



2026.gada 26.augustā

Nr.R1575/26.08.2026

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Melleņu ielā 5, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2121**,  
tirgus vērtību

Natalja Bekasova

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8031 009 0369, kas atrodas **Melleņu ielā 5, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2121**, ir reģistrēts Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0055 3538 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala (kadastra apzīmējums 8031 009 0325) ar kopējo platību 1357 m<sup>2</sup>, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **zvērinātai tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Melleņu ielā 5, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2121**, 2026.gada 26.augustā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**45 000** (četrdesmit pieci tūkstoši) **eiro**

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

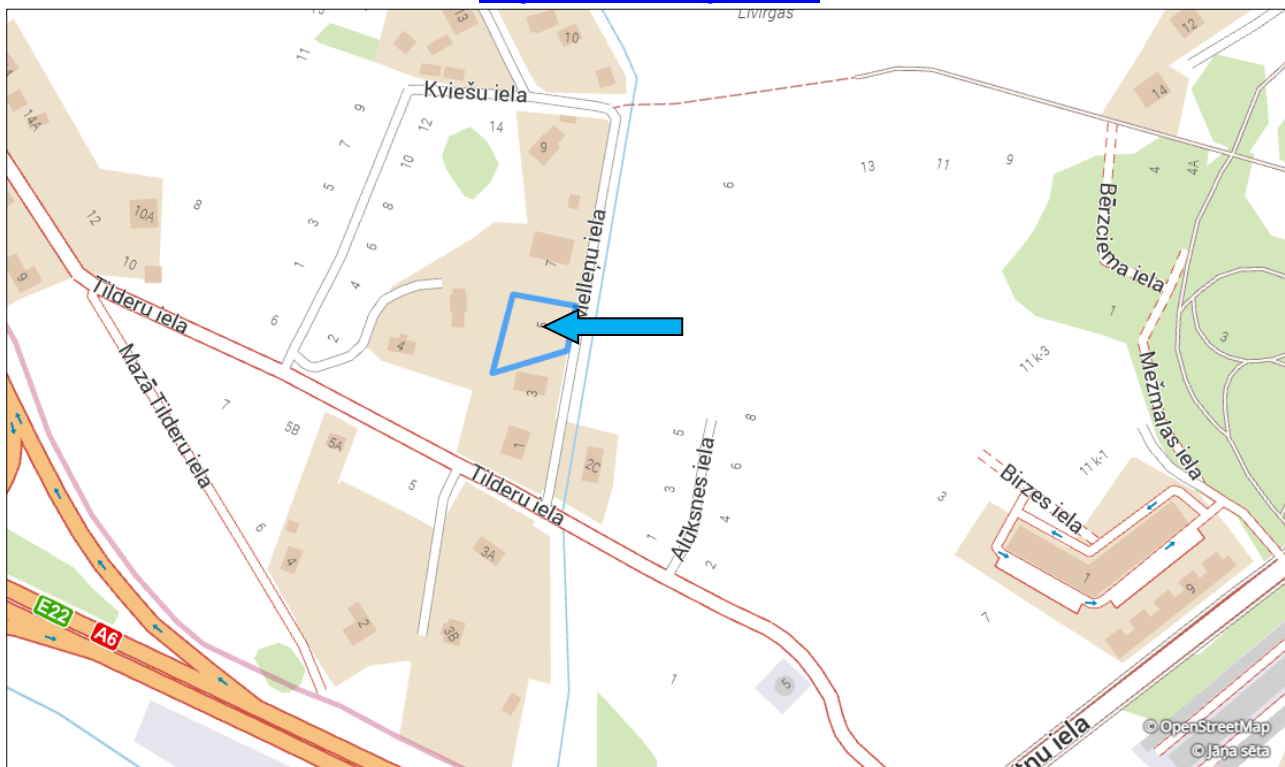
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
    - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

