

**ATSKAITE
Nr. 31-2026**

PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBU NOTEIKŠANU



DIENVIDU IELA 3 K.1 - 77

Salaspils novads, Salaspils

SIA "BIZNESA IZAUGSMES FONDS"

Rīga, 2026. gada 14. augustā
Nr. 31-2026

Cien. dāmas / God. kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 80119001467;
- dzīvoklis Nr.77 ar kopējo platību 43,66 m²;
- 4366/594383 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala;
- Adrese: Salaspils novads, Salaspils, Dienvidu iela 3 k.1 - 77,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai **SIA "BIZNESA IZAUGSMES FONDS"**. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 06. augustā (tikai no ārpuses). Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem un papildus sniegtajai informācijai, kas aprakstīta šajā vērtējuma atskaitē.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2026. gada 06. augustā visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 35 000 EUR

(TRĪSDESMIT PIECI TŪKSTOŠI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Nav.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus 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.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis

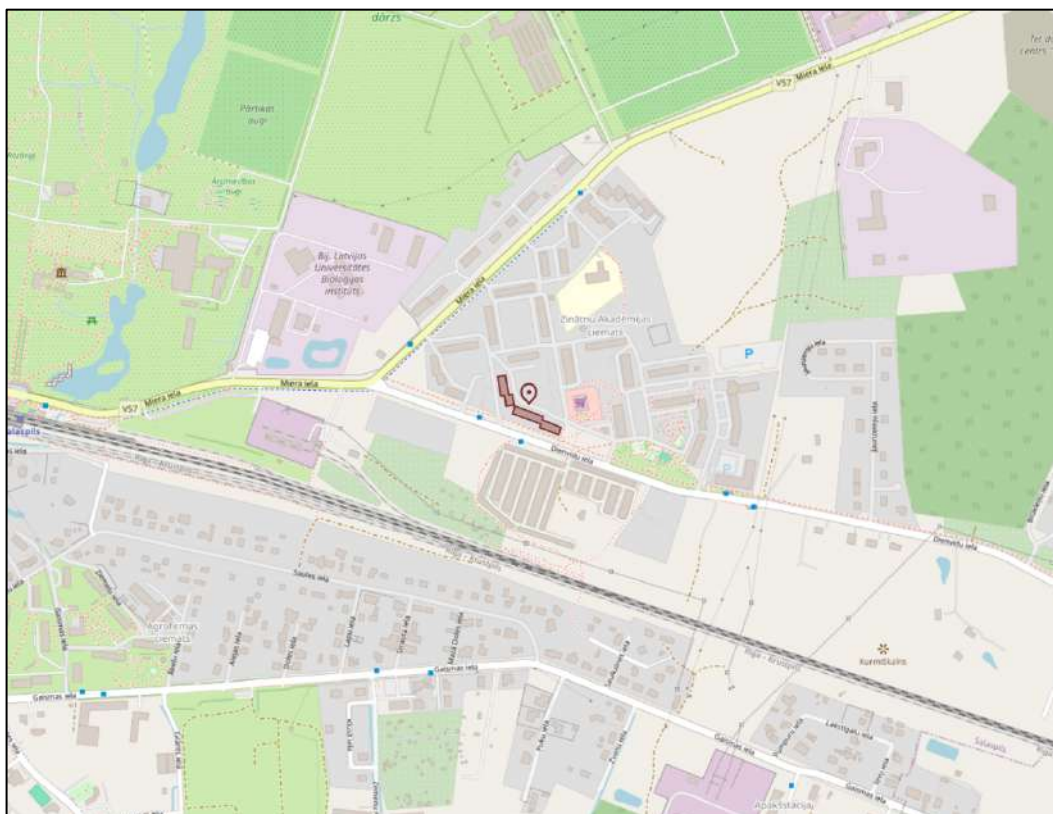
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU	7
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	9
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	9
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	9
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	11
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	11
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	12
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	15
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA	15
5.7 PIESPĪEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	20
6. SLĒDZIENS	21

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS Nr.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS Nr.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA.....	PIELIKUMS Nr.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: <https://geolatvija.lv>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamā māju



Ēkas Nr. zīme



Trepju telpa

Pasūtītāja iesniegtie foto:



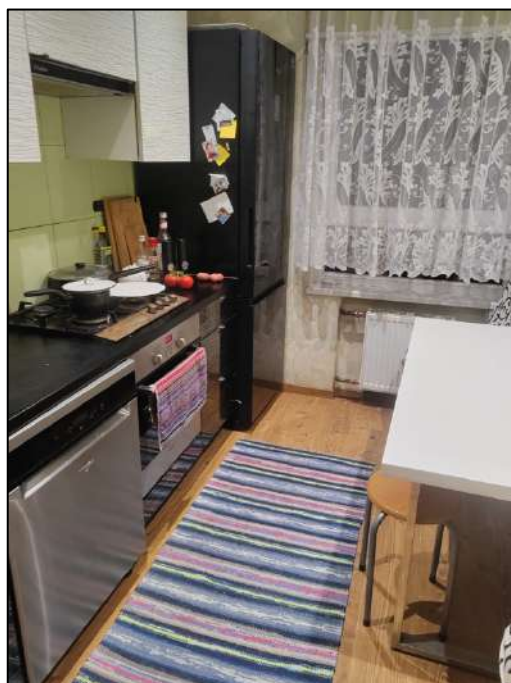
Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī

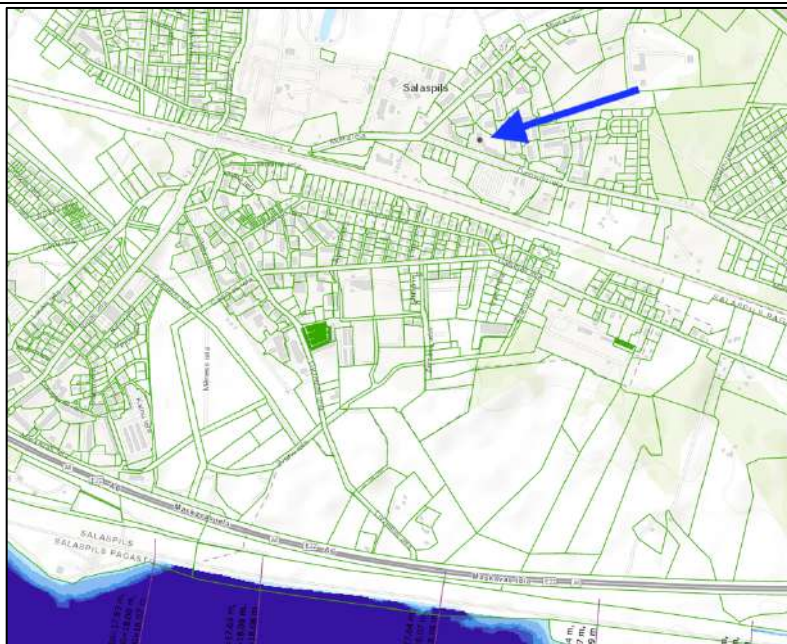


Iekšskats dzīvoklī

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Salaspils novads, Salaspils, Dienvidu iela 3 k.1 - 77
Kadastra nr.:	80119001467
Vērtējamā objekta sastāvs:	Vērtējamais objekts: ➤ Dzīvoklis Nr.77; ➤ 4366/594383 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platība: Tehniskais stāvoklis: Pašreizējā izmantošana: Labākais izmantošanas veids: Īpaši uzlabojumi: Nelikumīgās celtniecības pazīmes: ZG – 43,66 m² Kadastrs.lv – 43,8 m² (ārtelpu: 0 m²) Labs Dzīvojamās platības Dzīvojamās platības - nav
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas, Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1225 – 77 uz VADIMS LOSEVS vārda. Pamats: ➤ 2013. gada 5.septembra dāvinājuma līgums
Apgrūtinājumi:	➤ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Biznesa Izaugsmes Fonds", nodokļu maksātāja kods 50203080661, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām Vērtējums Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai SIA "BIZNESA IZAUGSMES FONDS". Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.
Pasūtītājs:	SIA "BIZNESA IZAUGSMES FONDS"
Īpašie pieņēmumi:	-
Noteiktās vērtības:	Piespiedu pārdošanas vērtība: 35 000 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026. gada 06. augustā
Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026. gada 14. augustā
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase F 125 184 Apkurei Kopā 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450+ Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase A+ 53 231 Primārā nestjaunojamā enerģija Primārā kopējā enerģija

Plūdu karte:



NAV PLŪDU RISKĀ ZONĀ.

**Klimata pārmaiņu riski:
krasta erozija
karstuma viļņu risks
savvaļas ugunsgrēku risks
vētras risks
īpaši smagi nokrišņu risks**

Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.

Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).

Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Salaspils pilsētā, Dienvidu ielā 3 k-1. Apkārtni raksturo daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, izveidota sociālā un komerciālā infrastruktūra, kā arī laba sabiedriskā transporta pieejamība. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram — Brīvības piemineklim — ir aptuveni 20–22 km.

Vērtējamā objekta tuvumā atrodas ikdienai nepieciešamie infrastruktūras objekti — pārtikas veikali, aptiekas, izglītības iestādes, ārstniecības un sadzīves pakalpojumi. Dienvidu ielā 3 k-1 publiskajos datos norādīta arī Dienvidu aptieka, kas apliecina komerciālo pakalpojumu pieejamību tiešā tuvumā. BizKontakte Tuvākie pārtikas veikali un pakalpojumu objekti atrodas aptuveni 0,1–0,6 km attālumā, izglītības iestādes — aptuveni 0,5–1,2 km attālumā, savukārt Salaspils dzelzceļa stacija un pilsētas centrs — aptuveni 1–1,5 km attālumā.

Piekluve vērtējamam objektam ir nodrošināta pa asfaltētu pašvaldības ielu un iekškvartāla piebraucamajiem ceļiem. Satiksmes savienojums ar Salaspils centru, Rīgu un citām apkārtējām teritorijām ir ērts gan ar privāto autotransportu, gan sabiedrisko transportu — tuvākās autobusu pieturas atrodas īsa gājiena attālumā, aptuveni 200–500 m no vērtējamā objekta. Apkārtņē izbūvēti gājēju celiņi, iekšpagalmu piebraucamie ceļi, autostāvvietas un apzaļumotas teritorijas.

