



Atskaite
par nekustamā īpašuma
Miera ielā 34,
Salaspilī,
Salaspils novadā
tirgus novērtējumu

Rīga, 2024. gada 25. novembris

Rīgā,
2024. gada 25. novembrī

SIA "Miera 34"

Par nekustamā īpašuma Miera ielā 34, Salaspilī, Salaspils novadā novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma ir sagatavots novērtējums nekustamajam īpašumam, kas atrodas Miera ielā 34, Salaspilī, Salaspils novadā, kadastra Nr. 8011 503 0782. Īpašuma vērtības noteikšanas datums 2024. gada 25. novembris.

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības izsoles sākuma cenas noteikšanai.

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no neapdzīvojamās ēkas – galvenā laboratorijas korpusa.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, un koriģējot noteikto īpašuma tirgus vērtību atbilstoši ar īpašuma piespiedu realizāciju saistītajiem riskiem. Vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas par novērtējamo īpašumu, nekustamo īpašumu tirgus situācijas un citu īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīzi.

Novērtējamā nekustamā īpašuma visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta: **430 000 EUR (Četri simti trīsdesmit tūkstoši eiro)**.

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** izsoles sākuma cenas noteikšanai novērtēšanas datumā ir aprēķināta: **301 000 EUR (Trīs simti viens tūkstotis eiro)**.

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu tādā tehniskā stāvoklī, kā minēts vērtējuma atskaitē, un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā, kā arī īpašuma vērtībā netiek ietverti hipotēku un ķīlu apgrūtinājumi. Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri minēti novērtējuma atskaites tekstā.

Vērtējuma atskaite ir izmantojama īpašuma izsoles sākuma cenas noteikšanai. Novērtējums bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas nav izmantojams citam mērķim, izņemot šeit norādīto, kā arī tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz šo vērtējuma atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

SIA „IMMO REALTY”, kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA „IMMO REALTY” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā pieejamo informāciju un laika ierobežojumus. SIA „IMMO REALTY” ir izsniegts Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas kompetences sertifikāts Nr. 40 nekustamo īpašumu vērtēšanā.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

SIA „IMMO REALTY” vārdā
Uz pilnvaras pamata

G. Apsītis
nekustamā īpašuma vērtētājs

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

SATURS

	Lpp.
1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	5
2.1. Novērtējamais īpašums	5
2.2. Īpašuma adrese.....	5
2.3. Īpašuma kadastra numurs	5
2.4. Vērtējuma pasūtītājs.....	5
2.5. Vērtēšanas uzdevums	5
2.6. Novērtēšanas datums	5
2.7. Īpašuma tiesības	6
2.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids.....	6
2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	6
2.10. Īpašuma apskate	6
2.11. Izmantotie informācijas avoti	6
3. ĪPAŠUMA APRAKSTS.....	7
3.1. Atrašanās vietas apraksts	7
3.2. Apbūves apraksts.....	7
3.3. Zonējums	8
4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	10
4.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	10
4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts	10
4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	12
4.4. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze	13
4.5. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums	13
4.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	14
4.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana	16
4.8. Slēdziens par īpašuma vērtību	18
PIELIKUMI.....	19
1. Īpašuma fotoattēli.....	19
2. Īpašuma atrašanās vieta.....	25

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Novērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums – neapdzīvojamā ēka.
Īpašuma adrese	Miera iela 34, Salaspils, Salaspils novads.
Īpašuma kadastra numurs	Nr. 8011 503 0782.
Novērtēšanas datums	2024. gada 25. novembris.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA “Miera 34”.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības izsoles sākuma cenas noteikšanai.
Noteiktā īpašuma tirgus vērtība	430 000 EUR (Četri simti trīsdesmit tūkstoši eiro).
Noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	301 000 EUR (Trīs simti viens tūkstotis eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 782, īpašnieks SIA “Miera 34” , reģistrācijas Nr. 40203484237.
Īpašuma apraksts	Novērtējamais īpašums sastāv no neapdzīvojamās ēkas – piecstāvu galvenā laboratorijas korpusa ar būves kadastra apzīmējumu 8011 003 0101 019, ēkas kopējā platība 8 200,0 m ² . Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes.
Īpašuma atrašanās vieta	Salaspils novadā, Salaspilī, pie pilsētas austrumu robežas, teritorijā starp Miera ielu un Rīgas apvedceļu.
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Īpašums novērtēšanas brīdī netiek izmantots.
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Ēkas atjaunošana un izmantošana kā jaukta veida komerciāla rakstura telpas biroju, pakalpojumu objektu, vieglās ražošanas, darbnīcu, noliktavu, utml. vajadzībām.
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes.
Vides, sociālo un pārvaldības faktoru (ESG) analīze	1. Ēkai nav veikts energoefektivitātes novērtējums. 2. Īpašums neatrodas plūdu riska teritorijā.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

2.1. Novērtējamais īpašums

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no neapdzīvojamās ēkas – galvenā laboratorijas korpusa (būves kadastra apzīmējums 8011 003 0101 019).

Ēka atrodas uz zemes gabala ar adresi “Alpi”, Salaspils, Salaspils novads., kadastra Nr. 8011 003 0101. Zemes īpašnieks ir cita (fiziska) persona un tas novērtējamā īpašuma sastāvā netiek ietverts.

2.2. Īpašuma adrese

Miera iela 34, Salaspils, Salaspils novads.

2.3. Īpašuma kadastra numurs

Nr. 8011 503 0782.

2.4. Vērtējuma pasūtītājs

SIA “Miera 34”.

2.5. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības** novērtēšanas datumā izsoles sākuma cenas noteikšanai.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, aprēķinot tā tirgus vērtību, kas pēc tam tiek koriģēta atbilstoši ar īpašuma piespiedu realizāciju saistītajiem riskiem. Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta īpašuma pārdošana izsolē, kas nozīmē īpašuma realizāciju termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Tirgus vērtība ir 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.

Piespiedu pārdošana – terminu “piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstāmajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, p. 3.12. un p. 3.19.).

2.6. Novērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta **2024. gada 25. novembrī**.

2.7. Īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 782, īpašnieks SIA "Miera 34", reģistrācijas Nr. 40203484237.

Ēka atrodas uz fiziskai personai piederoša zemes gabala. Saskaņā ar īpašnieka sniegto informāciju, zemes nomas līgums novērtēšanas brīdī nav noslēgts.

2.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī netiek izmantots. Ēkas jumta daļa ir iznomāta mobilo sakaru operatoram antenas izvietojšanai.

2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļījuma norakstu un kadastra informāciju, novērtējamam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederoša zemes gabala. Šis apgrūtinājums rada negatīvu ietekmi uz īpašuma vērtību, jo dalītas īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi ir īpašuma vērtību pazeminošs faktors.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem citiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu radīt ietekmi uz tā vērtību.

2.10. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2024. gada 12. novembrī veica nekustamā īpašuma vērtētājs Gints Apsītis.

2.11. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodaļījuma noraksts;
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
3. Ēkas tehniskā pase;
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

3. ĪPAŠUMA APRAKSTS

3.1. Atrašanās vietas apraksts

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, pie pilsētas austrumu robežas, teritorijā starp Miera ielu un Rīgas apvedceļu.

Salaspils ir pilsēta Latvijā, Salaspils novada administratīvais centrs. Tā ir Rīgas piepilsēta, kas atrodas 18 km attālumā no galvaspilsētas centra un 16 km attālumā no Ogres. Pilsēta tās mūsdienu veidolā veidojusies saistībā ar līdzās esošā Rīgas HES un vairāku rūpniecības uzņēmumu celtniecību, savukārt vēsturiskā Salaspils šobrīd ir appludināta zem Rīgas HES ūdenskrātuves. Pilsētas tiesības kopš 1993. gada. Salaspils ir viena no jaunākajām Latvijas pilsētām un 11. lielākā pilsēta pēc iedzīvotāju skaita. Pilsētas platība ir 12 km², iedzīvotāju skaits ~17,8 tūkstoši. Salaspils teritoriju šķērso dzelzeļa līnija Rīga – Daugavpils (stacijas Salaspils un Dole), autoceļš A6, līdzās pilsētai iet Rīgas apvedceļš A4 un A5. Brauciens no Salaspils līdz Rīgai neatkarīgi no izvēlēta transporta veida (autotransports vai dzelzeļš) ilgst aptuveni 25 minūtes. Nelielā attāluma un ērtās satiksmes dēļ raksturīga diennakts migrācija — liela daļa Salaspils iedzīvotāju katru dienu brauc strādāt vai mācīties uz Rīgu.

Teritorijas, kur atrodas novērtējamais īpašums, apkārtējo apbūvi pārsvarā veido padomju gados celtas viena līdz piecu stāvu zinātnisko iestāžu, administratīvās, ražošanas, noliktavu, darbnīcu, u.c. ēkas, kas šobrīd ir pielāgotas izmantošanai atbilstoši šodienas tirgus apstākļiem ražošanas, kokapstrādes, noliktavu, tirdzniecības, utml. vajadzībām. Apkārtnē atrodas arī salīdzinoši daudz neapbūvētas meža zemes. Aptuveni 1 km attālumā no īpašuma pie topošās Rail Baltic trases ir plānota Salaspils Intermodālā kravu termināļa būvniecība.

Sadzīves infrastruktūra īpašuma tuvākajā apkārtnē maz attīstīta, tā ir pieejama Salaspils centra daļā, ~ 3 km attālumā. Ir pieejams sabiedriskais transports – autobuss, tuvākā pietura atrodas 150 m attālumā no īpašuma, 3 km attālumā atrodas Salaspils dzelzeļa stacija.

Piebraukšana pie īpašuma ir pa asfaltētu piebraucamo ceļu no Miera ielas, automašīnu novietošana iespējama autostāvvietā pie ēkas.

3.2. Apbūves apraksts

Galvenais laboratorijas korpuss, būves kadastra apzīmējums 8011 003 0101 019

Ēka ir celta 1973. gadā, sākotnēji tā ir tikusi izmantota RTU neorganiskās ķīmijas institūta vajadzībām, 2000-šo gadu sākumā ēka ir atbrīvota un ekspluatācijā vairs netiek izmantota.

Ēkā ir pieci virszemes stāvi un pagrabstāvs, tai ir trīs kāpņu telpas – centrālā kāpņu telpa ēkas vidus daļā un divas kāpņu telpas ēkas spārnos, centrālā kāpņu telpa ir aprīkota ar diviem pasažieru liftiem, ir kravas lifts.

Ēkas plānojumu veido divi funkcionāli nodalīti telpu bloki – no centrālās kāpņu telpas uz ziemeļrietumu pusi vērstajā ēkas daļā pirmajā stāvā atrodas ēdnīcas telpu komplekss ar virtuvi un palīgtelpām, otrajā stāvā atrodas apspriežu zāle un kabineti, trešajā un ceturtajā stāvā atrodas divos līmeņos izvietota aktu zāle ar kabineti, piektajā stāvā atrodas kabineti. Uz dienvidaustrumiem vērstajā ēkas daļā visu virszemes stāvu plānojums ir līdzīgs un to veido ēku garenvirzienā šķērsojošs gaitenis, kura abās pusēs ir izvietotas laboratoriju telpas, kabineti un palīgtelpas. Ēkas vidus daļā un ziemeļrietumu spārņa galā ir izvietoti sanitāro telpu bloki. Ēkas pagrabstāvā atrodas tehniskās un bijušās bumbu patversmes telpas.

Ēkas kopējā platība saskaņā ar kadastra informāciju ir 8 200,0 m², ēkas apbūves laukums 2 118,7 m², būvtilpums 42 271 m³.

Ēka nav ilgstoši tikusi izmantota un apkurināta. Tās kopējais nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs, tomēr centrālās kāpņu telpas sienās augšējos stāvos ir redzamas nelielas plaisas, kas varētu liecināt par ēkas nevienmērīgu sēšanos. Ēkas jumtam vietām ir bojāta hidroizolācija un augšējā stāvā vairākās vietās novērojama mitruma piekļuve. Patvaļīga iekļūšana ēkā ir novērsta, tomēr atsevišķās telpās ir redzamas demolēšanas sekas, demontēta daļa apkures sistēmas un citu komunikāciju aprīkojums. Telpu iekšējā apdare bojāta, daļa no logiem izdauzīti. Ēkai novērtēšanas brīdī ir atslēgtas centralizētās pilsētas inženierkomunikācijas. Esošajā tehniskajā stāvoklī ēka ekspluatācijā nav izmantojama.

