



½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Salaspils nov., Salaspils pag., "Zvaigznāji"

Kadastra nr. 8031 001 0594

Novērtējums.





Nr. 2025/05/E265/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8031 001 0594) ar platību 2.94ha, kadastra nr. 8031 001 0594, kas atrodas **Salaspils nov., Salaspils pag., “Zvaigznāji”**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8031 001 0594) ar platību 2.94ha, kadastra nr. 8031 001 0594, kas atrodas Salaspils nov., Salaspils pag., “Zvaigznāji”, 2025. gada 16. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

12 500EUR (divpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 arī 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 piekrt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	10
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	11
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja.....	11
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8.Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

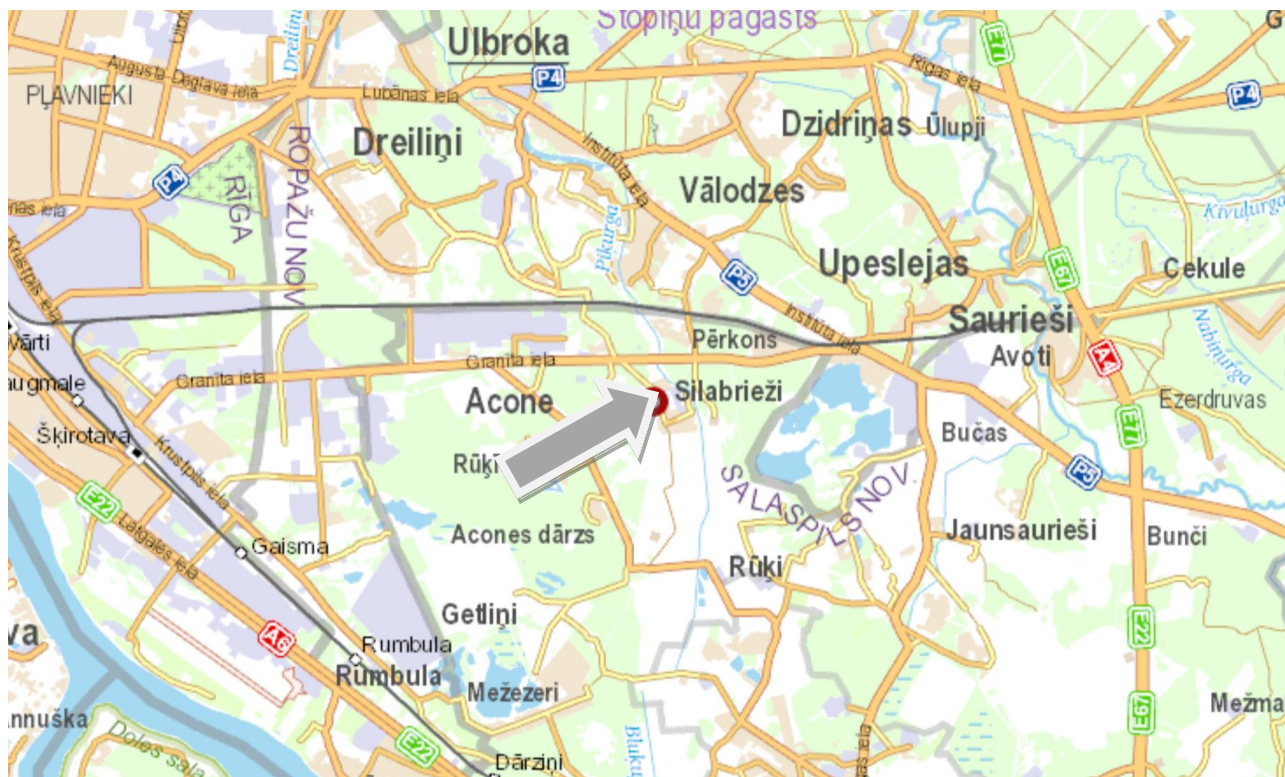
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8031 001 0594) ar platību 2.94ha, kadastra nr. 8031 001 0594, kas atrodas Salaspils nov., Salaspils pag., “Zvaigznāji”.																						
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 16. maijs.																						
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss.																						
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																						
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																						
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	12 500EUR (divpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).																						
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: SIA “Lielupes Ainavas”, reģ.Nr.50103516881, pieder ½ d.d. SIA “Kviss”, reģ.Nr.40103797971, pieder ½ d.d. – vērtējamās daļas.																						
Kadastra Nr.	8031 001 0594.																						
Apbūve																							
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.8031 001 0594) ar platību 2.94ha.																						
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table><tr><td>Nostiprināts ceļa servitūts 5.5 m platumā, 0.0765 ha platībā - tiesība uz ceļu par labu nekustamiem īpašumiem "Pūpoli 3", Salaspils pag., Salaspils nov. (zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000506143) un "Pūpoli 4", Salaspils pag., Salaspils nov. (zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000506145).</td><td>0.0765 ha</td></tr></table> /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs</td><td>0.2900</td><td>ha</td></tr><tr><td>ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs</td><td>0.1200</td><td>ha</td></tr><tr><td>stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>2.9400</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0000</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti</td><td>0.1200</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/			Nostiprināts ceļa servitūts 5.5 m platumā, 0.0765 ha platībā - tiesība uz ceļu par labu nekustamiem īpašumiem "Pūpoli 3", Salaspils pag., Salaspils nov. (zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000506143) un "Pūpoli 4", Salaspils pag., Salaspils nov. (zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000506145).	0.0765 ha	Apraksts	Platība	Mērv.	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2900	ha	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.1200	ha	stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	2.9400	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0000	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.1200	ha
Nostiprināts ceļa servitūts 5.5 m platumā, 0.0765 ha platībā - tiesība uz ceļu par labu nekustamiem īpašumiem "Pūpoli 3", Salaspils pag., Salaspils nov. (zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000506143) un "Pūpoli 4", Salaspils pag., Salaspils nov. (zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000506145).	0.0765 ha																						
Apraksts	Platība	Mērv.																					
ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2900	ha																					
ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.1200	ha																					
stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	2.9400	ha																					
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0000	ha																					
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.1200	ha																					
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.																						
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 16. maijs.																						
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																						