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka:

ekspluatācijas uzsākšanas gads 1982.
konstruktīvais risinājums (sērija) 103.sērija
stāvu skaits ēkā 5
lifts Nav
kāpņu telpas stāvoklis Apmierinošs
ēkas ārdurvis Metāla, ar kodu atslēgu

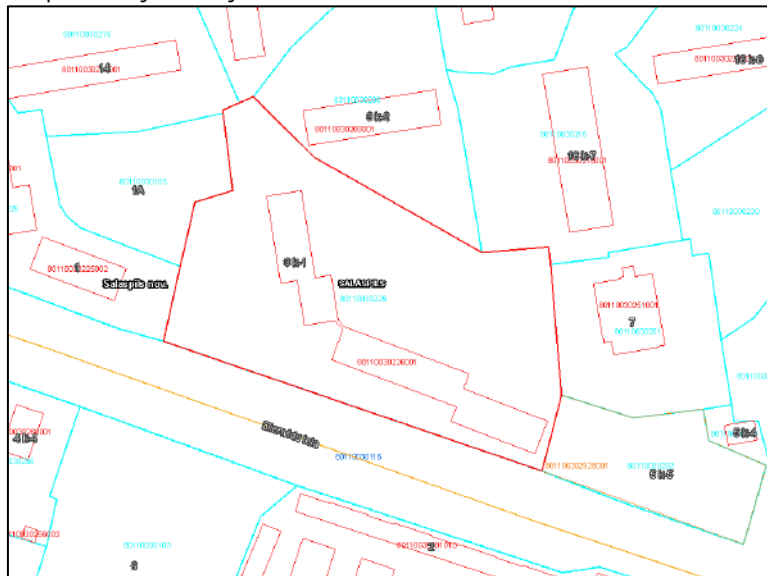
tehniskais stāvoklis kopumā

Labs

dzīvojamai mājai funkcionāli

saistītie zemes gabali

Ietilpst vērtējamā objekta sastāvā:



Dzīvoklis:

Telpu grupas kadastra
apzīmējums
stāvs ēkā
novietojums ēkā
dzīvojamo istabu skaits
telpu eksplikācija

80110030226001

3

-

2

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	12.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	15.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	7.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	5.3	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	2.6	-
6	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	1.0	-

Telpu grupas plāns

-

kopējā platība

ZG – 43,66 m²

inženierkomunikācijas

Kadastrs.lv – 43,8 m² (ārtelpu: 0 m²)

Komunikāciju veids	Centrālie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Ūdensvads	X	-
Kanalizācija	X	-
Apkure	X	-
Gāze	X	-

Patvaļīgas celtniecības pazīmes

Nav (pieņemts)

iekštelpu raksturojums

Dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī.

Apdarē izmantoti mūsdienīgi apdares materiāli – krāsojumi, flīzes, lamināts, tapetes. PVC logi. Uzstādīta santehnika un gaismekļi

tehniskais stāvoklis kopumā

Labs

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 06. augustā.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tātad Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.
- **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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

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.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 rastas pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrist 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.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 4./

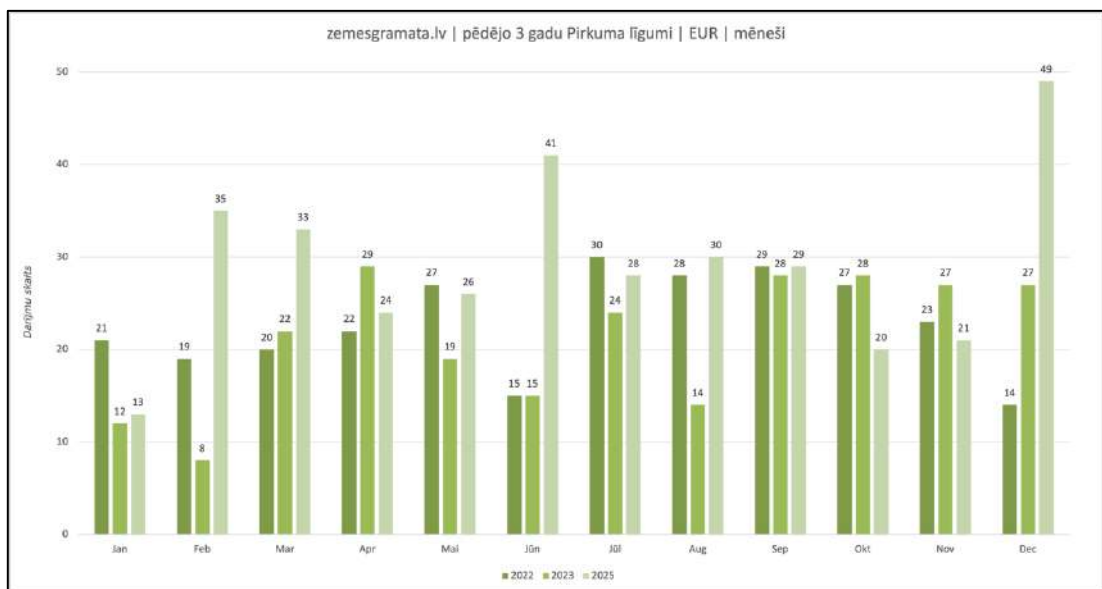
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