Ēkas konstruktīvie elementi un apdare	
pamati	dzelzsbetona bloki
ēkas nesošās konstrukcijas	ķieģeļu mūra, dzelzsbetona kolonnu un paneļu konstrukcijas
pārsegums	dzelzsbetona paneli
jumta segums	ruberoīda iesegums
ārējā apdare	šuvots ķieģeļu mūris, dzelzsbetona paneli
iekšējā apdare	<i>sienas un griesti</i> : apmetums, krāsojums, flīzes, iekaramie griesti; <i>grīdas</i> : betons, parkets, linolejs, akmens masas un keramikas flīzes
logi un durvis	dubultstiklojuma logi koka rāmjos, koka durvis
Ēkas labiekārtojumi un inženierkomunikācijas	
apkure	centralizētā (novērtēšanas brīdī atslēgta)
elektroapgāde	no centralizētā elektroapgādes tīkla
ūdensapgāde	no vietējā dziļurbuma
kanalizācija	pieslēgums centralizētajai pilsētas kanalizācijai
vēdināšana	dabiskā, ēkā izbūvēta piespiedu ventilācijas sistēma, kas novērtēšanas brīdī nefunkcionē

3.3. Zonējums

Saskaņā ar Salaspils novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P).



Saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Publiskās apbūves teritorijās (P) galvenās izmantošanas ietvaros katrā zemes vienībā ir atļauta vienas vai vairāku šādu ēku būvniecība:

- 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;
- mazumtirdzniecības ēku un būvju (piemēram, mazumtirdzniecības centri, universālveikali, atsevišķi veikali, zāles, kas tiek izmantotas gadatirgiem, izsolēm un izstādēm, apjuntie tirgi vai tirgus paviljoni, u.tml.) būvniecība;
- satiksmes un sakaru ēkas būvniecība;
- vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietu būvniecība;
- automašīnu stāvlaukumu būvniecība;
- ēku plašizklaides pasākumiem (piemēram, kinoteātri, koncertzāles, sarīkojumu un universālās zāles, kas tiek izmantotas plašizklaides pasākumiem, kazino, mūzikas un deju zāles, apjuntas estrādes u.tml.) būvniecība;
- muzeju vai bibliotēku ēku būvniecība;
- pirmsskolas izglītības iestāžu ēku būvniecība;
- skolu, universitāšu un zinātniskajai pētniecībai paredzēto ēku būvniecība;
- ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēku būvniecība;
- kulta ēku būvniecība;
- policijas un ugunsdzēsības dienestu ēku būvniecība;
- sporta ēku būvniecība;
- sporta būvju, izņemot auto un moto trases, vai arī zirgu jāšanas sporta trases būvniecība;
- restorāna, kafējnīcas vai bāra ēkas būvniecība;
- citu publiskās nozīmes objektu būvniecība.

Publiskās apbūves teritorijā ievēro šādas apbūves prasības:

- no jauna veidojamās zemes vienības platība ir ne mazāka kā 2 000 m²;
- zemes vienības minimālā fronte ir 15 metri;
- apbūves maksimālais augstums 15 metri no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē līdz jumta korei vai parapeta augšējai malai (savietotajiem jumtiem);
- maksimālais stāvu skaits – 4 stāvi;
- zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte nepārsniedz 150%;
- brīvā teritorija – 10% no zemes vienības platības;
- brīvā teritorija, ja zemes vienībā pirmsskolas ēkām ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību;
- būvlaide no ielas sarkanās līnijas – 3 metri;
- būvlaide no maģistrālās ielas sarkanās līnijas – 6 metri.

4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

4.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

2024. gada I pusgadā Latvijā tika veikti 23,4 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 9% mazāk kā iepriekšējā – 2023. gada II pusgadā (25,7 tūkstoši) un par 5% mazāk nekā 2023. gada I pusgadā (24,5 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Latvijā 2024. gada I pusgadā sasniedza 1,09 miljardus EUR, kas bija par 9% mazāk kā 2023. gada II pusgadā (1,2 miljardi EUR) un par 6% mazāk kā 2023. gada I pusgadā (1,16 miljardi EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 42% bija dzīvokļu pārdošanas

darījumi, kas kopā veidoja 44% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 20% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 18% no darījumu skaita un 33% no kopējās darījumu summas.

Nekustamo īpašumu darījumu skaita samazinājumu lielā mērā ietekmēja augstā EURIBOR likme, kas sākot ar 2022. jūliju bija konstanti pieaugusi, būtiski palielinot hipotekāro kredītu maksājumu apmēru. Tāpat pārdošanas darījumu, it īpaši mājokļu iegādes skaita samazinājums ir saistīts ar nepietiekamu tirgus piedāvājumu par esošajai potenciālo pircēju maksātspējai atbilstošu cenu, ko savukārt noteica iepriekšējos gados novērotais būvniecības izmaksu kāpums.

Aktīvākais tirgus segments nemainīgi ir mājokļu – dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgus, kā arī individuālajai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu pārdošana, lielākais darījumu skaits notiek Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē, kam seko lielākās Latvijas pilsētas. Latvijas reģionos lielākā aktivitāte joprojām saglabājas mājokļu un lauksaimniecības un mežu zemju segmentā. Komerccīpašumu tirgū saglabājas interese par stabili investīciju objektu iegādi un jauniem attīstības projektiem tirdzniecības, biroju un loģistikas sektoros, vērojams investīciju aktivitātes pieaugums arī mājokļu, it īpaši īres dzīvokļu sektorā. Nekustamo īpašumu tirgū turpinās 2022. gada laikā aktualizējusies tendence aizvien lielāku uzmanību pievērst īpašumu energoefektivitātei, palielinās pieprasījums pēc mūsdienīgiem īpašumiem ar zemām uzturēšanas izmaksām.

Līdz ar pakāpenisko valsts ekonomikas izaugsmi, IKP pieaugumu un ražošanas attīstību, ir novērojama attīstība arī ražošanas un industriālo īpašumu tirgū. Šajā sektorā vislielākais pieprasījums tradicionāli ir pēc ražošanas, darbnīcu un noliktavu telpām 500 – 1 500 m² platībā, lielākais pieprasījums ir pēc iznomājamām telpām, interese par šādu telpu iegādi ir ievērojami mazāka, jo tas ir saistīts ar daudz lielākiem kapitālieguldījumiem. Pieprasījums un piedāvājums pēc lielākām industriālajām un noliktavu telpām ar platību 3 000 līdz 5 000 m² ir salīdzinoši mazāks, īpaši pēc iznomājamām ražošanas telpām, jo šādu īpašumu potenciālo nomnieku prasības ir visai specifiskas un vairākums telpu īpašnieku nav gatavi ieguldīt līdzekļus telpu piemērošanai nomnieku vajadzībām. Uzņēmēji sāk izvērtēt izdevīgākos variantus – nomāt telpas, vai nomas maksu atvēlēt kredīta maksājumiem par jaunu ēku celtniecību. Daudzi uzņēmēji ir gatavi iegādāties zemi un celt paši savas ražotnes un noliktavas, jo katram ir savas individuālās prasības un padomju laiku celtnes tam ir grūtāk pielāgojamas, tomēr augstais būvniecības izmaksu līmenis un kredītēšanas izmaksas šo procesu šobrīd bremsē. Tirgū ir vērojama tendence samazināties pieprasījumam pēc padomju laikā celtajām ražošanas un noliktavu ēkām, kas ir fiziski un funkcionāli novecojušas un energoneefektīvas, tā vietā uzņēmēju izvēlas jaunuzceltas un mūsdienu standartiem atbilstošas ēkas, kā rezultātā šādu īpašumu pārdošanas cenām un nomas maksām ir tendence nedaudz pieaugt. Pieprasītākie īpašumi tradicionāli ir vietās ar ērtu piebraukšanu un autotransporta novietošanu, labā tehniskā stāvoklī, pēdējā laikā aizvien lielāka uzmanība tiek pievērsta arī komunālo, īpaši apkures izmaksu samērīgumam, nekustamā īpašuma nodokļa apmēram un īpašuma apsaimniekošanas kvalitātei. Mūsdienīgu komercobjektu trūkums ir veicinājis arī komerczemju tirgus attīstību, ir palielinājies gan pieprasījums uz zemju iegādi, gan arī piedāvājums to pārdošanai. Lielākais pieprasījums pēc komerczemēm ir Pierīgā.

Vidējais pārdošanas cenu un nomas maksu līmenis noliktavu un ražošanas telpām 2022. – 2023. gada laikā līdz ar augsto inflācijas līmeni ir nedaudz pieaudzis. Nomā maksas par neapsildītiem

padomju gados celtiem metāla angāriem ir sākot no 0,5 EUR par kvadrātmetru, par vecās industriālās zonās esošām mūra noliktavu un ražošanas telpām vidēji no 1,0 līdz 3,0 EUR par kvadrātmetru; pēdējos gados celtu A klases noliktavu kompleksu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu Rīgas pilsētā un apkārtnē ir robežās no 4,0 līdz 6,5 EUR par vienu kvadrātmetru. Pie šādiem noliktavu un ražošanas telpu objektiem izvietotu biroju telpu nomas maksas ir robežās no 3,0 līdz 10,0 EUR/m². Noliktavu un industriālo telpu pārdošanas cenas Rīgā un tās apkārtnē neatjaunotām padomju gados celtām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm ir vidēji 100 – 300 EUR/m² robežās, atjaunotiem un mūsdienu tirgus prasībām atbilstošiem šāda veida īpašumiem vidējās pārdošanas cenas ir robežās no 200 līdz 800 EUR/m², jaunuzceltām mūsdienīgām noliktavu, loģistikas un industriālajām ēkām līdz 1 500 EUR/m². Šādu īpašumu cenas galvenokārt ir atkarīgas no tā atrašanās vietas, apbūves un zemes gabala platības, apbūves tehniskā stāvokļa, pieejamām komunikācijām, autotransporta piekļūšanas ērtuma un apkārtējās infrastruktūras.

Nekustamo īpašumu tirgus Salaspils pilsētā ir salīdzinoši aktīvs un šeit ir novērojams pastāvīgs pieprasījums pēc nekustamajiem īpašumiem, ko nosaka nelielais attālums un ērtā satiksme ar Rīgu un attīstītā dzīvojamā infrastruktūra. 2023. gada laikā un 2024. gada pirmajā pusgadā šeit vidēji mēnesī notika ap 20 – 30 nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, aktīvākā tirgus daļa ir mājokļu – dzīvokļu un dzīvojamo māju, kā arī dzīvojās apbūves zemes gabalu tirdzniecība.

Komerčiāla rakstura īpašumu tirgus Salaspilī novērtēšanas brīdī ir raksturojams kā salīdzinoši mazaktīvs, gan nomas, gan pārdošanas darījumi ar komerčiāla rakstura – ražošanas, noliktavu, biroju, pakalpojumu objektu, tirdzniecības, utml. īpašumiem notiek salīdzinoši reti, aktīvākā komercobjektu tirgus daļa ir nelielu tirdzniecības un pakalpojumu objektu telpu tirdzniecība un noma, ir īpaši pilsētas centrālajā daļā, vietās ar aktīvu gājēju plūsmu. Salaspils pilsētā un tās apkārtnē tirgū novērtēšanas brīdī tiek piedāvāts ļoti neliels ražošanas, noliktavu, darbnīcu, utml. komerčiāla rakstura telpu platību klāsts gan nomai, gan pārdošanai, kā arī pārdošanas un iznomāšanas darījumi ar šāda veida īpašumiem notiek salīdzinoši reti. Biežākie tirgū sastopamie objekti ir zemes gabali ar padomju laikā celtām ķieģeļu mūra un dzelzsbetona konstrukciju un angāra tipa ražošanas un noliktavu ēkām, jaunuzceltu un mūsdienu prasībām atbilstošu komercobjektu piedāvājums tirgū ir ļoti neliels. Pēdējo gadu laikā Salaspilī ir notikuši tikai daži lielāka apjoma komerčiāla rakstura biroju, ražošanas un noliktavu īpašumu pārdošanas darījumi un to pārdošanas cenas, atkarībā no īpašuma izvietojuma, zemes un apbūves platības un ēku tehniskā stāvokļa, bija robežās no 50 līdz 500 EUR/m², šādu īpašumu nomas maksas, atkarībā no iepriekš minētajiem faktoriem, ir robežās no 1,0 līdz 5,0 EUR/m².