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

		
Piebraucamais ceļš/apkārtne.	Piekļūšana pa neizbūvētu ceļu.	Zemesgabals.
		
Zemesgabals.	Zemesgabals.	Zemesgabals.
		
Zemesgabals.	Zemesgabals.	Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Salaspils novadā, Salaspils pagastā, pie Silabriežiem. Apkārti veido komerciāla rakstura būves, dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Visi lielie infrastruktūras objekti ir novietoti Saulkrastos ~1km-4km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8031 001 0594) ar platību 2.94ha.

Piebraucamais ceļš – grants seguma (servitūts)

Piekļūšana – pa līdz galam neizbūvētu ceļu piederošu fiziskai personai.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums – 40 balles.

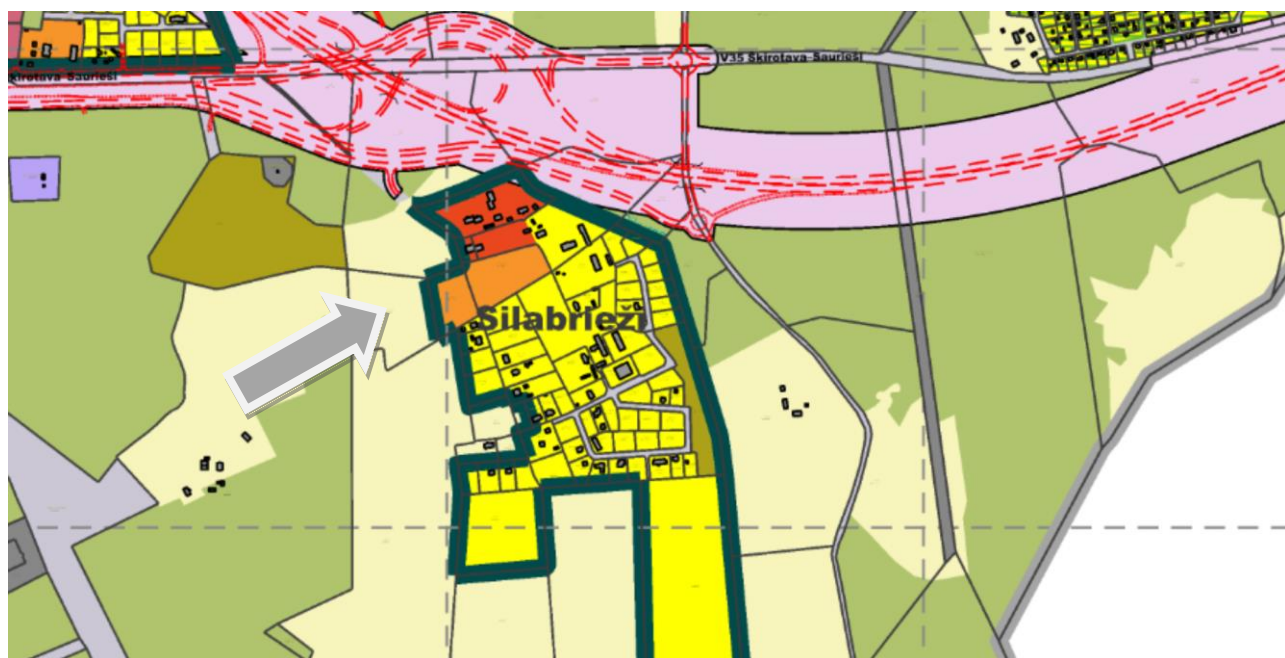
VZD sadalījums:

