



Atskaite
par nekustamā īpašuma
Miera ielā
34 k-1,
Salaspilī,
Salaspils novadā
tirgus novērtējumu

Rīga, 2025. gada 19. septembris

Rīgā,
2025. gada 19. septembrī

SIA "Greenlands"

Par nekustamā īpašuma Miera ielā 34 k-1, Salaspilī, Salaspils novadā novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma ir sagatavots novērtējums nekustamajam īpašumam ar adresi Miera iela 34 k-1, Salaspils, Salaspils novads, kadastra Nr. 8011 503 0022. Īpašuma vērtības noteikšanas datums 2025. gada 19. septembris.

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

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no būvju īpašuma – neapdzīvojamās (eksperimentālās bāzes) ēkas. Zeme, uz kuras atrodas ēka, pieder citam īpašniekam un novērtējamā īpašuma sastāvā neietilpst.

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 **tirgus vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

260 000 EUR (Divi simti sešdesmit tūkstoši eiro).

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** izsoles sākuma cenas noteikšanai novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

182 000 EUR (Viens simts astoņdesmit divi tūkstoši eiro).

Noteiktas vērtības 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 un juridiskā statusā, 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 īpašnieka vajadzībām 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.

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

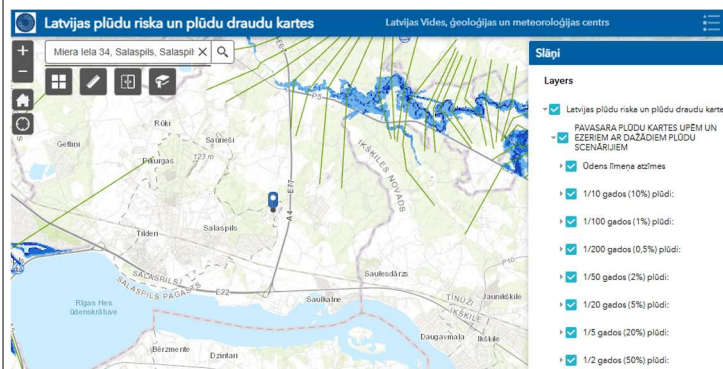
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

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 darba 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. Īpašuma atrašanās vieta	7
3.2. Atrašanās vietas apraksts	8
3.3. Īpašuma fotoattēli	9
3.4. Apbūves apraksts.....	13
3.5. Zonējums	14
4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	16
4.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	16
4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts	16
4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	21
4.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums.....	21
4.5. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze	22
4.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	22
4.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	25
4.8. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	27
PIELIKUMI	28

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Novērtējamais īpašuma objekts	Būvju īpašums – nedzīvojamā (eksperimentālās bāzes) ēka.
Īpašuma adrese	Miera iela 34 k-1, Salaspils, Salaspils novads.
Īpašuma kadastra numurs	Nr. 8011 503 0022.
Novērtēšanas datums	2025. gada 19. septembris.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Greenlands".
Vērtēšanas darba uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības izsoles sākuma cenas noteikšanai.
Noteiktā īpašuma tirgus vērtība	260 000 EUR (Divi simti sešdesmit tūkstoši eiro).
Noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	182 000 EUR (Viens simts astoņdesmit divi tūkstoši eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000598505, īpašnieks SIA "Greenlands", reģistrācijas Nr. 40103805412.
Īpašuma apraksts	Novērtējamais īpašums sastāv no neapdzīvojamās ēkas – divstāvu eksperimentālās bāzes ēkas ar būves kadastra apzīmējumu 8011 003 0101 020, ēkas kopējā platība 2 573,2 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 ir atbrīvots un netiek izmantots.
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Ēkas atjaunošana un izmantošana kā jaukta veida komerciāla rakstura telpas noliktavu, darbnīcu, vieglās ražošanas, vairumtirdzniecības, biroju un citai saimnieciskajai darbībai
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	1. Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes; 2. Īpašumam reģistrēta hipotēka par labu juridiskai personai.
Vides, sociālo un pārvaldības faktoru (ESG) analīze	1. Ēkai nav veikts energoefektivitātes novērtējums; 2. Saskaņā ar LVĢMC Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karti un teritorijas plānojuma informāciju, īpašums neatrodas plūdu riska teritorijā:



2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

2.1. Novērtējamais īpašums

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no neapdzīvojamās ēkas – eksperimentālās bāzes (būves kadastra apzīmējums 8011 003 0101 020).

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 k-1, Salaspils, Salaspils novads.

2.3. Īpašuma kadastra numurs

Nr. 8011 503 0022.

2.4. Vērtējuma pasūtītājs

SIA “Greenlands”.

2.5. Vērtēšanas darba 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 izolē, 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 rastas 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 iegūstamajai 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 nosaka laika brīdi, uz kuru tiek attiecināts vērtējuma rezultāts. Vērtējums atspoguļo novērtējamā īpašuma tirgus vērtību konkrētajā datumā, ņemot vērā tobrīd esošo tirgus situāciju, ekonomiskos apstākļus, kā arī īpašuma tehnisko stāvokli un juridisko statusu. Vērtējums nav attiecināms uz pagātnes vai nākotnes periodiem, un tā izmantošana ārpus norādītā datuma jāvērtē piesardzīgi.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas datums ir **2025. gada 19. septembris**.

2.7. Īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000598505, īpašnieks SIA "Greenlands", reģistrācijas Nr. 40103805412.

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 ir atbrīvots un netiek izmantots.

2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma 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;
2. Īpašumam reģistrēta hipotēka par labu juridiskai personai (SIA "Zviedrijas mežu fondi"). Nosakot īpašuma vērtību, minētais apgrūtinājums netiek ņemts vērā, un vērtība noteikta, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no šī hipotēkas apgrūtinājuma.

