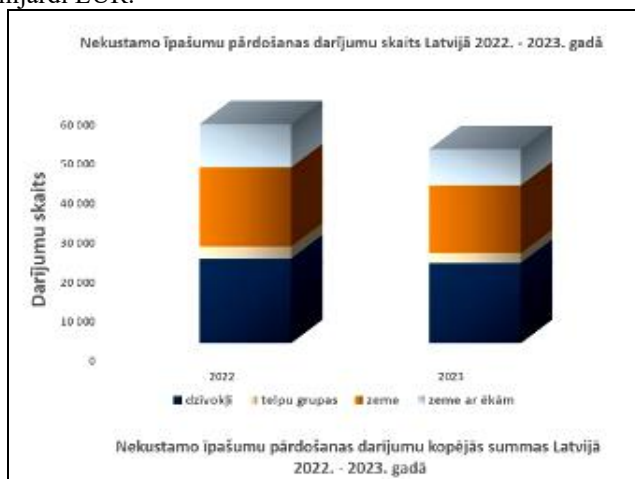
#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

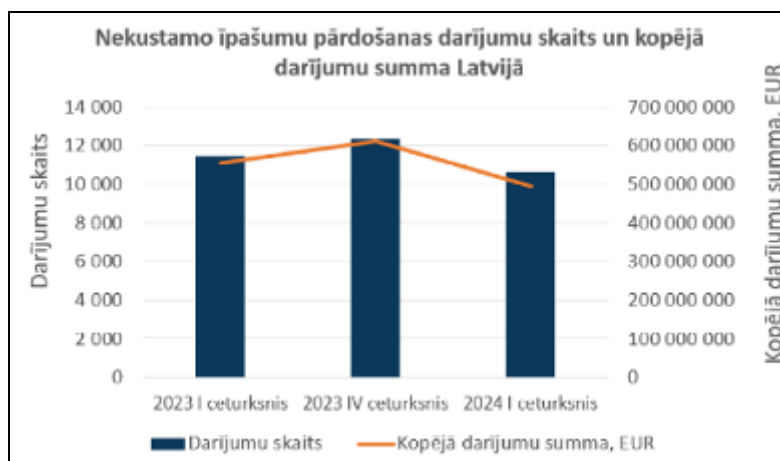
Lai noteiktu īpašuma daļas tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami tirgus dati.

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.

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](#)

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.

Zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā.

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

Saskaņā ar vērtētājiem pieejamo informāciju un masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, zemes gabalu, kas atrodas ūdenstilpņu teritorijā, pārdevumu cenas Salaspils novadā un citos novados ir minamas robežās no ~ 0,7 EUR/m<sup>2</sup> līdz ~ 4,3 EUR/m<sup>2</sup>. Pēdējo 2 gadu laikā ir noticis salīdzinoši maz darījumu (aptuveni 10-15 darījumi) ar šādiem zemes gabaliem, vai to daļām.

Aktivitāte līdzīgu zemes gabalu, kas atrodas ūdenstilpņu teritorijās, tirgū vērtējama kā salīdzinoši zema, īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas veida, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts ka tuvākajā laikā būtiskas līdzīgu zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- Objekts atrodas privātmāju rajonā;
- īpašuma daļa izvietota Salaspils novadā.

#### Negatīvie:

- pēdējo gadu laikā, samazinoties nekustamo īpašumu tirgus aktivitātei, pieprasījums pēc līdzīgiem zemes gabaliem ir būtiski samazinājies;
- līdzīgu īpašumu daļu potenciālo pircēju loks ir šaurs – praktiski tikai ciematiņa iedzīvotāji vai pašvaldība, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika patēriņu un pircējiem labvēlīgiem finansēšanas nosacījumiem;
- nepastāv alternatīvas zemesgabala izmantošanas iespējas;
- piekļūšana pa daļēji apmierinošu grants seguma ielu.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā 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 daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. ZEMESGABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tika noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabala platību un atļauto izmantošanu.