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	2.1300
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.6600
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1500
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000



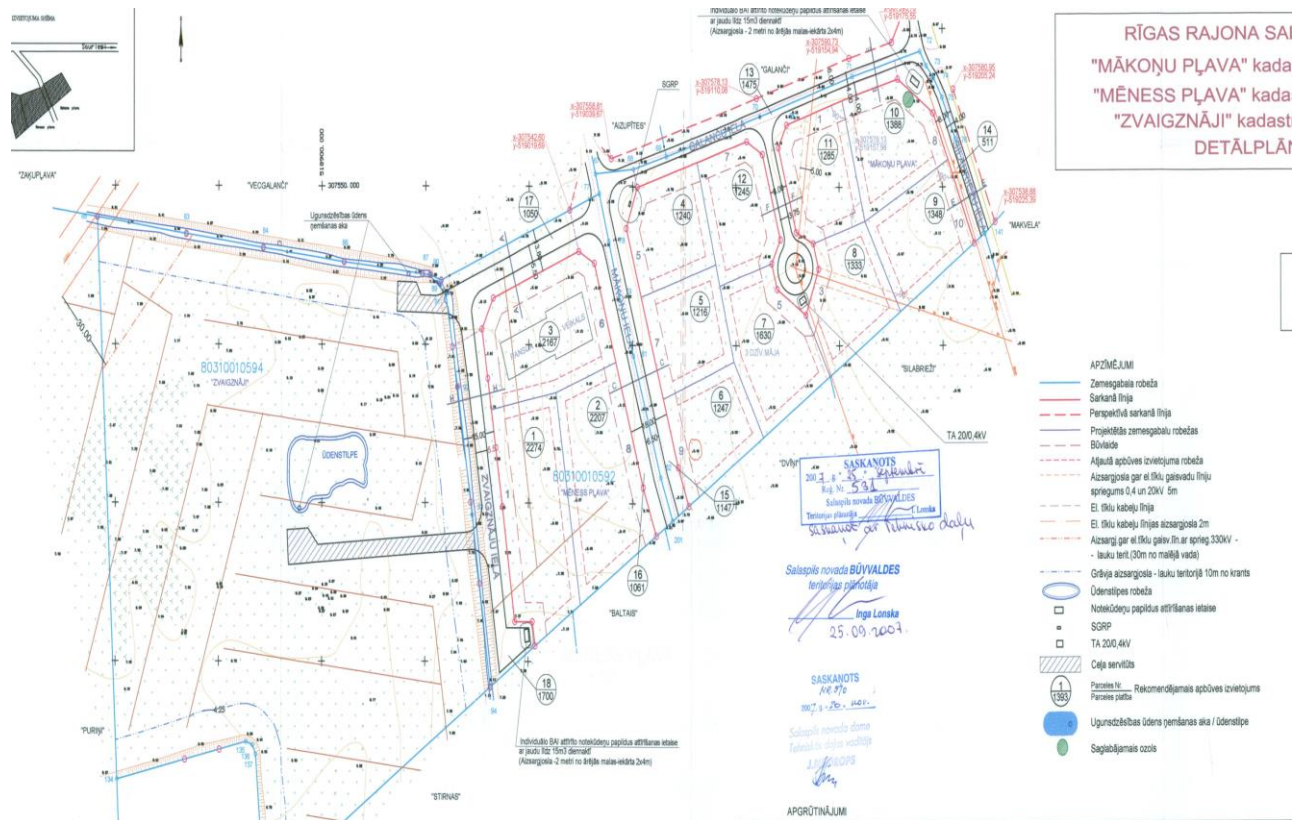


Kadastra dati.