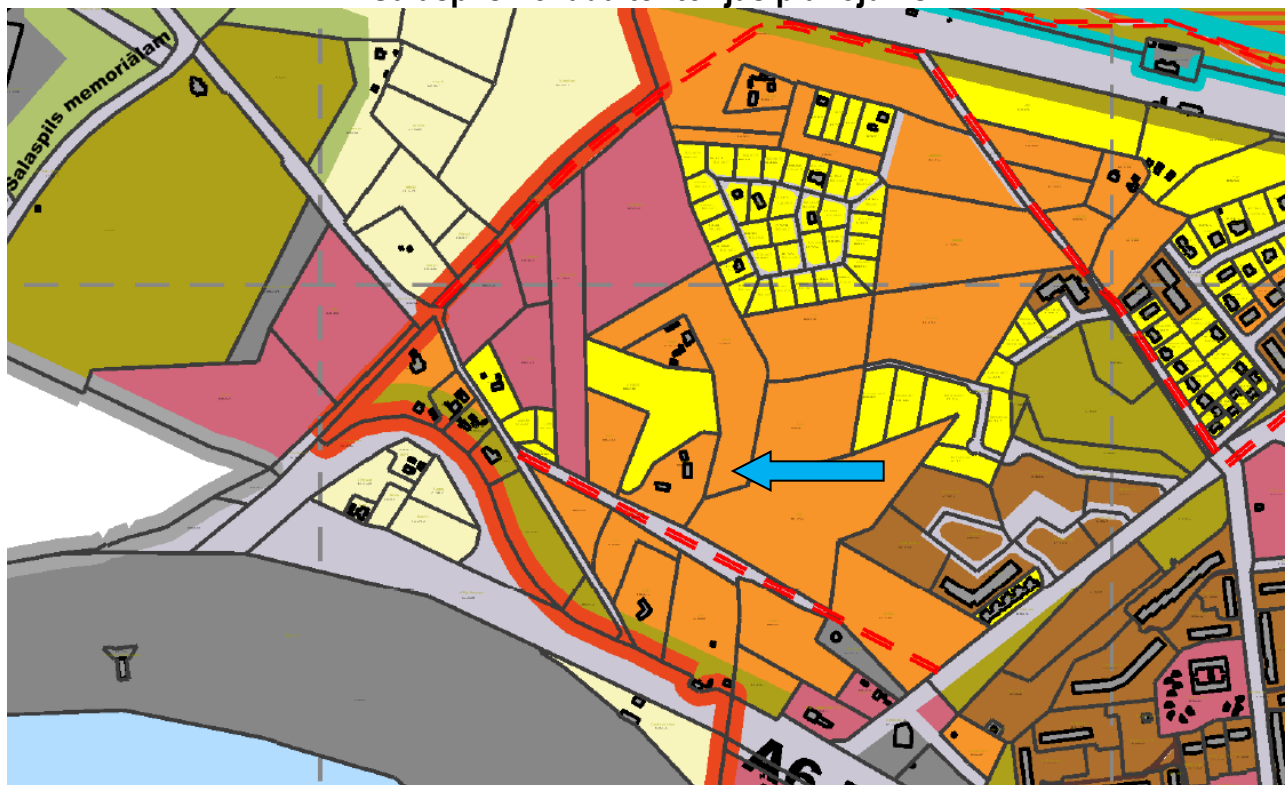
|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                               | Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Melleņu ielā 5, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2121</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                              | Nataļja Bekasova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                               | Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                                 | 2026.gada 26.augusts<br>Apskati veica Jānis Blūzmanis (mob:29476252)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                                 | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.6 Īpašumtiesības                                                    | Saskaņā ar Zemesgrāmatu: VIZMA ŠVALBE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                         | Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1357 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                            | Neapbūvēts zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu           | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                                      | Zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                                  | Zemesgrāmatas datorizdruka.<br>Zemes robežu plāna kopija netika iesniegta.<br>LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ).<br>Informācija no attīstības plāna ( <a href="http://www.geolatvija.lv">www.geolatvija.lv</a> )                                                                                                                                        |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze              | - saskaņā ar informāciju <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/">https://videscentrs.lv/gmc.lv/</a> un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu riska teritorijā, 10 gados – nē, 100 gados - nē);<br>- krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms;<br>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms – tuvumā neatrodas mežs; |
| 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv>