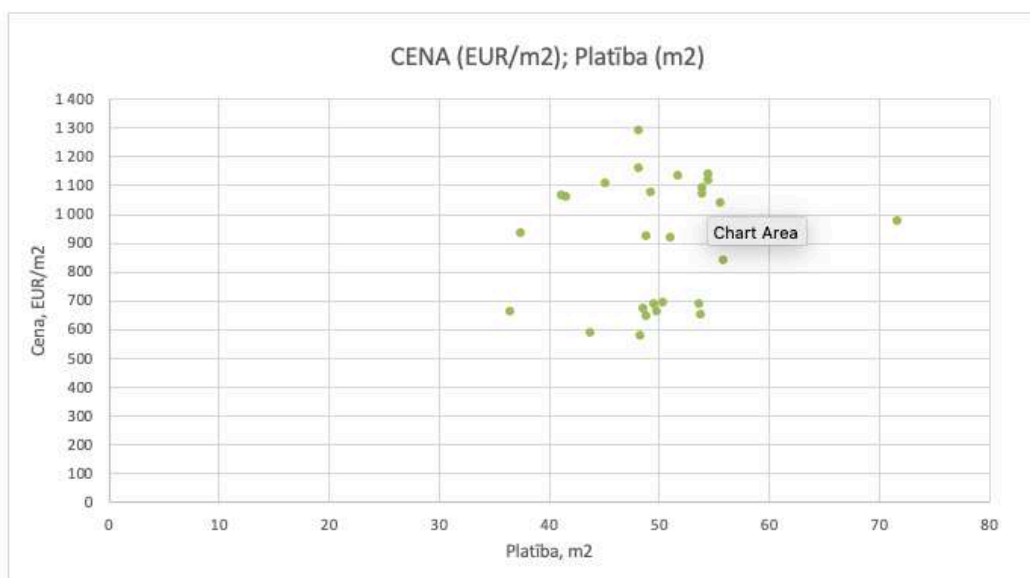
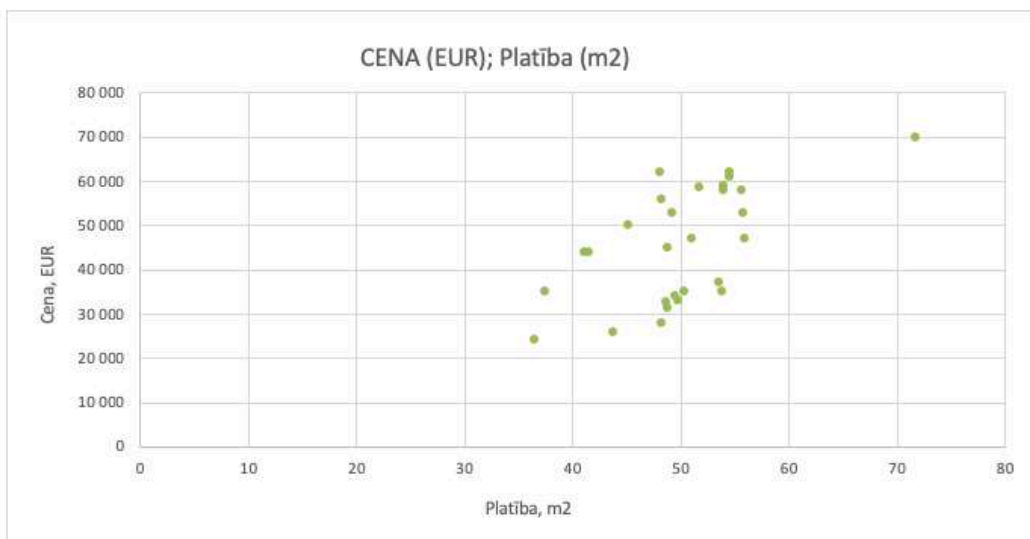
Analizējot Salaspilī izvietoto sērijveida dzīvokļu tirgu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās (īpaši pētīts 2-istabu dzīvokļu tirgus), vērtētājs novērojis sekojošo:

- Zemesgrāmatas informācija: /<https://www.zemesgramata.lv>, "Pirkuma līgumi"/
- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu statistika:

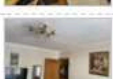
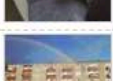


- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto ticamo darījumu Cenas/platības analīze:

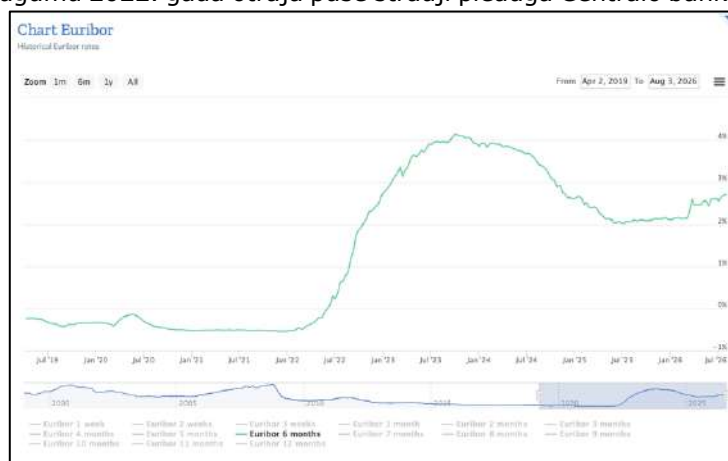
Periods	Pēdējo 2 gadu laikā	max	EUR 70 000	1 m2 max	EUR 1 162
Projekts	2-ist. Dz. (līdz 2000.g.)	min.	EUR 24 138	1 m2 min	EUR 580
Vieta	Salaspils, Kalns	Vidēji	EUR 45 045	1 m2 vidēji	EUR 894
Darījumu skaits	27	Mediāna	EUR 45 000	1 m2 mediana	EUR 936



- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Piedāvājums [/https://www.ss.com/lv](https://www.ss.com/lv);
 - ✓ Piedāvājums ir divēji plāšs.
 - ✓ Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējos stāvos.
 - ✓ Uz vērtēšanas datumu ss.lv eksponēti šādi dzīvokļi:

Sludinājumi	datums	Iela	Ist.	m²	Stāvs	Sērija	Cena, m2	Cena
☐  Pārdod atbrīvotu un remontam		Rīgas 49	2	50	1/2	Stalīna	680 €	34,000 €
☐  Tiek pārdots perspektīvs,		Rīgas 49	2	50	1/2	Stalīna	744 €	37,205 €
☐  Īpašniece pārdod 2 istabu		Kalnu 7	2	36	1/5	LT proj.	1,056 €	38,000 €
☐  Pārdod saimnieks – 2 istabu		Skolas 10/2	2	39	3/5	Renov.	1,000 €	39,000 €
☐  Pārdošanā 2 istabu dzīvoklis ar		Skolas 13	2	39	3/5	LT proj.	1,077 €	42,000 €
☐  Pārdodu 2-istabu dzīvokli Kalnu		Kalnu 7	2	42	1/5	LT proj.	1,000 €	42,000 €
☐  Продаю квартиру в центре		Skolas 11/2	2	40	4/5	LT proj.	1,100 €	44,000 €
☐  Tiek pārdots silts 2-istabu		Daugavas 1	2	52	1/5	Renov.	865 €	45,000 €
☐  Stilīgs un silts 2-istabu dzīvoklis		Miera 18	2	42	2/3	Hrušč.	1,071 €	45,000 €
☐  Pārdod 2 istabu dzīvokli 5. stāvs		Enerģētiķu 6	2	52	5/9	602.	865 €	45,000 €
☐  Pārdod divistabu dzīvokli		Miera 17	2	51	3/3	103.	961 €	49,000 €
☐  Īpašnieks pārdod 2 istabu dzīvokli		Enerģētiķu 7 63	2	52	7/9	467.	971 €	50,500 €
☐  Pašā Salaspils centrā, kvalitatīvā		Rīgas 2	2	36	4/5	LT proj.	1,439 €	51,800 €
☐  Pārdošanā kluss un kompakts		Celtnieku 12	2	39	1/5	LT proj.	1,333 €	52,000 €

- Reaģējot uz straujo inflācijas pieaugumu 2022. gada otrajā pusē strauji pieauga Centrālo banku Bāzes likmes, tādējādi pārtraucot vairāk kā dekādi ilgušo negatīvo procentu likmju "ēru", aizņēmumi kļuvuši ievērojami dārgāki. 2024 gada sākumā EURIBOR 6 mēnešu likme bija ap 4% (pašreiz ap 2,7%), kas ir būtiski augstāka kā vēl 2022.gada sākumā, kad likmes bija ap nulli.



Avots: <https://www.euribor-rates.eu/>

- Procentu likmēm samazinoties hipotekārie kredīti kļūst pircējiem pievilcīgāki, tomēr kopējā procentu likme aizvien ir visai augsta un jaunā projekta dzīvokļa iegādi var atļauties ievērojami mazākā daļa iedzīvotāju.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Inženierkomunikācijas;
- Funkcionāli saistītais zemes gabals IR dzīvokļa īpašuma sastāvā;
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.