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

2.10. Īpašuma apskate

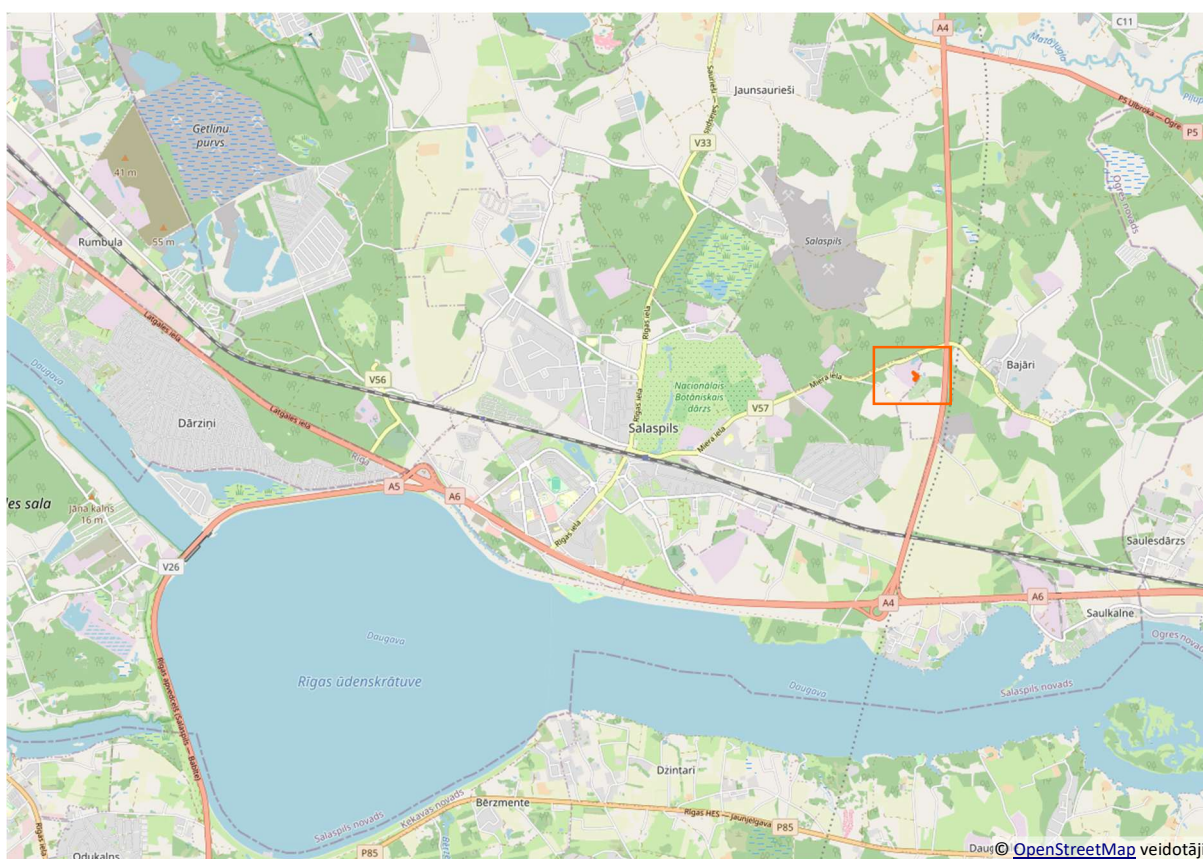
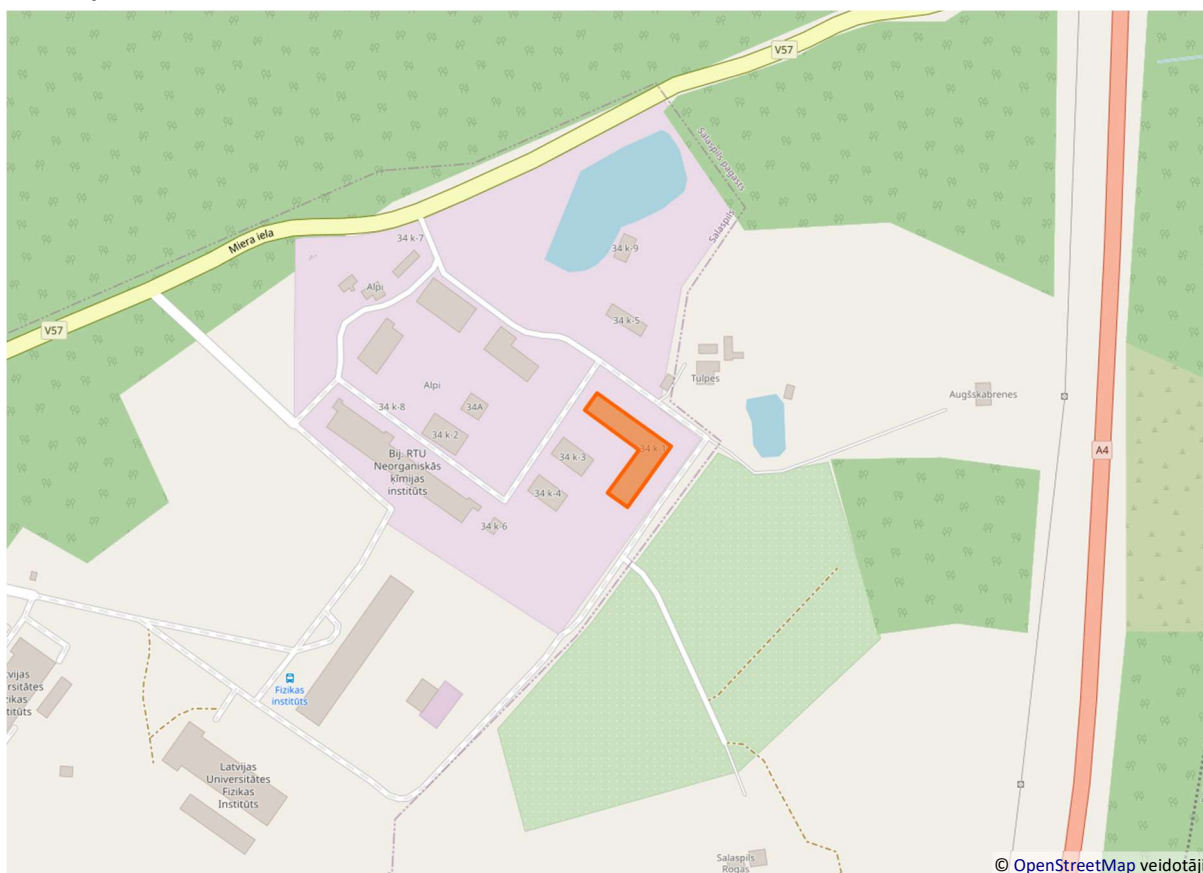
Novērtējamā īpašuma apskati 2025. gada 28. augustā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Gints Apsītis.

2.11. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
3. Ēkas tehniskās inventarizācijas lietas plāni;
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

3. ĪPAŠUMA APRAKSTS

3.1. Īpašuma atrašanās vieta



Nekustamā īpašuma Miera ielā 34 k-1, Salaspilī, Salaspils novadā novērtējums

3.2. 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 dzelzceļa 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 dzelzceļš) 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 vairākas lauku saimniecības ar dzīvojamām ēkām, bijušo mazdārziņu teritorija un 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 300 m attālumā no īpašuma, 3 km attālumā atrodas Salaspils dzelzceļa stacija.

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

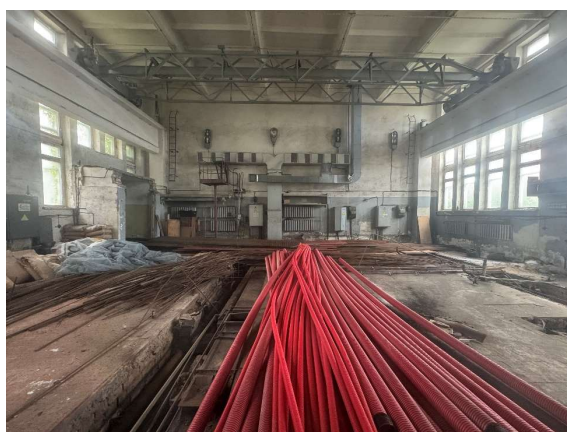
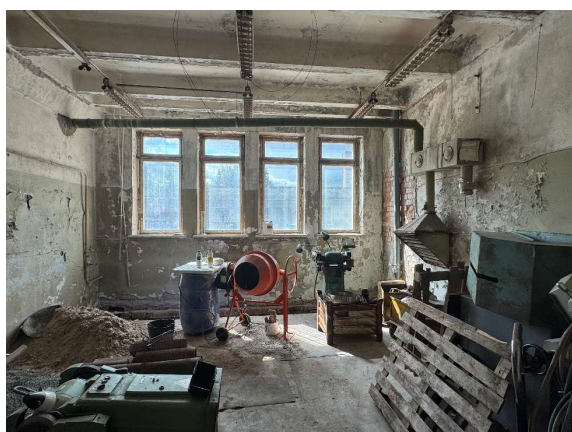
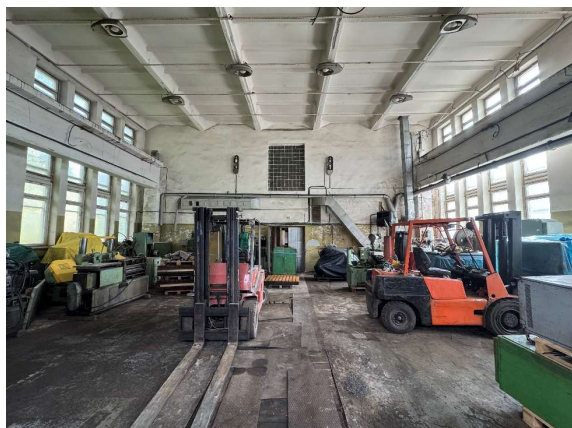
3.3. Īpašuma fotoattēli



Īpašuma aerofoto



Ēkas fasādes



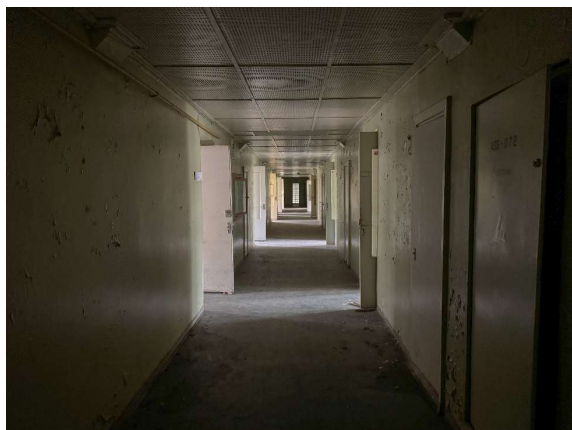
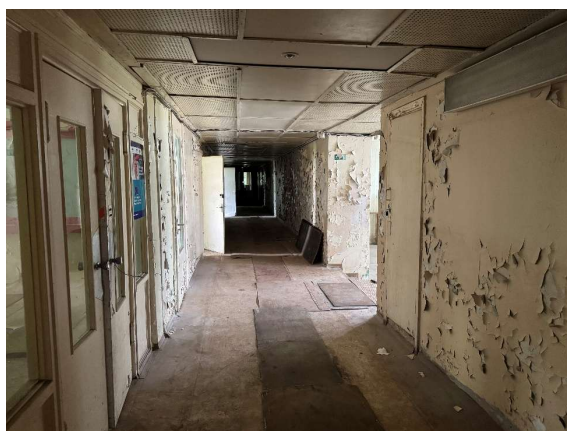
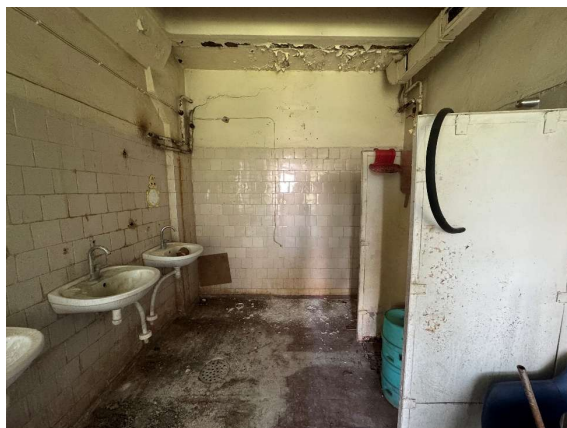
Darbnīcu telpas ēkas pirmajā stāvā



Laboratoriju telpas ēkas pirmajā stāvā



Kabineti un laboratorijas telpas ēkas otrajā stāvā



Sadzīves, koplietošanas un tehniskās telpas

3.4. Apbūves apraksts

Ekspperimentālā bāze, būves kadastra apzīmējums 8011 003 0101 020

Ēka ir celta 1983. gadā, tai ir divi virszemes stāvi un divas kāpņu telpas. Ēkā iepriekš ir atradies RTU Neorganiskās ķīmijas institūts, novērtēšanas brīdī ēka netiek izmantota.