/Teritorijas plānojums/

Teritorijā ir izstrādāts detālpplānojums:



SALASPILS NOVADA ĪPAŠUMU „MĀKOŅU PĻAVA”, „MĒNESS PĻAVA” UN „ZVAIGZNĀJI” DETĀLPLĀNOJUMS. 4

1.1. IEVADS

Detālplānojums izstrādāts Rīgas rajona Salaspils novada nekustamajiem īpašumiem „Mākoņu pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0593), „Mēness pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0592) un „Zvaigznāji” (kadastra Nr. 8031-001-0594). Plānojums izstrādāts pildot 2006.gada 15.jūnija Pilnvarojuma līguma Detālplānojuma finansēšanai un izstrādāšanai nosacījumus, atbilstoši Salaspils novada domes 2006.gada 30.augusta lēmumam Nr.16 64 š. un 2006.gada 22.novembra Darba uzdevumam, kā arī LR Teritorijas plānošanas likumam, Ministru kabineta 2004.gada 19.oktobra noteikumiem Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”, LR tiesību aktiem un institūciju izsniegtajiem Nosacījumiem.

Detālplānojuma robežas atbilst nekustamo īpašumu „Mākoņu pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0593), „Mēness pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0592) un „Zvaigznāji” (kadastra Nr. 8031-001-0594) robežām saskaņā ar Zemes robežu plāniem. Plānojamās teritorijas Inženierpogrāfisko plānu īpašumiem ar robežām un pazemes komunikācijām M 1:500 izstrādājusi SIA „ICGD” (licence Nr.77) 2006.gada februārī. Uzmērījums saskaņots, dati ievadīti vienotajā Lielrīgas reģiona digitālajā kartē 2006.gada 21.martā ar reģistrācijas Nr.R/05/5918 un 2006.gada 22.martā reģistrēti Nekustamā īpašuma Valsts kadastra reģistrā.

Plānojamā teritorija atrodas perspektīvajā Silabriežu ciemā ~0,5 km attālumā no autoceļa Rīga (Granīta iela) – Saurieši, ceļa dienvidu pusē pirms tā šķērsojuma ar Pirkurgu (skat. situācijas plānu).



SALASPILS NOVADA ĪPAŠUMU „MĀKOŅU PĻAVA”, „MĒNESS PĻAVA” UN „ZVAIGZNĀJI” DETĀLPLĀNOJUMS. 5

1.2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATĪSTĪBAS PRIEKŠNOTEIKUMI

Plānojamās teritorijas kopplatība 5,5 ha, t.sk. „Mākoņu pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0593) – 1,51 ha, „Mēness pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0592) – 1,05 ha un „Zvaigznāji” (kadastra Nr. 8031-001-0594) – 2,94 ha.

Pēc Zemes robežu plānu datiem, no īpašuma „Mākoņu pļava” 1,51 ha kopplatības 1,43 ha aizņem lauksaimniecībā izmantojama zeme – ganības, bet 0,08 ha – zeme zem ūdeņiem, no īpašuma „Mēness pļava” 1,05 ha kopplatības attiecīgi 0,94, 0,05 ha un 0,06 ha – zem ceļiem, bet no īpašuma „Zvaigznāji” 2,94 ha kopplatības – 2,54 ha uzrādīti kā aramzeme, 0,26 ha – krūmāji, bet 0,14 ha – zem ūdeņiem. Kā meliorēta lauksaimniecībā izmantojama zeme „Zvaigznājos” uzrādīti 2,54 ha, bet īpašumā „Mēness pļava” – 0,94 ha, taču pašreiz jēdziens „meliorēta lauksaimniecībā izmantojamās zemes” ir nosacīts, jo daļa no segtās drenāžas caurvadkiem vairs nefunkcionē („Zvaigznāju” teritorijā), esošie novadgrāvji nav uzturēti – tīrīti, tagad aizsērējuši un aizauguši ar krūmājiem, nēdrēm un nezāļu augiem – tīrma vibotnēm, kamolžāli.