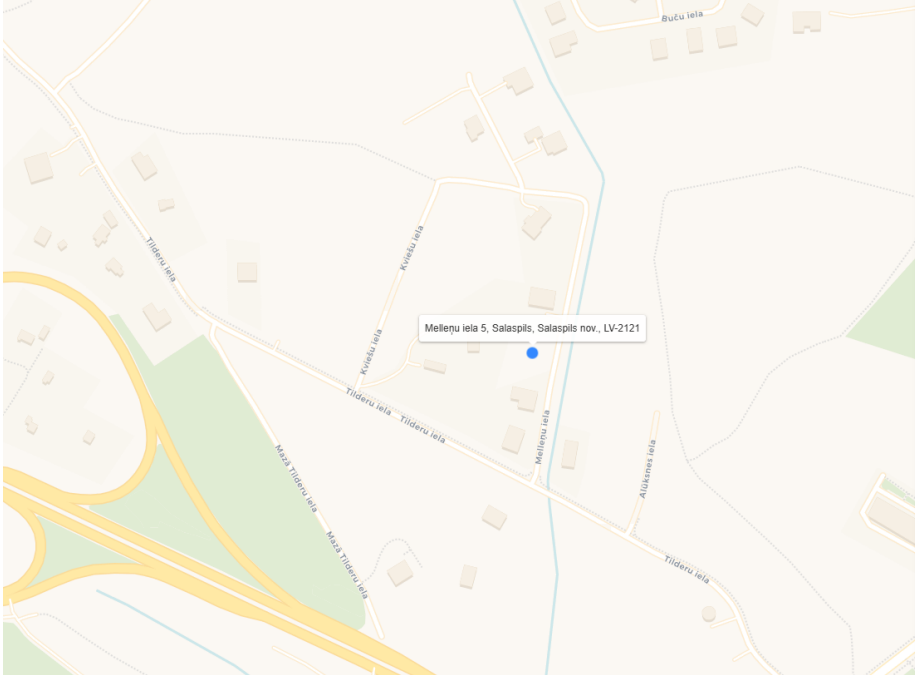
## Salaspils novada teritorijas plānojums



mazstāvu apbūves teritorijas (DzM)

<https://pris.lv/gmc.lv/slani>

Kartes slāņiHidrologa komentārsPar PRISLV/ENMelleņu 5 salaspils



Kartes slāņiHidrologa komentārsPar PRISLV/ENMelleņu 5 salaspils

Slāņu izvēle

☒ OpenStreetMap pamatkarte

☐ ArcGIS topogrāfiskā pamatkarte

☐ ArcGIS ortofoto pamatkarte

3. cikla pavasara plūdu kartes

Reizi 10 gadosReizi 100 gadosReizi 200 gados2. cikls

3. cikla jūras vējuzplūdu kartes

Reizi 10 gadosReizi 100 gadosReizi 200 gados

Ledus plūdu risks (ICEREG projekta rezultāts)

Reizi 10 gadosReizi 100 gadosReizi 200 gados

[Plūdu karšu izstrādes metodika un modeļoto teritoriju saraksts](#)

☐ Nacionālās nozīmes plūdu riska teritorijas (NNPRT)

☐ Novadi

☐ Nekustamie īpašumi, kuros Valsts vides dienests ir konstatējis nelikumīgu zemes uzbēršanu

☐ Polderi

☐ Ēkas

☐ Kadastrī

☐ Hidrogrāfija

☒ Pavasara palu modelēšanas apgabals

☒ Jūras vējuzplūdu modelēšanas apgabals

☐ Ledus plūdu modelēšanas apgabals (ICEREG projekta rezultāts)

☐ Upju baseinu apgabali

☐ Ūdens līmeņu atzīmes pavasara palos ar 1% varbūtību

☐ Apdraudētie objekti

☐ Apdraudētās ēkas

☐ Ceļi applūstošajās teritorijās

Slāņu izvēle

☒ OpenStreetMap pamatkarte

☐ ArcGIS topogrāfiskā pamatkarte

☐ ArcGIS ortofoto pamatkarte

3. cikla pavasara plūdu kartes

Reizi 10 gadosReizi 100 gadosReizi 200 gados2. cikls

3. cikla jūras vējuzplūdu kartes

Reizi 10 gadosReizi 100 gadosReizi 200 gados

Ledus plūdu risks (ICEREG projekta rezultāts)

Reizi 10 gadosReizi 100 gadosReizi 200 gados

[Plūdu karšu izstrādes metodika un modeļoto teritoriju saraksts](#)

☐ Nacionālās nozīmes plūdu riska teritorijas (NNPRT)

☐ Novadi

☐ Nekustamie īpašumi, kuros Valsts vides dienests ir konstatējis nelikumīgu zemes uzbēršanu

☐ Polderi

☐ Ēkas

☐ Kadastrī

☐ Hidrogrāfija

☒ Pavasara palu modelēšanas apgabals

☒ Jūras vējuzplūdu modelēšanas apgabals

☐ Ledus plūdu modelēšanas apgabals (ICEREG projekta rezultāts)