Ēkas pirmajā stāvā atrodas piecas darbnīcu telpas ar platību no 31,8 līdz 172,7 m², vienpadsmit laboratoriju telpas ar platību no 16,7 līdz 172,7 m², kabinets, vestibils, divi gaiteni, sadzīves telpas ar ģērbtuvēm, dušām un tualetēm, saimniecības un tehniskās telpas. Ēkas otrajā stāvā atrodas desmit kabineti ar platību no 16,2 līdz 33,3 m², vienpadsmit laboratoriju telpas ar platību no 15,5 līdz 50,0 m², zāle (66,2 m²), darbnīca (33,3 m²), divi gaiteni, tualetes, saimniecības un tehniskās telpas. Ēkas trešā stāva līmenī atrodas ventilācijas telpa. Telpu griestu augstums divām lielākajām darbnīcas un laboratorijas telpām 4,0 m, pārējām telpām 2,5 – 3,0 m. Pie ēkas ir izbūvēta rampa ar piekļuvi darbnīcas telpām.

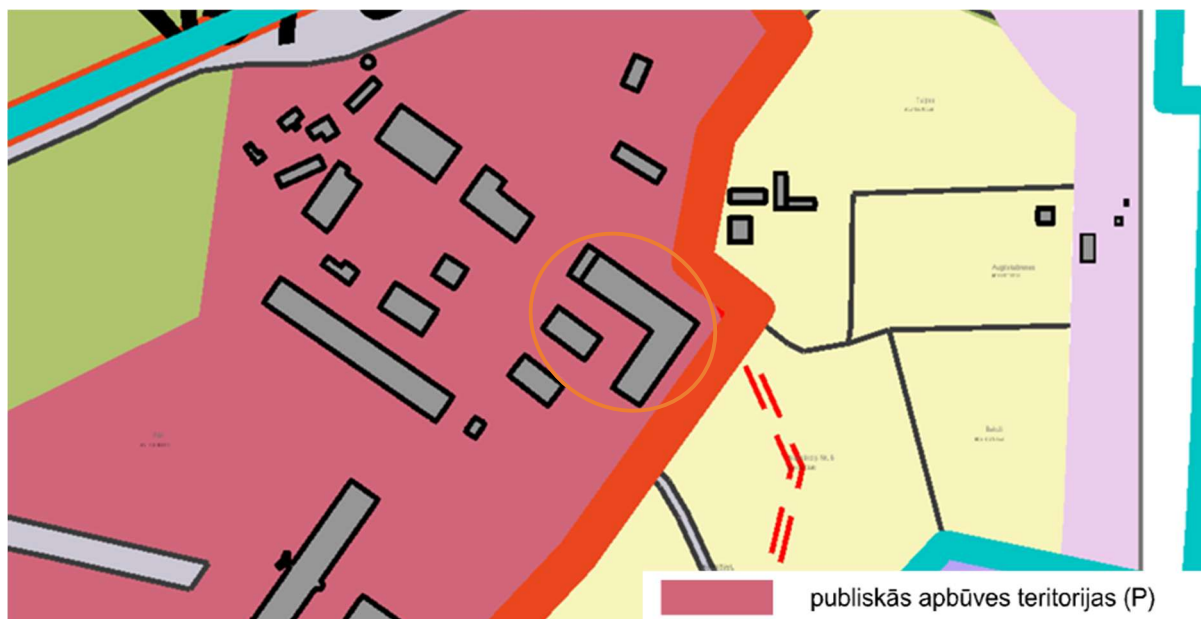
Ēkas kopējā platība saskaņā ar kadastra informāciju ir 2 573,2 m², apbūves laukums 1 841,9 m², būvtilpums 14 552 m³.

Ēkas konstruktīvie elementi, inženierkomunikāciju tīkli un apdare novērtēšanas brīdī kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka nav tikusi vairākus gadus izmantota un apkurināta, ēkas iekštelpu apdare ir fiziski nolietota un bojāta mitruma ietekmē, neatbilstoša mūsdienu tirgus prasībām. Ēkai novērtēšanas brīdī ir atslēgtas centralizētās komunikācijas.

Ēkas konstruktīvie elementi un apdare	
<i>pamati</i>	dzelzsbetons, betona bloki
<i>sienas un starpsienas</i>	ķieģeļu mūris
<i>pārsegums</i>	dzelzsbetona paneli
<i>jumta segums</i>	ruberoīds
<i>ārējā apdare</i>	šuvots ķieģeļu mūris
<i>iekšējā apdare</i>	<i>sienas</i> : apmetums, krāsojums, flīzes; <i>griesti</i> : apmetums, krāsojums, iekaramie paneli; <i>grīdas</i> : betons, linolejs, parkets, flīzes
<i>logi un durvis</i>	dubultstiklojuma logi koka rāmjos, stikla pakešu logi PVC rāmjos, koka durvis
Ēkas labiekārtojumi	
<i>apkure</i>	centralizētā, novērtēšanas brīdī atslēgta
<i>elektroapgāde</i>	no centralizētajiem elektrotīkliem
<i>ūdensapgāde</i>	novērtēšanas brīdī atslēgta
<i>kanalizācija</i>	novērtēšanas brīdī atslēgta
<i>vēdināšana</i>	ēkā ir izbūvēta palielinātas jaudas ventilācijas sistēma

3.5. 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, apjumtie 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, apjumtas 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, kafejnīcas 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

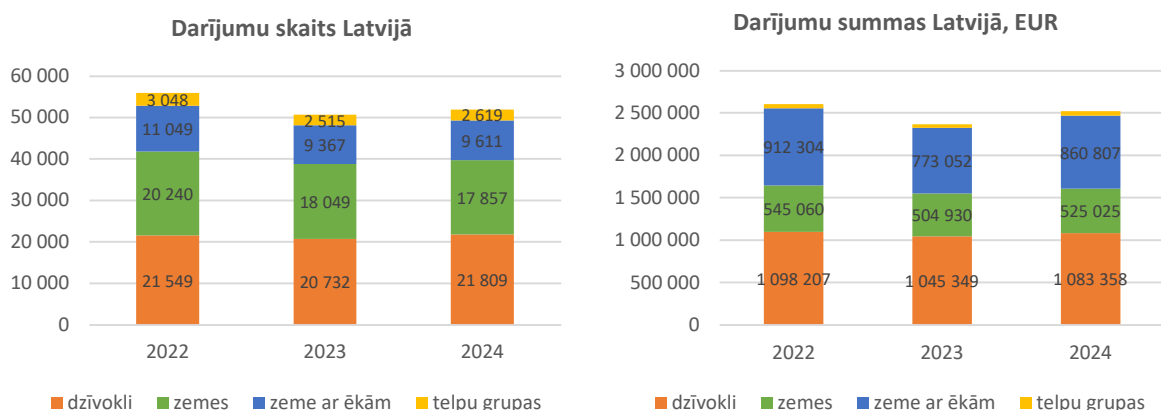
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot 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 ieķīlāšanas, 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

