Nekustamā īpašuma – zemes gabala

# Salaspils novada Salaspilī, Zviedru ielā 1G



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 26. augusts

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

**VAS "Valsts nekustami īpašumi"**

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala
Salaspils novada Salaspilī, Zviedru ielā 1G, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kadastra nr.: | *8011 006 0105* | Salaspils pilsētas ZG nodalījums: | *100000453542* |
| Zemes platība: | *3 000 m²* | Zemes vienības kadastra apzīmējums: | *8011 006 0105* |
| Piekļūšana: | *Piekļūšana pie Objekta no asfaltētās Zviedru ielas, kas pieder pašvaldībai.* | | |
| Zonējums: | *Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P1).* | | |

**Īpašnieks:**

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

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Objekta tirgus vērtību ietekmē negatīvi:

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 01.02.2025 | 7311090900 | vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu | 0.3000 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312010201 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam | 0.0389 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312010202 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem | 0.0363 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312010300 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu | 0.0006 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312050201 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0118 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7313080300 | aizsargājama koka (dižkoka) teritorija | 0.1251 | ha |
| - | 01.02.2025 | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0752 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312040100 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju | 0.0062 | ha |

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Apskates un vērtēšanas datums: | *26.08.2026.* | Vērtējuma sagatavošanas datums: | *Tā elektroniskās parakstīšanas datums.* |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 26. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts īpašuma tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

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

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 26. augustā ir
**58 000 EUR** (piecdesmit astoņi tūkstoši 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 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. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS ..... 4**

1.1. Novērtējamā Objekta ģeogrāfiskais novietojums ..... 4
1.2. Objekta atrašanās vieta ..... 5
1.3. Zemes gabala raksturojums ..... 6
1.4. Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam ..... 6
1.5. Īpašuma fotoattēli ..... 8

**2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS ..... 10**

2.1. Vērtēšanas bāze un pieeju izvēle ..... 10
2.2. Labākais izmantošanas veids ..... 10

**3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS ..... 11**

3.1. Tirgus situācijas analīze ..... 11
3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību ..... 12
3.3. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi ..... 12
3.4. Zemes tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju ..... 12
3.5. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana ..... 14

**4. SLĒDZIENS ..... 15**

**5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI ..... 16**

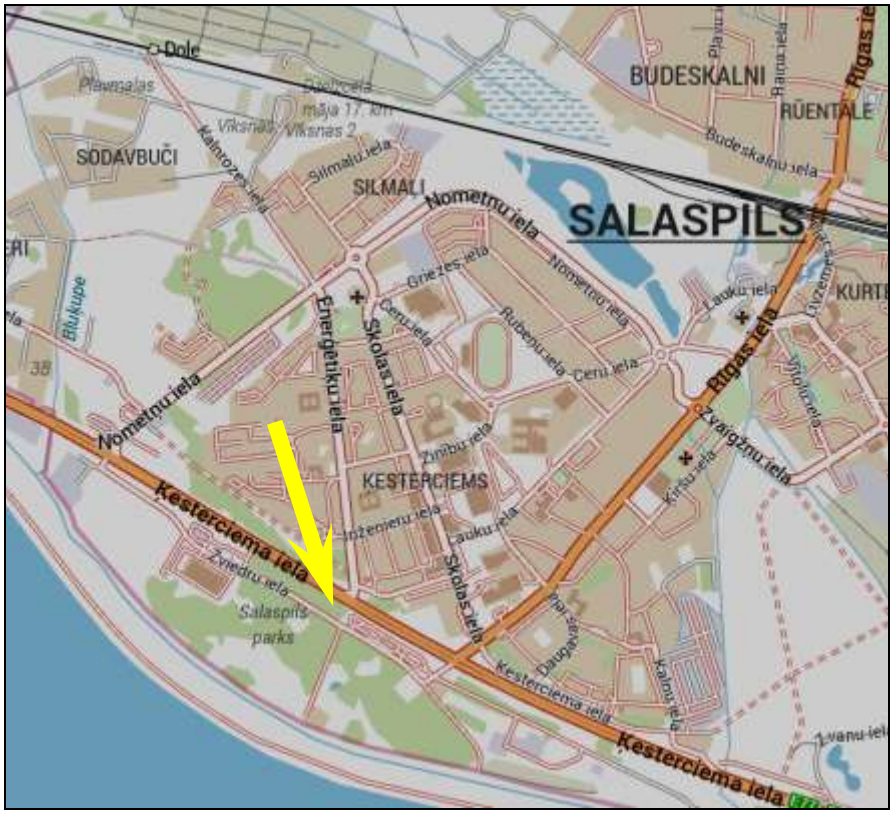
**6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS ..... 17**