☐ Upju baseinu apgabali

☐ Ūdens līmeņu atzīmes jūras vējuzplūdus ar 1% varbūtību

☐ Apdraudētie objekti

☐ Apdraudētās ēkas

☐ Ceļi applūstošajās teritorijās

☐ Izgāztuves/potenciāli piesārņotās vietas

Nekustamā īpašuma Melleņu ielā 5, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2121 tirgus vērtības noteikšana

### 3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Salaspils novadā, Salaspilī.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 18 km jeb 30 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un vilcienu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ķesterciema ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Dole" ir aptuveni 1,6 km.

|                                                    | Teicams | Labs | Vidējs | Vājš | Slikts |
|----------------------------------------------------|---------|------|--------|------|--------|
| Iedzīvotāju nodarbinātība -                        |         |      | X      |      |        |
| Darba vietu pieejamība-                            |         |      | X      |      |        |
| Iepirkšanās vietu pieejamība-                      |         |      | X      |      |        |
| Skolu pieejamība-                                  |         | X    |        |      |        |
| Sabiedriskā transporta pieejamība-                 |         | X    |        |      |        |
| Atpūtas vietu pieejamība-                          |         |      | X      |      |        |
| Labiekārtojuma atbilstība-                         |         | X    |        |      |        |
| Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam- |         | X    |        |      |        |
| Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-         |         |      | X      |      |        |
| Drošība-                                           |         | X    |        |      |        |
| Īpašumu izskats-                                   |         | X    |        |      |        |
| Tirgus pievilcība-                                 |         | X    |        |      |        |

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Salaspils novadā, Salaspilī uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1357 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 8031 009 0325.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldībai piederošās Tilderu ielas puses pa Melleņu ielu pāri pašvaldībai piederošam īpašumam ar kadastra apzīmējumu 8031 009 0387 un pāri citām fiziskām personām piederošam īpašuma ar kadastra apzīmējumu 8031 009 0326, kuram [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) reģistrētas sarkanās līnijas. Piebraucamais ceļš klāts ar grants ceļu segumu, līdz asfaltam aptuveni 80 m. Autotransporta plūsma Melleņu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

|                            |    |   |     |   |
|----------------------------|----|---|-----|---|
| Gājēju ietve-              | ir |   | nav | X |
| Zālāja josla-              | ir | X | nav |   |
| Lapu koku stādījumu rinda- | ir |   | nav | X |
| Ielas apgaismojums-        | ir |   | nav | X |

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās apbūves uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

| Nosaukums           | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde       | -                   | -              |
| Siltumapgāde        | -                   | -              |
| Ūdensapgāde         | -                   | -              |
| Kanalizācija        | -                   | -              |
| Gāzes apgāde        | -                   | -              |
| Citas izbūves/tīkli | -                   | -              |

#### 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas.

#### 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Salaspils novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais ģeotelpums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM).

### 3. Noteikumi mazstāvu apbūves teritorijām (DzM)

#### 27. Mazstāvu apbūves teritorijās:

- /
- 27.1. galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta viena dzīvokļa dzīvojamo māju, divu dzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī triju vai vairāku dzīvokļu māju būvniecība;
  - 27.2. papildizmantošanas ietvaros var tikt būvētas šo saistošo noteikumu 28.4. - 28.13. apakšpunktā minētās būves.
  - 28. Mazstāvu apbūves teritorijās katrā zemes vienībā atļauta:
    - 28.1. vienas viena dzīvokļa dzīvojamās mājas būvniecība;
    - 28.2. vienas divu dzīvokļu dzīvojamās mājas būvniecība;
    - 28.3. vienas triju vai vairāku dzīvokļu mājas būvniecība;
    - 28.4. vienas dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas būvniecība;
    - 28.5. vienas pirmsskolas izglītības iestāžu ēkas būvniecība;
    - 28.6. vienas skolas, ēkas būvniecība;
    - 28.7. vienas mazumtirdzniecības ēkas, izņemot degvielas uzpildes stacijas un gāzes uzpildes stacijas, būvniecība;
    - 28.8. vienas viesnīcu ēkas būvniecība;
    - 28.9. vienas sporta ēkas būvniecība;
    - 28.10. vienas sporta būves, izņemot auto un moto trases, vai arī zirgu jāšanas sporta trases būvniecība;
    - 28.11. vienas biroju ēkas būvniecība;
    - 28.12. vienas restorāna, kafējnīcas vai bāra ēkas būvniecība;
    - 28.13. vienas vai vairāku tādu būvju būvniecība, kas ir saistītas ar publiskās ārtelpas labiekārtošanu.
  - 29. Mazstāvu apbūves teritorijās ievēro šādas apbūves prasības:
    - 29.1. no jauna veidojamās zemes vienības platība ir ne mazāka kā 1200 m<sup>2</sup>.
    - 29.2. zemes vienības minimālā fronte ir 15 metri,
    - 29.3. apbūves maksimālais augstums 12 metri no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē līdz jumta korei vai parapeta augšējai malai (savietotajiem jumtiem);
    - 29.4. maksimālais virszemes stāvu skaits 3 stāvi;
    - 29.5. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nepārsniedz 40 % no zemes vienības platības, būvējot viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļu dzīvojamo māju - 30 %;
    - 29.6. brīvā teritorija - 20% no zemes vienības platības, būvējot viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļu dzīvojamo māju - 40%;
    - 29.7. brīvā teritorija, zemes vienībā ar pirmsskolas ēkām - ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību;
    - 29.8. priekšpagalma minimālais dziļums - 3 metri no ielas sarkanās līnijas;
    - 29.9. priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas – 6 metri no ielas sarkanās līnijas;
    - 29.10. šo saistošo noteikumu 29.8. un 29.9. apakšpunkta prasības nepiemēro, ja teritorijā izveidojusies iedibinātā būvlaide. Apbūvējot zemes vienību, teritorijā ar iedibināto būvlaidei, ievēro attiecīgajai teritorijai raksturīgo priekšpagalma minimālo dziļumu;