4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Ņemot vērā novērtējamā īpašuma atrašanās vietu, teritorijas zonējumu, ēkas funkcionālo plānojumu, tehnisko stāvokli un nekustamā īpašuma tirgus situāciju, tā labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir ēkas atjaunošana un izmantošana kā jaukta veida komerciāla rakstura telpas biroju, pakalpojumu objektu, vieglās ražošanas, noliktavu, utml. vajadzībām. Veicot teritorijas zonējuma maiņu, iespējama ēkas izmantošanas arī dzīvojamo telpu vai viesnīcas vajadzībām.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

4.4. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze

Īpašuma vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Īpašums atrodas stratēģiski izdevīgā vietā, ar ērtu piekļuvi Rīgas apvedceļam un Salaspils centra daļai;
- Pie īpašuma ērta piebraukšana un automašīnu novietošana;
- Īpašuma apkārtnē darbojas vairāki ražošanas, tirdzniecības, u.c. uzņēmumi;
- Īpašumam ir pievadītas centralizētās komunikācijas.

Īpašuma vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes;
- Ēka ilgstoši netiek izmantota ekspluatācijā, tās iekštelpu apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- Ēkai ir ļoti liela platība, tās atjaunošanai nepieciešams ieguldīt apjomīgus finanšu līdzekļus.

4.5. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksām;
- *ienākumu pieeja* – ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru pārdošanas cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekoša informācija par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas netiek pielietotas, jo pašreizējā tirgus situācijā nav novērojama šāda veida nekustamo īpašumu pārdošanas cenu piesaiste to celtniecības izmaksām, kā arī īpašums tā esošajā tehniskajā stāvoklī nav uzskatāms par iznomājamu un ienākumus ģenerējošu nekustamā īpašuma objektu, un tā iespējamā atjaunošanas izmaksu un potenciālo nomas ienākumu aprēķina prognoze ir saistīta ar daudziem pieņēmumiem un subjektīviem faktoriem, kas var ietekmēt iegūtā rezultāta ticamību.

4.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz pārdotu līdzīgu nekustamo īpašumu cenu analīzi.

Veicot īpašuma vērtības aprēķinu ar salīdzināmo darījumu pieeju, tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem. Izvēlētos pārdotos īpašumus salīdzina ar novērtējamo objektu un to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktora (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas un izvietojuma;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no apbūves tehniskā stāvokļa;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no ēku un zemes platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no teritorija zonējuma un atļautās izmantošanas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no īpašumam pieejamām komunikācijām;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no īpašumam reģistrētajiem apgrūtinājumiem;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

Novērtējamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem līdzīgu nekustamo īpašumu objektu pārdošanas darījumiem:

1. Nekustamais īpašums Miera ielā 34 k-1, Salaspilī, Salaspils novadā, kadastra Nr. 8011 503 0022. Īpašums sastāv no rūpnieciskās ražošanas ēkas ar kopējo platību 2 573,2 m². Ēka celta 1983. gadā, ķieģeļu mūra un dzelzsbetona paneļu konstrukcijas, trīs stāvi, ēka netiek izmantota, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes. Īpašums pārdots 2022. gada novembrī par cenu 250 000 EUR (97 EUR/m²).



2. Nekustamais īpašums Gailēņu ielā 7, Jaunciemā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 114 0414. Īpašums sastāv no zemes gabala 2 839 m² platībā un uz tā esošās skolas ēkas ar kopējo platību 3 431,4 m². Ēka celta 1966. gadā, ķieģeļu mūra un dzelzsbetona paneļu konstrukcijas, pieci stāvi, ēka netiek izmantota, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada septembrī par cenu 215 000 EUR (63 EUR/m²).



3. Nekustamais īpašums Čuibes ielā 16, Rumbulā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 126 0143. Īpašums sastāv no zemes gabala 5 996 m² platībā un uz tā esošajām divām ēkām – trīsstāvu biroja ēka ar platību 3 259,4 m² un vienkārtīga noliktavas ēka platību 494,2 m². Ēkas celtas 1959. gadā, ķieģeļu mūra un dzelzsbetona paneļu konstrukcijas, ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada martā par cenu 500 000 EUR (133 EUR/m²).



Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta kartē



X – novērtējamais īpašums
1, 2, 3 – salīdzināmie īpašumi

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt galīgo vērtību. Iegūtais rezultāts tiek noapaļots līdz tūkstošiem eiro.

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Darījuma datums	-	nov.2022	sept.2024	marts.2024
Īpašuma pārdošanas cena, EUR	-	250 000	215 000	500 000
Ēkas platība, m ²	8 200,0	2 573,2	3 431,4	3 753,6
Zemes platība, m ²	-	-	2 839	5 996
Īpašuma pārdošanas cena, EUR/m ²	-	97	63	133
Vērtību ietekmējošie faktori un to ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Īpašuma atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	labāka	labāka
		0%	-5%	-15%
Ēkas tehniskais stāvoklis	-	labāks	labāks	labāks
		-5%	-10%	-20%
Ēkas platība	-	mazāka	mazāka	mazāka
		-20%	-15%	-15%
Zeme	bez zemes	bez zemes	īpašumā	īpašumā
		0%	-10%	-15%
Apgrūtinājumi	nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
		0%	0%	0%
Citi vērtību ietekmējoši faktori	nav	nav	nav	nav
		0%	0%	0%
Kopējā korekcija	-	-25%	-40%	-65%
Korigētā īpašuma vērtība, EUR/m ²	52	73	38	47
Aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				430 000

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība ir **430 000 EUR**.

4.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot nekustamo īpašumu izsoles ceļā, darbojas vairāki riska faktori, kas rada negatīvu ietekmi uz īpašuma vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- fiziskā stāvokļa risks – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma pārņemšanai valdījumā varētu vēl pasliktināties;
- laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma pārņemšana valdījumā var ieilgt vai vispār nenotikt;

- finansēšanas faktors – izsolē nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stabila tirgus apstākļos, kā tas ir novērtēšanas brīdī – pasliktina.

Novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, kā arī īpašuma funkcionālo specifiku, nepieciešamo investīciju apmēru un novērtēšanas brīdī pastāvošās šāda veida nekustamo īpašumu tirgus tendences, varētu būt **70%** apjomā no noteiktās īpašuma tirgus vērtības. Minētā cenas starpība ir pietiekama, lai radītu pietiekamu vērtības rezervi iespējamām īpašuma vērtības izmaiņām un ieinteresētu potenciālos nekustamā īpašuma pircējus – starpniekus, spekulantus, investorus, gala lietotājus u.c. iegādāties konkrēto nekustamo īpašumu, apzinoties visus iepriekš minētos riska faktorus.

Rezultātā novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta (noapaļojot līdz tūkstošiem eiro): $430\ 000\ \text{EUR} \times 0,70 = \mathbf{301\ 000\ \text{EUR}}$.

4.8. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtējamā nekustamā īpašuma ar adresi Miera iela 34, Salaspils, Salaspils novads, kadastra Nr. 8011 503 0782, kas sastāv no neapdzīvojamās ēkas – galvenā laboratorijas korpusa, visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** 2024. gada 25. novembrī ir aprēķināta:

430 000 EUR (Četri simti trīsdesmit tūkstoši eiro).

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** izsoles vajadzībām novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

301 000 EUR (Trīs simti viens tūkstotis eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

G. Apsītis

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas

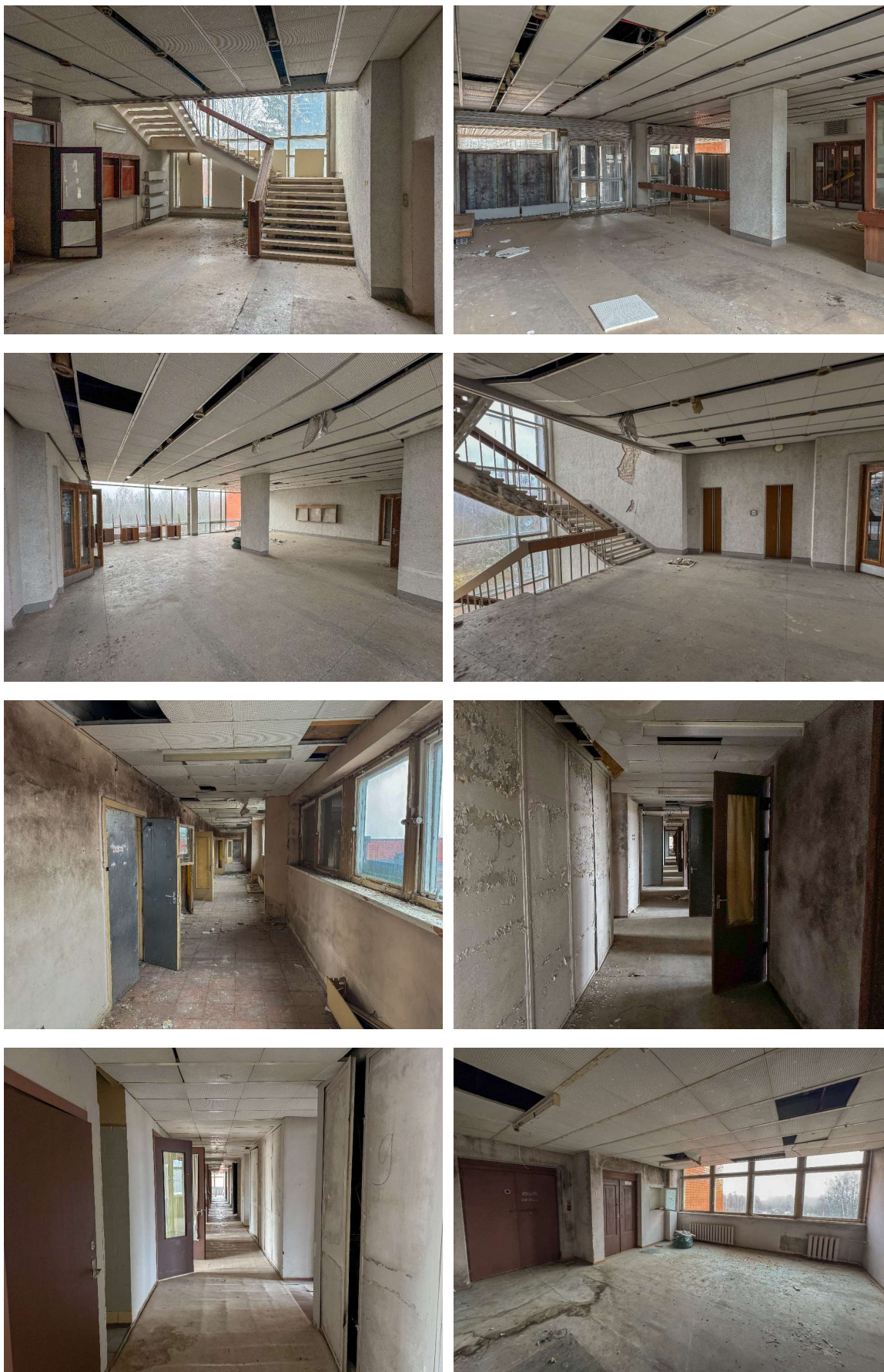
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94

nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI**1. Īpašuma fotoattēli**

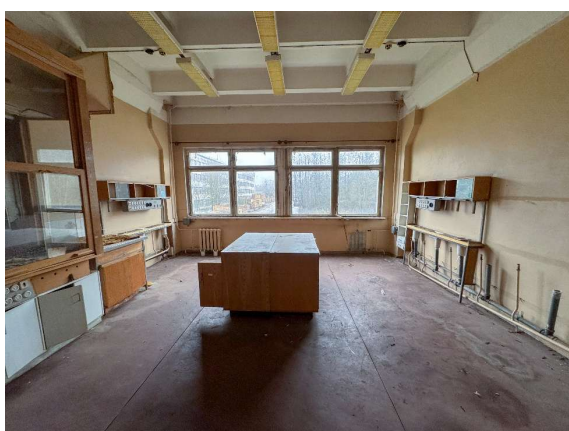
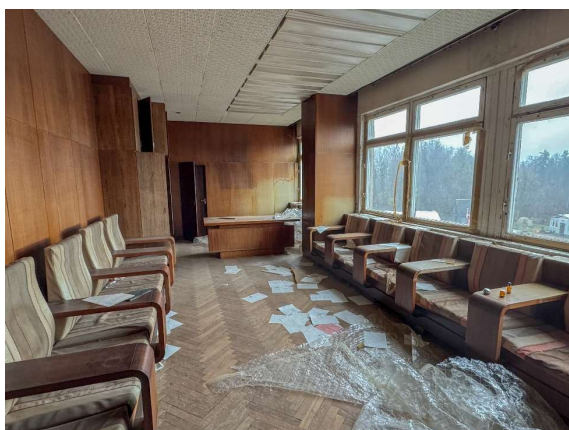
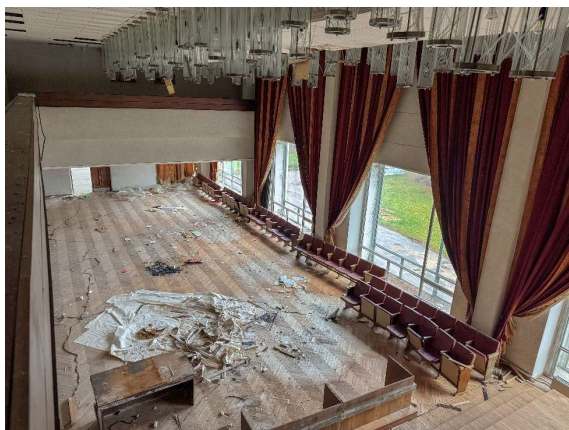
Ēkas fasādes