Zemesgabali ir bez apbūves, neizmantojami, to aramzemes daļa, pļavas – ganības un grāvji, pakāpeniski aizaug ar krūmiem un koku sēņiem. „Zvaigznāju” teritorijā saglabājušies atsevišķi kādreizējo mazdārziņu stādījumu fragmenti, zemesgabala austrumdaļa pārpuvot.

Salaspils novada domes Būvvalde zemes īpašniekiem 2005.gada 5.oktobra Izziņā Nr.188 „Par zemes īpašuma atļauto izmantošanu” ir sniegusi skaidrojumu, ka, atbilstoši apstiprinātajam Salaspils ģenerālajam plānam, zemes īpašumi „Mākoņu pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0593) un „Mēness pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0592) Salaspils novadā atrodas mazstāvu dzīvojamās teritorijā – tas nozīmē izbūves teritoriju pilsētā un lauku teritorijā, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai divpju māju apbūve, kur katrā no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis, kā arī mazstāvu daudzdzīvokļu namu vai rindu māju dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem.

Zemes īpašnieki, pamatojoties uz tirgus pieprasījumu, ir nodomājuši savu īpašumu izmantot mājokļu attīstībai apdzīvotā vietā Silabriežu, kur primārā būtu savrupmāju un rindu māju apbūve ar kvalitatīvai dzīves videi nepieciešamo sociālo un inženiertehnisko infrastruktūru.

Apskatot plānoto attīstību visa novada attīstības kontekstā, jāatzīmē, ka tā būtu vērtīgs ieguldījums novada perifērijas teritorijā (pie autoceļa Rīga (Granīta iela) – TEC-2 – Saurieši) sakārtošanā un attīstībā.

SALASPILS NOVADA ĪPAŠUMU „MĀKONU PĻAVA”, „MĒNESS PĻAVA” UN „ZVAIGZNĀJI” DETĀLPĻĀNOJUMS 6

Detalizēti pārbaudot mērķis ir radīti nepieciešamos priekšnoteikumus īpašnieku nodomam turpināt nekustamajos īpašumos „Mākoņu pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0593), „Mēness pļava” (kadastra Nr. 8031-001-0592) un „Zvaigznāji” (kadastra Nr. 8031-001-0594) Sīlabiezīši ciema apbūvē veidošanu, nosakot tās plānošanu un attiecīgi detalizēto zemes izmantošanu. „Zvaigznāji” daļā minētais mērķis iespējams tikai nodomu līmenī, t.i. saglabājot lauksaimniecisko izmantošanu, ievērtēt tā iespējamo attīstību „Mākoņu pļavas” un „Mēness pļavas” apbūvē risinājums.

- veikti Salaspils novada teritorijas plānojuma detalizējoku nekustamo īpašumu „Mākslīga plava” un „Mēness plava” zemesgabalos 2,56 ha kopplatībā, precizējot tajā plānoto (atļauto) izmantošanu, sadalot īpašumus un nosakot jaunizveidoto zemesgabalu robežas, piekļūšanu un apgrūtinājumus;
- izstrādāt plānojamās teritorijas satiksmes infrastruktūru, ielu šķērsprofilus, sarkanās līnijas un to pagriezienu punktu koordinātas LKS-92 sistēmā, kā arī inženiertehniskās komunikāciju shēmu un ieviejamu ielu šķērsprofilu;
- atbilstoši LR MK 2002. gada 27. augusta noteikumu Nr.394 *Adresācijas noteikumi* ar 2006. gada 24. janvāra *Grozījumiem* (LR MK noteikumi Nr.67 prot. Nr.5 45 §) prasībām, izstrādāt jaunizveidoto zemesgabalu adresācijas priekšlikumu.