- 29.11. virszemes būvju minimālais attālums no valsts autoceļa A6 ass - 100 m, Salaspils pilsētā - 60 m no autoceļa ass;
30. Virszemes būvju minimālais attālums no dzelzceļa infrastruktūras nodalījuma joslas - 25 m, ārpus pilsētas – ne mazāk par 100 metriem katrā pusē no malējās sliedes.
31. Mazstāvu apbūves teritorijās zemes vienību aizliegts norobežot ar žogu, izņemot zemes vienību ar pirmsskolas izglītības iestāžu ēku, viena dzīvokļa dzīvojamās mājas, divu dzīvokļu dzīvojamās mājas apbūvi. Nosakot atļauto žoga augstumu, piemēro šo saistošo noteikumu 22.punkta prasības.

### Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

| Ūdens:                                                                                                                   | dati (ir/nav)     | novērojums, ietekme uz TV   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Plūdu risks - upju/ezeru/strautu izešana no krastiem                                                                     | ir                | Nav plūdu zona, nav ietekme |
| Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi                                                                       | nav               | n/z                         |
| Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās                                                                     | nav               | n/z                         |
| Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās                                                                 | nav               | n/z                         |
| Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi                                                                | nav               | n/z                         |
| Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)                                                                    | nav               | n/z                         |
| Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus                                                                    | nav nepieciešamas | nav ietekme                 |
| <b>Zeme/augšne:</b>                                                                                                      |                   |                             |
| Augsnes erozija                                                                                                          | nav               | n/z                         |
| Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)                                                                               | nav               | n/z                         |
| Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)                                                                        | nav               | n/z                         |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus                                 | nav nepieciešamas | nav ietekme                 |
| <b>Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi</b>                                                   |                   |                             |
| Piesārņojums un piesārņojuma risks                                                                                       | ir                | Nav NĪ, nav ietekme         |
| Piesārņojuma atliekas                                                                                                    | nav               | n/z                         |
| leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri                                                                  | nav               | n/z                         |
| Bīstamu objektu tuvums                                                                                                   | nav               | n/z                         |
| Gaisa piesārņojums                                                                                                       | nav               | n/z                         |
| Citi piesārņojuma avoti                                                                                                  | nav               | n/z                         |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku                                                     | nav nepieciešamas | nav ietekme                 |
| <b>Trokšņa piesārņojums</b>                                                                                              |                   |                             |
| Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)                                                      | nav               | n/z                         |
| Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā                                                   | nav               | n/z                         |
| <b>Vējš un temperatūra:</b>                                                                                              |                   |                             |
| Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā                                                                      | nav               | n/z                         |
| <b>Citi vides faktori</b>                                                                                                |                   |                             |
| Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi                                                         | ir                | nav ietekme                 |
| Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.) | nav               | n/z                         |
| Citi novērojumi                                                                                                          | nav               | n/z                         |

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto 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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Salaspils novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu apbūves teritorijā (DzM).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2026. gadā galvenokārt ietekmē procentu likmes, inflācija un kopējā ekonomiskā noskaņa Eiropā. Pēc straujā likmju kāpuma perioda 2022.–2024. gadā situācija ir stabilizējusies. ECB ir pārtraukusi agresīvo monetāro politiku, un 2026. gada sākumā procentu likmes atrodas ievērojami zemākā līmenī nekā maksimuma brīdī. Euribor ir tuvu 2 % robežai, kas nozīmē būtiski zemākus ikmēneša maksājumus hipotekāro kredītu ņēmējiem nekā pirms diviem gadiem. Tas uzlabo pircēju noskaņojumu un atgriež tirgū daļu no tiem, kuri iepriekš bija nogaidoši.