**PIELIKUMI**

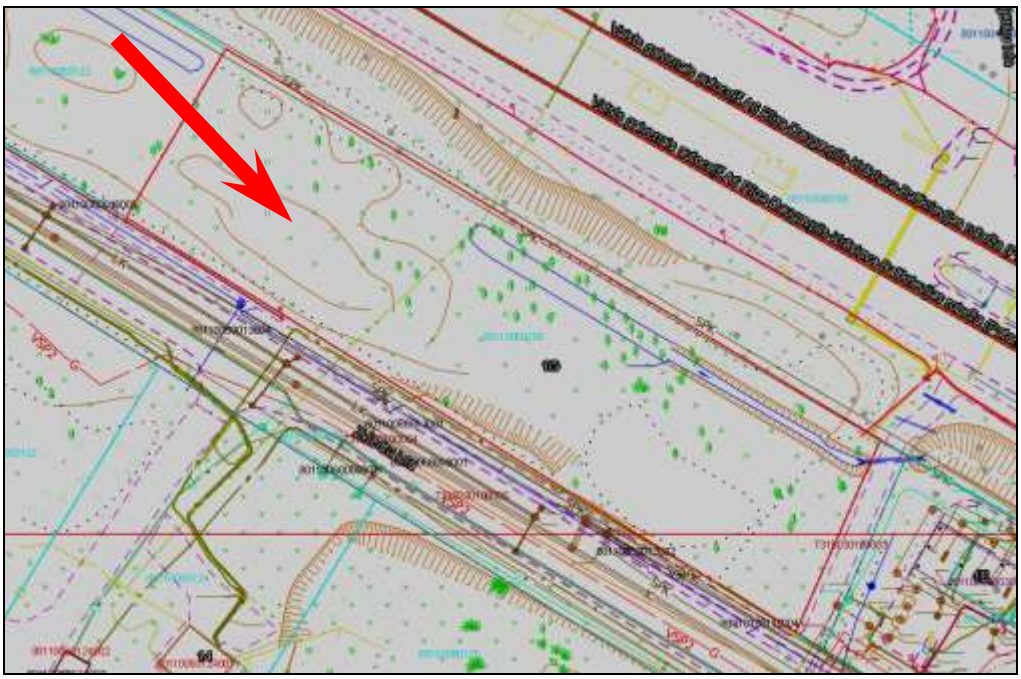
1. Pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts - 3 lapas;
2. pielikums Zemes robežu plāna kopijas - 2 lapas;
3. pielikums VZD Kadastra izdrukas - 2 lapas;
4. pielikums Izziņa - 1 lapa;
5. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

# 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS








## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Salaspils pilsētā, Zviedru ielas malā, publiskās apbūves teritorijā, kvartālā, ko veido Zviedru, Ķesterciema, Enerģētiķu un Rīgas ielas. Attālums līdz Salaspils pilsētas centram ir aptuveni 0,5 km.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido publiskas nozīmes apbūve, kopumā teritorijas apbūves blīvums ir vidējs. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā labā tehniskā stāvoklī, vide ar līdzenu reljefu. Piekļūšana līdz īpašumam pa Zviedru ielu ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Gar vērtējamo īpašumu pa blakus esošo Ķesterciema ielu ir augstas intensitātes transporta plūsma. Zviedru iela ir ar zemu transporta intensitāti. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba, sabiedriskā transporta pieturvietas atrodas aptuveni 300 m attālumā. Visi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - pakalpojumu objekti, izglītības iestādes, pasta nodaļa un darījumu iestādes izvietotas Salaspils pilsētas centrā, aptuveni 0,5 – 2 km attālumā. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

## 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

| | |
|---|---|
| platība: | 3 000 m$^2$; |
| forma: | taisnstūrveida; |
| reljefs: | līdzens; |
| apaugums: | zālājs, krūmāji, koki, dižkoki; |
| labiekārtojums | nav; |
| nožogojums: | nav; |
| piebraucamā iela: | asfaltēta; |
| inženierkomunikācijas: | nav; |
| apbūve: | nav. |

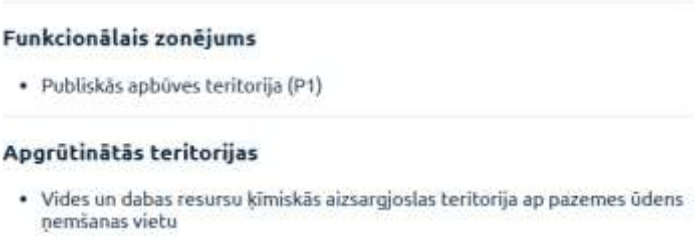
Zemes gabals robežojas ar Zviedru ielu un citiem apbūves zemes gabaliem, teritorija ir daļēji sakopta. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 26. augustā.

## 1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM






Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Publiskās apbūves teritorijā (P1).*



**6. Noteikumi publiskās apbūves teritorijām (P)**

44. Publiskās apbūves teritorijās galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta šo saistošo noteikumu 45. punktā minēto būvju būvniecība.

45. Publiskās apbūves teritorijā katrā zemes vienībā atļauta vienas vai vairāku:

45.1. biroju ēku būvniecība, kas tiek izmantota darījumiem vai dažādiem administratīviem mērķiem, tai skaitā bankas, pasta nodaļas, pašvaldību iestādes, valsts pārvaldes iestādes, uzņēmumu, organizāciju un iestāžu ēkas, kā arī konferenču un kongresu centri, tiesu ēkas;

45.2. mazumtirdzniecības ēku un būvju (piemēram, mazumtirdzniecības centri, universālveikali, atsevišķi veikali, zāles, kas tiek izmantotas gadatirgiem, izsolēm un izstādēm, apjumtie tirgi vai tirgus paviljoni, u.tml.) būvniecība;

45.3. satiksmes un sakaru ēkas būvniecība;

45.4. vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietu būvniecība;

45.5. automašīnu stāvlaukumu būvniecība;