Negatīvie faktori:

- nav

5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību
➤ Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā. lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi
➤ Tirgus pieeja	tiek izmantota šajā vērtējumā

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PĪEEJA

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.
/LVS 401:2013 p.3.21.1./

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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.
/LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa kadastrs.lv norādītā kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m² cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m² cena katram salīdzināmajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m² cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

Salīdzinošo objektu raksturojums:



Darījuma ID: 2244368; PDF kopijas datums: 14-08-2026

Miera iela 16 - 52, Salaspils, Salaspils nov. (Darījums, avots: VZD)

Cena: 45 000 € (922 €/m², iekštelpām 983 €/m²)

Darījuma datums: 03/12/2025

48.8 m² (ārtelpas 3.0 m²)

2 istabas

4/5 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

Objekts: Dzīvoklis; Uzcelšanas gads: 1969

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļi

Iegādātās domājamās daļas:

- telpām: 1/1
- būvei: 4672/253593
- zemei: 4672/253593

Kadastra nr.: 80119002745

Miera iela 16, Salaspils, Salaspils nov. (Salaspils) (Sludinājums, avots: ss)

Cena: 49 000 € (1 043 €/m²)

Sludinājuma datums: 25/11/2025

47.0 m²

2 istabas

4/5 stāviem

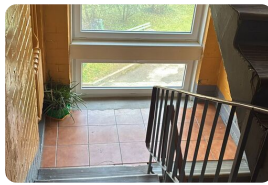
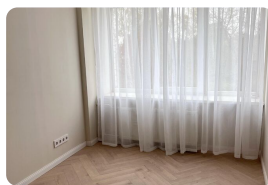
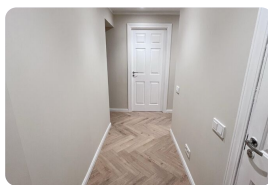
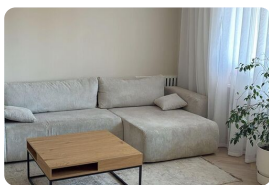
Objekts: Dzīvoklis; Renovēta māja

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļu-paneļu

Kadastra nr.:

Sludinājuma teksts

Tiek pārdots divistabu dzīvoklis Salaspilī. Dzīvoklis tikko pēc remonta. Zeme īpašumā. Divas izolētas istabas. PVC logi, jaunie radiatori, metāla durvis. Dzīvoklis pēc remonta, jauna elektroinstalācija visā dzīvoklī, jauna kanalizācija, jauns grīdas segums. Viss jauns. Nav nesaskaņotas pārbūves. Divas atļaujas autostāvvietai pie mājas. Nomainīti stāvvadi. Trīs minūšu gājiena attālumā pārtikas/sadzīves preču veikals un autobusa pietura. Mājai ir mainīts jumts, uzstādīti PVC logi kāpņutelpā, siltināts cokols. Komunālie maksājumi vasarā EUR 50 - 70, -. Ziemā EUR 130 - 170, -. Šobrīd tiek izstrādāta tāme siltināšanai, jau bijis 1. balsojums, kur savāksts vairākums. Pēc tāmes saņemšanas būs otrais balsojums un tālāk sekos renovācija. Lietošanās arī pagrabs.



Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

<http://cenubanka.lv/lv/object/2244368>

Miera iela 18 - 19, Salaspils, Salaspils nov. (Darījums, avots: VZD)

Cena: 44 000 € (1 060 €/m², iekštelpām 1 060 €/m²)

Darījuma datums: 05/05/2026

41.5 m² (ārtelpas 0.0 m²)

2 istabas

2/3 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

Objekts: Dzīvoklis;

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļi

Iegādātās domājamās daļas:

- telpām: 1/1
- būvei: 4103/91501
- zemei: 4103/91501

Kadastra nr.: 80119006650

Miera iela 18, Salaspils, Salaspils nov. (Salaspils) (Sludinājums, avots: ss)

Cena: 45 000 € (1 071 €/m²)

Sludinājuma datums: 24/03/2026

42.0 m²

2 istabas

2/3 stāviem

Objekts: Dzīvoklis; Hruščova laika

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļu

Kadastra nr.:

Sludinājuma teksts

Stilīgs un silts 2-istabu dzīvoklis Salaspilī – investējiet savā komfortā.

Tiek pārdots mājīgs, pilnībā dzīvošanai gatavs dzīvoklis Salaspils klusajā vietā. Ideāls variants gan jaunajai ģimenei, gan kā investīciju objekts izīrēšanai.

Priekšrocības un stāvoklis:

Kvalitatīvs remonts:

- Dzīvoklis izskatās svaigs un mūsdienīgs. Patīkama krāsu gamma, kvalitatīvs lamināts, pārdomāts apgaismojums.

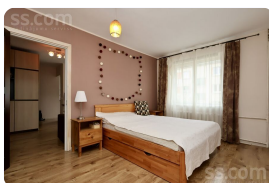
Pārdomātas glabāšanas vietas:

-Uzstādīti ietilpīgi iebūvētie skapji, kas ļauj maksimāli efektīvi izmantot telpu.

Virtuve un tehnika:

-Kompakta, bet funkcionāla virtuve ar visu nepieciešamo tehniku.

Mājīga guļamistaba: [...]



Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

<http://cenubanka.lv/lv/object/2345117>

📍 Dienvidu iela 3 k-1 - 82, Salaspils, Salaspils nov. (Darījums, avots: VZD)

Cena: 59 000 € (1 093 €/m², iekštelpām 1 157 €/m²)

Darījuma datums: 25/06/2025

54.0 m² (ārtelpas 3.0 m²)

2 istabas

5/5 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

Objekts: Dzīvoklis; Uzcelšanas gads: 1982

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļi

Iegādātās domājamās daļas:

- telpām: 1/1
- būvei: 5475/594383
- zemei: 5475/594383

Kadastra nr.: 80119001008

📍 Dienvidu iela 3 k-1, Salaspils, Salaspils nov. (Salaspils) (Sludinājums, avots: ss)

Cena: 59 500 € (1 082 €/m²)

Sludinājuma datums: 29/05/2025

55.0 m²

2 istabas

5/5 stāviem

Objekts: Dzīvoklis; 103. sērija

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļu

Kadastra nr.:

Sludinājuma teksts

Tiek pārdots silts un mājīgs 2 istabu dzīvoklis Salaspils klusajā rajonā

Īpašnieks pārdod gaišu un kopti uzturētu dzīvokli ar ērtu un pārdomātu plānojumu – divas izolētas istabas, kuru logi vērsti uz abām mājas pusēm. Dzīvoklī veikti vairāki uzlabojumi: kvalitatīvas metāla ārdurvis, plastikāta logi, nomainīti radiatori, iestiklota lodžija, izveidots un saskaņots iebūvēts skapis. Pie mājas ieejas durvīm uzstādīta kodu atslēga ar čipu.

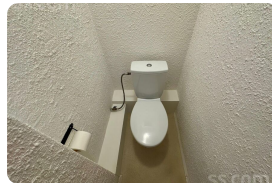
Dzīvoklis atrodas labā un mierīgā vietā, kur viss nepieciešamais ir rokas stiepiena attālumā – bērnu dārzs, rotaļu laukumi, veikals, vilciena un autobusa pieturas.

Māju apsaimnieko SIA Tilderu nami, kāpņu telpa vienmēr ir tīra un kopta. Plānota ēkas renovācija, kas paaugstinās īpašuma vērtību.

Ļoti zemi komunālie maksājumi: vasarā ap 90 eiro mēnesī, ziemā ap 180 eiro mēnesī.

Zeme īpašumā, nav apgrūtinājumu. Pie mājas vienmēr pieejama stāvvietā automašīnai.

Lieliska izvēle dzīvošanai vai ilgtermiņa ieguldījumam. [...]



Aprēķini (tirgus vērtība):

Salīdzinošie objekti	A	B	C	VO
parametri	Miera iela 16 - 52, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169	Miera iela 18 - 19, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169	Dienvidu iela 3 k-1 - 82, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169	Dienvidu iela 3 k-1 - 77, Salaspils, Salaspils nov
Informācijas avots	VZD NITIS dati	VZD NITIS dati	VZD NITIS dati	
Cena, EUR	45 000	44 000	59 000	
Cena, EUR (dzīvoklis)	45 000	44 000	59 000	
Cena, EUR (zeme zem ēkas)	0	0	0	
Darījuma / Sludinājuma datums	03/12/2025	05/05/2026	25/06/2025	
Darījums / Sludinājums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	
Aprēķinu platība, m2	45,80	41,50	51,00	43,80
Dzīvokļa platība, m2	48,80	41,50	54,00	43,8
Ārtelpas, m2	3,00	0,00	3,00	0
Cena, EUR/m2	983	1060	1157	
Darījuma apstākļi, %	0%	0%	0%	
komentārs	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	
Tirgus izmaiņas, %	0%	0%	0%	
Laiks kopš darījuma	8 mēneši	3 mēneši	14 mēneši	
komentārs	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	
koriģētā cena, EUR/m2	983	1060	1157	
kritēriji	salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzinošo objektu			
Novietojums pilsētā (makro)	Salaspils, Zinātņu akadēmijas ciemats	Salaspils, Zinātņu akadēmijas ciemats	Salaspils, Zinātņu akadēmijas ciemats	Salaspils, Zinātņu akadēmijas ciemats
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Novietojums apkaimē (mikro)	iekšpagalmā	iekšpagalmā	iekšpagalmā	iekšpagalmā
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Ēkas sērija / projekts	Brežņeva laika pr.	Hruščova laika pr. (ķieģeļu)	103. sērija	103. sērija
korekcija, %	3% labāks	3% labāks	0% vienlīdzīgi	
Novietojums ēkā	4/5 stāvs	2/3 stāvs	5/5 stāvs	3/5 stāvs
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Trepjutelpas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Labs		Apmierinošs
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	ļoti labs	labs	labs	labs
Dzīvokļa platība	-10% sliktāks	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Dzīvokļa platība	m2 pret VO: 2,00	m2 pret VO: -2,30	m2 pret VO: 7,20	aprēķinu platība: 43,8 m2
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Ārtelpas, m2	3,00	0,00	3,00	0,00
korekcija, %	-3% sliktāks	0% vienlīdzīgi	-3% sliktāks	
Īpašumtiesības (zeme)	IR īpašumā	IR īpašumā	IR īpašumā	IR īpašumā
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Dzīvokļa plānojums	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Inženierkomunikācijas	E - elektrība, G - gāze, Ū - ūdens (a - augstais, s - siltais), K - kanalizācija, A - apkure			
	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A
Vietējās: -				
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Autostāvvietu/Noliktava	Nav	Nav	Nav	Nav
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Papildus aprīkojums	Iebūvēta virtuve	Iebūvēta virtuve	Iebūvēta virtuve / skapji	Iebūvēta virtuve
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	-5% sliktāks	
Patvaļīga būvniecība	NAV	NAV	NAV	NAV
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
KOPĒJĀ KOREKCIJA, %	-10%	3%	-8%	
KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2	884	1092	1064	
svara koeficients, %	20%	40%	40%	100%
VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA EUR/m2	1039	TIRGUS VĒRTĪBA, EUR		46 000