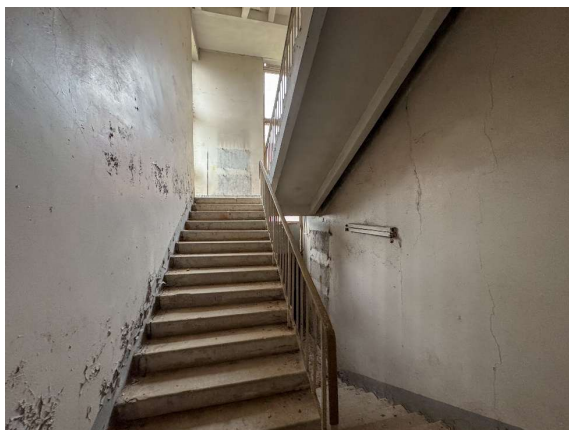
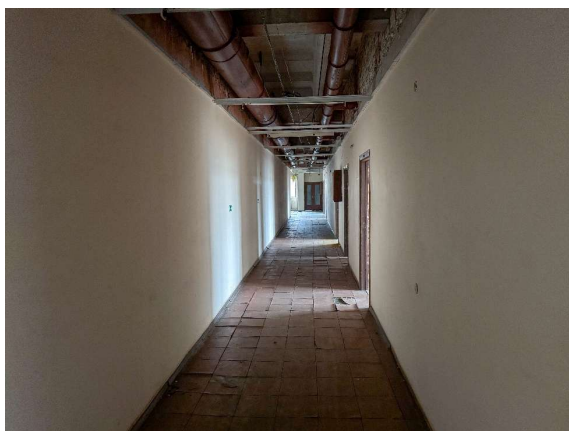
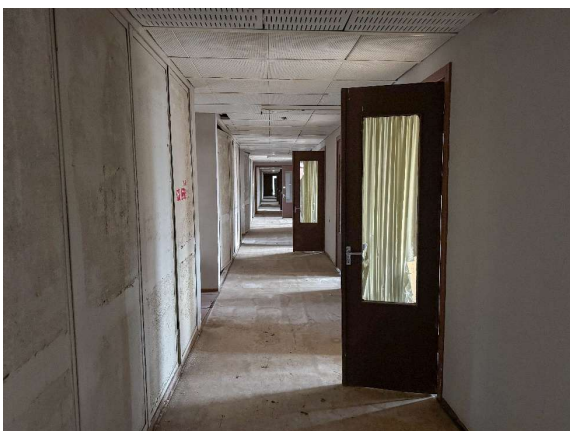
Telpu interjers



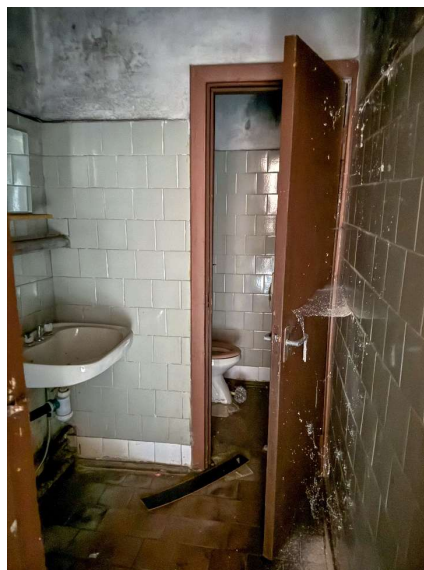
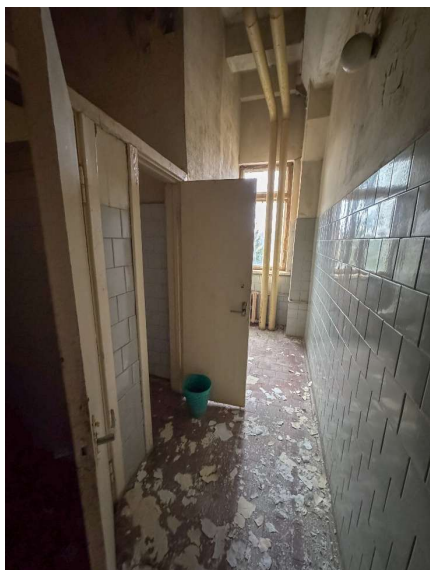
Telpu interjers



Telpu interjers

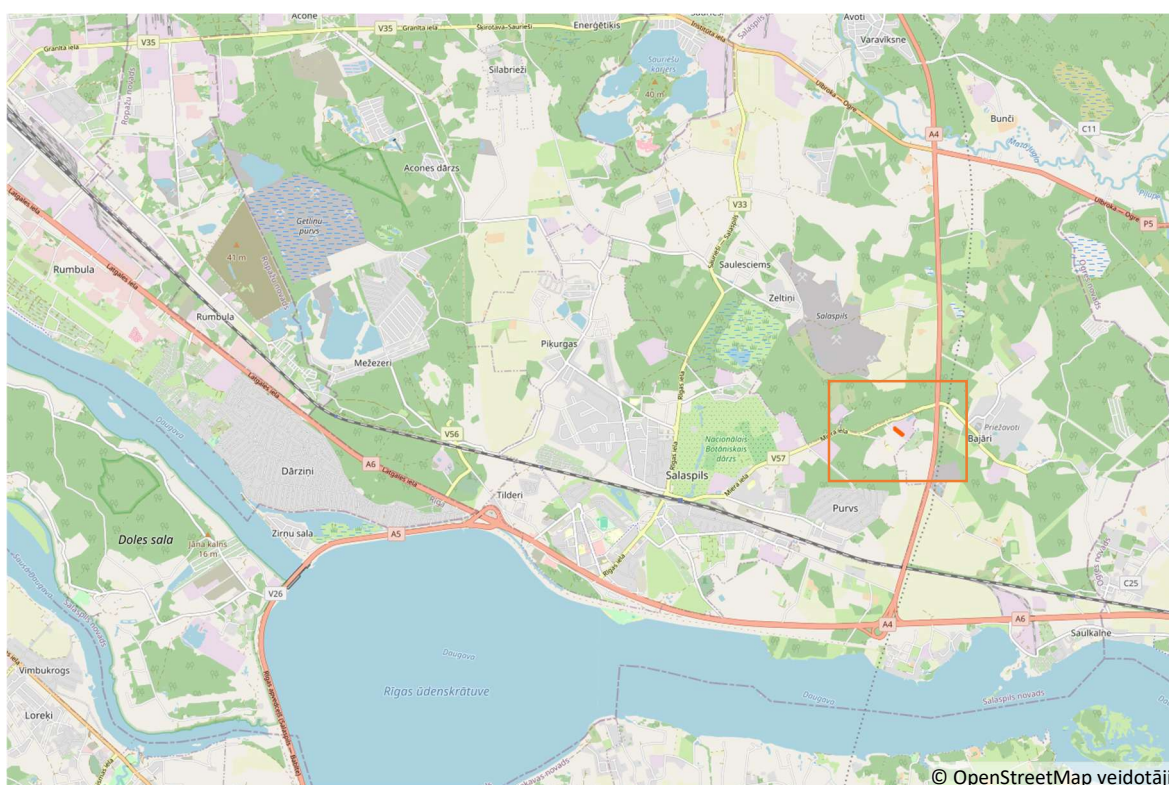
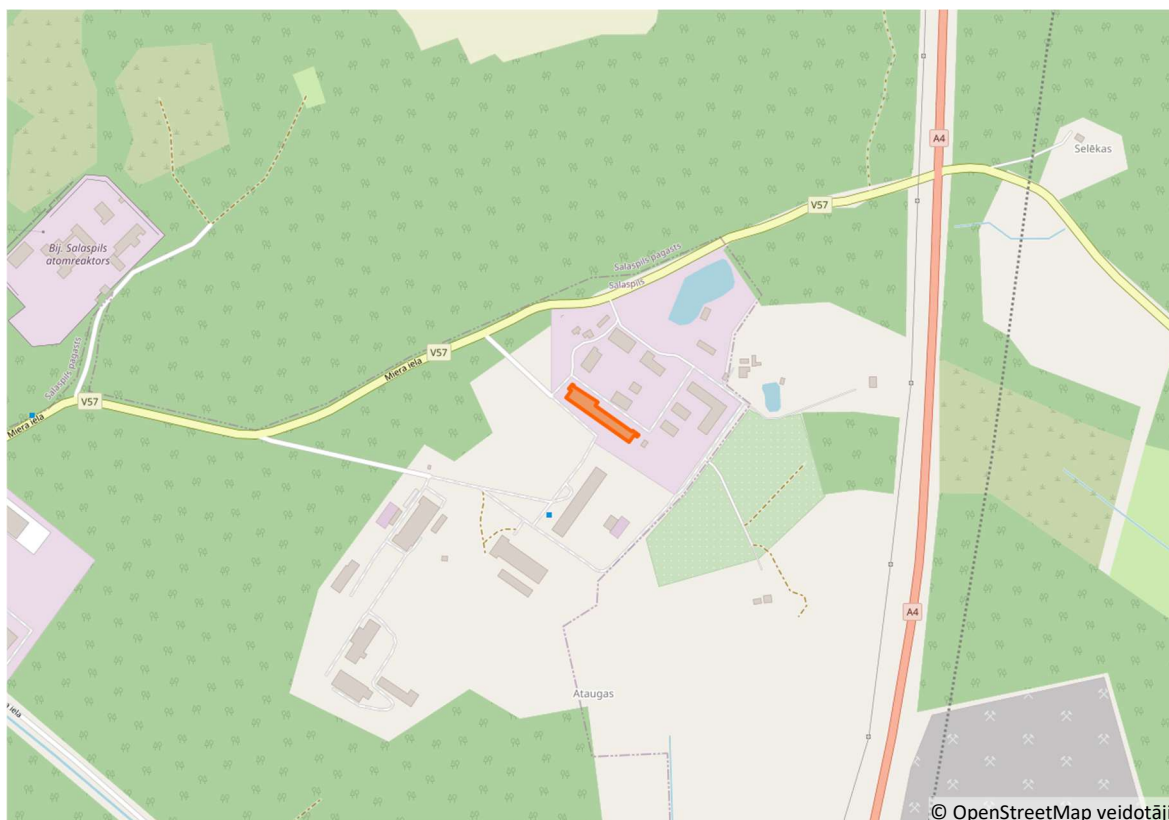