1.7.1. NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS „MĀKOŅU PĻAVA” (kadastra Nr. 8031 001 0593)

1.7.1.1. Vienģimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods 0601):

Parcele Nr. 4	Mākoņu iela 5, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj.	LV 2119	1240 m ²
Parcele Nr. 5	Mākoņu iela 7, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj.	LV 2119	1216 m ²
Parcele Nr. 6	Mākoņu iela 9, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj.	LV 2119	1247 m ²
Parcele Nr. 8	Galāņu iela 3, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj.	LV 2119	1333 m ²
Parcele Nr. 9	Silabriežu iela10, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj.	LV 2119	1348 m ²
Parcele Nr.10	Silabriežu iela 8, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj.	LV 2119	1285 m ²
Parcele Nr.11	Galāņu iela 10, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj.	LV 2119	1285 m ²
Parcele Nr.12	Galāņu iela 7, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj.	LV 2119	1245 m ²
1.7.1.1. kopā:			10302 m²

1.7.1.2. Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (NĪLM kods 0701):

Parcele Nr. 7 Galanču iela 5, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119 1630 m²

1.7.1.3. Zeme zem koplietošas ceļa – ielas (NĪLM kods 1101):

Parcele Nr. 13 Galanču iela, Silābriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119	1475 m ²
Parcele Nr. 14 Silābriežu iela, Silābriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119	511 m ²
Parcele Nr. 15 Mākonu iela, Silābriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119	1147 m ²
1.7.13. kopā:	3133 m²

Nekustamais īpašums „Mākoņu pļava” kopā: 15065 m²

1.7.2. NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS „MĒNESS PĻAVA” (kadastra Nr. 8031 001 0592)

1.7.2.1. Komerčiāla rakstura apbūve - tirdzn, vai pakalpojumu obj. (NĪLM kods 0801).

Parcele Nr. 3 Mākonu iela 6, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119 2167 m²

1.7.2.2. Rindu māju apbūve (NĪLM kods 0701):

Parcele Nr. 1 Zvaigznāju iela 1, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119	2274 m ²
Parcele Nr. 2 Mākonu iela 8, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119	2207 m ²
1.7.2.2. kopā:	4481 m ²

1.7.2.3. Zeme zem koplietošas ceļa – ielas (NĪLM kods 1101):

Parcele Nr. 16 Mākoņu iela, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119	1061 m ²
Parcele Nr. 17 Galanču iela, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119	1050 m ²
Parcele Nr. 18 Zvaigznāju iela, Silabriežu ciems, Salaspils novads, Rīgas raj., LV 2119	1700 m ²
17.2.3. kopā:	3814 m²

Nekustamais īpašums „Mēness plava” kopā: 10459 m²

1.7.3. NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS „ZVAIGZNĀJI” (kadastra Nr. 8031 001 0594)

Zeme uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĻM kods 0101) 29418 m²

Detālplānojumā ietvertā teritorija kopā: 54942 m²

9

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **zemesgabals (lauksaimniecības teritorijā) – kopīpašuma daļa**.

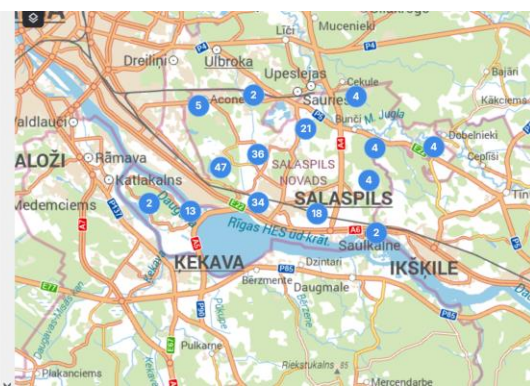
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apstrādātas lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus cenas pēdējo piecu gadu laikā ir būtiski pieaugušas. Aptuveni divus gadus atpakaļ lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Šobrīd tirgus vairs nav tik aktīvs, samazinājies ir arī cenu pieauguma temps. Analizējot reģistrētos pārdošanas gadījumus, vērtētāji secina, ka tiek pirkti gan lieli, apstrādājami zemes gabali virs 20 ha, gan mazi zemes gabali līdz 5 ha un to pircēji galvenokārt ir lielsaimniecības, kas nodarbojas ar lopkopību, graudu vai rapša audzēšanu.

Salaspils novadā uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 95 zemesgabali, cenās no 0.8EUR/m² un līdz pat 51EUR/m². Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, apbūves iespējas, izmantošanas veids, ūdens tilpnes tuvums, komunikācijas un citi faktori.