Vienlaikus ekonomikas izaugsme eirozonā joprojām ir mērena. Kara Ukrainā ietekme saglabājas kā ilgtermiņa riska faktors – tas ietekmē investoru noskaņojumu, aizsardzības budžetus, enerģijas politiku un kopējo reģiona risku uztveri. Tieši tāpēc 2026. gadā tirgus nav “uzkarsts”, bet drīzāk piesardzīgi aktīvs. Pircēji rūpīgi vērtē riskus, bankas rūpīgāk analizē maksātspēju, un investori izvēlas drošākus, kvalitatīvākus objektus.

Dzīvojamo īpašumu segmentā pieprasījums saglabājas, bet tas ir selektīvs. Vislabāk pārdodas energoefektīvi dzīvokļi jaunos projektos un kvalitatīvi renovēti īpašumi labās lokācijās. Pircēji arvien biežāk analizē kopējās mēneša izmaksas – kredīts plus komunālie maksājumi –, nevis tikai cenu par kvadrātmetru. Šajā ziņā vecais, energoefektivitātei neatbilstošais fonds zaudē konkurētspēju. Jaunie projekti ar labu pārvaldību un saprotamām uzturēšanas izmaksām saglabā vērtību stabilāk.

Sērījveida dzīvokļu tirgū 2026. gadā sagaidāma stagnācija vai ļoti mērens cenu pieaugums. Pieprasījums pēc 1–2 istabu dzīvokļiem saglabājas, jo tie ir pieejamāki gan jaunajiem pircējiem, gan investoriem īres tirgum. Taču lielākais izaicinājums šim segmentam ir renovācijas izmaksas un tehniskais nolietojums. Ja māja nav sakārtota, tirgus cenu kāpumu neakceptē.

Privātmāju segmentā saglabājas augsta interese par kompaktām mājām Pierīgā, īpaši līdz 150 m<sup>2</sup>. Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušas būtiski – darbaspēks ir dārgs, un būvniecības nozari noslogo publiskie projekti. Līdz ar to cenu kritums jaunajās mājās nav gaidāms, bet arī straujš kāpums nav prognozējams.

Komerčiālajā segmentā redzama kvalitātes migrācija. Biroju tirgū uzņēmumi izvēlas mazākas, efektīvākas telpas, bet labākās A klases ēkas ar moderniem risinājumiem saglabā stabilu pieprasījumu. Vājākās, nemodernizētās ēkas saskaras ar nomas spiedienu. Tirdzniecības telpās izšķirošais faktors ir cilvēku plūsma – galvenajās ielās un Klusajā centrā labākās 1. stāva telpas saglabā augstu nomas līmeni, bet sekundārās lokācijās īpašniekiem jābūt elastīgākiem. Industriālajā segmentā situācija ir stabila – noliktavu un loģistikas telpām saglabājas pieprasījums, un nomas līmenis ir relatīvi noturīgs.

Svarīga juridiska izmaiņa no 2026. gada 1. janvāra ir princips “parāds seko dzīvoklim”. Tas nozīmē, ka noteiktos gadījumos jaunais dzīvokļa īpašnieks var kļūt atbildīgs par iepriekšējā īpašnieka nenomaksātajiem rēķiniem (parasti līdz trīs gadu periodam un attiecībā uz mājas apsaimniekošanu, koplietošanas pakalpojumiem un uzkrājumiem). Tas padara parādu pārbaudi pirms darījuma būtiski svarīgāku nekā iepriekš.