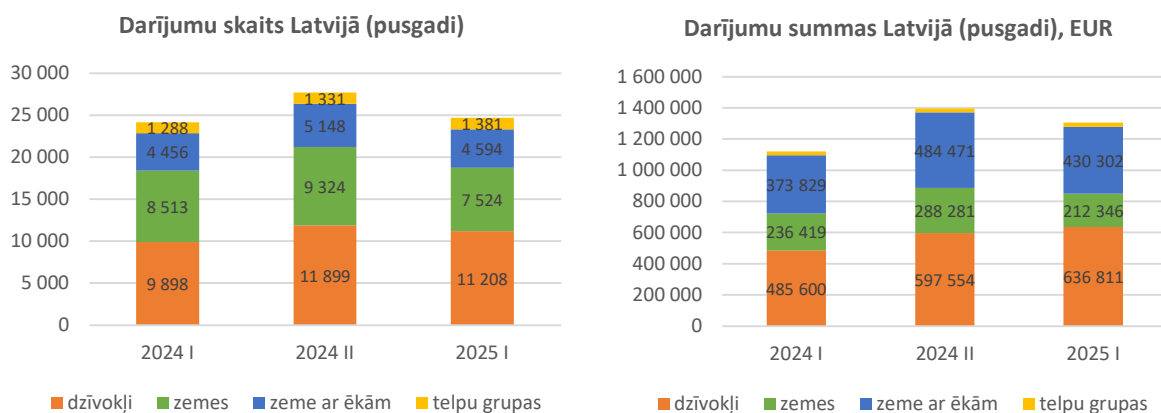
Latvijas nekustamo īpašumu tirgus 2024. gadā piedzīvoja stabilizāciju pēc 2022. – 2023. gada lejupslīdes, ko galvenokārt ietekmēja augstās procentu likmes un ģeopolitiskā nenoteiktība. Gada otrajā pusē tirgus aktivitāte pieauga, ko lielā mērā noteica Euribor likmju samazinājums, kas uzlaboja hipotekāro kredītu pieejamību. Neskatoties uz kredītēšanas pieejamības uzlabošanos, pircēju uzvedība saglabājās piesardzīga – lēmumi par īpašuma iegādi tika pieņemti rūpīgi, izvērtējot gan īpašumu kvalitāti, gan cenas atbilstību tirgus situācijai. Šī tendence norāda uz augstāku tirgus

brieduma pakāpi, kurā pieprasījumu vairs nevada tikai kredītēšanas pieejamība, bet arī ilgtspējīgi vērtējumi un personīgās finansiālās prognozes.

Saskaņā ar VZD publicētajiem Latvijas nekustamo īpašumu tirgus statistiskajiem rādītājiem, 2024. gada laikā Latvijā kopā tika veikti 51,9 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 2,4% vairāk kā iepriekšējā – 2023. gadā (50,7 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Latvijā 2024. gadā sasniedza 2,52 miljardus EUR, kas bija par 6,5% vairāk kā 2023. gadā (2,366 miljardi EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielāko daļu veidoja dzīvokļi (42% no darījumu skaita un 43% no darījumu summas), kas sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm (34% no darījumu skaita un 21% no darījumu summas) un pārdošanas darījumi ar zemes un būvju īpašumiem (19% no darījumu skaita un 34% no darījumu summas).



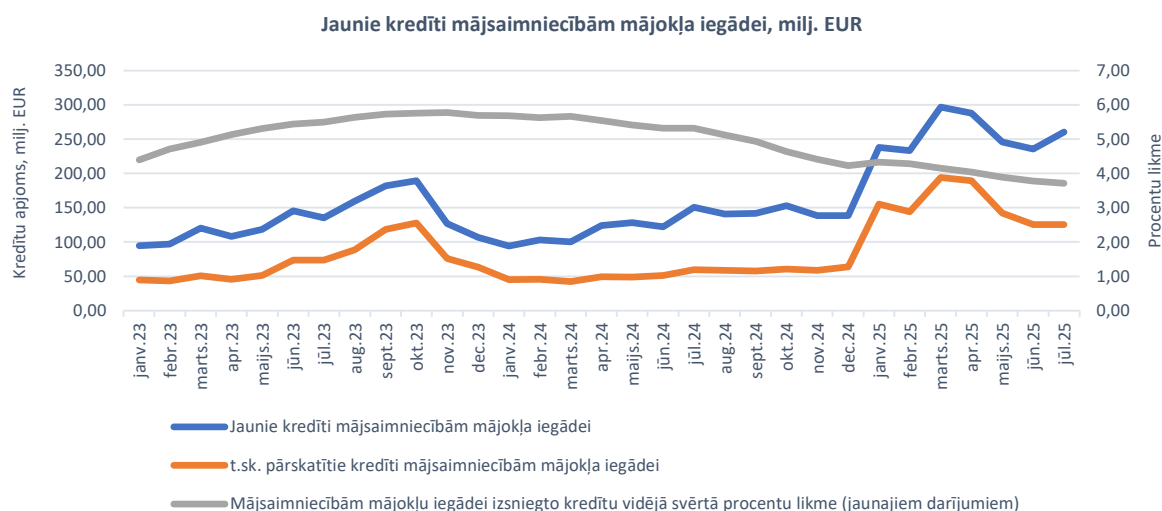
2025. gada pirmajā pusgadā Latvijā kopā tika veikti 24,7 tūkstoši nekustamā īpašuma pārdošanas darījumi, kas bija par 10,8% mazāk nekā 2024. gada II pusgadā (27,7 tūkstoši), bet par 2,3% vairāk kā 2024. gada I pusgadā (24,2 tūkstoši). Kopējā darījumu summa sasniedza 1,306 miljardus EUR, kas bija par 6,4% mazāk nekā 2024. gada II pusgadā (1,396 miljardi EUR), bet par 16,5% vairāk kā 2024. gada I pusgadā (1,121 miljards EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa bija dzīvokļu pārdošanas darījumi (45% no darījumu skaita un 49% no darījumu summas), tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm (30% no darījumu skaita un 16% no darījumu summas) un pārdošanas darījumi ar zemes un būvju īpašumiem (19% no darījumu skaita un 33% no darījumu summas).



2024. gada laikā Latvijas nekustamo īpašumu tirgu joprojām būtiski ietekmēja tie paši faktori, kas dominēja arī iepriekšējos gados. Viens no nozīmīgākajiem bija augstā Euribor procentu likme, kas būtiski ietekmēja hipotekāro kredītu pieejamību. Tirgus attīstību joprojām bremsēja ģeopolitiskā

nenoteiktība, kas veicināja nogaidošu attieksmi gan no individuālo pircēju, gan investoru puses. Šī piesardzība izpaudās ilgākā lēmumu pieņemšanas procesā un augstākās prasībās pret īpašumu kvalitāti un cenu. Vienlaikus tika novērots cenu pieaugums jauno projektu segmentā – gan dzīvokļiem, gan privātmājām. Šo kāpumu galvenokārt noteica būvniecības izmaksu pieaugums, ko ietekmēja gan izejvielu sadārdzināšanās, gan darbaspēka trūkums. Tā rezultātā attīstītāji bija spiesti pārskatīt cenu politiku, lai saglabātu projektu rentabilitāti.

Mājsaimniecību hipotekārās kreditēšanas tirgus Latvijā 2025. gada pirmajā pusgadā uzrādīja pieaugošu tendenci un augstāku aktivitātes līmeni nekā iepriekšējos gados. Salīdzinot ar 2023. gadu, kad Euribor procentu likme pārsniedza 4,0% un jauno kredītu apjoms būtiski saruka, situācija ir ievērojami mainījusies. 2024. gadā, Euribor likmēm pakāpeniski samazinoties un gada beigās noslīdot līdz aptuveni 2,75%, tirgus sāka atgūties, īpaši gada nogalē, kad sāka būtiski pieaugt jauno kredītu apjoms un atjaunojās pircēju aktivitāte, lai gan lēmumi joprojām tika pieņemti apdomīgi. Savukārt 2025. gada pirmajā pusgadā Euribor likme nokritās līdz 2,1% un hipotekāro kredītu izsniegšana saglabāja pieaugošu tendenci, kopējās procentu likmes stabilizējās 3,7 – 4,3% robežās, un pieprasījumu noteica ne tikai finansējuma pieejamība, bet arī pieaugošā orientācija uz energoefektīviem un kvalitatīviem mājokļiem. Līdz ar jauno kredītu apjoma palielināšanos proporcionāli pieauga arī esošo kredītu pārfinansēšanas aktivitātes.



2024. gada un 2025. gada pirmā pusgada laikā aktīvākais segments Latvijas nekustamo īpašumu tirgū nemainīgi bija dzīvojamais sektors – dzīvokļu un privātmāju pirkšanas-pārdošanas darījumi. Tāpat būtiska loma saglabājās arī zemesgabalu tirgum, īpaši tiem, kas paredzēti individuālajai dzīvojamajai apbūvei. Lielākā darījumu intensitāte tika novērota Rīgā un Pierīgā, kam sekoja lielākās un ekonomiski aktīvākās Latvijas pilsētas – Jūrmala, Daugavpils, Liepāja, Jelgava, Valmiera, .u.c. Latvijas reģionos aktīvākie segmenti bija mājokļu tirgus, kā arī darījumi ar lauksaimniecības un mežu zemēm, kas tiek iegādātas gan saimnieciskajai darbībai, gan investīciju mērķiem. Komercīpašumu sektorā saglabājās interese par stabiliem investīciju objektiem, kā arī attīstības projektiem tirdzniecības, biroju un loģistikas jomās. Līdztekus tam novērots pieaugošs investoru aktivitātes pieaugums dzīvojamo īpašumu attīstībā, jo īpaši īres dzīvokļu segmentā, ko veicina augošs pieprasījums un relatīvi zems piedāvājuma līmenis. Kopš 2022. gada tirgū nostiprinājusies un turpinās tendence pievērst pastiprinātu uzmanību īpašumu energoefektivitātei un ilgtspējībai. Pircēji un investori aizvien biežāk izvēlas mūsdienīgus, energoefektīvus īpašumus ar zemām ekspluatācijas izmaksām, it īpaši kontekstā

ar pieejamām Eiropas Savienības līdzfinansētām atbalsta programmām (piemēram, ēku atjaunošanai un siltināšanai) un pieaugošu sabiedrības apziņu par ilgtspējas nozīmi.