45.6. ēku plašizklaides pasākumiem (piemēram, kinoteātri, koncertzāles, sarīkojumu un universālās zāles, kas tiek izmantotas plašizklaides pasākumiem, kazino, mūzikas un deju zāles, apjumtas estrādes u.tml.) būvniecība;

45.7. muzeju vai bibliotēku ēku būvniecība;

45.8. pirmsskolas izglītības iestāžu ēku būvniecība;

45.9. skolu, universitāšu un zinātniskajai pētniecībai paredzēto ēku būvniecība;

45.10. ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēku būvniecība;

45.11. kulta ēku būvniecība;

45.12. policijas un ugunsdzēšanas dienestu ēku būvniecība;

45.13. sporta ēku būvniecība;

45.14. sporta būvju, izņemot auto un moto trases, vai arī zirgu jāšanas sporta trases būvniecība;

45.15. restorāna, kafejnīcas vai bāra ēkas būvniecība;

45.16. citu publiskās nozīmes objektu būvniecība;

46. Publiskās apbūves teritorijā ievēro šādas apbūves prasības:

46.1. no jauna veidojamās zemes vienības platība ir ne mazāka kā 2000 $m^2$;

46.2. zemes vienības minimālā fronte ir 15 metri;

46.3. apbūves maksimālais augstums 15 metri no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē līdz jumta korei vai parapeta augšējai malai (savietotajiem jumtiem);

46.4. maksimālais stāvu skaits - 4 stāvi;

46.5. zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte nepārsniedz 150%;

46.6. brīvā teritorija – 10% no zemes vienības platības;

46.7. brīvā teritorija, ja zemes vienībā pirmsskolas ēkām ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību;

46.8. būvlaide no ielas sarkanās līnijas - 3 metri;

46.9. būvlaide no maģistrālās ielas sarkanās līnijas - 6 metri;

46.10. zemes vienību aizliegts norobežot ar žogu, izņemot pirmsskolas izglītības iestāžu ēkas, kulta ēkas vai skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas. Nosakot atļauto žoga augstumu, piemēro šo saistošo noteikumu 22. punkta prasības.

## 1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI
























# 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

## 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN 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. 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 īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama 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 novērtējumā 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.

## 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 izmantošana publiskās apbūves veidošanai.***

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

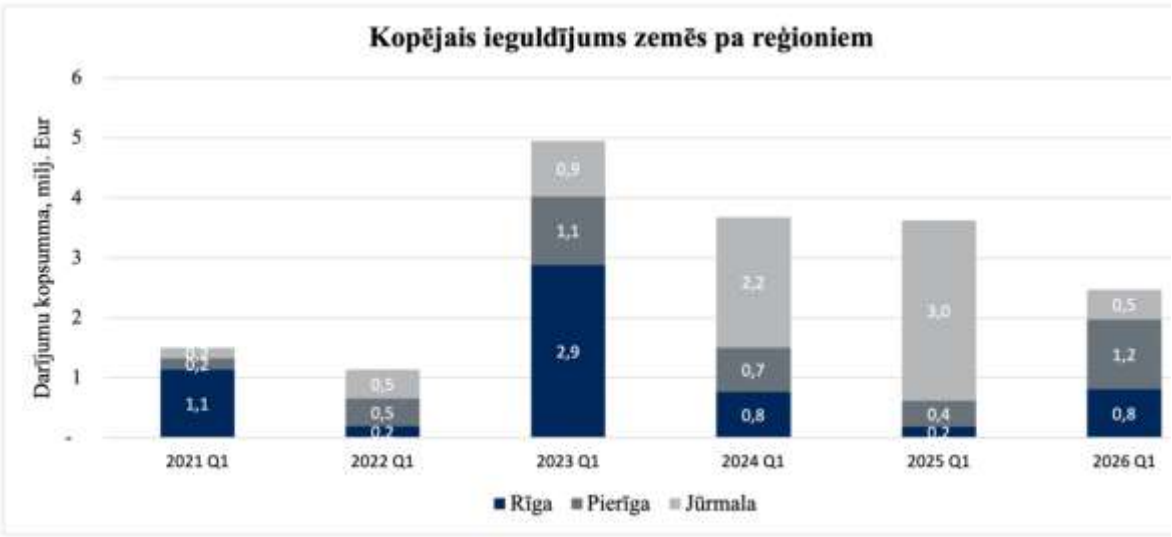
# 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

## 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Salaspils pilsētā un citās tuvākajās teritorijās.

2026. gada pirmajā ceturksnī kopējais ieguldījums zemēs bija 2,5 milj. EUR. Salīdzinājumam, 2025. gada pirmajā ceturksnī kopējais ieguldījums sasniedza 3,6 milj. EUR, 2024. gadā – 3,7 milj. EUR, bet augstākais rādītājs tika reģistrēts 2023. gadā, kad ieguldījumi sasniedza 4,9 milj. EUR.

Darījumu aktivitāte zemes segmentā 2026. gada pirmajā ceturksnī saglabājās mērena, un lielākā ieguldījumu daļa tika koncentrēta Pierīgā. Savukārt iepriekšējos periodos izteiktāka aktivitāte bija novērojama Jūrmalā, kas 2025. gada pirmajā ceturksnī veidoja lielāko daļu no kopējā tirgus apjoma.