Kopumā 2026. gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgus nav ne pārkarsis, ne krīzē. Tas ir stabilizējies. Finansēšana ir pieejamāka nekā 2023.–2024. gadā, bet tirgus dalībnieki ir daudz piesardzīgāki. Lielākais pieaugums gaidāms kvalitatīvajā segmentā ar labu energoefektivitāti un pārvaldību. Savukārt novecojušiem, tehniski problemātiskiem objektiem var saglabāties cenu spiediens vai ilgāks pārdošanas laiks. Galvenie riski saistīti ar ģeopolitiku, enerģijas cenām un eirozonas izaugsmes tempu, taču bāzes scenārijā 2026. gads iezīmē stabilu, sabalansētu tirgus attīstību bez straujām svārstībām.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Salaspils novadā tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 28 – 38 EUR/m<sup>2</sup>, kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī globālajā ekonomikā saglabājas paaugstināta nenoteiktība, ko ietekmē ģeopolitiskie riski, procentu likmju politika un vājāka izaugsme eirozonā, balstoties uz Latvijas Bankas un starptautisko institūciju prognozēm, 2026. gadā Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) sagaidāma mērena izaugsme. Vērtētājs uzskata, ka 2026. gadā iespējama inflācijas un procentu likmju stabilizācija, kas radīs priekšnosacījumus pakāpeniskai ekonomiskās aktivitātes atjaunošanai un līdzsvarotai izaugsmei turpmāko 2–3 gadu periodā.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori                                  | Tirgus vērtību ietekmē |            |          |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------|
|                                                                      | Pozitīvi               | Nenozīmīgi | Negatīvi |
| 1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā                          | x                      |            |          |
| 2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā                     | x                      |            |          |
| 3. Piebraukšanas iespējas                                            |                        | x          |          |
| 4. Zemes gabala lielums                                              | x                      |            |          |
| 5. Zemes gabala konfigurācija                                        | x                      |            |          |
| 6. Zemes gabala reljefs                                              | x                      |            |          |
| 7. Teritorijas labiekārtojums                                        |                        | x          |          |
| 8. Komunikāciju nodrošinājums                                        |                        | x          |          |
| 9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) |                        | x          |          |
| 10. Īpašuma attīstības potenciāls                                    | x                      |            |          |

## 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1.** Nekustamā īpašuma Buču iela 12, Salaspils, Salaspils nov. sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 200 m<sup>2</sup> (tai sk. ceļu servitūtu teritorija 100 m<sup>2</sup>), kam ir taisnstūra forma. Zemes gabals atrodas individuālās apbūves teritorijā. Piebraukšana pa grants ceļu. Komunikācijas: elektrība, gāze, centrālais ūdens un kanalizācija. Piebraukšana juridiski ir sakārtota. Īpašums pārdots 2025. gada martā, pārdošanas cena bija EUR 38 000 jeb 32 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.2.** Nekustamā īpašuma Kviešu iela 1, Salaspils, Salaspils nov. sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 357 m<sup>2</sup>, kam ir taisnstūra forma. Zemes gabals atrodas individuālās apbūves teritorijā. Piebraukšana pa grants ceļu. Komunikācijas: elektrība. Piebraukšana juridiski ir sakārtota. Īpašums pārdots 2025. gada maijā, pārdošanas cena bija EUR 50 000 jeb 37 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Tilderu iela 6, Salaspils, Salaspils nov. sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 378 m<sup>2</sup>, kam ir trapeces forma. Zemes gabals atrodas individuālās apbūves teritorijā. Piebraukšana pa grants ceļu. Piebraukšana juridiski ir sakārtota. Komunikācijas: elektrība, centrālais ūdens. Īpašums pārdots 2025. gada jūnijā, pārdošanas cena bija EUR 46 000 jeb 33 EUR/m<sup>2</sup>.

### Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

|                                                                                         | Salīdzināmie objekti                                                                                                |      |                  |      |                  |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------|------------------|------|
|                                                                                         | Objekts Nr.1                                                                                                        |      | Objekts Nr.2     |      | Objekts Nr.3     |      |
|                                                                                         | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...                                                          |      |                  |      |                  |      |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                                  | 38 000                                                                                                              |      | 50 000           |      | 46 000           |      |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori                                      | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |      |                  |      |                  |      |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...                                                         | Pārdevums                                                                                                           | 1,00 | Pārdevums        | 1,00 | Pārdevums        | 1,00 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...                                            | 2025.gada marts                                                                                                     | 1,03 | 2025.gada maijs  | 1,00 | 2025.gada jūnijs | 1,02 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                         | 39 140                                                                                                              |      | 50 000           |      | 46 920           |      |
|                                                                                         |                                                                                                                     |      |                  |      |                  |      |
| Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m²                        | 1 100                                                                                                               |      | 1 357            |      | 1 378            |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²              | 35,58                                                                                                               |      | 36,85            |      | 34,05            |      |
|                                                                                         |                                                                                                                     |      |                  |      |                  |      |
| 1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...                                         | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...                                    | Sliktāks                                                                                                            | 1,05 | Līdzīgs          | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 3. Piebraukšanas iespējas ...                                                           | Līdzīgas                                                                                                            | 1,00 | Līdzīgas         | 1,00 | Līdzīgas         | 1,00 |
| 4. Zemes gabala lielums ...                                                             | Mazāks                                                                                                              | 0,95 | Līdzīgs          | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 5. Zemes gabala konfigurācija ...                                                       | Līdzīga                                                                                                             | 1,00 | Līdzīga          | 1,00 | Līdzīga          | 1,00 |
| 6. Zemes gabala reljefs ...                                                             | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 7. Teritorijas labiekārtojums ...                                                       | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 8. Komunikāciju nodrošinājums ...                                                       | Labāks                                                                                                              | 0,95 | Labāks           | 0,98 | Labāks           | 0,97 |
| 9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, piebraukšana u.c.) ...  | Mazāki                                                                                                              | 0,97 | Mazāki           | 0,97 | Mazāki           | 0,97 |
| 10. Īpašuma attīstības potenciāls ...                                                   | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| Kopējā salīdzināmo objektu korekcija                                                    | Kopējā korekcija                                                                                                    | -8%  | Kopējā korekcija | -5%  | Kopējā korekcija | -6%  |
| Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²                                           | 32,74                                                                                                               |      | 35,00            |      | 32,01            |      |
|                                                                                         |                                                                                                                     |      |                  |      |                  |      |
| Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR       |                                                                                                                     |      | 33,2             |      |                  |      |
| Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez ceļu servitūtu/sarkano līniju teritorijas, m² |                                                                                                                     |      | 1 357            |      |                  |      |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                           |                                                                                                                     |      | 45 000           |      |                  |      |

## 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

## 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

## 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8031 009 0369, kas atrodas **Melleņu ielā 5, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2121** un reģistrēts Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0055 3538, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 26.augustā\* ir

**45 000** (četrdesmit pieci tūkstoši) **eiro**

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

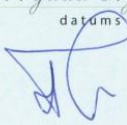
Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.97 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis

|                                                                                                      |                                                                                     |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <b>LATVIJAS<br/>ĪPAŠUMU<br/>VĒRTĒTĀJU<br/>ASOCIĀCIJA</b>                            |  |
| <b>LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS</b>                                                          |                                                                                     |                                                                                     |
| <b>ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA<br/>PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS</b>                                |                                                                                     |                                                                                     |
| NR. <i>97</i>                                                                                        |                                                                                     |                                                                                     |
| <i>Marks Tarvids</i>                                                                                 |                                                                                     |                                                                                     |
| vārds, uzvārds                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |
| <i>020482-13064</i>                                                                                  |                                                                                     |                                                                                     |
| personas kods                                                                                        |                                                                                     |                                                                                     |
| <i>Nekustamā īpašuma vērtēšana</i>                                                                   |                                                                                     |                                                                                     |
| sertificējamā darbība                                                                                |                                                                                     |                                                                                     |
| Darbība sertificēta no                                                                               |                                                                                     |                                                                                     |
| <i>2006. gada 5. jūnija</i>                                                                          |                                                                                     |                                                                                     |
| datums                                                                                               |                                                                                     |                                                                                     |
| Sertifikāts piešķirts                                                                                |                                                                                     |                                                                                     |
| <i>2026. gada 6. jūnijā</i>                                                                          |                                                                                     |                                                                                     |
| datums                                                                                               |                                                                                     |                                                                                     |
| Sertifikāts derīgs līdz                                                                              |                                                                                     |                                                                                     |
| <i>2031. gada 5. jūnijam</i>                                                                         |                                                                                     |                                                                                     |
| datums                                                                                               |                                                                                     |                                                                                     |
|                   |  |                                                                                     |
|                                                                                                      | <i>Dainis Tunsts</i>                                                                |                                                                                     |
|                                                                                                      | LĪVA Vērtētāju<br>sertifikācijas biroja<br>direktors                                |                                                                                     |
| Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559 |                                                                                     |                                                                                     |

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS**

**Kompetences sertifikāts  
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

**SIA "Interbaltija"**  
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no  
**2008. gada 4. septembra**  
datums

Sertifikāts izsniegts  
**2023. gada 18. septembrī**  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
**2028. gada 17. septembrim**  
datums

  
**G.N. Reinsons**  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



  
**V. Žuromskis**  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"