Telpu interjers



Telpu interjers

2. Īpašuma atrašanās vieta



Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 782

Kadastra numurs: 80115030782

Miera iela 34, Salaspils, Salaspils nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Nekustamais īpašums sastāv no: laboratoriju korpusa galvenās ēkas (lit.Nr.1) , laboratoriju korpusa eksperimentālās bāzes (lit.Nr.2), tehniskā bloka ar siltummezglu (lit.Nr.3), ķīmikāliju noliktavas (lit.Nr.4), materiālu noliktavas (lit.Nr.5), transformatoru apakšstacijas T-4410 (lit.Nr.6), ūdens attīrīšanas stacijas (lit.Nr.7), garāžas(lit.Nr.8), kanalizācijas sūkņu stacijas (lit.Nr.9), aparatūras noliktavas (lit.Nr.10), sakņu noliktavas (lit.Nr.11).</p> <p>2.1. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes īpašumu Alpi , kadastra numurs 8011- 003- 0101, Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.8. Zemes īpašnieks Andris Strautmanis. <i>Žurn. Nr. 7799, lēmums 26.10.1998., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>3.1. Īpašumam piešķirts kadastra numurs 8011 503 0782. Pamats: Valsts zemes dienesta 2011.gada 9.novembra elektroniskais paziņojums. <i>Žurn. Nr. 300003133400, lēmums 10.11.2011., tiesnese Ināra Zariņa</i></p> <p>4.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:</p> <p>4.2. Galvenais laboratorijas korpus (kadastra apzīmējums 80110030101019). <i>Žurn. Nr. 300005071348, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p>		
<i>I daļas 2.iedaļa</i> Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101027 (lit.Nr.8).Būve pievienota nekustamam īpašumam Salaspils pilsētas zemesgrāmatā nodalījumā Nr. 8.Pamats: 2019.gada 13.augusta pirkuma līgums, 2019.gada 11.novembra vienošanās pie 13.08.2019. pirkuma līguma. <i>Žurn. Nr. 300005008148, lēmums 05.12.2019., tiesnese Indra Kreicberga</i></p> <p>2.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101020 (lit.Nr.2).</p> <p>2.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000598505.</p> <p>2.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071204, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>3.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101021 (lit.Nr.3).</p> <p>3.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000598509.</p> <p>3.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071312, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>4.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101022 (lit.Nr.4).</p> <p>4.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000598513.</p> <p>4.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071322, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p>		

I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>5.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101023 (lit.Nr.5).</p> <p>5.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000598514.</p> <p>5.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071327, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>6.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101024 (lit.Nr.7).</p> <p>6.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000598515.</p> <p>6.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071332, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>7.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101025 (lit.Nr.6).</p> <p>7.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000598517.</p> <p>7.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071337, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>8.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101026 (lit.Nr.9).</p> <p>8.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000598519.</p> <p>8.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071345, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>9.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101028 (lit.Nr.11).</p> <p>9.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000598521.</p> <p>9.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071346, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>10.1. Atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu 80110030101029 (lit.Nr.10).</p> <p>10.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000598524.</p> <p>10.3. Pamats: SIA "Biķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005071348, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS RĪGAS TEHNISKĀS UNIVERSITĀTES personā, nodokļu maksātāja kods 90000068977. <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (234098007799)</i></p> <p>2.1. Pamats: 1973.gada 30.marta akts par Neorganiskās ķīmijas institūta eksperimentālās bāzes pieņemšanu ekspluatācijā (Latvijas Zinātņu Akadēmijas Centrālā arhīva 07.10.1998. apliecināta kopija), 1983.gada 24.marta akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā (Latvijas Zinātņu Akadēmijas Centrālā arhīva 07.10.1998. apliecināta kopija)</p>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>kopija), Salaspils pilsētas ar lauku teritoriju būvvaldes 1998.gada 26.oktobra izziņa Nr.51, LR Ministru Kabineta 1998.gada 17.februāra rīkojums Nr.64. <i>Žurn. Nr. 7799, lēmums 26.10.1998., tiesnese Māra Balode</i></p> <p>3.1. Persona: Rīgas Tehniskā Universitāte, reģistrācijas kods 90000068977. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.</p> <p>3.3. Pamats: 2016.gada 23.augusta akts Nr.1616/16 par valsts nekustamā īpašuma pārņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā. <i>Žurn. Nr. 300004200537, lēmums 05.10.2016., tiesnese Dainida Sarma</i></p> <p>4.1. Persona: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>4.2. Īpašnieks: SIA "Biķernieku 200", reģistrācijas numurs 40103938486.</p> <p>4.3. Pamats: 2018.gada 12.aprīļa pirkuma līgums Nr.4/3-3-18-26/764. <i>Žurn. Nr. 300004613048, lēmums 14.06.2018., tiesnese Ināra Kužņecova</i></p> <p>5.1. Persona: SIA "Biķernieku 200", reģistrācijas numurs 40103938486. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>5.2. Īpašnieks: SIA "Miera 34", reģistrācijas numurs 40203484237.</p> <p>5.3. Pamats: 2023.gada 8.maija atzinums par mantisko ieguldījumu, 2023.gada 8.jūnija nekustamā īpašuma nodošanas - pieņemšanas akts, Uzņēmumu reģistra 2023.gada 16.maija lēmums Nr. 6-12/39688 par komercsabiedrības ierakstīšanu komercreģistrā. <i>Žurn. Nr. 300005943276, lēmums 26.06.2023., tiesnese Skaidrīte Temjakova</i></p>	<p>0</p> <p>1</p> <p>0</p> <p>1</p> <p>0</p> <p>1</p>	<p>173500.00 EUR</p>
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
<p>1.1. Atzīme - noteikts aizliegums piecus gadus pēc 2.1.1.3.1. apakšaktivitātes projekta "Rīgas Tehniskās universitātes Neorganiskās ķīmijas institūta zinātniskās infrastruktūras pilnveidošana" īstenošanas termiņa beigām atsavināt, iznomāt, izīrēt vai iekļāt nekustamā īpašuma sastāvā esošo būvi - eksperimentālo bāzi ar vēsturisko literu Nr.2 (būves kadastra apzīmējums 8011 003 0101 020). Pamats: 2011.gada 14. jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.320. <i>Žurn. Nr. 300003354259, lēmums 21.12.2012., tiesnese Sandra Zeire</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004128367)</i></p> <p>2.1. Atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr. 300003354259, 18.12.2012) dzēsta. Pamats: Rīgas Tehniskās Universitātes 2016.gada 13.jūnija nostiprinājuma lūgums, Ministru kabineta 2016.gada 5.maija rīkojums Nr.282. <i>Žurn. Nr. 300004128367, lēmums 16.06.2016., tiesnese Jolanta Līvena</i></p> <p>3.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Zviedrijas mežu fondi, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103327773, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dalīt, iekļāt, izīrēt, iznomāt vai kā citādi apgrūtināt ar lietu un saistību tiesībām. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005130285)</i></p> <p>3.2. Pamats: 2016.gada 4.janvāra līgums aizdevuma (kredītlīnijas). <i>Žurn. Nr. 300004674403, lēmums 29.08.2018., tiesnese Skaidrīte Temjakova</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005130285)</i></p> <p>4.1. Atzīme Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300004674403, 20.08.2018) dzēsta.Pamats: sabiedrības ar ierobežotu "Zviedrijas mežu fondi" 2020.gada 2.aprīļa nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005130285, lēmums 26.05.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i></p>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>1.1. Nostiprināta nomas tiesība uz darbnīcu- telpa Nr.101(172.7 kvm), biroja telpu- Nr.109 (15.5 kvm), ģērbtuvī- telpa Nr.111 (19.5 kvm) laboratoriju korpusa eksperimentālās bāzes ēkā (lit. Nr.2) uz trīs gadiem. Nomnieks : Sabiedrība ar ierobežotu atbildību H MEGA, nodokļu maksātāja kods 40003515587. Pamats: 2001. gada 16. marta līgums Nr.2001/05 par nedzīvojamo telpu nomu. <i>Žurn. Nr. 300000046383, lēmums 26.07.2001., tiesnese Velta Karzone-Kere</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003968442)</p>	
<p>2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz ēkas bēniņu telpas daļu 12 kvm. platībā līdz 2006.gada 30 septembrim. Nomnieks: SIA Latvijas Mobilais Telefons, nodokļu maksātāja kods 50003050931. Pamats: 2001. gada 11. septembra nomas/īres līgums. <i>Žurn. Nr. 300000127969, lēmums 06.11.2001., tiesnese Liāna Bērziņa</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003968442)</p>	
<p>3.1. Nostiprināta nomas tiesība uz telpām noliktavā nr.4-156.8 kvm platībā un telpām noliktavā nr.5-20.9 kvm platībā līdz 2011. gada 1. janvārim. Nomnieks : Battika, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003354915. Pamats: 2001. gada 16. marta līgums Nr.2001/4 par neapdzīvojamo telpu nomu. <i>Žurn. Nr. 300000165493, lēmums 19.12.2001., tiesnese Velta Karzone-Kere</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003968442)</p>	177.7 m ²
<p>4.1. Atzīme - nekustamā īpašuma sastāvā esošā būve - eksperimentālā bāze ar vēsturisko literu Nr.2 (būves kadastra apzīmējums 8011 003 0101 020) ir ieguldīta natūrā 2.1.1.3.1. apakšaktivitātes projekta "Rīgas Tehniskās universitātes Neorganiskās ķīmijas institūta zinātniskās infrastruktūras pilnveidošana" ietvaros no dienas, kad parakstīts līgums par projekta īstenošanu, līdz 2015.gada 31.augustam. Pamats: 2011.gada 14. jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.320. <i>Žurn. Nr. 300003354259, lēmums 21.12.2012., tiesnese Sandra Zeire</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003968442)</p>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti un atzīme Nr.1.1, 2.1, 3.1, 4.1 (žurnāla Nr.300000046383, 10.07.2001, 300000127969, 30.10.2001, 300000165493, 17.12.2001, 300003354259, 18.12.2012).Pamats: Rīgas Tehniskās Universitātes 2015.gada 16.oktobra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003968442, lēmums 29.10.2015., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i></p>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
<p>1.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Zviedrijas mežu fondi, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103327773. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005130285)</p> <p>1.2. Pamats: 2016.gada 4.janvāra līgums aizdevuma (kredītlīnijas), 2016.gada 11.marta hipotēkas līgums, 2018.gada 25.jūnija vienošanās hipotēkas līgumam. <i>Žurn. Nr. 300004674403, lēmums 29.08.2018., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005130285)</p>	1000000.00 EUR
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
<p>1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300004674403, 20.08.2018).Pamats: sabiedrības ar ierobežotu "Zviedrijas mežu fondi" 2020.gada 2.aprīļa nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005130285, lēmums 26.05.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i></p>	1000000.00 EUR

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: Gints Apsītis. Pieprasījums izdarīts 22.11.2024 12:32:22.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80115030782	-	372396	782	Salaspils, Salaspils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	372396
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	372396 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	498150 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	383760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	372396 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	498150 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	383760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80110030101019	1/1	372396	Miera iela 34, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169

Kadastrālā vērtība (EUR):	372396
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	372396 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	498150 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	383760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	8200.0
Nosaukums:	Galvenais laboratorijas korpus
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.12.1997
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

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

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Dzelzsbetona paneļi
Virszemes stāvu skaits:	4
Apbūves laukums (kv.m.):	2118.7
Būvtilpums:	42271.0
Kopējā platība (kv.m.):	8200.0
Nolietojums (%):	10
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	80110030101019-01

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	2118.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	42271.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	8200.0 kv.m.	-	-

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TEHNISKĀ PASE

ARHĪVA LIETAS Nr. 742

Pilsēta Salaspils

rajons Roģas

iela, prosp. Miera mājas Nr. 34

pagasts _____

māju nosaukums _____

kvartāls Nr. _____ grupā Nr. _____ grunts _____

Nekustamais īpašums reģistrēts Valsts zemes grāmatu nodaļā

Reģ. dat.	Kadastra Nr.	Zemes grāmatas nodaļas saimnieciskais nosaukums

Uz zemes gabala atrodošās celtnes

1.229u

Nr. līters	Celtnes nosaukums	Materiāls		Stāvu skaits	Apbūvēt. laukums m ²	Augstums	Tilpums m ³	Atjaunošanas vērtība Ls	Nolietošanās %	Pašreizējā vērtība Ls
		sienu	jumta							
1	garv. labor. bet. p. rube			4	2002,7	17,00	34040	339315	10	305384
				1	(899,7)	4,25	3824			
				1	(1600,7)	2,75	4401			
				1	116,0	-	-			
			Kopā		2118,7		42271			333784
laborat. korp.										
2	eksperiment. korp.			2	1595,9	8,70	13565	113734	10	102361
				1	(178,9)	3,25	981			
				-	142,8	-	-			
					Kopā	1738,7	14146			
3	teh. mīc. korp.			1	341,4	5,40	1844	14125	10	12713
4	Noliktava			1	328,8	4,35	1430	9066	10	8159
				-	135,9	-	-	-	-	-
					Kopā	464,7	1430	9066	8159	
materiālu										
5	Noliktava			1	318,9	4,35	1387	8794	10	7915
				-	139,6	-	-	-	-	-
					Kopā	458,5	1387	8794	7915	
7	Udeņu attīrīšanas stacija			1	144,1	3,25	468	12160	10	10944
				1	40,0	4,25	170			
					Kopā	184,1	638			
6	Transformat. aparāta korp.			1	62,8	9,50	597	4764	-	4764
9	Kanāļu tīrīšanas stacija			1	24,6	7,15	176	3180	30	2226
8	garšņ. iest. transp.			1	181,9	4,50	818	4082	10	3674
11	Sūkņu hol. iest.			1	71,4	2,45	175	2617	10	2355
				1	(71,4)	2,65	187			
				1	30,8	-	-			
					Kopā	102,2	364			
10	apar. nol. garšņ. iest.			1	146,7	3,05	447	3491	10	3412