*Avots: Latvia Sotheby's International Realty*

Saskaņā ar aktuālajām makroekonomiskajām prognozēm, 2026. gadā Latvijas un Eiropas ekonomikā gaidāma mērena izaugsme, atgūstoties no iepriekšējo gadu lēnās attīstības, savukārt inflācija ir stabilizējusies un atgriezusies Centrālās bankas mērķa robežās. Tomēr prognozes joprojām tiek modelētas ģeopolitiskās nenoteiktības apstākļos, un tās var tikt koriģētas atkarībā no tā, cik veiksmīgi tiks apgūts Eiropas Savienības fondu finansējums un cik ātri reālajā ekonomikā iedarbosies monetārās politikas mīkstināšana.

Pēc tam, kad iepriekšējos gados augsto likmju dēļ investīciju aktivitāte Baltijā bija lēnāka un pircēji ieturēja nogaidošu pozīciju, 2026. gadā novērojama darījumu tirgus atdzīvošanās. Paredzams, ka investīciju tirgū joprojām nozīmīgu lomu spēlēs vietējais un reģionālais kapitāls, taču stabilāka vide un pieejamāks banku finansējums ļaus realizēt arī iepriekš atliktos darījumus. Paralēli tam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē iespējas kapitāla izvietošanai. Tirgus pārejas un stabilizācijas fāze ir īstais brīdis, kad cenas joprojām var būt pievilcīgas, sniedzot iespēju izdevīgi iegādāties aktīvus ar labu nākotnes atdeves potenciālu. Viss ir atkarīgs no konkrēto investoru stratēģijas un skatījuma uz pieņemamo riska līmeni reģionā.

Pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Mazāks pieprasījums ir pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Zemes cenu pieaugums ir novērojams ne tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir komerciālas nozīmes apbūvei piemērotiem zemes gabaliem attīstītās vietās, pie aktīvām ielām vai šosejām, tomēr īpašumu realizācija tagad prasa lielāku laika periodu.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Neapbūvētu publiskas vai komerciālas nozīmes vidējas un mazas platības zemes gabalu cenu amplitūda Salaspils pilsētā un citās tuvākajās teritorijās ir no ~ 15,0 EUR/m$^2$ (neregulāras formas zemes gabali, apmierinošs novietojums) līdz 40,0 EUR/m$^2$ (regulāras formas zemes gabali ļoti labās vietās, ar inženierkomunikācijām). Retāk darījumi notiek par lielākam cenām. Vidējas un mazas platības zemes gabalu darījumu cenas vērtējamā Objekta tuvumā ir no ~ 12 līdz 32 EUR/m$^2$. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

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

Pozitīvie:
- atrašanās vieta Salaspils pilsētā, pie ielas ar aktīvu transporta kustības intensitāti;
- Objekts atrodas publiskās apbūves teritorijā;
- asfaltēts piebraucamais ceļš;
- pieejamas komunikācijas un sabiedriskais transports.

Negatīvie:
- **zemes gabalā ir aizsargājama koka (dižkoka) teritorija;**
- zemes gabalam noteiktas vairākas aizsargjoslas.

## 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

## 3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – 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.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi. Katra konkrētā zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Tādēļ šādu īpašumu šobrīd var uzskatīt par salīdzinoši riskantu ieguldījumu.

Salīdzināmie īpašumi:

zemes gabals *Skolas iela 1A, Salaspils, Salaspils novads.* Zemes gabala platība 1 105 $m^2$. Zemes gabals atrodas publiskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 11.2025. par 35 000 EUR jeb 31,67 EUR/$m^2$. Īpašuma kadastra nr. 80110041528.




zemes gabals *Malkas ceļš 1E, Jelgava.* Zemes gabala platība *8 329* $m^2$. Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 06.2025. par 145 000 EUR jeb 17,41 EUR/$m^2$. Īpašuma kadastra nr. 09000090118.




zemes gabals *Kadagas ceļš 17, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu novads.* Zemes gabala platība 3 256 $m^2$. Zemes gabals atrodas publiskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 01.2024. par 37 000 EUR jeb 11,36 EUR/$m^2$. Īpašuma kadastra nr. 80440050715.





zemes gabals *Zviedru iela 9a, Salaspils, Salaspils nov. (Salaspils).* Zemes gabala platība 11 056 $m^2$. Zemes gabals atrodas publiskās apbūves teritorijā. Īpašums tiek piedāvāts tirgū par 240 000 EUR jeb 21,71 EUR/$m^2$. Īpašuma kadastra nr. 80110060114.




Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek izvērtēta salīdzināmo zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

| | **Vērtējamais Objekts** | **Salīdzināmais objekts nr.1** | | **Salīdzināmais objekts nr.2** | | **Salīdzināmais objekts nr.3** | | **Salīdzināmais objekts nr.4** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Zviedru iela 1G, Salaspils, Salaspils nov.** | Skolas iela 1A, Salaspils, Salaspils nov. | | Malkas ceļš 1E, Jelgava | | Kadagas ceļš 17, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov. | | Zviedru iela 9a, Salaspils, Salaspils nov. (Salaspils) | |
| Zemes gabala platība, $m^2$ | 3000 | 1105 | | 8329 | | 3256 | | 11056 | |
| Pārdevuma cena, EUR | | 35000 | | 145000 | | 37000 | | 240000 | |
| Darījuma laiks | | 11.2025. | | 06.2025. | | 01.2024. | | piedāvājums | |
| Nosacītā 1 $m^2$ cena, EUR | | 31,67 | | 17,41 | | 11,36 | | 21,71 | |
| | | Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu | | | | | | | |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | | EUR 31,67 | | EUR 17,41 | | EUR 11,36 | | EUR 21,71 | |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.) | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | | EUR 31,67 | | EUR 17,41 | | EUR 11,36 | | EUR 21,71 | |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums | | sliktāk | 1% | sliktāk | 3% | sliktāk | 9% | labāk | -10% |
| | | EUR 31,99 | | EUR 17,93 | | EUR 12,39 | | EUR 19,54 | |
| 4. Īpašuma novietojums | | līdzvērtīgs | 0% | sliktāks | 10% | sliktāks | 12% | sliktāks | 3% |
| | | EUR 31,99 | | EUR 19,72 | | EUR 13,87 | | EUR 20,12 | |
| 5. Zemes funkcionālie parametri: | | | | | | | | | |
| - zemes gabala lielums | | mazāks | -15% | lielāks | 13% | lielāks | 2% | lielāks | 20% |
| - izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam | | līdzvērtīgi | 0% | labāk | -3% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - piekļūšanas apstākļi | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | sliktāki | 10% |
| - centralizētie inženiertīkli | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - zemes gabala konfigurācija | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - labiekārtojums (asfaltēti laukumi, nožogojums u.c.) | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - gruntsūdens līmenis, applūstoša teritorija | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - apgrūtinājumi (dižkoka teritorija) | | labāk | -15% | labāk | -15% | labāk | -15% | labāk | -15% |
| - KOPĀ funkcionālie parametri: | | | -30% | | -5% | | -13% | | 15% |
| | | EUR 22,39 | | EUR 18,74 | | EUR 12,07 | | EUR 23,14 | |
| Pārrēķinu koeficients | | -29% | | 8% | | 6% | | 7% | |
| Pārrēķinu korekcija | | -EUR 9,3 | | EUR 1,3 | | EUR 0,7 | | EUR 1,4 | |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 $m^2$ koriģētā cena | | EUR 22,4 | | EUR 18,7 | | EUR 12,1 | | EUR 23,1 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | | EUR 24 745 | | EUR 156 071 | | EUR 39 298 | | EUR 255 852 | |
| 6. Citi faktori: | | | | | | | | | |
| - projekta dokumentācija u.c. | | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | | -EUR 2 000 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | | EUR 24 745 | | EUR 156 071 | | EUR 39 298 | | EUR 253 852 | |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 $m^2$ koriģētā cena, EUR | | 22,39 | | 18,74 | | 12,07 | | 22,96 | |
| **Salīdzināmā objekta svara koeficients** | | 0,3 | | 0,3 | | 0,2 | | 0,2 | |
| **Salīdzināmo zemju platības 1 $m^2$ vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)** | | **EUR 19,35** | | | | | | | |
| **Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība** | | **EUR 58 037** | | | | | | | |

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 58 037.

## 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 58 000**.

# 4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 26. augustā ir
**58 000 EUR** (piecdesmit astoņi tūkstoši eiro).

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

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

(personiskais paraksts*)

# 5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

# 6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

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

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

(personiskais paraksts*)

# Pielikumi
# (dokumentu kopijas)

# *Nodalījuma noraksts*

***Rīgas rajona tiesa***

***Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000453542***

***Kadastra numurs: 80110060105***

***Zviedru iela 1G, Salaspils, Salaspils nov.***

| *I daļas 1.iedaļa*<br>*Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali* | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|---|---|---|
| 1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8011 006 0105. Atdalīts no nekustama īpašuma Zviedru iela 1B, Salaspils, Salaspils nov., Rīgas raj., LV-2121 (Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000191455).<br>***Žurn. Nr. 300002623213, lēmums 11.02.2009., tiesnese Olita Blūmfelde*** | | 0.3 ha |
| 2.1. Mainīta adrese uz Zviedru iela 1G, Salaspils, Salaspils novads.Pamats: Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" 2023.gada 10.marta iesniegums Nr.2/9-3/2225.<br>***Žurn. Nr. 300005829277, lēmums 15.03.2023., tiesnese Indra Kreicberga*** | | |
| 3.1. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts. Tiesības lietot ceļu 0.5480 ha platībā.Kalpojošs nekustams īpašums Zviedru iela, Salaspils, Salaspils nov. (Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2).Pamats: 2025.gada 21.janvāra līgums par ceļa servitūta nodibināšanu, 2025.gada 6.marta vienošanās par grozījumiem 2025.gada 21.janvāra līgumā Nr.IEN/2025/83 par ceļa servitūta nodibināšanu.<br>***Žurn. Nr. 300008287456, lēmums 11.04.2025., tiesnese Indra Kreicberga*** | | |

| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats | Domājamā daļa | Summa |
|---|---|---|
| 1.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EKSO LATVIA, nodokļu maksātāja kods 40003947590. | 1 | |
| 1.2. Pamats: 2009.gada 30. janvāra zemes gabala reālās sadales līgums.<br>***Žurn. Nr. 300002623213, lēmums 11.02.2009., tiesnese Olita Blūmfelde*** | | |
| 2.1. Persona: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BALTIC BULLS" (iepriekšējais nosaukums - sabiedrība ar ierobežotu atbildību EKSO LATVIA), reģistrācijas numurs 40003947590. Īpašuma tiesība izbeigusies. | 0 | |
| 2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. | 1 | |
| 2.3. Pamats: 2023.gada 9.februāra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2466R/22 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas).<br>***Žurn. Nr. 300005818289, lēmums 02.03.2023., tiesnese Māra Balode*** | | |

| II daļas 2.iedaļa<br>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi |
|---|
| 1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez VILŅA GRĪVIŅA, personas kods 170855-11804, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, ieķīlāt, citādi apgrūtināt, aprobežot, sadalīt, iznomāt (izīrēt), nodot trešo personu lietošanā, ierakstīt zemesgrāmatā jebkādus ieķīlāta īpašuma apgrūtinājumus, tajā skaitā, trešo personu nomas vai īres tiesības. Pamats: 2008.gada 21. augusta hipotēkas līgums. Atzīme pārnesta no Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000191455 (žurnāla Nr.300002535299, 17.09.2008), sadalot nekustamo īpašumu Zviedru iela 1B, Salaspils, Salaspils nov., Rīgas raj.<br>***Žurn. Nr. 300002623213, lēmums 11.02.2009., tiesnese Olita Blūmfelde***<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300002637582)*** |
| 2.1. Līdz ar VIĻŅA GRĪVIŅA, personas kods 170855-11804, labā nostiprinātās hipotēkas |

| II daļas 2.iedaļa<br>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi |
|---|
| dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002623213, 05.02.2009) dzēst.<br>***Žurn. Nr. 300002637582, lēmums 04.03.2009., tiesnese Indra Kreicberga*** |
| 3.1. Atzīme - vērsta 150.00 EUR piedziņa.Piedzinējs: Salaspils novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024008.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005737765)*** |
| 3.2. Pamats: 2018.gada 10.oktobra nostiprinājuma lūgums zvērinātas tiesu izpildītājas Nataļjas Bekasovas, Salaspils novada domes Administratīvās komisijas 2017.gada 5.decembra lēmums Nr.D62-609/2017.<br>***Žurn. Nr. 300004707080, lēmums 12.10.2018., tiesnese Sarmīte Stūrmane***<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005737765)*** |
| 4.1. Atzīme Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300004707080, 10.10.2018) dzēsta.Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Nataļjas Bekasovas 2022.gada 8.novembra nostiprinājuma lūgums.<br>***Žurn. Nr. 300005737765, lēmums 09.11.2022., tiesnese Sandra Zeire*** |

| III daļas 1.iedaļa<br>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu | Platība, lielums |
|---|---|
| 1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005737765)*** | 0.0244 ha |
| 1.2. Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005737765)*** | 0.1142 ha |
| 1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kanalizācijas spiedvads atrodas līdz 2m dziļumā.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005737765)*** | 0.0389 ha |
| 1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005737765)*** | 0.3 ha |
| 1.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005737765)*** | 0.0656 ha |
| 1.6. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005737765)*** | 0.0058 ha |
| 1.7. Pamats: 2009.gada 4. februāra Viļņa Grīviņa un sabiedrības ar ierobežotu atbildību EKSO LATVIA nostiprinājuma lūgums, zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns.<br>***Žurn. Nr. 300002623213, lēmums 11.02.2009., tiesnese Olita Blūmfelde***<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005737765)*** | |

| III daļas 2.iedaļa<br>Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi | Platība, lielums |
|---|---|
| 1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 (žurnāls Nr.300002623213, 05.02.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.<br>***Žurn. Nr. 300005737765, lēmums 09.11.2022., tiesnese Sandra Zeire*** | |

| IV daļas 1., 2. iedaļa<br>Ķīlas tiesības un tās pamats | Summa |
|---|---|
| 1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Līgumsods: 0,3% apmērā no 2008. gada 16. jūlijā noslēgtajā zemes gabala domājamo daļu pirkuma līguma 2.1. punktā noteiktās pirkuma maksas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - līdz nodrošināto saistību pilnīgai izpildei. Kreditors : VILNIS GRĪVIŅŠ, personas kods 170855-11804. Pamats: 2008.gada 16. jūlija zemes gabala domājamo daļu pirkuma līgums, 2008.gada 21. augusta grozījumi 16.07.2008.noslēgtajā zemes gabala domājamo daļu pirkuma līgumā, 2008.gada 21. augusta hipotēkas līgums. Ieraksts pārnests no Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000191455 (žurnāla Nr.300002535299, 17.09.2008), sadalot nekustamo īpašumu Zviedru iela 1B, Salaspils, Salaspils nov., Rīgas raj. | 70280.40 LVL |

| IV daļas 1., 2. iedaļa<br>Ķīlas tiesības un tās pamats | Summa |
|---|---|
| ***Žurn. Nr. 300002623213, lēmums 11.02.2009., tiesnese Olita Blūmfelde***<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300002637582)*** | |

| IV daļas 4., 5. iedaļa<br>Ķīlas tiesību dzēsumi | Summa |
|---|---|
| 1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300002623213, 05.02.2009). Pamats: 2009.gada 4. februāra Vilņa Grīviņa nostiprinājuma lūgums.<br>***Žurn. Nr. 300002637582, lēmums 04.03.2009., tiesnese Indra Kreicberga*** | 70280.40 LVL |

*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 18.08.2026 11:31:49.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

# ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS un APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8011 006 0105

ADRESE: Rīgas rajons, Salaspils novads, Salaspils, Zviedru iela 1E

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Salaspils novada domes 2008.gada 26.novembra protokolu Nr.25 18.& "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Zviedru iela 1B".

**Apgrūtinājumu saraksts:**

| | |
|---|---|
| 1. | 020401 - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju-0.0244ha<br>Salaspils novada domes 2008.gada 26.novembra protokols Nr.25 18.& "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Zviedru iela 1B". |
| 2. | 010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.1142 ha<br>Salaspils novada domes 2008.gada 26.novembra protokols Nr.25 18.& "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Zviedru iela 1B". |
| 3. | 02010201 - aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kanalizācijas spiedvads atrodas līdz 2m dziļumā - 0.0389 ha<br>Salaspils novada domes 2008.gada 26.novembra protokols Nr.25 18.& "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Zviedru iela 1B". |
| 4. | 02030301 - aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem - 0.3000 ha<br>Salaspils novada domes 2008.gada 26.novembra protokols Nr.25 18.& "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Zviedru iela 1B". |
| 5. | 020302 - aizsargjoslas teritorija gar ielu- būvlaide - 0.0656 ha<br>Salaspils novada domes 2008.gada 26.novembra protokols Nr.25 18.& "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Zviedru iela 1B". |
| 6. | 020502 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0058 ha<br>Salaspils novada domes 2008.gada 26.novembra protokols Nr.25 18.& "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Zviedru iela 1B". |

Robežas un apvidus objekti uzmērīti 2008.gada 04.decembrī

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008.gada 05.decembrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 0.3000 ha

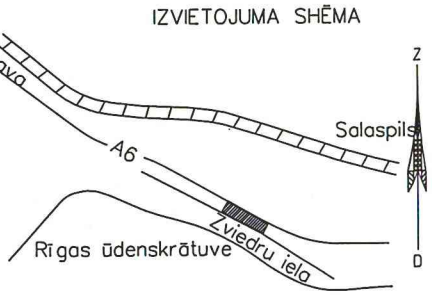
Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "Ģeodēzija"(reģistrācijas Nr.40003576702, licence Nr.078, derīga no 28.12.2007.- beztermiņa), Rīga, Mūkusalas iela 41B, LV-1004

z.v.

| | | | |
|---|---|---|---|
| SIA "Ģeodēzija" valdes loceklis | | Sajva Sokolova | 05.12.2008. |
| Sertificēti mērnieki apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana." | | Gatis Baļulis | 05.12.2008. |
| | | Oskars Hendelis | 05.12.2008. |
| Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. | | Vilnis Grīviņš | 05.12.2008. |
| | | Ekso Latvia SIA | 05.12.2008. |

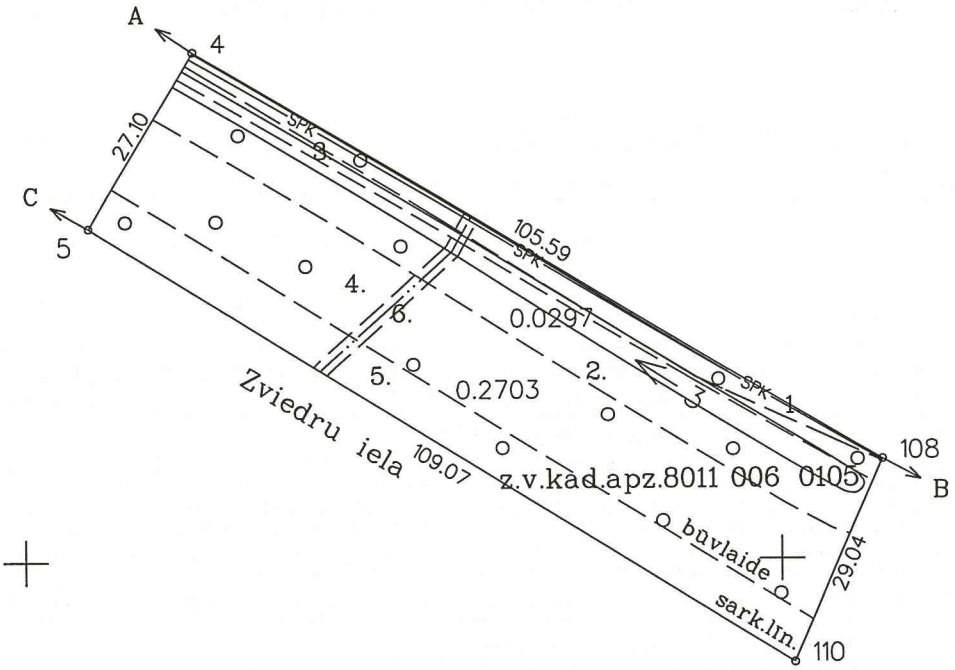
| Zemes vienības platība ha | ZEMES LIETOŠANAS VEIDI | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | Tajā skaitā | | | | Meži | Krūmāji | Purvi | Zem ūdeņiem | t.sk. | | Zem ceļiem | Pārējās zemes |
| | | Aramzeme | Augļu dārzi | Pļavas | Ganības | | | | | Zem zivju dīķiem | Zem ēkām un pagalmiem | | |
| 0.3000 | — | — | — | — | — | — | — | — | 0.0297 | — | — | — | 0.2703 |

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA




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

| Nr. | X | Y |
|---|---|---|
| 4 | 301067.00 | 520122.55 |
| 108 | 301013.06 | 520213.28 |
| 110 | 300986.50 | 520201.55 |
| 5 | 301043.70 | 520108.73 |




Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: z.v.kad.apz.8011 004 0108;
no B līdz C: z.v.kad.apz.8011 006 0101;
no C līdz A: z.v.kad.apz.8011 006 0123;

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REĢISTRĒTS VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ

29-12-2008 M.Dūdele

Saīsinājumi:
z. v. kad. apz. zemes vienības kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.3000 ha
Plāna mērogs 1 : 1000

| | | | |
|---|---|---|---|
| Saskaņoja: Salaspils novada domes Nekustamā īpašuma daļas vadītāja | paraksts | Ksenija Blanka | 05.12.2008. |
| Plānu izgatavoja mērnieks | | Oskars Hendelis | 05.12.2008. |

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

**20.03.2023.** **Nr.ADM/1-18.2/23/695**

Uz 08.03.2023 Nr. 2/9-3/2114

Valsts Nekustamie Īpašumi
Vaļņu iela 28
Rīga, LV-1050

*Par informācijas sniegšanu par Zemes vienību Zviedru iela 1G, Salaspils.*

Atbildot uz Jūsu 07.03.2023. vēstuli Nr. 2/9-3/2114, Salaspils novada pašvaldība, tās kompetences ietvaros, ievērojot likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otro daļu un Salaspils novada teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības attiecībā uz nekustamo īpašumu (zemes gabalu) Zviedru ielā 1G, Salaspilī, Salaspils novadā, ar kadastra apzīmējumu 8011 006 0105 (turpmāk – Zemes vienība), informē:

1. Saskaņā ar izstrādāto un 2005.gada 27.aprīlī apstiprināto nekustamā īpašuma ,,Garie Būmaņi" teritorijas detālplānojumu" (prot. Nr.8, 67.§) un izdotiem saistošajiem noteikumiem Nr.11 ,,Detālplānojums zemesgabalam rekreācijas komplekss ,,Garie Būmaņi" Rīgas rajonā, Salaspils pilsētas teritorijā", kas ir neatņemama spēkā esošā Salaspils novada Teritorijas plānojuma sastāvdaļa, Zemes vienība Zviedru ielā 1G, ko veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80110060105, atrodas darījumu apbūves teritorijā.

   Atbilstoši detālplānojuma Saistošo apbūves noteikumu 8.2.sadaļā – ,,Darījumu apbūves teritorija (D)" norādītajai atļautajai izmantošanai, nolūki kādos atļauts izmantot zemi un ēkas ir: - darījumu iestāžu apbūve, - biroju ēku apbūve, - tirdzniecības centru apbūve, - vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības veikalu apbūve, - tirgu, pakalpojumu ēku, restorānu, kafejnīcu apbūve, - biroju un pārstāvniecību ēku apbūve.
2. Uz Zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.
3. Degradētās teritorijas pašvaldībā nav noteiktas – (Teritorijas plānojums ir izstrādāts pirms Zemes pārvaldības likuma stāšanās spēkā).
4. Zemes vienība nav uzskatāma par starpgabalu saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punktu.
5. Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no Juridiskai personai piederošas ielas.

Domes priekšsēdētāja vietnieks ekonomiskās un infrastruktūras jautājumos — Jānis Turlajs

Ksenija Blanka
28643601

Valsts zemes dienests

# Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

## Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|---|---|---|---|---|---|
| 80110060105 | - | 0.3 ha | 100000453542 | - | Salaspils, Salaspils novads |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes |
|---|---|---|---|
| Fiskālā kadastrālā vērtība | 36713 | 23.12.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu |
| Universālā kadastrālā vērtība | 50400 | 01.01.2025 | - |
| Prognozētā kadastrālā vērtība | 36713 | 01.06.2026 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 36713 | 23.12.2025 | 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 | 50400 | 01.01.2025 | . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |
| Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā | 36713 | 01.06.2026 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |

## Īpašuma sastāvs

### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese |
|---|---|---|
| 80110060105 | 1/1 | Zviedru iela 1G, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121 |

| | |
|---|---|
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.3000 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | - |

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|---|---|
| Platība: | 0.3000 |
| 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: | 0.0297 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0297 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.2703 |

**Lietošanas mērķi**

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|---|---|---|---|
| Komercdarbības objektu apbūve | 0801 | 0.3000 | ha |

**Apgrūtinājumi**

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 01.02.2025 | 7311090900 | vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu | 0.3000 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312010201 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam | 0.0389 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312010202 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem | 0.0363 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312010300 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu | 0.0006 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312050201 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0118 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7313080300 | aizsargājama koka (dižkoka) teritorija | 0.1251 | ha |
| - | 01.02.2025 | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0752 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312040100 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju | 0.0062 | ha |

**Zemesgrāmata**

| Nosaukums | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|---|---|---|
| Salaspils pilsētas zemesgrāmata | 11.04.2025 | - |
| Salaspils pilsētas zemesgrāmata | 15.03.2023 | - |
| Salaspils pilsētas zemesgrāmata | 02.03.2023 | - |
| Salaspils pilsētas zemesgrāmata | 11.02.2009 | - |

**Dokumenti**

| Dokumenta veids | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējiestāde |
|---|---|---|---|
| Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu | 26.08.2014 | ADM/1-24/14/83 | Salaspils novada dome |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:1000 | 05.12.2008 | - | SIA "Ģeodēzija" |
| Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu | 26.11.2008 | 25 18.& | Salaspils novada 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 |

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