Latvijas komerciālo nekustamo īpašumu tirgus 2025. gadā demonstrē stabilizācijas un atjaunošanās pazīmes pēc iepriekšējo gadu izaicinājumiem, ko veicināja gan Euribor likmju kritums (no 4,2% 2023. gadā līdz 2,1% 2025. gada sākumā, ar prognozēm sasniegt 1,5% gada beigās), gan kreditēšanas nosacījumu uzlabošanās. Vietējie investori aktīvi izmanto labvēlīgākos finansēšanas apstākļus un atgriežas pie atliktajiem projektiem, savukārt ārvalstu kapitāla aktivitāte saglabājas mērenāka, radot iespējas lokālajiem tirgus spēlētājiem. 2025. gada pirmajā ceturksnī investīciju apjoms Latvijā sasniedza 65 miljonus eiro, no kuriem nozīmīgākais darījums bija tirdzniecības centra "Olimpia" pārdošana par vairāk nekā 40 miljoniem eiro.

Noliktavu un loģistikas segments ir viens no spēcīgākajiem tirgus balstiem, ko veicina e-komercijas izaugsme, loģistikas nozares attīstība un "last-mile" risinājumu pieprasījums. Modernās A klases noliktavas ar ērtu piekļuvi galvenajām transporta artērijām, lidostai un Rīgas ostai saglabā zemu vakances līmeni (3 – 5%), savukārt vecākajos objektos tas sasniedz 10 – 12%. 2025. gadā tirgū ienākuši vairāki jauni projekti, tostarp lidostas teritorijā ("AirBaltic" kravu mezgls, "Mārupes parks II", "Sirin Park Riga West"), kas kopumā pievienoja gandrīz 43 tūkstošus m². Nomas cenas A klases noliktavām svārstās 6,5 – 9,0 EUR/m² mēnesī, B/C klases objektos 3,5 – 6,0 EUR/m². Investīciju ienesīguma likmes kvalitatīviem loģistikas aktīviem ir 7,0 – 8,5% robežās. Pašapkalpošanās noliktavu segments kļūst arvien populārāks, piedāvājot gan privātpersonu glabātuves, gan komerciālas telpas, ar cenām no aptuveni 4 EUR/m² mēnesī līdz 10 EUR/m² modernākajos objektos.

Ražošanas telpu tirgus ir heterogēns, ar ievērojamu atšķirību starp padomju laikā būvētajiem korpusiem un atjaunotām vai jaunbūvētajām ēkām. Funkcionālām un labi novietotām telpām pieprasījums saglabājas noturīgs, īpaši no eksportējošiem uzņēmumiem pārtikas, kokapstrādes, metālapstrādes un elektronikas nozarēs. Telpu vakances līmenis ir 8 – 10%, ar augstāku rādītāju novecojušos objektos. Nomas cenas modernām ražošanas telpām svārstās 4,5 – 7,5 EUR/m² mēnesī, vecākām 2,5 – 4,5 EUR/m², savukārt pārdošanas cenu amplitūda Rīgā ir ļoti plaša – no zem 200 EUR/m² lieliem renovējamiem objektiem līdz virs 1 000 EUR/m² atjaunotiem vai centra īpašumiem. Investīciju ienesīguma likmes šajā segmentā ir 7,75 – 9,25%.

Biroju tirgus 2025. gadā piedzīvo pakāpenisku atveseļošanos, ko veicina uzņēmumu dalēja atgriešanās pie klātienē darba un pieprasījums pēc modernām, elastīgām telpām. A klases biroji centrā un Skanstē ir īpaši pieprasīti, ar nomas maksām 13 – 18 EUR/m² mēnesī, bet ārpus centra 12 – 14 EUR/m². B klases birojiem nomas līmenis ir 8 – 12 EUR/m², C klasei 5 – 8 EUR/m². Telpu vakances līmenis A klasē saglabājas 5 – 7%, B/C klasē 10 – 15%. Tirgū ienāk vairāki jauni A klases projekti, kopā 2025. gadā paredzēti seši ar platību 28 000 m². Hibrīddarba modeļa ietekmē uzņēmumi optimizē nomātās platības, bieži samazinot tās par 20 – 30%, un īpašu nozīmi iegūst ēku energoefektivitāte un sertifikācija (LEED, BREEAM), kas ļauj sasniegt par 3 – 9% augstākas nomas maksas. Ienesīguma likmes biroju segmentā svārstās no 6,5 – 7,5% A/B klases objektos, līdz 8,75% mazāk kvalitatīviem birojiem.

Investīciju un finansēšanas vide 2025. gadā ir labvēlīgāka nekā iepriekš, pateicoties gan EURIBOR kritumam, gan Latvijas Bankas lēmumam samazināt paaugstinātās riska pakāpes prasības komerciālā nekustamā īpašuma kreditēšanā no 80% uz 60%. Bankas kļuvušas aktīvākas finansējuma piešķiršanā, īpaši energoefektīviem un ilgtspējīgiem projektiem. Investori arvien biežāk izvēlas "value-add"

stratēģijas – iegādājoties objektus rekonstrukcijai un mērķējot uz energoefektivitātes uzlabojumiem, tehnisko modernizāciju un ESG prasību ievērošanu.

Padomju laika komerciāla rakstura noliktavu un ražošanas telpu tirgus Rīgā un tās apkārtnē ir piedzīvojis ievērojamas pārmaiņas kopš neatkarības atgūšanas. Šīs telpas, kas savulaik bija celtas kā galvenie rūpnieciskās ražošanas un loģistikas centri, mūsdienās sastopas ar jaunām tirgus prasībām un izaicinājumiem. Liela daļa no padomju laika noliktavām un ražošanas telpām ir tikušas pārbūvētas, modernizētas vai pielāgotas jaunām funkcijām. Daudzas no tām ir kļuvušas par biroju telpām, tirdzniecības centriem, loģistikas parkiem vai pat kultūras un izklaides centriem. Viens no spilgtiem piemēriem ir “Hanzas perons” — bijusī dzelzceļa noliktavas ēka, kas pārveidota par daudzfunkcionālu kultūras centru. Daudzas padomju laika noliktavas un ražošanas telpas atrodas stratēģiski izdevīgās vietās un arī šobrīd šīs vietas nereti tiek uzskatītas par lielu potenciālu turpmākai attīstībai, īpaši, ja tās ir tuvu maģistrālajām ielām vai dzelzceļam. Salīdzinājumā ar modernajiem A klases industriālajiem objektiem, padomju laika telpām bieži trūkst mūsdienīgu ērtību, piemēram, efektīvas apkures, mūsdienu ventilācijas sistēmu un piemērota augstuma griestiem. Tāpat arī loģistika var būt apgrūtināta, īpaši pilsētas centrā, kur ir transporta sastrēgumi. Tomēr padomju laika komerciālās telpas Rīgā joprojām spēlē nozīmīgu lomu nekustamā īpašuma tirgū, īpaši noliktavu un ražošanas segmentā, piedāvājot lētāku alternatīvu jaunbūvēm. Tās piesaista nomniekus, kuri meklē pieejamākas telpas un ir gatavi veikt nepieciešamos uzlabojumus. Tomēr arvien pieaug pieprasījums pēc modernām industriālajām un noliktavu telpām, kas piedāvā augstāku kvalitāti un energoefektivitāti.

Galvenie tirgus riski ir ģeopolitiskā nenoteiktība, būvniecības izmaksu noturīgi augstais līmenis un potenciālās regulējuma izmaiņas (piemēram, Rail Baltica projekta ietekme uz plānošanu). Vienlaikus iespējas slēpjas energoefektīvu un stratēģiski izvietotu objektu nozīmes pieaugumam, kā arī noliktavu un industriālā segmenta ilgtermiņa pieprasījumā, ko veicina ražošanas un loģistika ķēžu decentralizācija un e-komercijas attīstība. Kopumā komerciālā nekustamā īpašuma tirgus 2025. gadā ir balansā starp stabilitāti un mērķētu izaugsmi. Noliktavu un loģistikas segments saglabājas kā līderis pēc pieprasījuma un zema vakances līmeņa, biroju tirgū izteikti dominē A klases objekti ar ilgtspējības akcentu, bet ražošanas telpās būtiska loma ir rekonstrukcijai un tehniskajai modernizācijai.

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. 2024. gadā un 2025. gada pirmajā pusgadā šeit vidēji mēnesī notika ap 30 nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, aktīvākā tirgus daļa ir mājokļu – dzīvokļu un dzīvojamo māju, kā arī dzīvojamās apbūves zemes gabalu tirdzniecība.

Komerčiāla rakstura īpašumu tirgus Salaspilī novērtēšanas brīdī ir raksturojams kā salīdzinoši mazaktīvs, gan nomas, gan pārdošanas darījumi ar komerciāla 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, pārsvarā pilsētas centrālajā daļā, vietās ar aktīvu gājēju plūsmu. Salaspils pilsētā un tās apkārtnē tirgū novērtēšanas brīdī tiek piedāvāts ļoti neliels ražošanas, noliktavu, darbnīcu, utml. komerciāla rakstura telpu platību klāsts gan noma, 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 komerciāla 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 20 līdz 350 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.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu, kā arī spēkā esošo funkcionālo zonējumu un aktuālo tirgus situāciju, secināms, ka īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim – jaukta veida komerciāla rakstura telpas noliktavu, darbnīcu, vieglās ražošanas, vairumtirdzniecības, biroju un citai saimnieciskajai darbībai.

Īpašuma novērtēšana ir veikta balstoties uz pieņēmumu, ka īpašums tiek izmantots saskaņā ar šādu labāko un efektīvāko izmantošanu, kas nodrošina visaugstāko iespējamo atdevi no īpašuma, ņemot vērā ekonomiskos, fiziskos, juridiskos un tirgus faktorus, un uz šī pieņēmuma pamata ir veikts īpašuma vērtības aprēķins.

4.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma vērtēšanā tradicionāli tiek izmantotas trīs pamatpieejas, kas nodrošina iespēju noteikt īpašuma tirgus vērtību, analizējot to no dažādiem aspektiem un ar atšķirīgu metodoloģisko pieeju:

- *Izmaksu pieeja* – šī pieeja balstās uz ekonomikas principu, ka racionāls pircējs par īpašumu nemaksās vairāk, kā maksātu līdzvērtīgas lietderības īpašuma iegāde vai atjaunošana. Tiek aprēķinātas īpašuma atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksas, no kurām atskaitīts nolietojums, un pieskaitīta zemes vērtība;
- *Ienākumu pieeja* – šī pieeja tiek balstīta uz īpašuma spēju radīt ienākumus nākotnē. Tiek prognozēta īpašuma ģenerētā naudas plūsma un kapitalizēta vai diskontēta uz novērtēšanas brīdi, lai iegūtu kapitāla pašreizējo vērtību;
- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – šī pieeja nosaka vērtību, salīdzinot novērtējamo īpašumu ar līdzīgiem īpašumiem, kuriem ir zināmas pārdošanas darījumu cenas. Tiek veikta salīdzināmo

īpašumu cenu korekcija, ņemot vērā faktoros, kas ietekmē vērtību – atrašanās vietu, platību, tehnisko stāvokli, u.c.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā vērtēšanas pieeja ir izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja tiek izmantota, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par līdzīgu īpašumu pārdošanas darījumiem tirgū. Šie darījumi sniedz iespēju objektīvi salīdzināt novērtējamo īpašumu ar citiem līdzīga tipa un lietojuma objektiem, ņemot vērā to atrašanās vietu, platību un tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu, kā arī citus būtiskus aspektus.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo, lai gan īpašums pēc sava rakstura atbilst iznomājama un ienākumus ģenerējoša īpašuma tipam, tā esošais tehniskais stāvoklis ierobežot īpašuma tūlītēju iznomāšanu. Tam ir nepieciešams veikt atjaunošanas darbus, taču šobrīd nav iespējams precīzi noteikt nepieciešamo ieguldījumu apjomu, tāpat nav pieejama pietiekami droša informācija par potenciālajām nākotnes nomas ienākumiem pēc atjaunošanas veikšanas. Šo iemeslu dēļ ienākumu pieeja nevar nodrošināt ticamu un pamatotu vērtējuma rezultātu.

Izmaksu pieeja šajā vērtējumā netiek izmantota, jo pašreizējā tirgus situācijā šāda veida nekustamo īpašumu pārdošanas cenas nav tieši saistītas ar to būvniecības izmaksām. Tādēļ šī pieeja šobrīd neuzrāda tirgus situācijai atbilstošu rezultātu un netiek uzskatīta par atbilstošu šī īpašuma tirgus vērtības noteikšanai.

4.5. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze

Īpašuma vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Īpašums atrodas stratēģiski izdevīgā vietā, ar ērtu piekļuvi Rīgas apvedceļam un Salaspils centra daļai;
- Īpašums atrodas 3,5 km attālumā no plānotā Rail Baltic Intermodālā loģistikas centra, perspektīva teritorijas attīstība;
- Pie īpašuma ērta piebraukšana un automašīnu novietošana;
- Īpašuma apkārtnē darbojas vairāki ražošanas, tirdzniecības, u.c. uzņēmumi;
- Ēkas plānojums pieļauj to daudzveidīgu funkcionālu izmantošanu.

Īpašuma vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes;
- Ēka nav ilgstoši izmantota ekspluatācijā, tai nepieciešams atjaunot iekštelpu apdari;
- Ēkai ir mūsdienu prasībām neatbilstoša energoefektivitāte.

4.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir viena no galvenajām nekustamā īpašuma vērtēšanas metodēm. Tā balstās uz pieņēmumu, ka īpašuma tirgus vērtību visprecīzāk var noteikt, analizējot notikušus līdzīgu īpašumu pirkšanas-pārdošanas darījumus salīdzināmā laika periodā un līdzvērtīgā tirgus segmentā.

Vērtēšanas gaitā tiek atlasīti līdzīgi īpašumi, kas pārdoti salīdzinoši nesen līdzīgā atrašanās vietā un ar salīdzināmiem fiziskajiem un funkcionālajiem parametriem. Pēc tam tiek veikta to pārdošanas cenu korekcija, lai salīdzinātu izvēlētos objektus ar novērtējamo īpašumu.

Galvenie īpašuma vērtību ietekmējošie faktori ir šādi:

- Darījuma laiks un tirgus situācija – tirgus dinamika, pieprasījuma līmenis, pārdošanas apstākļi;

- Īpašuma atrašanās vieta – īpašuma lokācija pilsētā vai apkaimē, piekļuve, apkārtējā infrastruktūra;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis – ēku nolietojums, energoefektivitāte, nepieciešamie ieguldījumi;
- Apbūves un zemes platība – zemesgabala un ēkas kopējā platība, ēkas stāvu skaits, plānojums, lietderīgā platība;
- Komunikāciju pieejamība – elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija, gāze, internets, centrālā apkure u.c.;
- Apgrūtinājumi – servitūti, nomas līgumi, būvniecības vai izmantošanas ierobežojumi;
- Dažādi citi vērtību ietekmējoši faktori (autostāvvietas, īpaši uzlabojumi, apsaimniekošana, u.c.).

Novērtējamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem funkcionāli līdzīgiem īpašumiem, kas pārskatāmā laika periodā ir pārdoti līdzvērtīgās vietās un ar salīdzināmu parametru kopumu:

1. Nekustamais īpašums Lazdu ielā 1 k-1, Salaspilī, Salaspils novadā, kadastra Nr. 8011 002 0534. Īpašums sastāv no zemes gabala 9 385 m² platībā un uz tā esošajām ēkām ar kopējo platību 1 035,5 m² – 1990. gadā celta 2-stāvu ķieģeļu mūra darbnīcas ēka ar platību 436,7 m², 1190. gadā celts 1-stāva metāla konstrukciju angārs ar platību 441,2 m², 2013. gadā celta 1-stāva koksnes žāvēšanas ēka ar platību 157,6 m² un vairākas nelielas palīgēkas. Ēkas labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada februārī par cenu 200 000 EUR (193 EUR/m²).



2. Nekustamais īpašums "Senči", Silakrogā, Ropažu pagastā, Ropažu novadā, kadastra Nr. 8084 007 0035. Īpašums sastāv no zemes gabala 4 513 m² platībā un uz tā esošās ražošanas ēkas ar platību 1 197,9 m². 1980. gadā celta 1-stāva ķieģeļu mūra konstrukciju ēka, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada maijā par cenu 150 000 EUR (125 EUR/m²).



3. Nekustamais īpašums Rīgas ielā 119, Salaspilī, Salaspils novadā, kadastra Nr. 8011 002 0058. Īpašums sastāv no zemes gabala 3 524 m² platībā un uz tā esošās garāžu ēkas ar kopējo platību 875,1 m². Ēka celta 1990. gadā, dzelzsbetona paneļu konstrukcijas, viens stāvs, ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023. gada februārī par cenu 160 000 EUR (183 EUR/m²).



Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta kartē



X – novērtējamais īpašums

1, 2, 3 – salīdzināmie īpašumi

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatāmu informāciju par koriģējošajiem lielumiem, kas tiek piemēroti, lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmajiem īpašumiem un novērtējamo objektu. 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	-	febr.2025	maijs.2024	febr.2023
Īpašuma pārdošanas cena, EUR	-	200 000	150 000	160 000
Ēkas platība, m ²	2 573,2	1 035,5	1 197,9	875,1
Zemes platība, m ²		9 385	4 513	3 524
Īpašuma pārdošanas cena, EUR/m ²	-	193	125	183
Vērtību ietekmējošie faktori un to ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Īpašuma atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	sliktāka	līdzvērtīga
		0%	5%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis	-	labāks	labāks	labāks
		-20%	-5%	-20%
Ēkas platība	-	mazāka	mazāka	mazāka
		-5%	-5%	-7%
Zemes platība proporcionāli apbūvei	bez zemes	lielāka	lielāka	lielāka
		-25%	-15%	-15%
Apgrūtinājumi	nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
		0%	0%	0%
Citi vērtību ietekmējoši faktori	nav	nav	nav	nav
		0%	0%	0%
Kopējā korekcija	-	-50%	-20%	-42%
Koriģētā īpašuma vērtība, EUR/m ²	101	97	100	106
Aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR	260 000			

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība ir **260 000 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 – izolē nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izolāmā 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): $260\,000\text{ EUR} \times 0,70 = \mathbf{182\,000\text{ EUR}}$.

4.8. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtējamā nekustamā īpašuma ar adresi Miera iela 34 k-1, Salaspils, Salaspils novads, kadastra Nr. 8011 503 0022, kas sastāv no nedzīvojamās (eksperimentālās bāzes) ēkas, visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** 2025. gada 19. septembrī ir aprēķināta:

260 000 EUR (Divi simti sešdesmit tūkstoši eiro).

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

182 000 EUR (Viens simts astoņdesmit divi tūkstoši 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 pārliecību:

- 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. Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv
3. Ēkas tehniskās inventarizācijas lietas plāni
4. Vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000598505

Kadastra numurs: 80115030022

Miera iela 34 k-1, Salaspils, Salaspils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Eksperimentālā bāze (kadastra apzīmējums 80110030101020).		
1.2. Būve atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.782.		
1.3. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 80110030101).		27.5105 ha
<i>Žurn. Nr. 300005071204, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SIA "Bīķernieku 200", reģistrācijas numurs 40103938486.	1	
1.2. Pamats: SIA "Bīķernieku 200" 2020.gada 4.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2018.gada 14.jūnija lēmums (žurnāla Nr.300004613048) Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.782.		
<i>Žurn. Nr. 300005071204, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i>		
2.1. Persona: SIA "Bīķernieku 200", reģistrācijas numurs 40103938486. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: SIA "Greenlands", reģistrācijas numurs 40103805412.	1	
2.3. Pamats: 2022.gada 30.novembra pirkuma līgums.		250000.00 EUR
<i>Žurn. Nr. 300005765824, lēmums 02.01.2023., tiesnese Sandra Breča</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. 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. Ieraksts pārņemts no Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.782 (žurnāls Nr.300004674403).
1.2. Pamats: 2016.gada 4.janvāra līgums aizdevuma (kredītlīnijas).Ieraksts pārņemts no Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.782 (žurnāls Nr.300004674403).
Žurn. Nr. 300005071204, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Zviedrijas mežu fondi, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103327773.Ieraksts pārņemts no Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.782 (žurnāls Nr.300004674403).	1000000.00 EUR
1.2. Pamats: 2016.gada 4.janvāra līgums aizdevuma (kredītlīnijas), 2016.gada 11.marta hipotēkas līgums, 2018.gada 25.jūnija vienošanās hipotēkas līgumam.Ieraksts pārņemts no Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.782 (žurnāls Nr.300004674403).	
<i>Žurn. Nr. 300005071204, lēmums 10.03.2020., tiesnese Māra Balode</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Gints Apsītis. Pieprasījums izdarīts 18.09.2025 12:42:07.

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	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80115030022	-	-	100000598505	-	Salaspils, Salaspils novads

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80110030101020	1/1	Miera iela 34 k-1, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2573.2
Nosaukums:	Eksperimentālā bāze
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1983
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.04.2003

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	139119	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	140806	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2573.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	2573.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	2573.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	2573.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	06.02.2017

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
80110030101020001		-
Nosaukums:	Eksperimentālā bāze	
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	76	
Ēkas apsekošanas datums:	10.12.1997	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2474.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	2474.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	2474.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	3.05	3.05	158.5	-
101	Mehāniskā darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	172.7	-
102	Mehāniskā darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	31.8	-
103	Mehāniskā darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	31.8	-
104	Mehāniskā darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	33.5	-
105	Mehāniskā darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	33.2	-
106	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	2.9	-
107	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	68.3	-
108	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	14.9	-
109	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	15.5	-
110	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	17.8	-
111	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	19.5	-
112	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	8.1	-
113	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	8.1	-
114	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	17.8	-
115	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	6.7	-
116	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	4.9	-

117	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	2.9	-
118	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	11.8	-
119	Mazgāšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	11.7	-
120	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	4.9	-
121	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	2.0	-
122	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	2.9	-
123	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	2.9	-
124	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	11.9	-
125	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	110.0	-
126	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	95.6	-
127	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	17.1	-
128	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	16.7	-
129	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	49.2	-
130	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	31.4	-
131	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	47.5	-
132	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	33.2	-
133	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	11.3	-
134	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	33.2	-
135	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	33.7	-
136	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	31.8	-
137	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	31.7	-
138	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	172.7	-
139	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	96.2	-
140	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	5.1	-
141	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	4.0	4.0	1.4	-
201	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	31.8	-
202	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	66.2	-
203	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	16.2	-
204	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	14.7	-
205	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	33.2	-
206	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	32.5	-
207	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	16.3	-
208	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	2.2	-
209	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	2.8	-
210	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	33.2	-

211	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	33.2	-
212	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	33.1	-
213	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	33.3	-
214	Kompresoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	10.9	-
215	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	13.0	-
216	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	31.7	-
217	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	7.4	-
218	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	100.2	-
219	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	17.1	-
220	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	50.0	-
221	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	16.2	-
222	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	31.9	-
223	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	31.4	-
224	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	15.5	-
225	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	14.7	-
226	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	16.3	-
227	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	33.8	-
228	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	33.6	-
229	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	96.3	-
230	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	15.6	-
231	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	30.6	-
232	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	10.3	-
233	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	1.4	-
234	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.0	4.0	4.0	33.3	-

80110030101020002

-

Nosaukums:	Darbnīca
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	25.04.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	98.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	98.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	98.5

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	3.7	3.7	98.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1841.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	14552.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

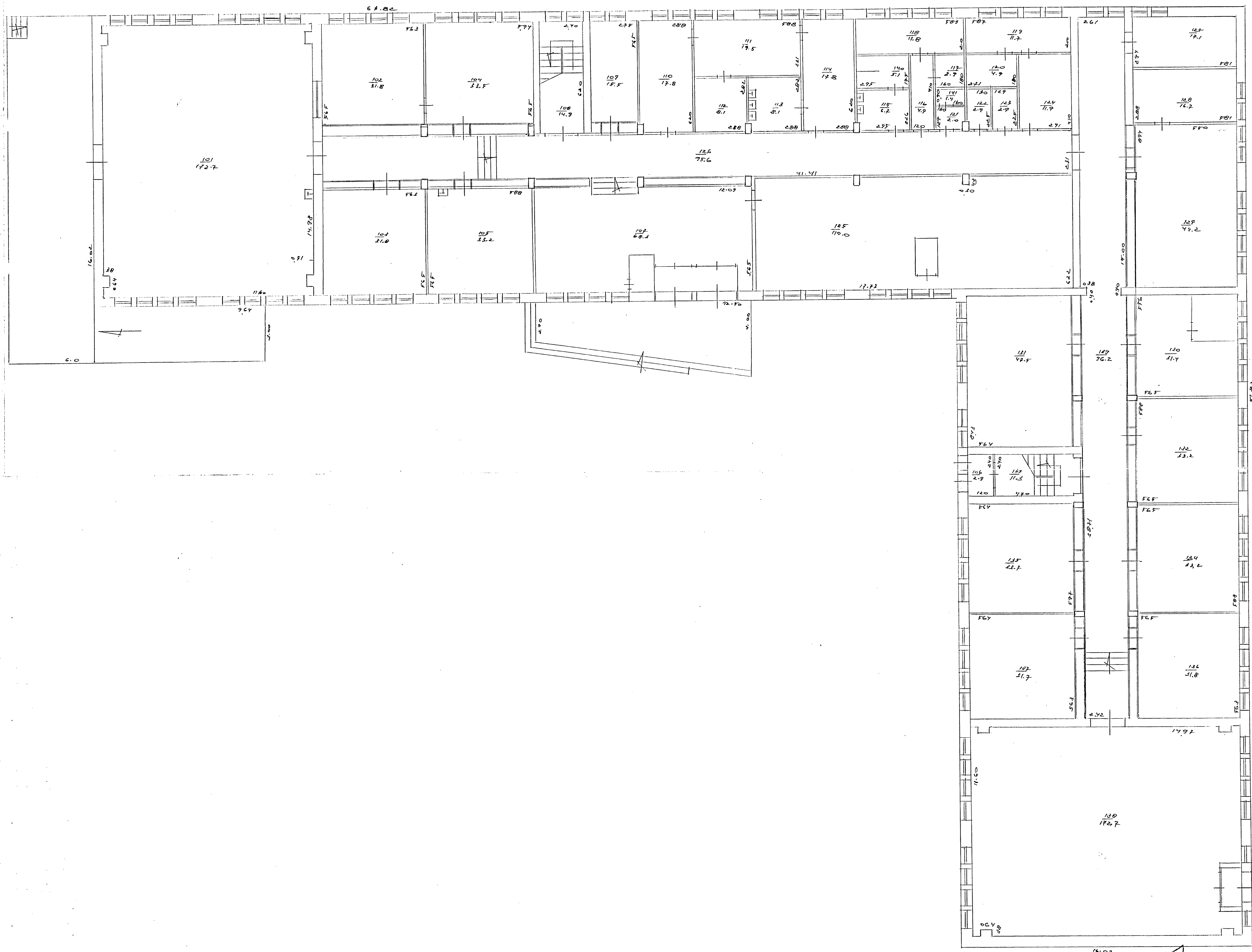
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1983
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1983
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1983
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1983
Jumta segums	Ruberoids	1983