1281.32
- 1250.00

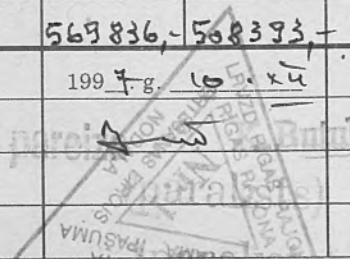
Uz zemes gabala atrodošās izbūves

U-274

0.42

Ieraksta datums	Liters	31, 32		Izmēri				Atjaunošanas vērtība		Nolietoš. %	Pašreizējā vērtība Ls
		Nosaukums	Materiāls	garums	augstums	laukums m ²	tilpums m ³	vienība Ls	kopējā Ls		
10. X 97	1	asf.	asf.			6802		2.17	21698	30	15189
	115	paug.	betons			196		1.93	378	-	378
	171	paug.	dr. puv.	136				4.24	977	10	977
									22653		16086

Ēku, izbūvju un zemes gabala vērtība Ls

Nosaukums	Atjaunošanas vērtība Ls	Pašreizējā vērtība Ls	Atjaunošanas vērtība Ls	Pašreizējā vērtība Ls	Atjaunošanas vērtība Ls	Pašreizējā vērtība Ls	Atjaunošanas vērtība Ls	Pašreizējā vērtība Ls
Zeme	-	-						
Pamatceltnes	547183	492307						
Palīgceltnes								
Izbūve	22653	16086						
Kopā	569836	508393						
Sastādīts	1997.g.	16.XIV	199.g.		199.g.		199.g.	
Izpildīja:								
Pārbaudīja:								
Vadītājs:								

Salaspils pilsētas
ar lauku teritoriju

ARHITEKTŪRAS DIENESTS

☒ Līvzemes iela 8, Salaspils, Rīgas raj. LV 2169

☎ 947189

SALASPILĒ,

KODS 8011

PLĀNS

(orientēts pēc magnētiskā meridiāna)

Plānā uzrādītā apbūves gabala kopplatība ir 39 040 m²

APBŪVĒTĀJS: LZA NEORGANISKAIS ĪTMIJAS
INSTITŪTS



SALASPILS PILSĒTAS DOMES
ARHITEKTŪRAS DIENESTS

TERITORIJAS TOPOGRĀFISKAIS PLĀNS

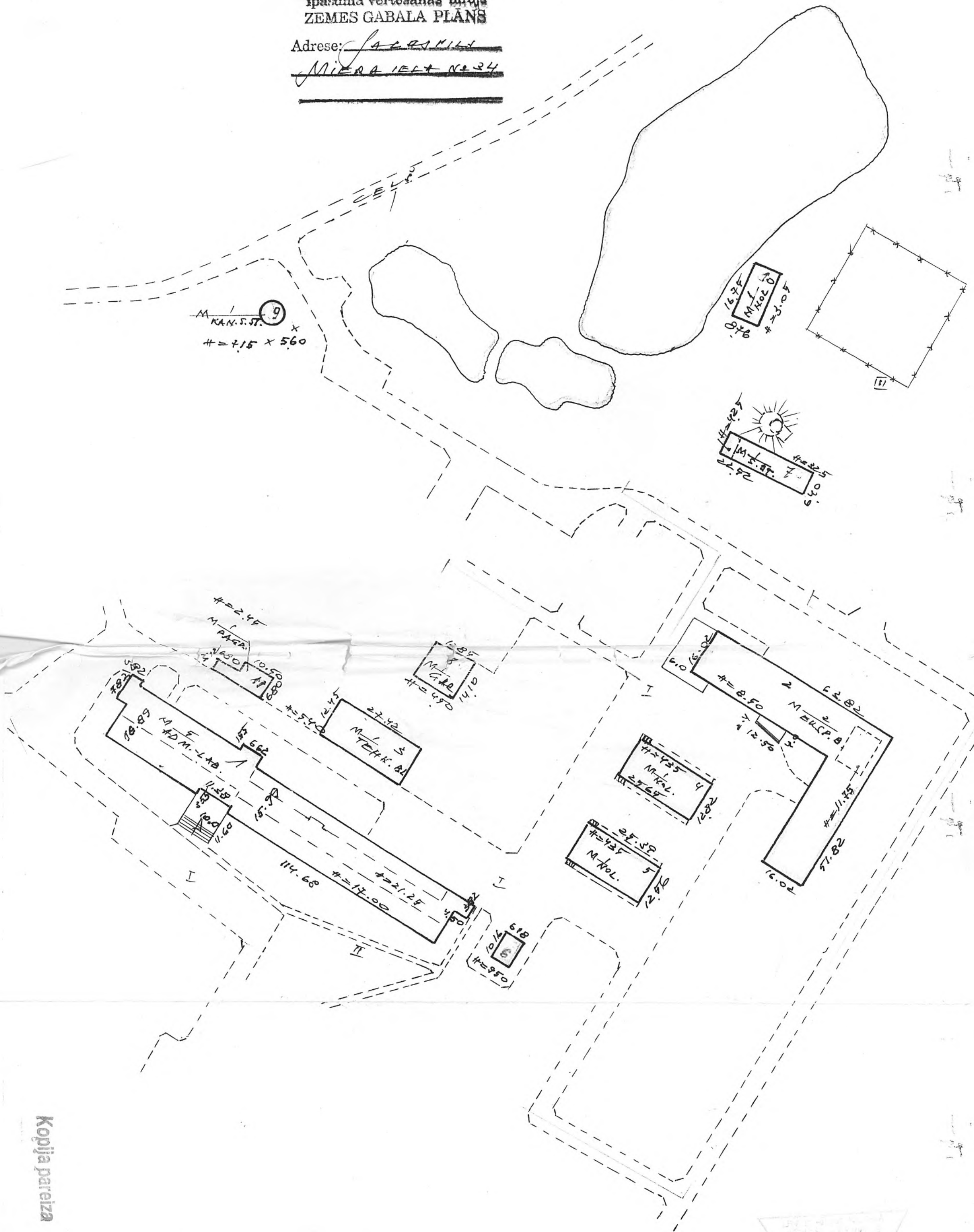
M 1:2 000

M 1:200
1997. gada 10. 12.

Galv. arhitekts	<i>[Signature]</i>	J.Šrēders	10.12.97
Robežas iemērēja	<i>[Signature]</i>	V.Maksims	6.09.97
Plānu zīmēja	<i>[Signature]</i>	G.Zumens	6.09.97

tīgas rajona nekustama
 īpašuma vērtēšanas birojs
ZEMES GABALA PLĀNS

Adrese: JACIPIĻI
MIERA IELĀ Nr. 24

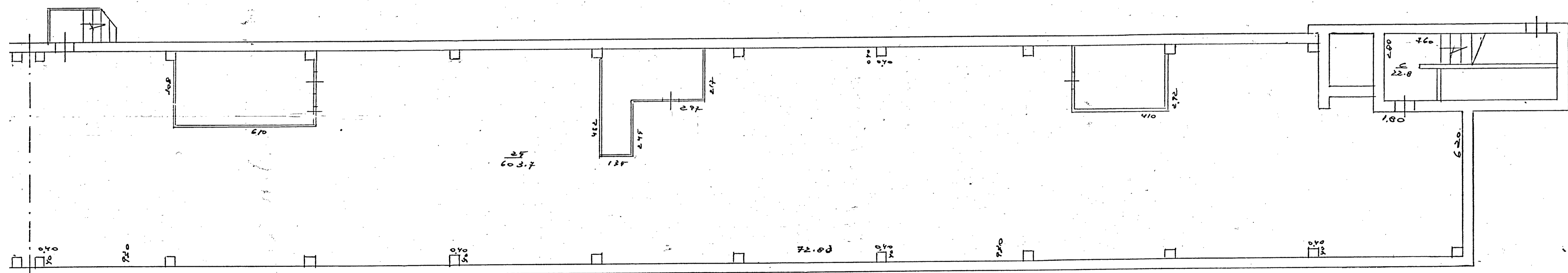
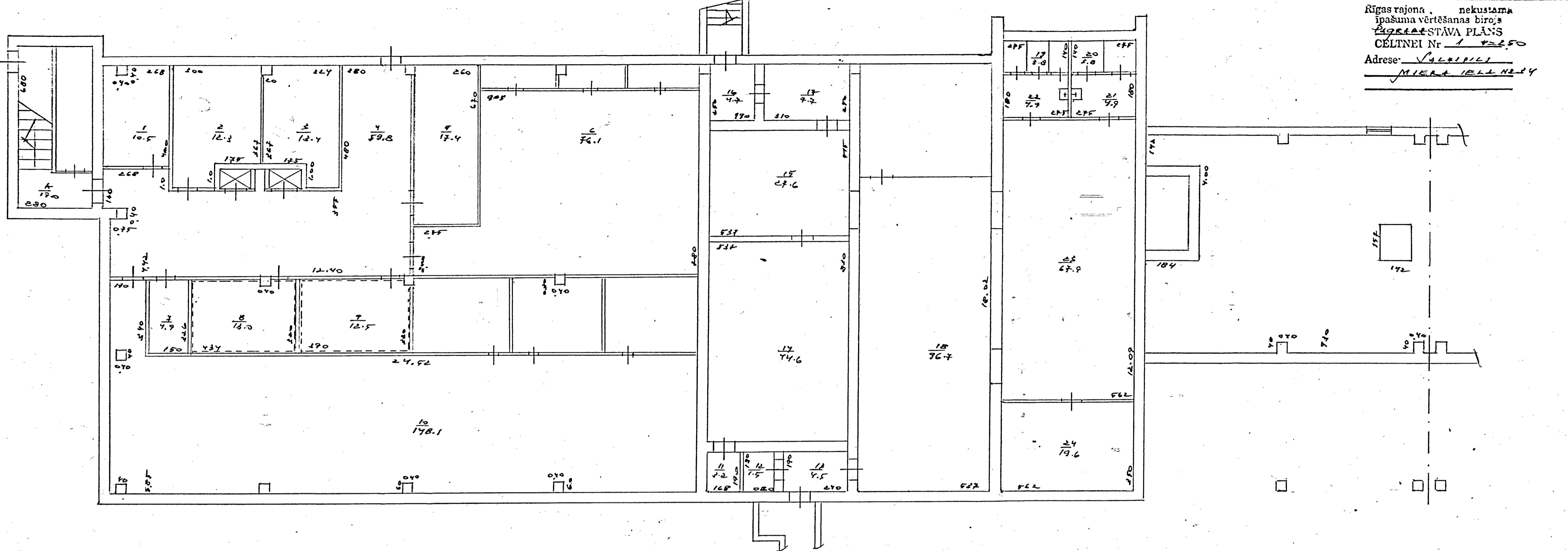


Kopija pareiza

Mērogs 1:1000

Darbu izpildīja: _____
 Darbu pārbaudīja: _____
 "15" 8/11 1997.g.