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība:		EUR 46 000	
Riski/kritēriji		korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.		5%	EUR 2 300
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.		5%	EUR 2 300
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.		0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.		5%	EUR 2 300
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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.		5%	EUR 2 300
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.		5%	EUR 2 300
Kopējā korekcija:		25%	EUR 11 500
Piespiedu pārdošanas vērtība:		EUR 35 000	

5. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja. Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2026. gada 06. augustā visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 35 000 EUR
(TRĪSDESMIT PIECI TŪKSTOŠI EIRO)

Es zemāk parakstīties apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaite analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitei pieņemumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:

Ģirts Spēlmanis

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Vērtētājs pieņem, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts vērtējuma atskaitē.
3. Vērtējuma atskaitē sniegtā informācija ir uzskatāma par ticamu, tomēr vērtētājs neuzņemas atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju tās ticamībai. Informācijas precizitāte ir atkarīga no klienta iesniegtās informācijas pareizības.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot liecību tiesā, saistībā ar vērtējamā objekta vērtējumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
5. Šai vērtējuma atskaitē piedāvātais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājiem iztēloties vērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma atskaitē teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējuma atskaitē ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties vērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
9. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
10. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējuma atskaiti, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz vērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē vērtējamo objektu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējuma atskaitē.
12. Ne visa vērtējuma atskaite, ne daļa tās satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas izpaušanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
14. Vērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību (ja vien tas speciāli nav norādīts vērtējuma atskaitē). Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā vērtējamā objekta vērtība var mainīties.

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1225 - 77

Kadastra numurs: 80119001467

Dienvīdu iela 3 k-1 - 77, Salaspils, Salaspils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr.77. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes : 4366/594383. <i>Žurn. Nr. 22887, lēmums 12.01.2001., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>	4366/594383	43.66 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ŽANNA LOSEVA, personas kods 220764-12958, dzim. 22.07.1964.	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.77.		
3.1. Pamats: 2000. gada 16. maija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 22887, lēmums 12.01.2001., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		1467.48 LVL
4.1. Persona: ŽANNA LOSEVA, personas kods 220764-12958. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: VADIMS LOSEVS, personas kods 261083-12969.	1	
4.3. Pamats: 2013.gada 5.septembra dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003500536, lēmums 10.09.2013., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Biznesa Izaugsmes Fonds", reģistrācijas numurs 50203080661, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu vai tā daļu atkārtoti iekļāt, atsavināt, sadalīt, jebkādā veidā apgrūtināt, iznomāt (izīrēt) un/vai nodot patapinājumā.
1.2. Pamats: 2025.gada 6.augusta hipotēkas līgums Nr.25035/2. <i>Žurn. Nr. 300008379887, lēmums 12.08.2025., tiesnese Dainīda Sarma</i>

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Kredits: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Biznesa Izaugsmes Fonds", reģistrācijas numurs 50203080661.	40000.00 EUR
1.2. Pamats: 2025.gada 6.augusta aizdevuma līgums Nr.25035, 2025.gada 6.augusta hipotēkas līgums Nr.25035/2. <i>Žurn. Nr. 300008379887, lēmums 12.08.2025., tiesnese Dainīda Sarma</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Maksims Mališko. Pieprasījums izdarīts 28.07.2026 11:45:07.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:44



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80119001467	-	43.8 m ²	1225	77	Salaspils, Salaspils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9745	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	29848	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	9745	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	9745	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	29848	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	9745	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80110030226001077	Dienvidu iela 3 k-1 - 77, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	28.01.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8974	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	28382	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	8974	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

https://www.kadasters.lv/report/print_preview

Page 1 of 3

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:44

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	43.8
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	43.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	43.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	27.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	16.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	12.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	15.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	7.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	5.3	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.6	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	1.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
80110030226	Dienvīdu iela 3 k-1, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169	4366/594383

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 2 of 3

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:44

80110030226001

Dienvidu iela 3 k-1, Salaspils, Salaspils nov., LV-2169

4366/594383

-

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Salaspils pilsētas zemesgrāmata	10.09.2013	-
Salaspils pilsētas zemesgrāmata	12.01.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo Informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Pirkuma līgums	16.05.2000	-	Centrālā Dzīvojamo Māju Privatizācijas Komisija

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 112

Girts Spēlmanis

vārds, uzvārds

080182-10505

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 25. jūnijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 26. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 26. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559