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 – analogu 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 pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Visa zemesgabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas ūdenstilpņu teritorijā, vērtējamā Objekta un citos līdzīgos reģionos. Vērtētājiem ir zināmi šādi zemesgabalu pārdošanas gadījumi:

Īpašuma adrese	Darījuma datums	Darījuma summa, EUR	Pārdotās zemes daļas platība, m <sup>2</sup>	Darījuma summa, EUR/m <sup>2</sup>
Balto Ķiršu iela 26, Jaunsaurieši, Salaspils pag., Salaspils nov. (kad. nr. 80310150611)	05.2025.	100	71	1,41
Beikas iela 24, Salaspils, Salaspils nov. (kad. nr. 80310050331)	07.2024.	5000	1 164	4,30
Balto Ķiršu iela 26, Jaunsaurieši, Salaspils pag., Salaspils nov. (kad. nr. 80310150611)	06.2023.	1000	142	7,04
Balto Ķiršu iela 26, Jaunsaurieši, Salaspils pag., Salaspils nov. (kad. nr. 80310150611)	12.2024.	50	71	0,70
Balto Ķiršu iela 26, Jaunsaurieši, Salaspils pag., Salaspils nov. (kad. nr. 80310150611)	05.2025.	100	71	1,41

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu (zeme zem ūdeņiem) tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 0,70 – 7,04 EUR/m<sup>2</sup>. Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību un formu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabala tirgus vērtība vidēji ir ~ 2,97 EUR/m<sup>2</sup>. Tādējādi visa vērtējamā zemes gabala noteiktā vērtība ir:

$$2,97 \text{ EUR/m}^2 \times 4\,754 \text{ m}^2 = 14\,119 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā visa zemes gabala (dīķa) tirgus vērtība 14 119 EUR.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja. Citu pieceju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas.

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir Finanšu ministrijai piederošās 1/67 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, ko veido zemes gabals (dīķis) ar kopējo platību 4 754 m<sup>2</sup>, ar visiem tā apkārtnes uzlabojumiem. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstošā daļa. Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Īpašuma tirgus vērtība, EUR	Vērtējamā Objekta noteiktā vērtība, EUR
Zemes gabala domājamās daļas	1/67	14 119	211
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR			210

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (noapaļojot) **210 EUR**.

## 4. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala Salaspils novada Salaspils pagasta Jaunsauriešos, Balto Ķiršu ielā 26, Finanšu ministrijai piederošās 1/67 domājamās daļas novērtēšanu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 29. oktobrī, ir **210 EUR** (divi simti desmit eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētā īpašuma daļa tiek uzskatīta par brīvu no aizņēmumiem, iekļūlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. 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.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana 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,
- tika veikta vērtētās īpašuma daļas apskate, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**



# LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons

Salaspils novads

Balto ķiršu iela 26

Nekustamā īpašuma kadastra N° 80310150611

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

*Robežas noteiktas atbilstoši Salaspils novada domes 2005.gada 29. marta sēdes lēmumam Nr. 6 § 15*

*Plāns izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma "Baltie ķirši" ar kadastra Nr. 8031 015 0153 sadalīšanu un sastādīts pēc 2005. gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:1000*

*Zemes kopplatība ir 0.4754 ha (4754 kv.m)*



**VALSTS ZEMES DIENESTS**

**Lielrīgas reģionālā nodaļa**

Kadastrālās pārvaldes  
Rīgas reģionālā nodaļa  
viesniece

Rīgas reģionālā nodaļa vadītājs

*K.Blanka*

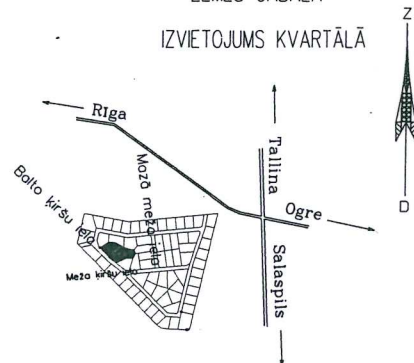
3 1 -08- 2005

Zemes nogabalu Nr.	EKSPLIKĀCIJA ZEMES LIETOŠANAS VEIDI														
	Kopplatība ha	TAJĀ SKAITĀ					Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk.		Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorētā lauksaim. izmant. zeme
		Lauksaim. izm. zeme	Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ģentības					Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem			
0.4754	-	-	-	-	-	0.4754	-	-	-	-	-	-	-	-	-