Pēdējā gada laikā Salaspils novadā ir veikts 260 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Zilbā iela 10, Salaspils, Salaspils nov.	D	16/04/2025	600	600	15 000	25	25.00	0	Privātmājām
Zeme	Salaspils pag., Salaspils nov.	D	14/04/2025	30 300	30 300	12 000	0	0.40	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Rūšļi 63, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	08/04/2025	668	668	15 000	22	22.46	0	Privātmājām
Zeme	Kiršu iela 32, Mežezeri, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	08/04/2025	1 222	1 222	19 500	16	15.96	0	Privātmājām
Zeme	Salaspils pag., Salaspils nov.	D	08/04/2025	230	230	500	2	2.17	0	Saīskomes infrastruktūrai
Zeme	Upesgatvītes, Saukaļne, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	04/04/2025	1 484	1 484	5 000	3	3.37	0	Privātmājām
Zeme	Salaspils pag., Salaspils nov.	D	04/04/2025	230	230	1 000	4	4.34	0	Saīskomes infrastruktūrai
Zeme	Dolēs dārzs 165, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	03/04/2025	287	287	1 430	5	4.98	0	Privātmājām
Zeme	Leļģegatvītes, Saukaļne, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	02/04/2025	1 338	1 338	14 000	10	10.46	0	Privātmājām
Zeme	Saulēgatvītes, Saukaļne, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	01/04/2025	1 383	1 383	16 000	12	11.57	0	Privātmājām
Zeme	Dzintu iela 4, Salaspils, Salaspils nov.	D	27/03/2025	800	800	5 700	7	7.13	0	Privātmājām
Zeme	Irūnīša iela 3A, Salaspils, Salaspils nov.	D	25/03/2025	2 287	2 287	30 100	13	13.16	0	Rabšanai
Zeme	Diemīdu iela 23, Salaspils, Salaspils nov.	D	20/03/2025	1 236	1 236	12 000	10	9.71	0	Privātmājām



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- zemesgabala platība;
- attālums līdz Rīgas pilsētai.

Negatīvie:

- apkārtnē nav attīstītas infrastruktūras;
- nav izbūvēts piebraucamais ceļš.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo

darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu 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.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *salīdzināmo darījumu pieeja*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Salaspils nov.

Kopējā platība-21000m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 12.2024 par 40 000EUR.

Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Salaspils pag., Salaspils nov.

Zeme

Lauksaimniecība

Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Zemes informācija

Cena

Domājami dati

Datums

ID

Kadastrāla numurs

Platība, m²

Platība, ha

Cena, EUR

EUR/m²

EUR/ha

Zeme

05/12/2024

2025927

80300020298

21 000

2.1

40 000

2

19 048

11

Informācija

Studijumi 3

Darījumi 3

Atbilde 12

Komentāri

Karte

Lauku ter. vietas, Salaspils, Salaspils pag., Salaspils nov.

Zeme

Lauksaimniecība

Aptiprināt

Tecēt

Datums

ID

Kadastrāla numurs

Platība, m²

Platība, ha

Cena, EUR

Zemes cena, EUR/m²

Zemes cena, EUR/ha

29/03/2024

1817201

80300020268

20 000

2.0

53 000

3

26 500

Plots (lauksaimniecības zeme), var veidot vienas, garām iet pāļakšības ceļu, elektro tīkls ar iet 300m, līdz ceļam 300m

[illegible]

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		40 000		36 000		35 354	
Zemes gabala platība, m2	29 400	21 000		17 800		15 000	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		1,90		2,02		2,36	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		-10%	
atrašanās vieta		S	-3%	S	-3%	L	3%
ūdens tilpnes tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		S	-10%	S	-10%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-5%	S	-10%	S	-10%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
uzlabojums/labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-18%		-23%		-17%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-0,34		-0,47		-0,40
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	1,69		1,56		1,56		1,96
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	49 740						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	50 000						
1/2 d.d. matemātiskā vērtība, EUR	25000,00						

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 30%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	12 500EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8031 001 0594) ar platību 2.94ha, kadastra nr. 8031 001 0594, kas atrodas Salaspils nov., Salaspils pag., “Zvaigznāji”, 2025. gada 16. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

12 500EUR (divpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI