

# Atskaite par divu nekustamo īpašumu – zemes gabalu

**Upesciema ielā 58, Bergos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā un  
Upesciema ielā 60, Bergos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā,**



novērtēšanu

Novērtējuma datums: 2024.gada 28.jūnijs

Rīgā, 2024.gada 11.jūlijā

Par divu nekustamo īpašumu - zemes gabalu,  
**Upesciema ielā 58, Berģos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā un**  
**Upesciema ielā 60, Berģos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā,**  
novērtēšanu,

Ropažu novada pašvaldībai.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši divu nekustamo īpašumu – zemes gabalu:

- **Upesciema ielā 58, Berģos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 011 0526, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1000 0042 8558;
- **Upesciema ielā 60, Berģos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 011 0525, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1000 0042 8560, novērtēšanu.

Vērtējuma atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasti divi zemes gabali: **4800 m<sup>2</sup> un 4739 m<sup>2</sup>**.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minēto divu nekustamo īpašumu tirgus vērtību. Šis vērtējums ir sagatavots **iesniegšanai Ropažu novada pašvaldībā**. Novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai**.

Atskaite sagatavota balstoties uz Latvijas standartu “Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 28.jūnijā**.

Darām Jums zināmu, ka divu nekustamo īpašumu aprēķinātā:

- *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 011 0526 tirgus vērtība ir EUR 99 100* (deviņdesmit deviņi tūkstoši viens simts euro).
- *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 011 0525 tirgus vērtība ir EUR 105 400* (viens simts pieci tūkstoši četri simti euro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā.

Vērtējums satur slēdzienu par īpašuma tiesībām uz vērtējamo objektu un tā tirgus vērtību, kā arī īsu nekustamā īpašuma aprakstu, tā novietojuma atzīmi kartē un fotoattēlus. Pielikumos datorizdrukā un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

Ar cieņu,  
SIA „Maks V vērtēšana”  
Valdes loceklis

V. Belomains

Nekustamā īpašuma vērtētāja  
LĪVA Sertifikāts Nr.122  
Pateicamies par sadarbību, tālr. 67818686

L. Kazlauskas

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS .....</b>	<b>7</b>
2.1. ATRAŠANĀS VIETA .....	7
2.2. ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	7
2.3. KĀDASTRA KARTES .....	9
2.4. FOTOATTĒLI.....	11
2.5. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS .....	13
2.6. PIEBRAUCAMO CEĻU KARTE .....	15
2.7. TOPOGRĀFISKAIS PLĀNS.....	16
2.8. TERITORIJAS PLĀNOJUMS .....	17
<b>3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU .....</b>	<b>19</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	19
3.2. TIRGUS ANALĪZE .....	19
3.3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU.....	22
<b>4. VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS.....</b>	<b>23</b>
<b>5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>24</b>
5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	24
5.2. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PĪEEJU .....	24
5.3. SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRĀKSTS .....	25
5.4. APRĒĶINU TABULA .....	28
<b>6. SLĒDZIENS.....</b>	<b>30</b>
<b>7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>31</b>
<b>8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>32</b>
<b>9. IESNIEGTIE DOKUMENTI UN PĪELIKUMI .....</b>	<b>33</b>

### PIELIKUMI

- Zemesgrāmatas nodalījumu noraksts
- Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem
- Informatīvas izziņas par zemes vienību atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem
- Informatīvās izdrukas no Būvniecības informācijas sistēmas
- Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Upesciema ielā 60, Upesciema ielā 62, Bergos, Garkalnes novadā
- Profesionālās kvalifikācijas apliecināošs dokuments

## 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

<b>ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA</b>	<b>Upesciema iela 58, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-1024;</b>
<b>KADAŠTRA NR.</b>	8060 011 0526
<b>KADAŠTRA APZĪMĒJUMS</b>	8060 011 0526
<b>NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS</b>	Zemes gabals ar kopējo platību 4800 m <sup>2</sup> .
<b>ĪPAŠUMTIESĪBAS</b>	Īpašnieks: Garkalnes novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000024313. Pamats: 2008.gada 13. februāra Garkalnes novada domes nostiprinājuma lūgums, zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2003. gada 8. Aprīļa lēmums (žurnāla Nr.300000441912) ierakstīts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0009 5751. <b>VZD reģistrēts īpašnieks: Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.</b>
<b>PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS</b>	Jauktas centra apbūves teritorija (JC).
<b>REĢISTRĒTAIS LR VZD LIETOŠANAS MĒRĶIS</b>	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve.
<b>ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS</b>	Brīvs no apbūves zemes gabals.
<b>LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS</b>	Zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei.
<b>VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS</b>	Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.
<b>VĒRTĒJUMA MĒRĶIS</b>	Vērtējamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai.
<b>ATZĪMES UN AIZLIEGUMI</b>	Nav ierakstu
<b>LIETU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI</b>	<b>Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- aizsargjoslas teritorija gar gāzes vadu ar spiedienu.</li><li>- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem - 0.05 ha</li><li>- aizsargjoslas teritorija gar gāzes vadu ar spiedienu 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem (iezīmēts shematiski) - 0.1 ha</li><li>- aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija - 0.01 ha</li></ul> <b>VZD reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.1800 ha</li><li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0500 ha</li><li>- aizsargjoslas teritorija gar gāzes vadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem - 0.1000 ha</li><li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0100 ha</li></ul> <i>Minētie apgrūtinājumi vērtējami kā vērtību ietekmējošs (pazeminošs) faktors.</i>

<b>VĒRTĪBA</b>	
<b>TIRGUS VĒRTĪBA*:</b>	<b>EUR 99 100</b> (deviņdesmit deviņi tūkstoši viens simts euro).
<b>ĪPAŠUMA APSKATE UN NOVĒRTĒŠANA TIKA VEIKTA</b>	2024.gada 28.jūnijs.
<b>PIEZĪME</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.</li> </ul>

<b>ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA</b>	<b>Upesciema iela 60, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-1024</b>
<b>KADASTRA NR.</b>	8060 011 0525
<b>KADASTRA APZĪMĒJUMI</b>	8060 011 0525
<b>NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS</b>	Zemes gabals ar kopējo platību 4739 m <sup>2</sup> .
<b>ĪPAŠUMTIESĪBAS</b>	<p>Īpašnieks: Garkalnes novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000024313. Pamats: 2008.gada 13. februāra Garkalnes novada domes nostiprinājuma lūgums, zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2003. gada 8. Aprīļa lēmums (žurnāla Nr.300000441912) ierakstīts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0009 5751.</p> <p><b>VZD reģistrēts īpašnieks: Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.</b></p>
<b>PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS</b>	Jauktas centra apbūves teritorija (JC).
<b>REĢISTRĒTAIS LR VZD LIETOŠANAS MĒRĶIS</b>	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība.
<b>ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS</b>	Brīvs no apbūves zemes gabals.
<b>LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS</b>	Zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei.
<b>VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS</b>	Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.
<b>VĒRTĒJUMA MĒRĶIS</b>	Vērtējamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai.
<b>ATZĪMES UN AIZLIEGUMI</b>	Nav ierakstu
<b>LIETU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI</b>	<p><b>Zemesgrāmatas nodaļījumā nav reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi.</b></p> <p><b>VZD reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.0905 ha</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0193 ha</li> <li>- aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem - 0.0414 ha</li> </ul> <p><i>Minētie apgrūtinājumi vērtējami kā vērtību maz ietekmējošs faktors.</i></p>

<b>VĒRTĪBA</b>	
<b>TIRGUS VĒRTĪBA*:</b>	<b>EUR 105 400</b> (viens simts pieci tūkstoši četri simti euro).
<b>ĪPAŠUMA APSKATE UN NOVĒRTĒŠANA TIKA VEIKTA</b>	2024.gada 28.jūnijs.
<b>PIEZĪME</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Saskaņā ar būvvaldē saskaņotu 2008.gada 29.janvāra Detālplānojumu nekustamajiem īpašumiem Upesciema ielā 60, Upesciema ielā 62, Bergos, Garkalnes novadā, zemes gabals ir iznomāts. Vērtētājam netika iesniegts zemes nomas līgums, kā arī Zemesgrāmatas nodalījumā nav atzīmes ka ir noslēgts nomas līgums. Vērtēšanai uzrādītais zemes gabals tiek vērtēts kā brīvs no nomas attiecībām.</b></li><li>• Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.</li></ul>

***Tirgus vērtība**<sup>\*</sup> 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.*

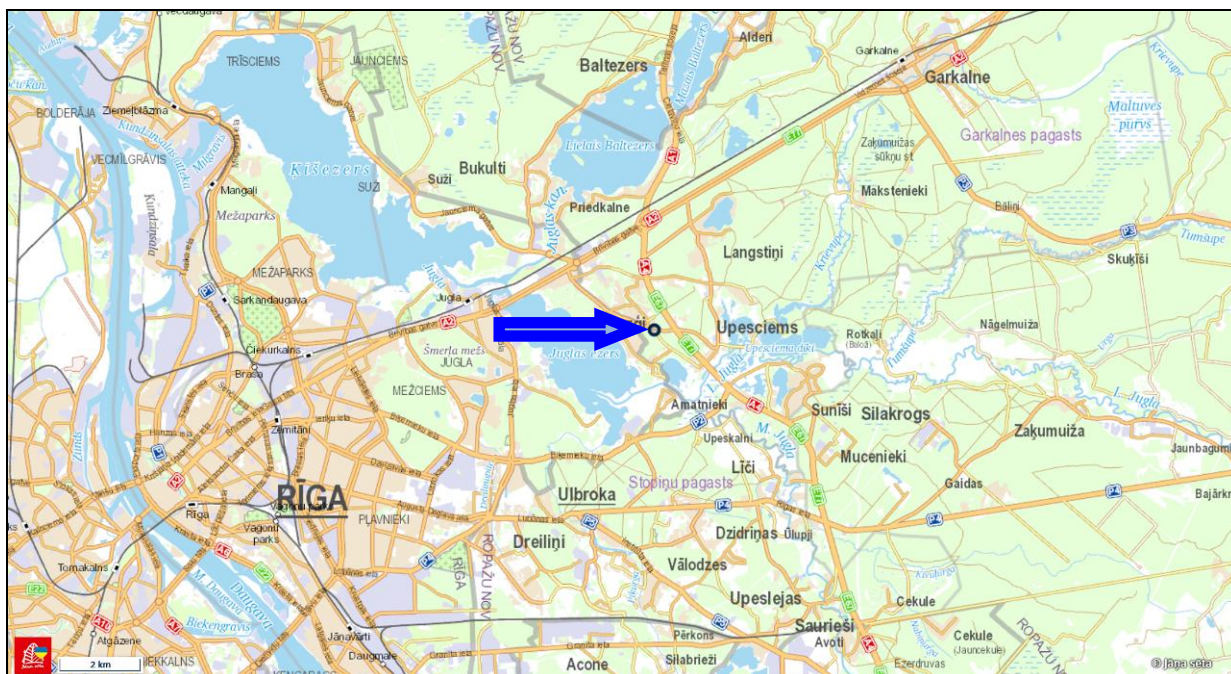
<sup>\*</sup> Definīcijas no "Īpašumu vērtēšanas", LVS 401:2013. p.2.1.11.

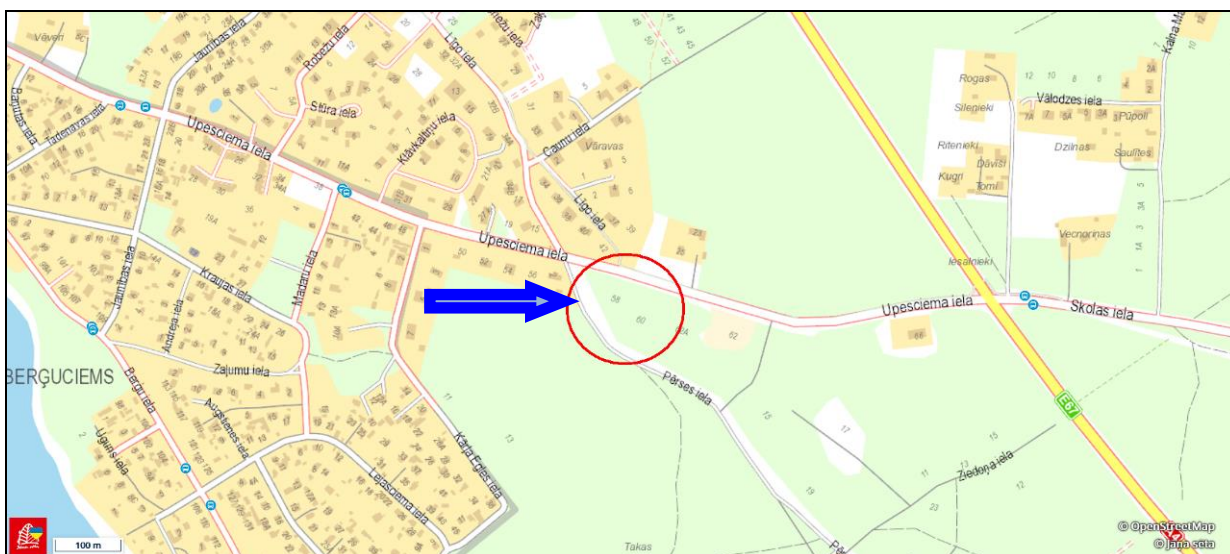
## 2. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

### 2.1. ATRAŠANĀS VIETA

<b>NOVIETOJUMS:</b>	Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novada Garkalnes pagasta, apdzīvotā vietā – Bergi, Upesciema un Pērses ielas krustojumā, netālu Mašēnu ezera (1,0 km), ~ 5 km no Rīgas pilsētas mikrorajona Jugla un 7 km no novada centra Ulbroka.
<b>PIEKĻŪŠANAS IESPĒJAS, PLŪSMAS INTENSITĀTE, SABIEDRISKĀ TRANSPORTA PIEEJAMĪBA:</b>	Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas apmēram 400 m attālumā uz Upesciema ielas (28.maršruta autobusa). Brauciens līdz Rīgas centram ilgst apmēram pusstundu ar vieglo automašīnu, atkarība no satiksmes blīvuma. Pie īpašuma var piebraukt pa asfaltētu un apgaismotu Upesciema ielu, ar salīdzinoši intensīvu transporta un zemu gājēju kustības intensitāti. Pērses iela klāta ar grants segumu. Nobrauktuves nav izbūvētas.
<b>APKĀRTĒJĀ APBŪVE:</b>	Rajons, kur atrodas novērtējamais Objekts, ir apbūvēts. Apkārtējo apbūvi galvenokārt veido individuālās dzīvojamās mājas, kas uzceltas pēc individuālajiem projektiem ar mūsdienīgu arhitektonisko veidolu. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs.
<b>APKĀRTNE, INFRASTRUKTŪRA:</b>	Rajonā, kur atrodas vērtējamais Objekts, ir vāji attīstīta vietējā sociālā infrastruktūra, tanī pašā laikā šā rajona iedzīvotāju lielākajai daļai ir savs personīgais autotransports un Rīgas pilsētas mikrorajons Jugla ar augsti attīstītu sociālo infrastruktūru atrodas tikai dažu minūšu brauciena attālumā.

### 2.2. ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

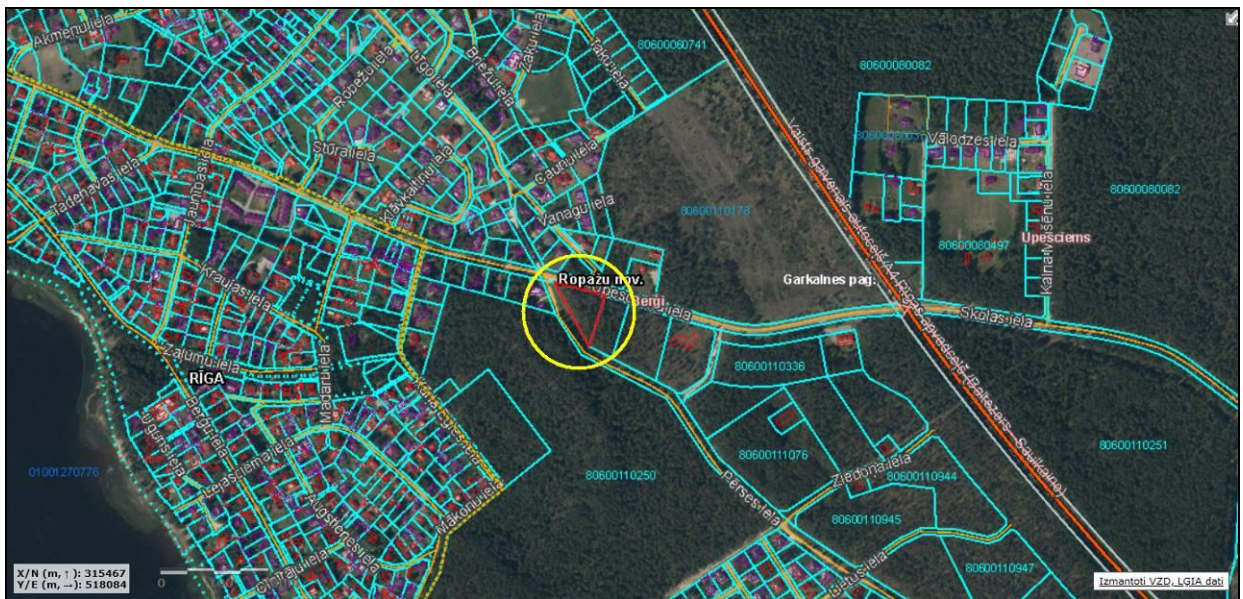
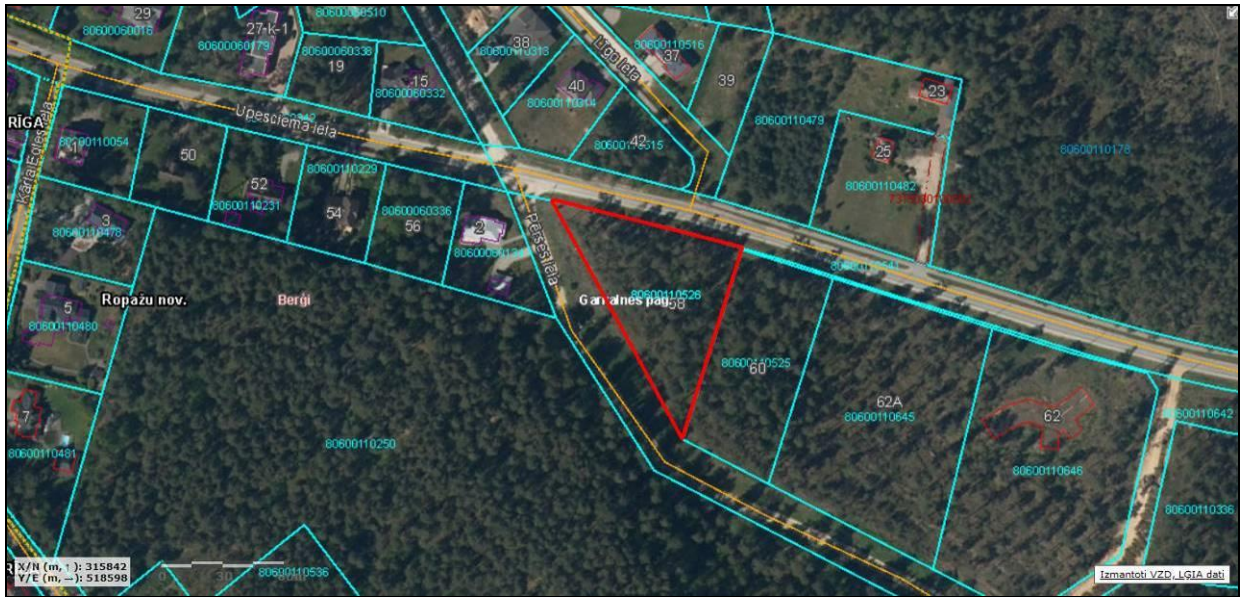




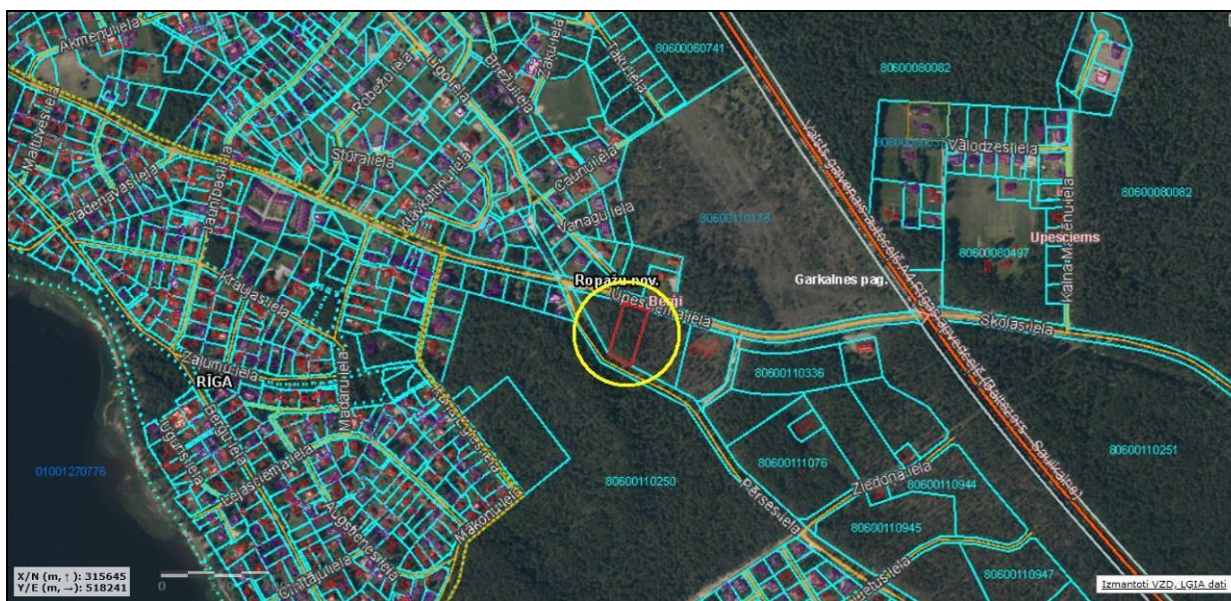
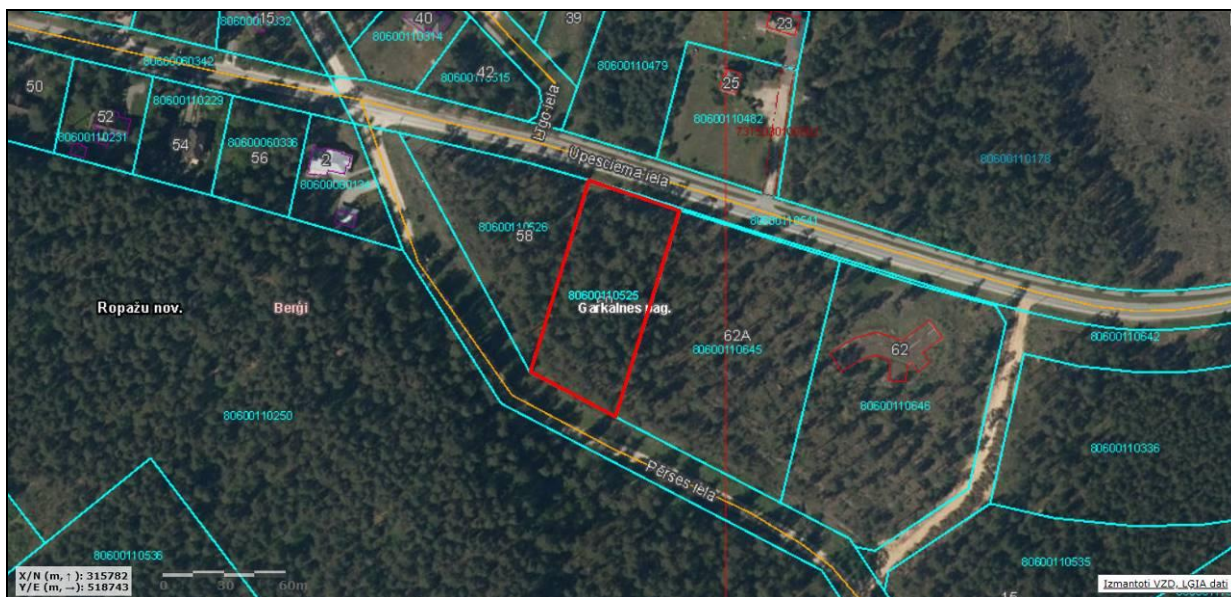


### 2.3. KADASTRA KARTES

Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 011 0526

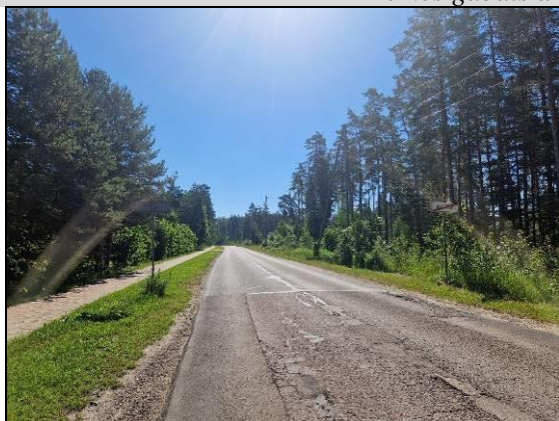


Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 011 0525

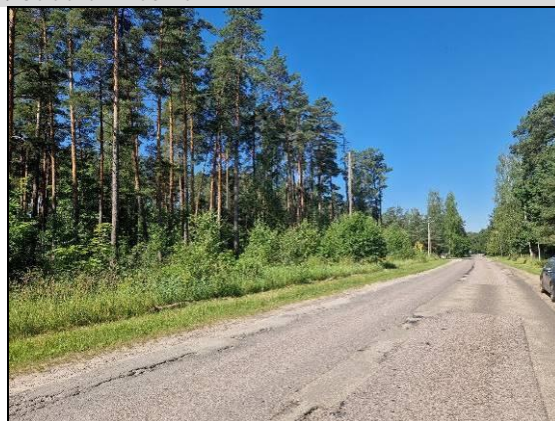


## 2.4. FOTOATTĒLI

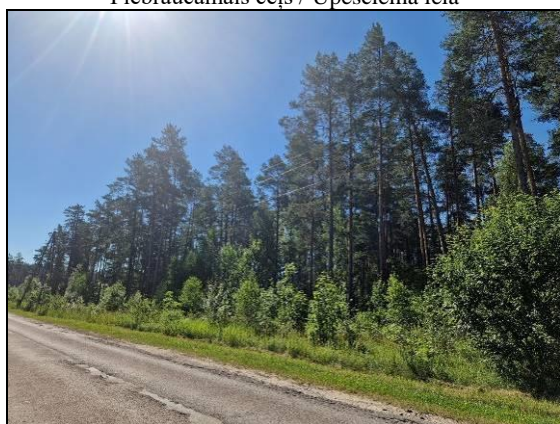
*Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 011 0526*



Piebraucamais ceļš / Upesciema iela



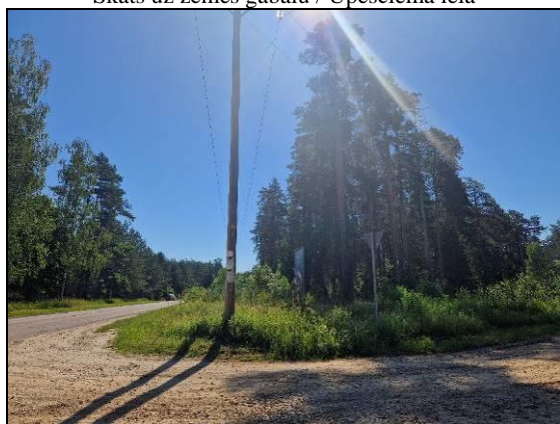
Skats uz zemes gabalu / Upesciema iela



Skats uz zemes gabalu / Upesciema iela



Skats uz zemes gabalu / Upesciema iela



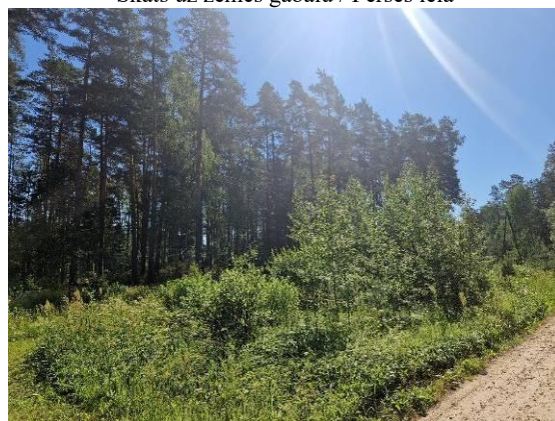
Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu / Pērses iela



Skats uz zemes gabalu / Pērses iela



Skats uz zemes gabalu / Pērses iela

*Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 011 0525*



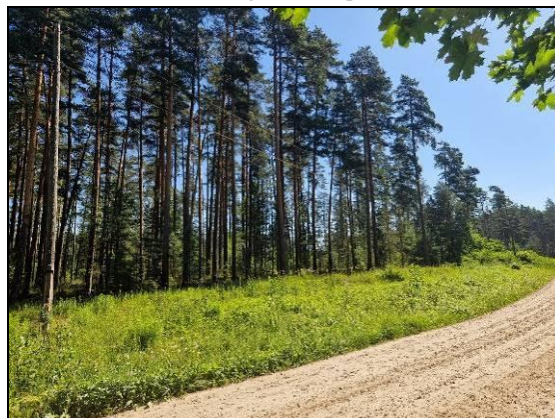
Piebraucamais ceļš / Upesciema iela



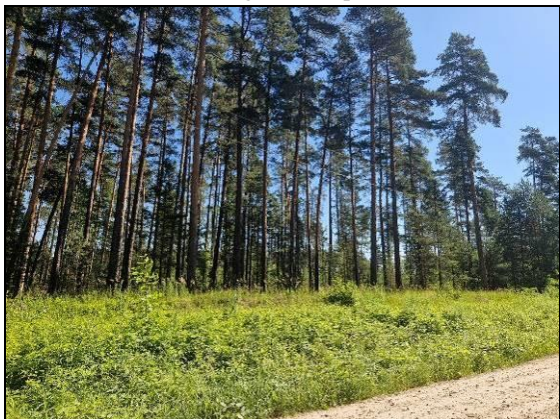
Skats uz zemes gabalu / Upesciema iela



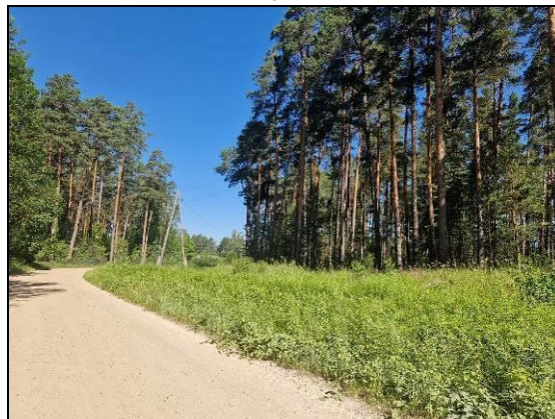
Skats uz zemes gabalu / Upesciema iela



Skats uz zemes gabalu / Pērses iela



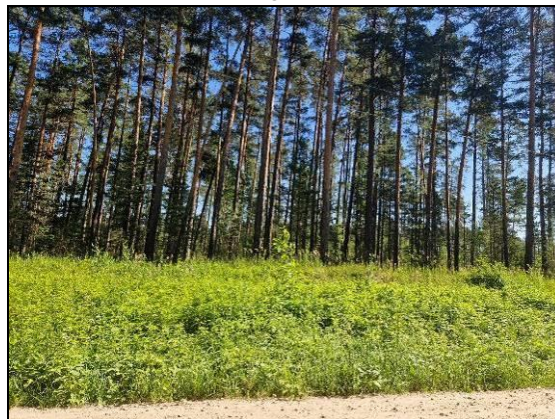
Skats uz zemes gabalu / Pērses iela



Skats uz zemes gabalu / Pērses iela

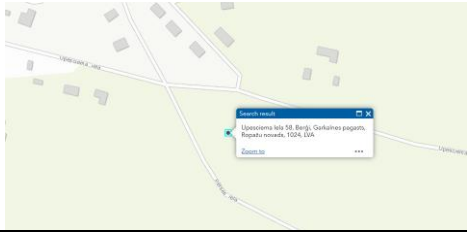


Skats uz zemes gabalu / Pērses iela

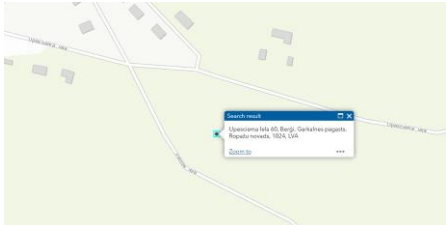


Skats uz zemes gabalu / Pērses iela

## 2.5. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

<b>ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA</b>	<b>Upesciema iela 58, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-1024;</b>
Platība	4800 m <sup>2</sup>
Kadastra Nr.	8060 011 0526
Kadastra apzīmējums	8060 011 0526
Perimetra kontūras (forma)	Trijstūra forma.
Reljefs	Nosacīti līdzens.
Gruntsūdeņi	Paaugstināts mitruma līmenis netiek konstatēts.
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	<p>Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartēs informācijas par applūdumiem teritorijā netiek fiksēta.</p> 
Nožogojums	Nav.
Nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām	<p>Apskates datumā inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas.</p> <p>No inženiertehniskiem tīkliem pastāv iespēja pieslēgties elektroapgādes tīkliem, ūdensapgādes un gāzes vadam, kurus nepieciešams pievilkt vērtējamam Objektam noteiktajā kārtībā no blakus esošiem tīkliem, kas atrodas gar ielu.</p> <p><u>Būvniecības informācijas sistēma ir lietas par plānotiem būvdarbiem:</u> Lietas Nr. BIS-BL-484283-96461. Objekts: 20kV elektropārvades līniju B042, B420, B4205, transformatoru apakšstaciju T24240, T24249 pārbūve, transformatoru apakšstacijas T24238 automatizācija, T24257, T24205, T24243 demontāža Bergos, Rīgā un Ropažu novadā (IO-201278). Būvniecības veids: Pārbūve Būves nosaukums: Maģistrālās elektrosadales līnijas Stadija: Būvdarbi Ieceres statuss: Akceptēts</p> <p>Lietas Nr. BIS-BL-725041-8713. Objekts: 20kV elektropārvades līniju B042, B420, B4205, transformatoru apakšstaciju T24240, T24249 pārbūve, transformatoru apakšstacijas T24238 automatizācija, T24257, T24205, T24243 demontāža Bergos, Rīgā un Ropažu novadā (IO-201278). Būvniecības veids: Pārbūve Būves nosaukums: Maģistrālās elektrosadales līnijas Stadija: Būvdarbi Ieceres statuss: Akceptēts</p>
Piebraucamais ceļš	Asfalta segums
Piebraukšanas iespējas	Piebraukšana ir iespējama pa pašvaldībai piederošiem ceļiem. Nobrauktuve nav izbūvēta.
Plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Jauktas centra apbūves teritorija (JC).

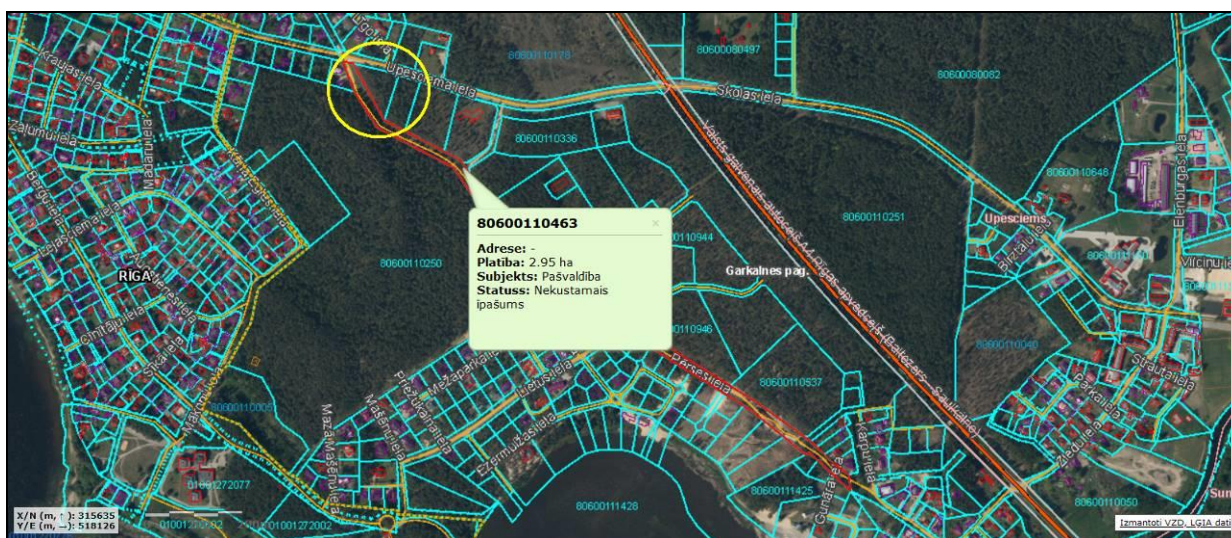
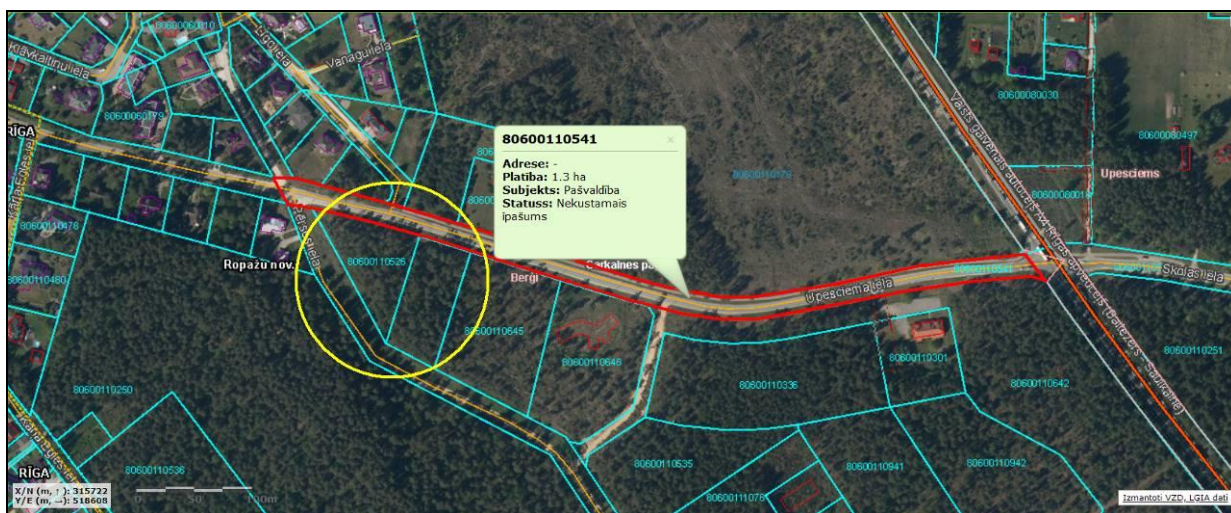
Izmantošanas veids (VZD)	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve.
Labiekārtošana	Bez speciāla labiekārtojuma.
Apbūve	Nav.
Apaugums	Skuju un lapu koki, krūmāji.
Robežas	Robežojas ar piebraucamiem ceļiem un blakus esošo īpašumu.
Aprūtinājumi (LR VZD)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.1800 ha</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0500 ha</li> <li>- aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem - 0.1000 ha</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0100 ha</li> </ul> <p><i>Minētie aprūtinājumi vērtējami kā vērtību ietekmējošs (pazeminošs) faktors.</i></p>