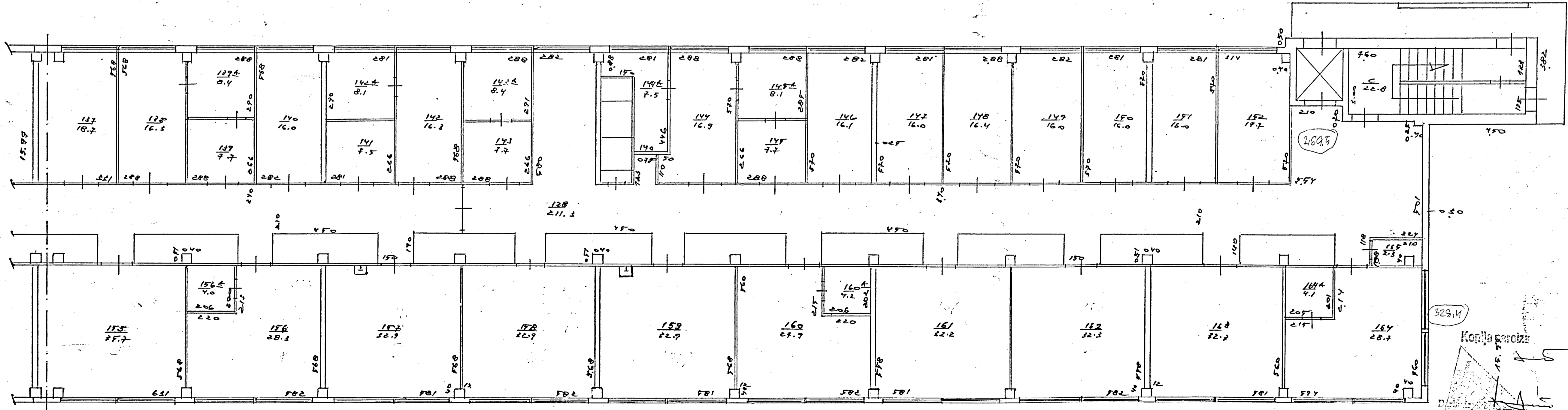
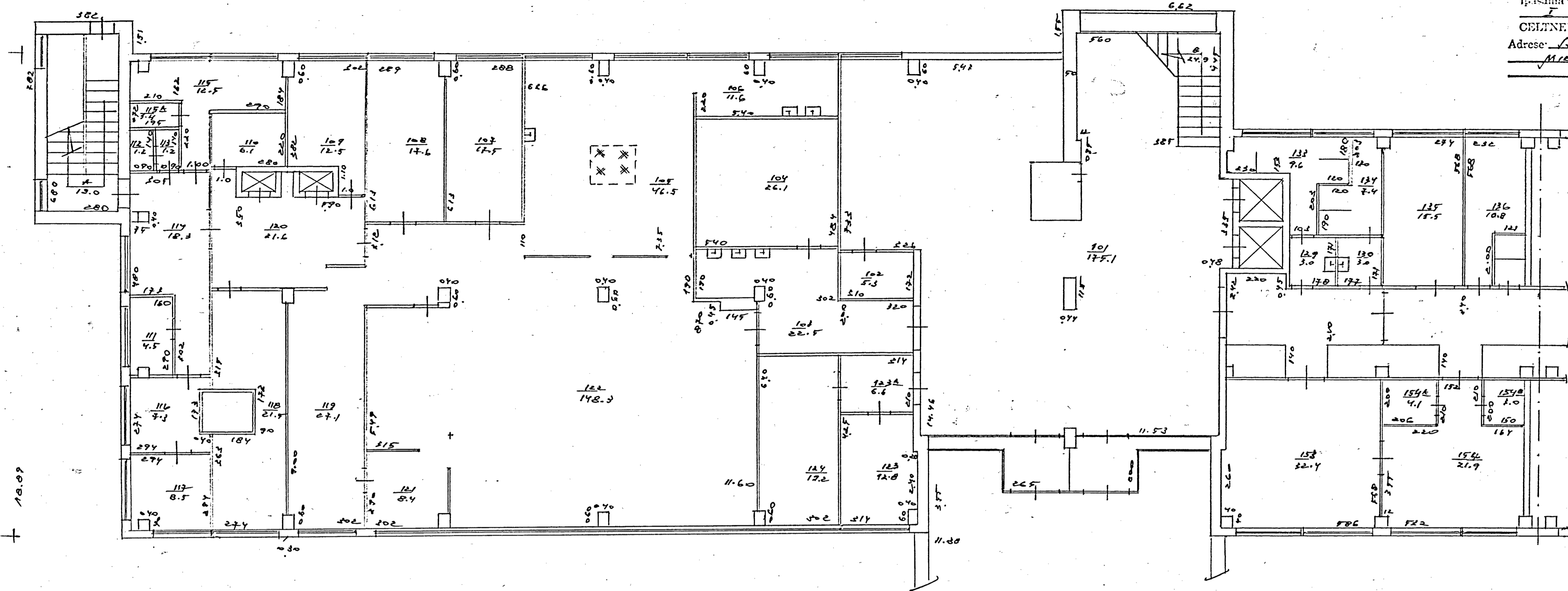
Rīgas rajona nekustama
 īpašuma vērtēšanas birojs
PĀRĒKŠTĀVA PLĀNS
 CELTNEI Nr 1 7250
 Adrese: Valkriņi
Miera ielā Nr 24



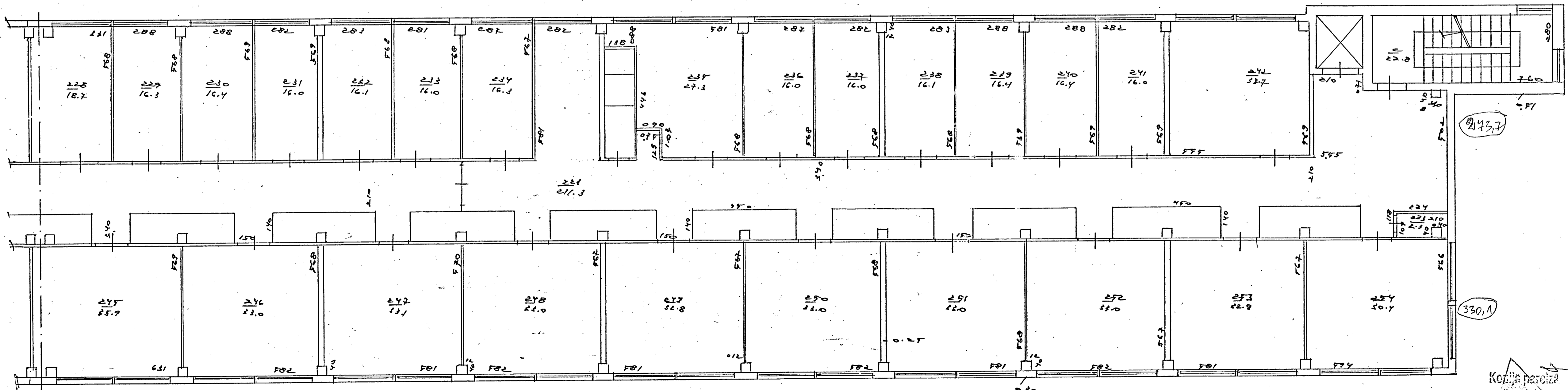
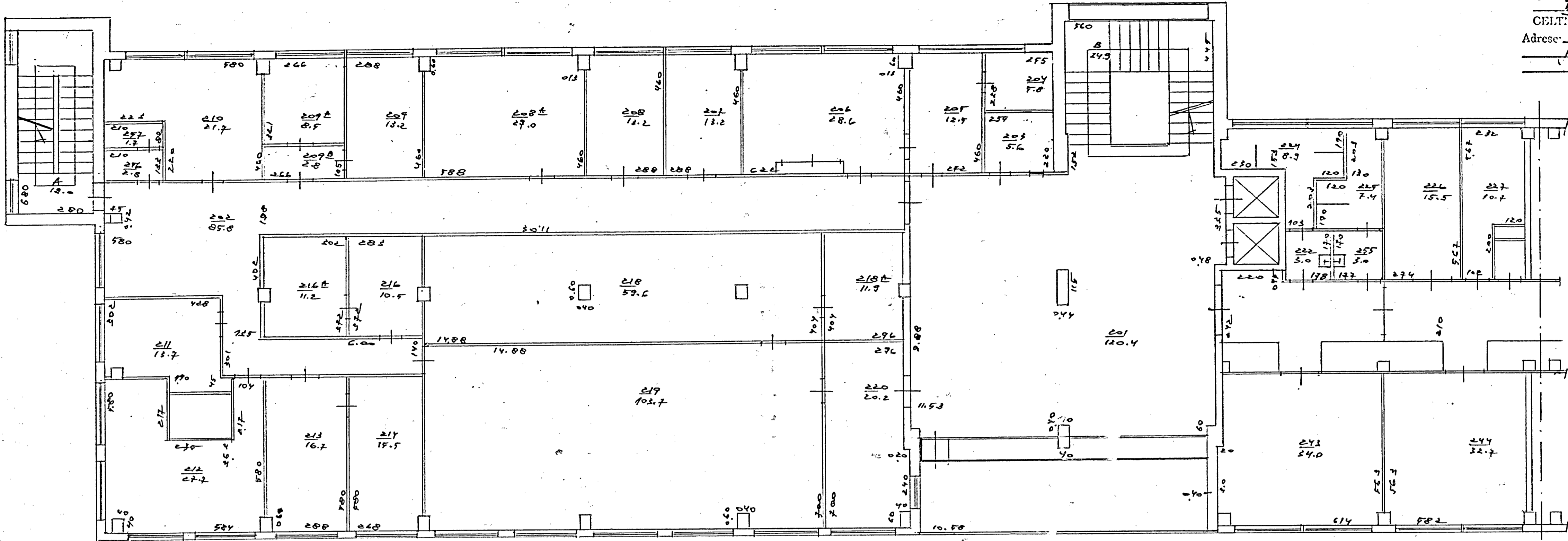
Mērogs 1:100

Darbu izpildīja: [Signature]
 Darbu pārbaudīja: [Signature]
 1992.g. [Date]

Kiģas rajona nekustama
 īpašuma vērtēšanas biroja
 STAVA PLĀNS
 CELTNEI Nr. 1 424.00
 Adrese: SEKURĪBĀ
MĪRĀ + 1544 NĒDĪ



329,1
 Koriģējums
 (paraksts)
 10073



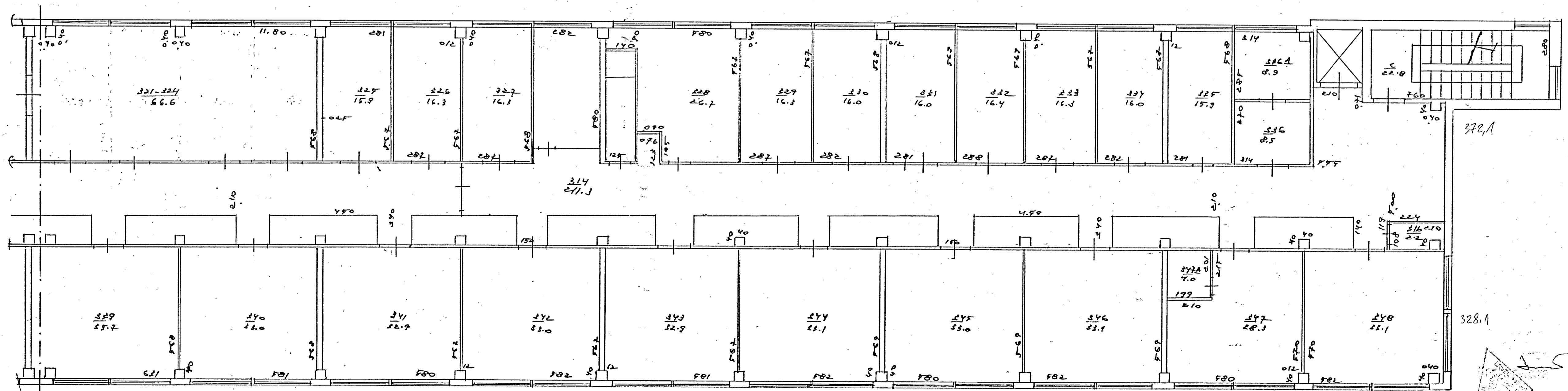
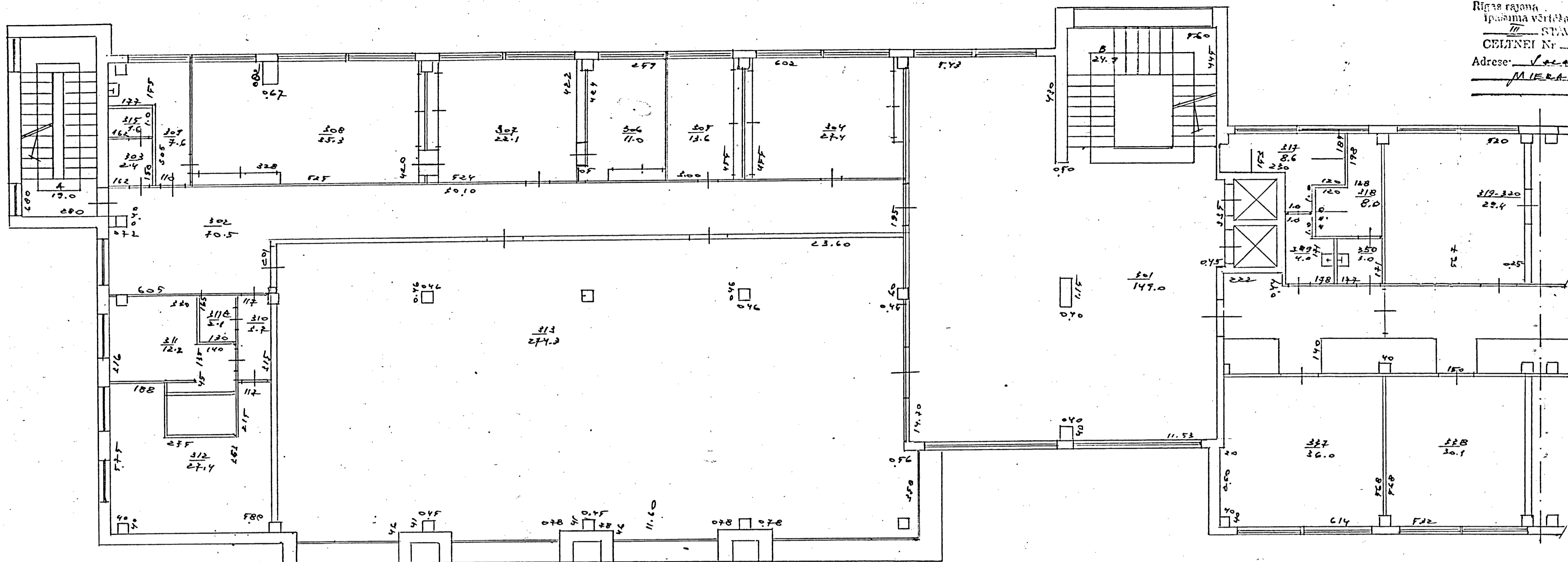
Mērogs 1:100

243.7

330.1

Kotlīte parozīzē
 Darbu izpildītājs:
 Darbu pārbaudītājs:
 1997.g.

Rīgas rajona nekustamā
 īpašuma vērtēšanas birojs
 III STAVA PLĀNS
 CELTNEI Nr. 1 4-4.00
 Adrese: V. LAZDĪPIĻI
MĪERA IELĀ Nr. 34



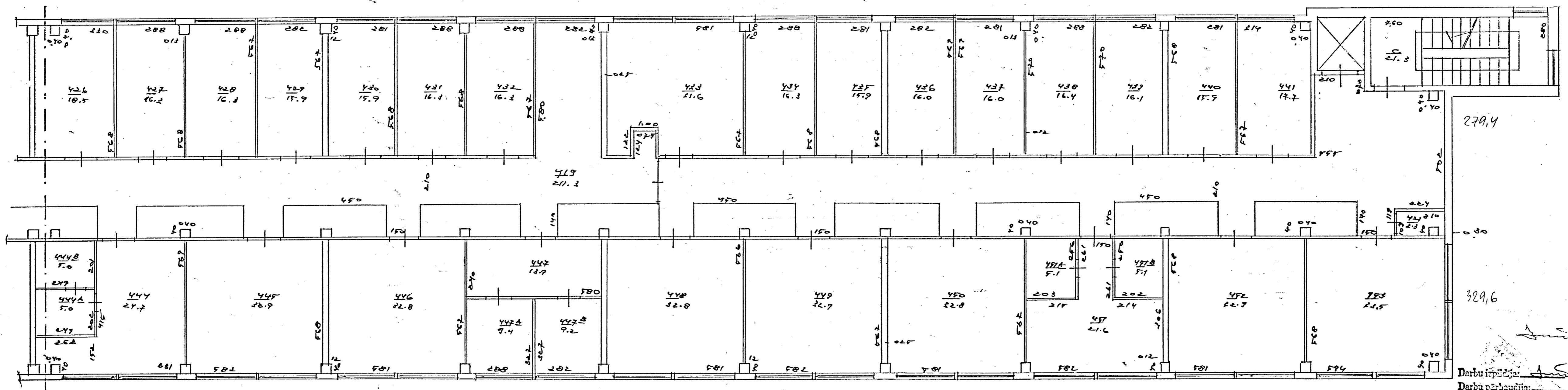
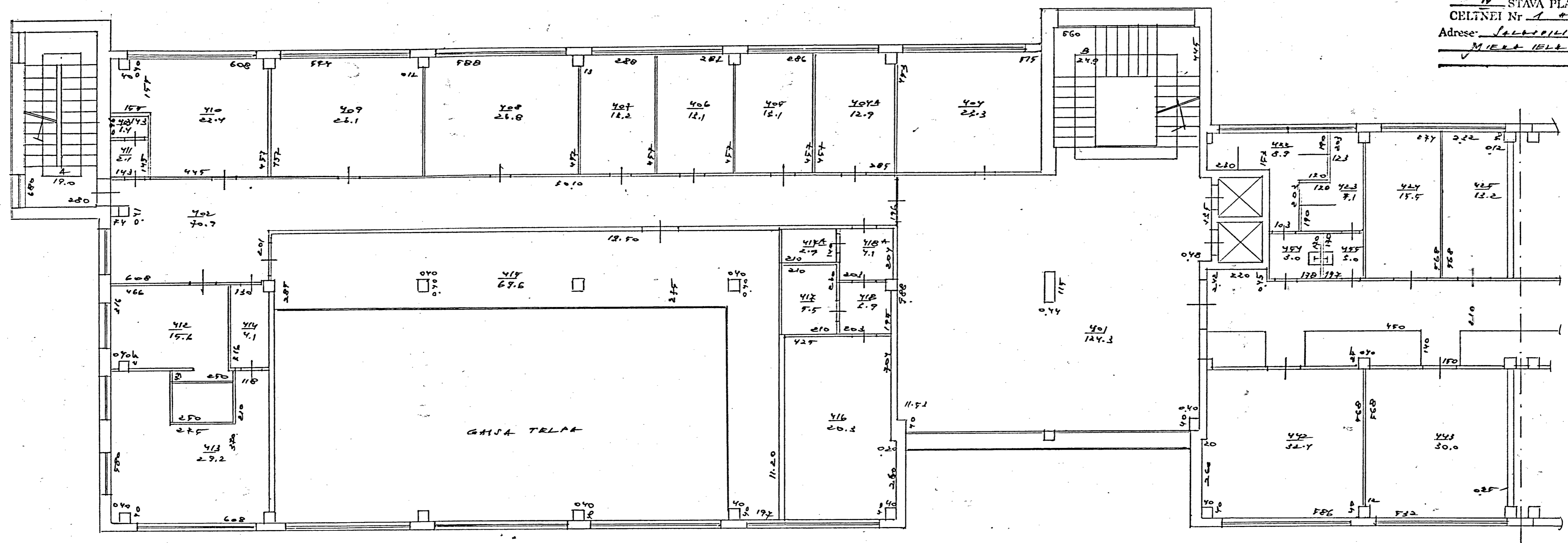
Ērogs 1:100

372,1

328,1

Darbu izpildīja: *[Signature]*
 Darbu pārbaudīja: *[Signature]*
 15. 20 1997

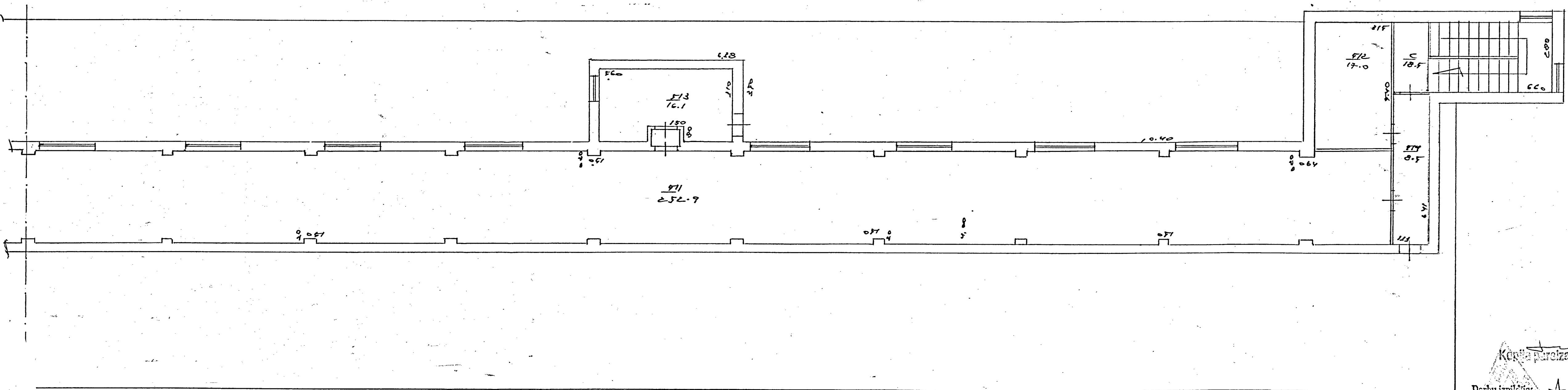
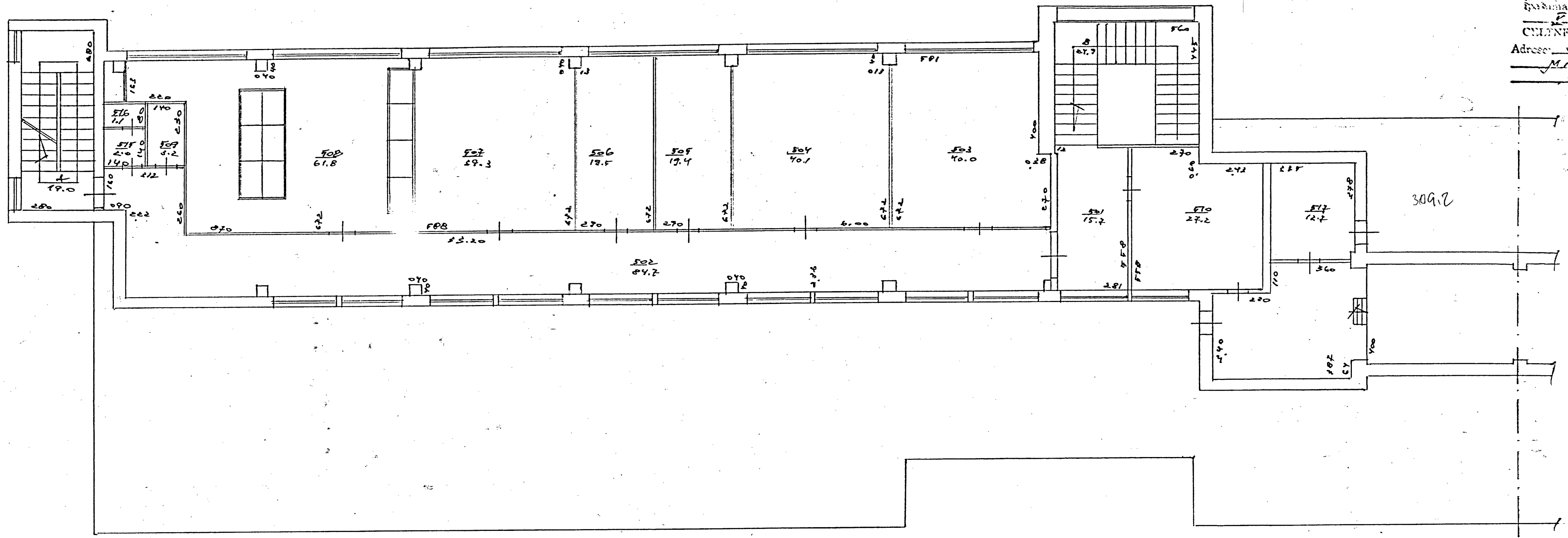
Rīgas rajona nekustamā
 īpašuma vērtēšanas birojs
 15. STĀVA PLĀNS
 CELTNEI Nr. 1 4-40
 Adrese: SALDUBĪLI
Miera ielā Nr. 34



Tērogs 1:100

Darbu izpildītājs: *[Signature]*
 Darbu pārbaudīja: *[Signature]*
 "15" 87 (1997. g.)

Arhīvs reģistrs nekuatams
 Darbina vēstīšanas kārta
 STAVA PLĀNS
 CILVĒCI Nr. 1/270
 Adrese: VĒLĀPIĻI
MIEĀA IELĀ 1334



lētogs 1:100

Kārta paraksts
 Darbu izpildītājs: [Signature]
 Darbu pārbaudītājs: [Signature]
 "M" 17/1997g.
 1997g.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *94*

Gints Apsītis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 11. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 10. februārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *40*

Izsniegts

SIA "Immo Realty"

firma

Reģistrācijas Nr. *40203179337*

Darbība sertificēta no

2019. gada 5. decembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2019. gada 5. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 5. decembrim

datums



A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".