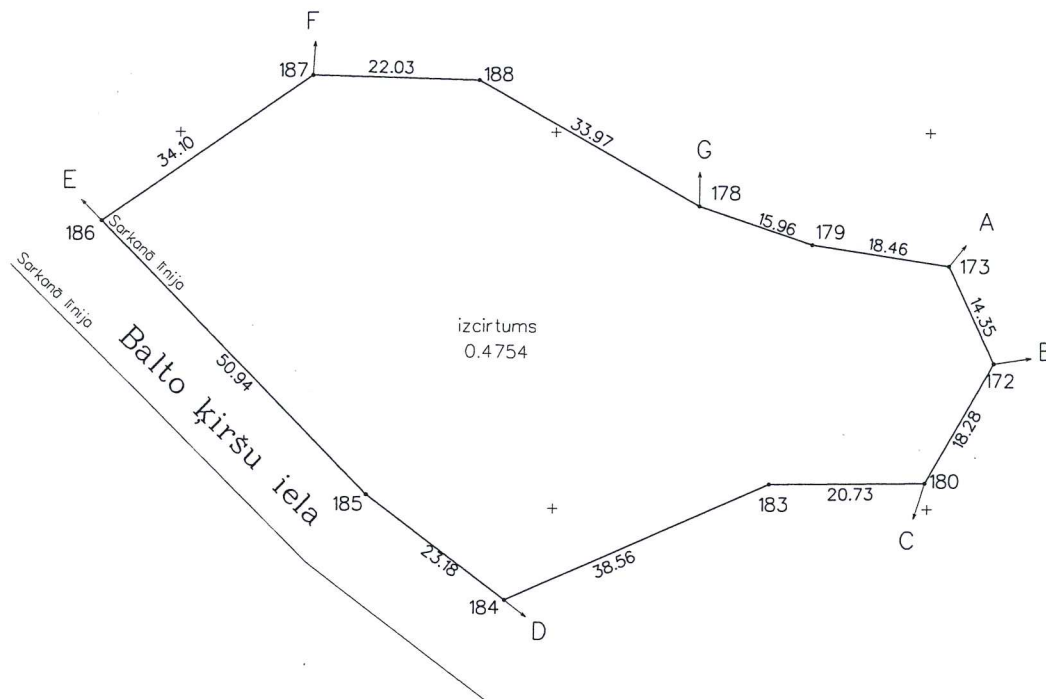
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS  
LKS-92 SISTĒMĀ  
Mēroga koeficients 0.99960676

	X	Y
173	306332.34	523252.63
172	306319.36	523258.73
180	306303.49	523249.66
183	306303.31	523228.94
184	306287.80	523193.65
185	306301.85	523175.22
186	306338.22	523139.59
187	306357.55	523167.67
188	306356.92	523189.68
178	306340.26	523219.27
179	306335.17	523234.39

ZEMES GABALA  
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Zemes īpašuma platība 0.4754 ha (4754 kv.m.)



ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- A - B zemes īpašums Mazā meža iela 2
- B - C zemes īpašums Meža ķiršu iela 10
- C - D zemes īpašums Balto ķiršu iela 24
- D - E Balto ķiršu iela
- E - F zemes īpašums Balto ķiršu iela 28
- F - G zemes īpašums Balto ķiršu iela 30
- G - A zemes īpašums Balto ķiršu iela 32



Mērogs 1:1000



Licence Nr.099

Dunavas iela 13, Rīga

Tāl. 7557584, 9232907

Kadastra Nr.	8031	015	0611
--------------	------	-----	------

rikotājdirektors	U.Gau	<i>[Signature]</i>	20.07.2005
uzmērēja	Ē.Āminis	<i>[Signature]</i>	20.07.2005

**Pielikums**

**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2563R/23-2  
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)  
(VNĪ Akta Nr. A/2023/4043)**