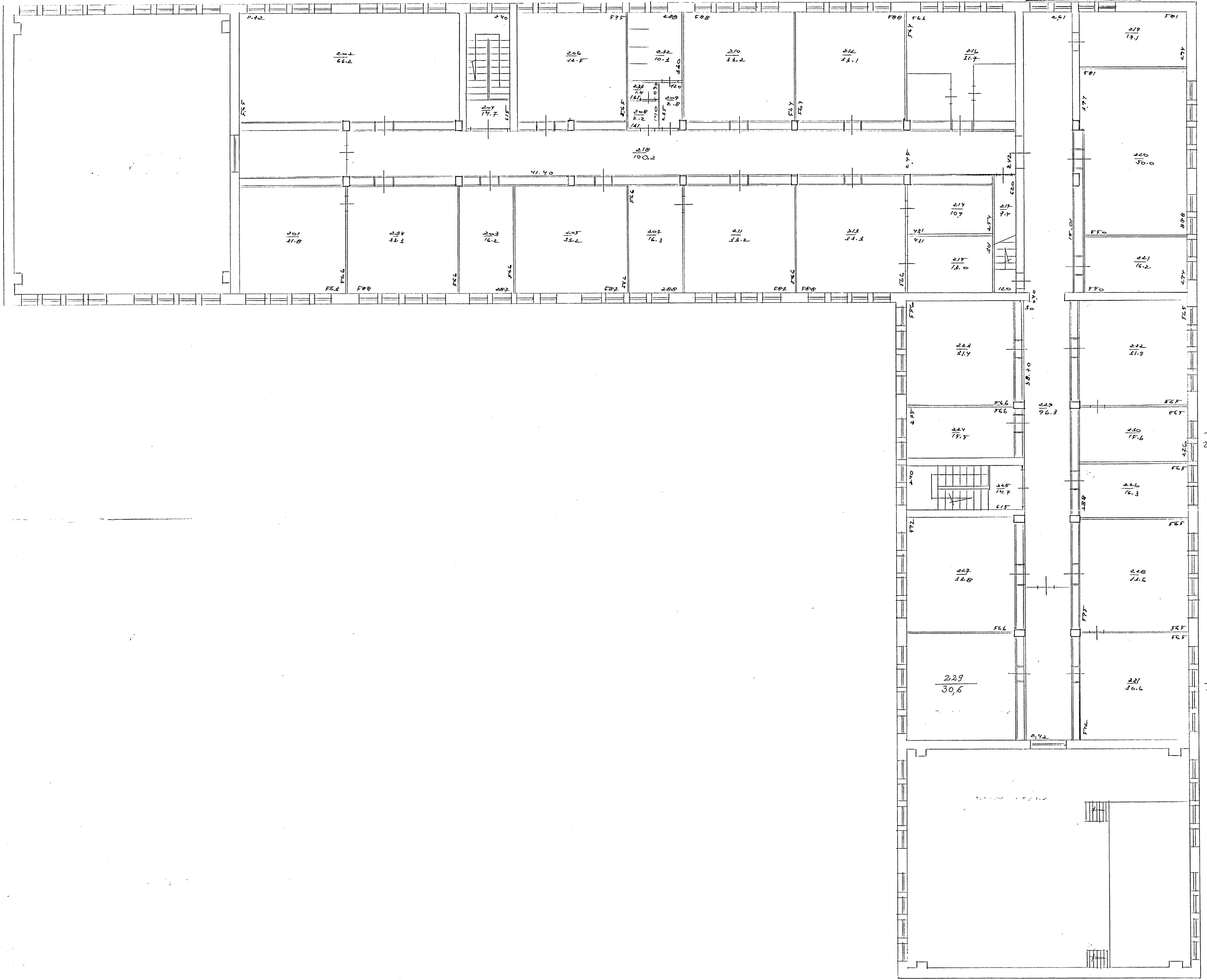
Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments

Datums: 06.02.2017

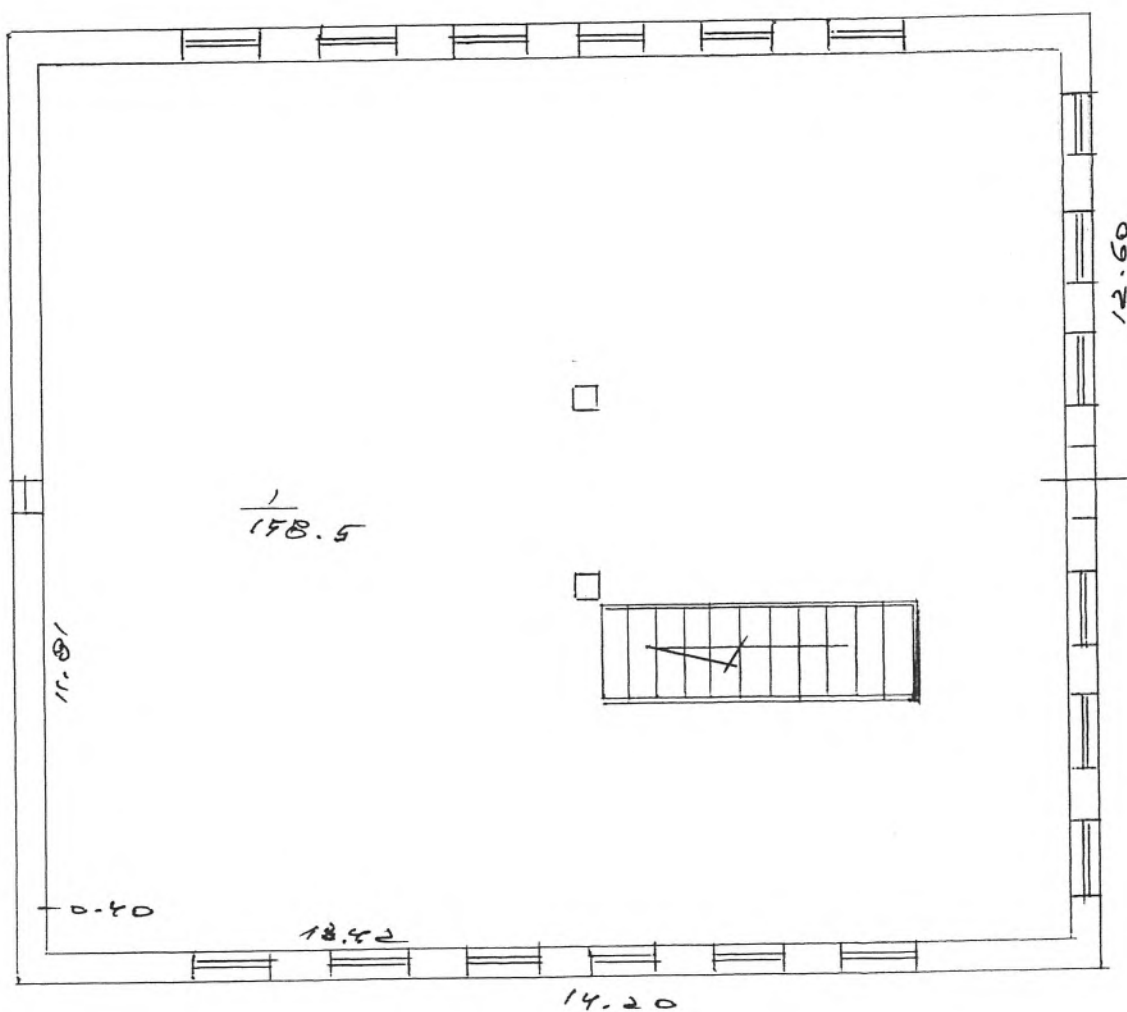
Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.





22

✓ MIERE LEFT NO 34



parak'se

1997

1991



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