



2026.gada 02.jūnijā

R1376/28.05.2026

Atzinums par nekustamā īpašuma **Krasts- 16**,
kas atrodas "**Krasts 16**", **Silabriežos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā, LV-2119**,
tirgus vērtību

Oskars Muižnieks

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma **Krasts- 16** ar kadastra numuru 8031 001 0518, kas atrodas "**Krasts 16**", **Silabriežos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā, LV-2119**, ir reģistrēts Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0015 0482 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1991 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam 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 **Krasts- 16**, kas atrodas "**Krasts 16**", **Silabriežos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā, LV-2119**, 2026.gada 28.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

33 600 (trīsdesmit trīs tūkstoši seši simti) **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 neuzgemas 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

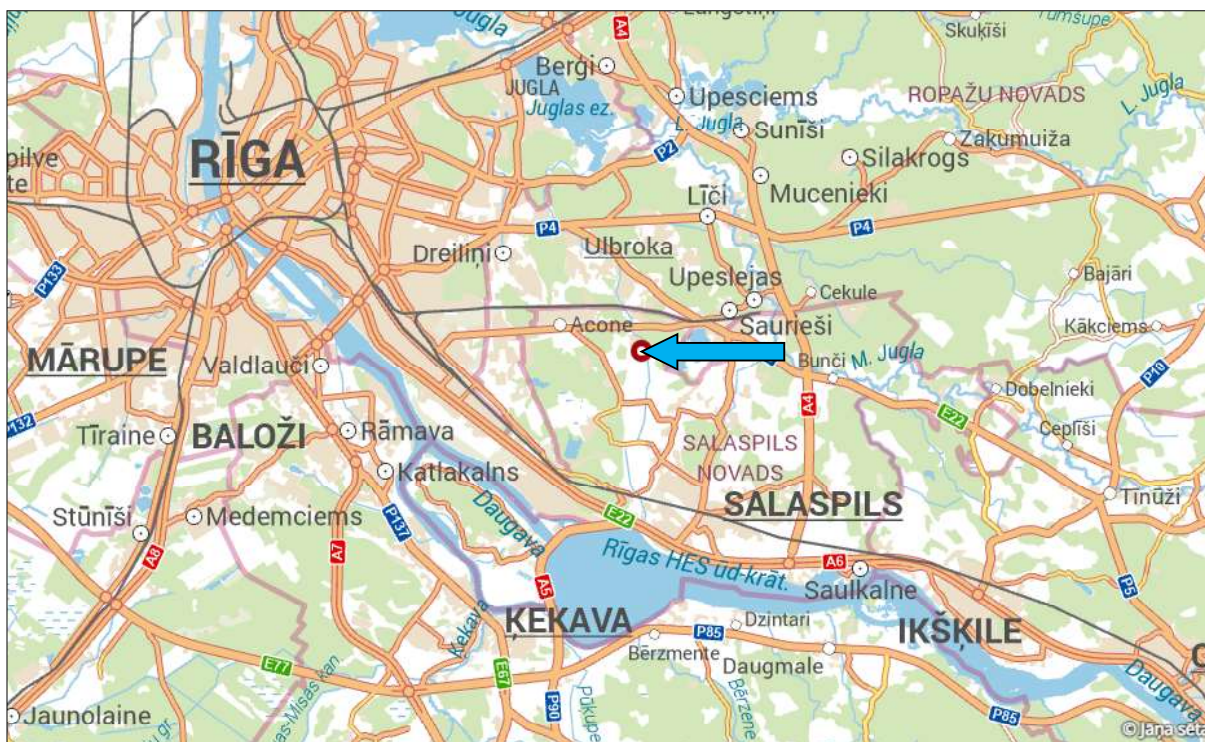
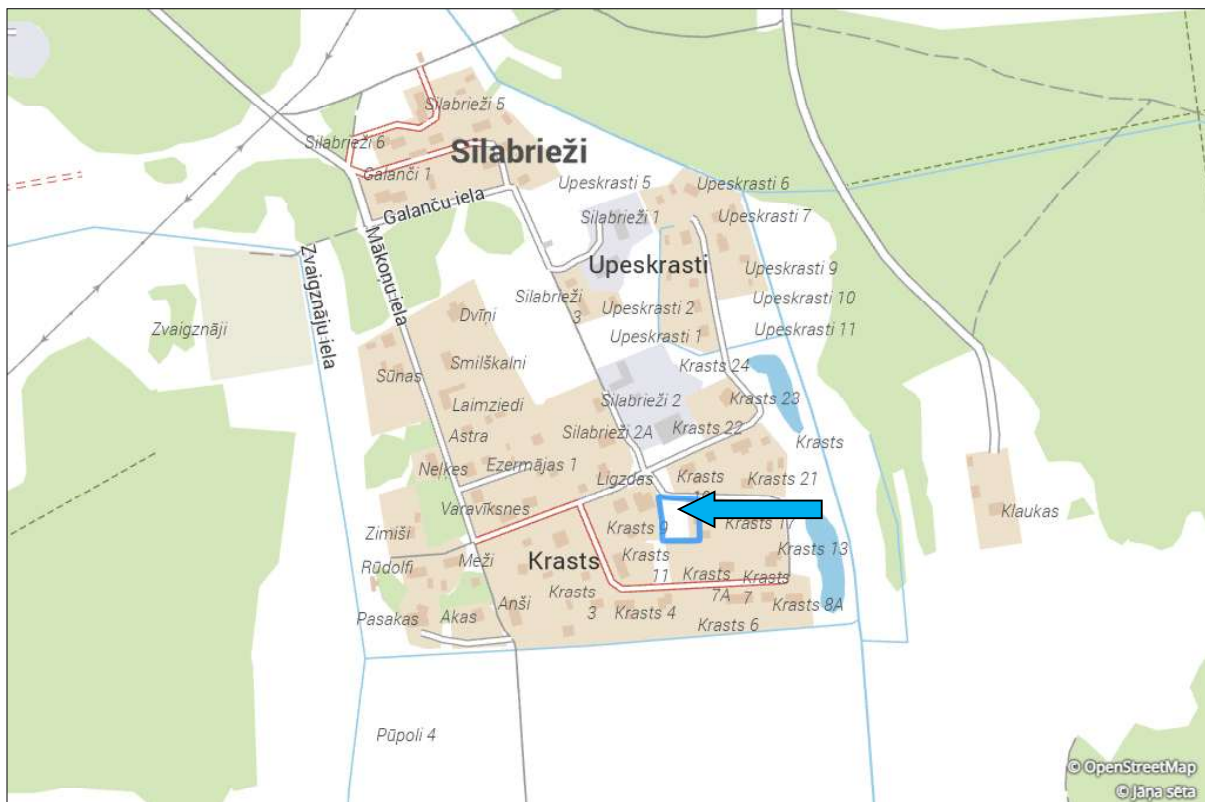
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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

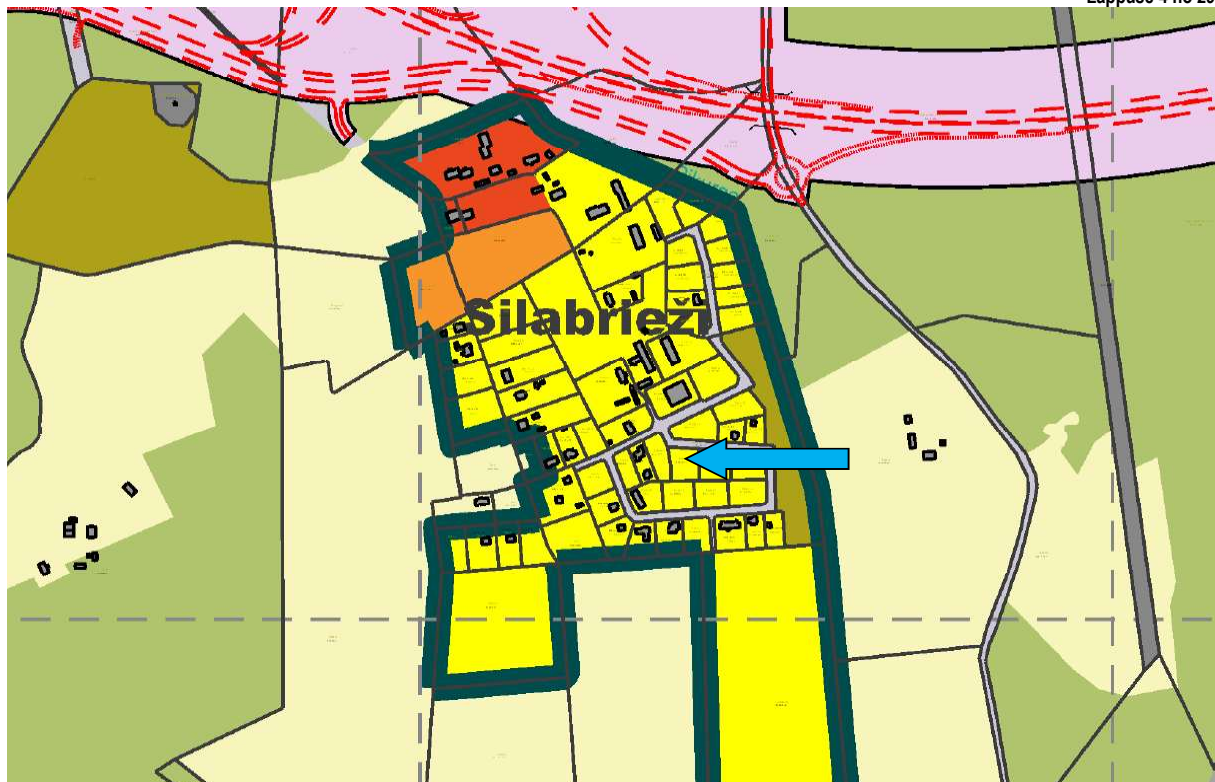
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Krasts- 16 , kas atrodas " Krasts 16 ", Silabriežos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā, LV-2119
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Oskars Muižnieks
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 28.maijs
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātām tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: NATALIA MEDNE Apskates dienā zemes gabalā atrodas zemesgrāmatā neregistrēta mazēka.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 1991 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots viengimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots viengimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.geolattvija.lv)
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apskates dienā zemes gabalā atrodas zemesgrāmatā neregistrēta mazēka.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V35 Šķīrotava -Saurieši puses pa pašvaldībai piederošu īpašumu ar kadastra apzīmējumu 8031 001 0290, pāri citām personām piederošiem īpašumiem ar kadastra numuriem, 8031 001 0016, 8031 001 0704, 8031 001 0034, 8031 001 0591, 8031 001 0699, 8031 001 0595, 8031 001 0527, kadastra apzīmējums 8031 001 0364, kuriem www.kadastrs.lv/zemesgramatā reģistrēta ceļa servitūta teritorija, pāri Zemesgrāmatā neregistrētiem īpašumiem ar kadastra apzīmējumiem 8031 001 0365, 8031 001 0363, 8031 001 0410, kuriem www.kadastrs.lv reģistrēta ceļa servitūta teritorija. Pāri zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 8031 001 0033 un kadastra numuru 8031 001 0394, kuriem nav reģistrētas sarkanās līnijas/ceļa servitūta teritorija par labu vērtēšanas "Objektam". Piebraukšana nav līdz galam juridiski sakārtota.
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 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv>



Salaspils novada teritorijas plānojums



savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)



ciema robeža

Detālplānojums



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts





Zemesgrāmatā neregistrēta mazēka



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Salaspils novadā, Salaspils pagastā, ciemā Silabrieži, kas atrodas starp Salaspili un Sauriešiem netālu no autoceļa V35.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 16 km jeb 35 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Granīta ielas.

	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, Salaspils pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1991 m² un kadastra numuru 8031 001 0518.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V35 Šķirotava -Saurieši puses pa pašvaldībai piederošu īpašumu ar kadastra apzīmējumu 8031 001 0290, pāri citām personām piederošiem īpašumiem ar kadastra numuriem, 8031 001 0016, 8031 001 0704, 8031 001 0034, 8031 001 0591, 8031 001 0699, 8031 001 0595, 8031 001 0527, kadastra apzīmējums 8031 001 0364, kuriem www.kadastrs.lv/zemesgramatā reģistrēta ceļa servitūta teritorija, pāri Zemesgrāmatā neregistrētiem īpašumiem ar kadastra apzīmējumiem 8031 001 0365, 8031 001 0363, 8031 001 0410, kuriem www.kadastrs.lv reģistrēta ceļa servitūta teritorija. Pāri zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 8031 001 0033 un kadastra numuru 8031 001 0394, kuriem nav reģistrētas sarkanās līnijas/ceļa servitūta teritorija par labu vērtēšanas "Objektam". Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma 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 taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Neapbūvēto zemes gabala daļu izņem 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 privātmāju un mazdārziņu vide ar mežiem, grants ceļiem un atsevišķām uzņēmumu teritorijām un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Salaspils novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

2. Noteikumi savrupmāju apbūves teritorijām (DzS)

2.1. Noteikumi viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju apbūves teritorijām

16. Viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju apbūves teritorijās:

16.1. Galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju būvniecība.

16.2. Papildizmantošanas ietvaros var tikt būvētas šo saistošo noteikumu 17.3.-17.6. apakšpunktā minētās būves.

17. Viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju apbūves teritorijās katrā zemes vienībā atļauta:

17.1. vienas viena dzīvokļa dzīvojamās mājas būvniecība;

17.2. vienas divu dzīvokļu dzīvojamās mājas būvniecība;

17.3. vienas pirmsskolas izglītības iestāžu ēkas būvniecība;

17.4. vienas mazumtirdzniecības ēkas, izņemot degvielas uzpildes stacijas un gāzes uzpildes stacijas, būvniecība;

17.5. vienas restorāna, kafejnīcas vai bāra ēkas būvniecība;

17.6. vienas vai vairāku tādu būvju būvniecība, kas ir saistītas ar publiskās ārtelpas labiekārtošanu.

18. Vienā zemes vienībā vienlaikus var tikt izvietotas ne vairāk kā viena dzīvokļa dzīvojamā māja ar:

18.1. vienu restorāna, kafejnīcas vai bāra ēku;

18.2. vienu mazumtirdzniecības ēku.

19. Šo saistošo noteikumu izpratnē viena dzīvokļa dzīvojamās mājas ir ēkas, no kuru kopējās platības vismaz puse tiek vai tiks lietota dzīvošanai kā galvenajam ēkas lietošanas mērķim. Divu dzīvokļu dzīvojamās mājas ir arī dvīņu un rindu mājas, kurās ir divi dzīvokļi un kurām ir kopīgs jumts vai atsevišķa ieeja.

20. Viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā ievēro šādas apbūves prasības:

20.1. no jauna veidojamās zemes vienības platība:

20.1.1. Salaspils pilsētā ne mazāka par 600 m²;

20.1.2. ciemos - ne mazāka par 1200 m²;

20.1.3. rindu mājām - ne mazāka par 300 m².

20.2. Savrupmāju apbūves teritorijā zemes vienības minimālā fronte:

20.2.1. rindu māju apbūvei - 7,5 metri;

20.2.2. citu ēku apbūvei - 15 metri;

20.2.3. zemes vienībām, kas izveidotas atbilstoši šo saistošo noteikumu 20.1.1. un 20.1.3. apakšpunkta prasībām, ir pieļaujama ne mazāka par 5 metriem.

20.3. maksimālais virszemes stāvu skaits - 3 stāvi;

20.4. maksimālais pagrabstāvu vai cokolstāvu skaits - 1;

- 20.5. palīgēku stāvu skaits - 2;
- 20.6. maksimālais šo saistošo noteikumu 17.1.-17.5. apakšpunktos minēto būvju augstums 12 m no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē līdz jumta korei vai parapeta augšējai malai (savietotajiem jumtiem).
- 20.7. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nepārsniedz 30% no zemes vienības platības;
- 20.8. brīvā teritorija - 40 % no zemes vienības platības;
- 20.9. priekšpagalma minimālais dziļums - 3 metri no ielas sarkanās līnijas;
- 20.10. priekšpagalma minimālais dziļums - 6 metri no Budeskalnu ielas, Dienvidu ielas, Skolas ielas, Enerģētiķu ielas, Gaismas ielas, Krasta ielas, Līvzemes ielas, Meža ielas, Miera ielas, Nometņu ielas Rīgas ielas un Zvaigžņu ielas (turpmāk – maģistrālā iela) sarkanās līnijas;
- 20.11. virszemes būvju attālums no valsts autoceļu A6 ass – 100 m;
- 20.12. virszemes būvju attālums uz ziemeļiem no Granīta ielas esošās brauktuves ass - 30 m, uz dienvidiem no esošās brauktuves ass - 70 m;
- 20.13. dzīvojamo māju un palīgēku attālums no dzelzceļa infrastruktūras nodalījuma joslas - 25 m, izņemot esošo savrupmāju teritoriju posmā no Rīgas ielas līdz pilsētas robežai;
- 20.14. šo saistošo noteikumu 20.9. un 20.10. apakšpunkta prasības nepiemēro, ja teritorijā izveidojusies iedibinātā būvlaide. Apbūvējot zemes vienību teritorijā ar iedibināto būvlaidi, ievēro attiecīgajai teritorijai raksturīgo priekšpagalma minimālo dziļumu;
- 20.15. iekšējā sānu pagalma minimālais platums, kā arī attālums no būvējamās ēkas līdz zemes vienības aizmugures robežai ir ne mazāks par 3 metriem;
- 20.16. iekšējā sānu pagalma un aizmugures pagalma minimālais platums, kā arī attālums no būvējamās ēkas līdz zemes vienības aizmugures robežai var būt mazāks par 3 metriem, ja saņemta blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstveida piekrišana. Šādā gadījumā attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz palīgēkām uz blakus esošas zemes vienības nedrīkst būt mazāks par 6 metriem;
- 20.17. ārējā sānpagalma minimālais platums no maģistrālās ielas sarkanās līnijas nedrīkst būt mazāks par 6 metriem;
- 20.18. ēkas, kuru fasādēs ir logi, būvē ne tuvāk par 4 metriem no zemes vienības sānu vai aizmugures robežām;
- 20.19. ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemes vienības robežas, ēkas jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt, ja ar kaimiņu zemes vienības īpašnieku ir panākta rakstveida vienošanās, kurā norādīts arī maksimālais augstums, par kuru panākta vienošanās;
- 20.20. autostāvvietas izvieto priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25 % no priekšpagalma platības.
- 21. Autostāvvietas var izvietot uz piebraucamā ceļa.

22. Savrupmāju apbūves teritorijās zemes vienību gar ielas fronti norobežo ar žogu, kura augstums tiek noteikts no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē:

22.1. 1 metru, ja žogs nav caurredzams;

22.2. 1,40 metrus, ja žoga caurredzamība ir 30%;

22.3. 1,60 metrus, ja žoga caurredzamība ir 50%;

22.4. 1.80 metrus, ja žoga caurredzamība pārsniedz 80%.

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 lapašums 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 jebkāda veidā;

5.2 Vērtējamā lapašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „lapašumu vērtēšana” LVS 401:2013 lapašuma 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 teritoriālo plānojumu, vērtējamais lapašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

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

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas nekustamo lapašumu 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 maksātspeju, un investori izvēlas drošākus, kvalitatīvākus objektus.

Dzīvojamo lapašumu segmentā pieprasījums saglabājas, bet tas ir selektīvs. Vislabāk pārdodas energoefektīvi dzīvokļi jaunos projektos un kvalitatīvi renovēti lapašumi 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 jaunaizcējiem, 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 m². Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušās 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 gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvidās vietās pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Salaspils, Stopiņu pagastos tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 13 – 230 EUR/m², 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 faktoros – 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 Salaspils nov., Salaspils, Strazdiņu iela 37 ar kad. nr. 8031 005 0380, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 700 m² (tai sk. zeme zem ceļiem 300 m²). Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa grants ceļu. Komunikācijas: elektrība, centrālais ūdens centrālā gāze. Īpašums pārdots 2023. gada augustā, pārdošanas cena bija 34 000 EUR jeb 20 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Salaspils nov., Salaspils pag., Pērkons 36 ar kad. nr. 8031 001 0473, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 640 m². Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa grants ceļu. Komunikācijas: elektrība. Īpašums pārdots 2025. gada novembrī, pārdošanas cena bija 30 000 EUR jeb 18 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Salaspils nov., Salaspils pag., Jaunsaurieši, Saulesciems 8 ar kad. nr. 8031 014 0146, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 201 m² (tai sk. zeme zem ceļiem 223 m²). Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa grants ceļu. Komunikācijas: elektrība, centrālais ūdens. Īpašums pārdots 2026. gada martā, pārdošanas cena bija 20 000 EUR jeb 17 EUR/m².

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	34 000		30 000		20 000	
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 ...	2023.gada augusts	1,00	2025.gada novembris	1,00	2026.gada marts	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	34 000		30 000		20 000	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m²	1 400		1 640		978	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	24,29		18,29		20,45	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,93	Mazāks	0,97	Mazāks	0,90
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	0,90	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, piebraukšana u.c.) ...	Mazāki	0,98	Mazāki	0,98	Mazāki	0,98
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-29%	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	-22%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	17,24		17,38		15,95	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	16,9
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez ceļu servitūtu/sarkano līniju teritorijas, m ²	1 991
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	33 600

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;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- 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-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma **Krasts- 16** ar kadastra numuru 8031 001 0518, kas atrodas "**Krasts 16**", **Silabriežos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā, LV-2119** un reģistrēts Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0015 0482, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 28.maijā* ir

33 600 (trīsdesmit trīs tūkstoši seši simti) **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