**Informācija par 1/67 domājamo daļu no nekustamā īpašuma  
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8031 015 0611)  
Balto Ķiršu ielā 26, Jaunsauriešos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā  
(turpmāk – Zemes vienības domājamā daļa),  
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un  
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Zemes vienības domājamā daļa, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 12. marta lēmumu Nr. 6-12/28877, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8031 015 0611) sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8031 015 0611) 0,4754 ha platībā, kas atbilst 4754 m<sup>2</sup>, attiecīgi Zemes vienības domājamai daļai atbilst 0,007096 ha platība, kas atbilst 70,96 m<sup>2</sup>. Zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8031 015 0611) lietošanas mērķis: kods 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.
3. Īpašuma tiesības uz Zemes vienības domājamo daļu nostiprinātas Salaspils pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 100000193239 uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Broxton Trade”, reģistrācijas Nr. 50103748111, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 12. marta lēmumu Nr. 6-12/28877 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8031 015 0611) kadastrālā vērtība saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz 2023. gada 1. janvāri noteikta EUR 17283,00 (septiņpadsmit tūkstoši divi simti astoņdesmit trīs eiro un 00 centi), attiecīgi Zemes vienības domājamai daļai atbilst EUR 257,96 (divi simti piecdesmit septiņi eiro un 96 centi).
5. Nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8031 015 0611) apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem: nav noteikti.
6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Zemes vienības domājamās daļas pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes:
  - 8.1. Veicot nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8031 015 0611) apsekošanu dabā, konstatēts, ka faktiski tā, attiecīgi arī Zemes vienības domājamā daļa, ir dīķis ar piegulošo teritoriju.
  - 8.2. Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8031 015 0611) ir jaukta statusa kopīpašums, kur pārējo domājamo daļu īpašuma tiesības ir ierakstītas Salaspils pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 100000193239 un nostiprinātas uz 49 fizisko personu un vienas juridiskas personas vārdiem.

9. Ar Zemes vienības domājamo daļu nodoto dokumentu saraksts:

<b>Dokumenta nosaukums</b>	<b>Dokumenta datums</b>	<b>Oriģināls vai kopija</b>	<b>Lapu skaits</b>
LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/28877	2021. gada 12. marts	Oriģināls (e-doc formātā)	2

10. Zemes vienības domājamā daļa pieņemta Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:  
Valsts akciju sabiedrības  
„Valsts nekustamie īpašumi”  
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas  
NĪ pārvaldniece  
Ilona Kaļasa  
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

## Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2563R/23-2 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)

Rīgā

*Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums*

Valsts ieņēmumu dienesta pārstāvis – Finanšu pārvaldes Iepirkumu un valstij piekritīgās mantas daļas vecākais speciālists valstij piekritīgo mantu darbības jomā Irina Zeļenko nodod un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārstāvis – Nekustamā īpašuma portfeļa vadības pārvaldes direktore Dita Grinberga-Ķesele pieņem:

Nr. p.k.	Nosaukums	Apraksts	Mērvienība	Daudzums	Vērtība (EUR)*
1.	1/67 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8031 015 0611), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8031 015 0611) 0,4754 ha kopplatībā (attiecīgi zemes vienības domājamai daļai atbilst 0,007096 ha platība), Balto Ķiršu ielā 26, Jaunsauriešos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā	Saskaņā ar pielikumu	gab.	1	

\*Izņemot nekustamos īpašumus

Pamatojums valstij piekritīgās mantas nodošanai:

- Ministru kabineta 26.11.2013. noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunkts;
- LR Uzņēmumu reģistra 12.03.2021. lēmums Nr. 6-12/28877.

Pilnvarojums:

- Valsts ieņēmumu dienesta 24.01.2023. pilnvara Nr. 239;
- Finanšu ministrijas 18.03.2020. pilnvara Nr. 1.6-13/12-8/1;
- Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 14.01.2021. pilnvara Nr. PILNV/2021/6.

Akts sagatavots uz 1 (vienas) lapas ar 1 (vienu) pielikumu (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Akta lapu skaitā) elektroniska dokumenta veidā un tas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

**Nodod:**

Valsts ieņēmumu dienesta vārdā  
Finanšu pārvaldes Iepirkumu un  
valstij piekritīgās mantas daļas  
vecākais speciālists valstij piekritīgo  
mantu darbības jomā

(paraksts\*\*) /I. Zeļenko/

**Pieņem:**

Finanšu ministrijas vārdā  
valsts akciju sabiedrības  
“Valsts nekustamie īpašumi”  
Nekustamā īpašuma portfeļa vadības  
pārvaldes direktore

(paraksts\*\*) /D. Grinberga-Ķesele/

1/67 domājamās daļas no zemes vienības (kadastra apzīmējums 80310150611)

Balto Ķiršu iela 26, Jaunsaurieši, Salaspils pag., Salaspils nov. ar kadastra Nr. 80310150611

Apsekošana 17.05.2023.