<b>ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA</b>	<b>Upesciema iela 60, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-1024;</b>
Platība	4739 m <sup>2</sup>
Kadastra Nr.	8060 011 0525
Kadastra apzīmējums	8060 011 0525
Perimetra kontūras (forma)	Taisnstūra forma.
Reljefs	Nosacīti līdzens.
Gruntsūdeņi	Paaugstināts mitruma līmenis netiek konstatēts.
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	<p>Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartēs informācijas par applūdumiem teritorijā netiek fiksēta.</p> 
Nožogojums	Nav.
Nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām	<p>Apskates datumā inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas.</p> <p>No inženiertehniskiem tīkliem pastāv iespēja pieslēgties elektroapgādes tīkliem, ūdensapgādes un gāzes vadam, kurus nepieciešams pievilkt vērtējamam Objektam noteiktajā kārtībā no blakus esošiem tīkliem, kas atrodas gar ielu.</p>
Piebraucamais ceļš	Asfalta segums
Piebraukšanas iespējas	Piebraukšana ir iespējama pa pašvaldībai piederošiem ceļiem. Nobrauktuve nav izbūvēta.
Plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība
Izmantošanas veids (VZD)	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve.
Labiekārtošana	Bez speciāla labiekārtojuma.

Apbūve	Nav.
Apaugums	Skuju un lapu koki, krūmāji.
Robežas	Robežojas ar piebraucamiem ceļiem un blakus esošo īpašumu.
Aprūtinājumi (LR VZD)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.0905 ha</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0193 ha</li> <li>- aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem - 0.0414 ha</li> </ul> <p><i>Minētie aprūtinājumi vērtējami kā vērtību maz ietekmējošs faktors.</i></p>

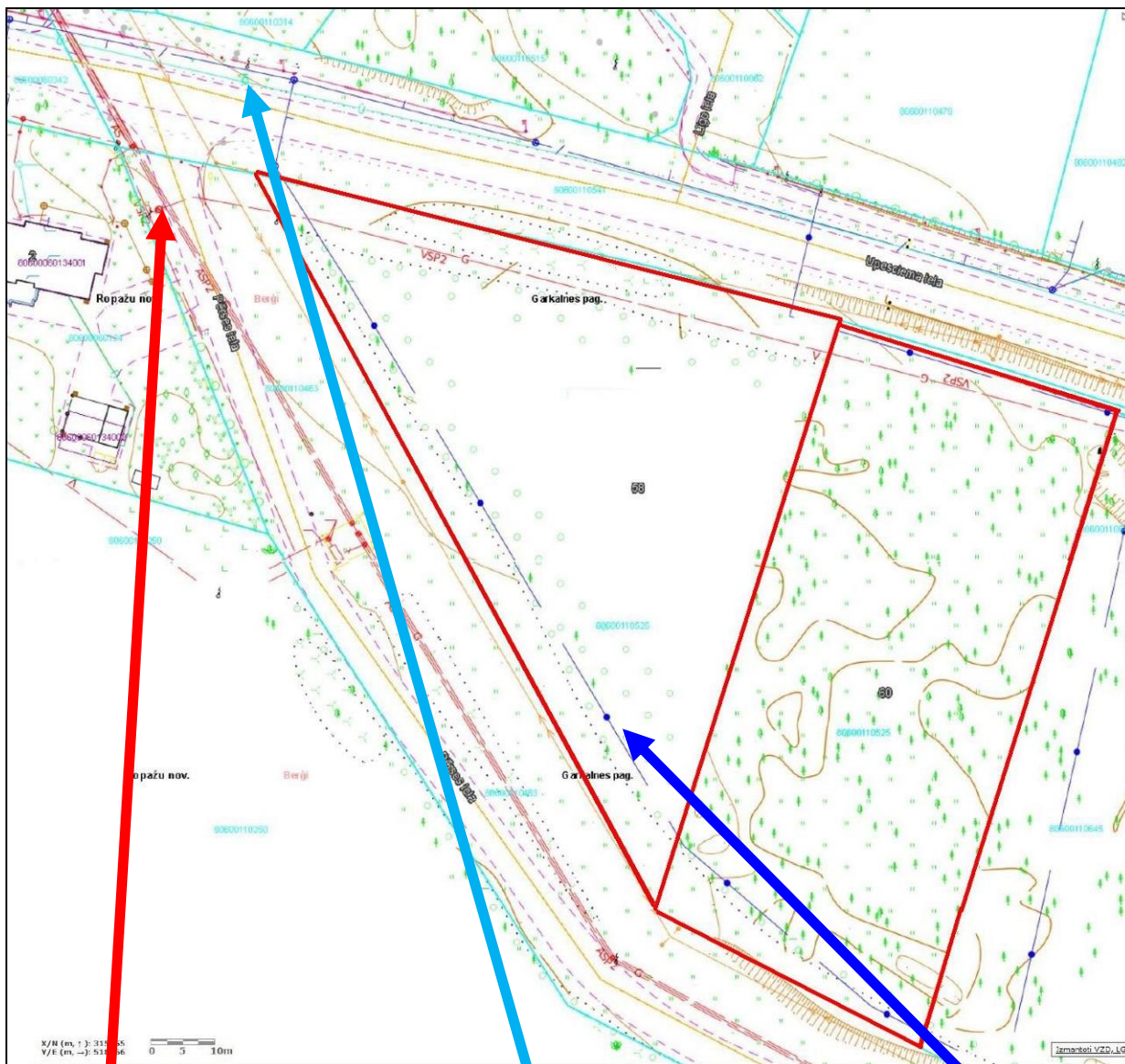
Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 28.jūnijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja Liudmila Kazlauskas.

## 2.6. PIEBRAUCAMO CEĻU KARTE



<http://www.kadastrs.lv>

## 2.7. TOPOGRĀFISKAIS PLĀNS



**Gāzes vada pieslēgšanas vieta**

**Ūdensvada pieslēgšanas vieta**

**Sakaru kabelis**

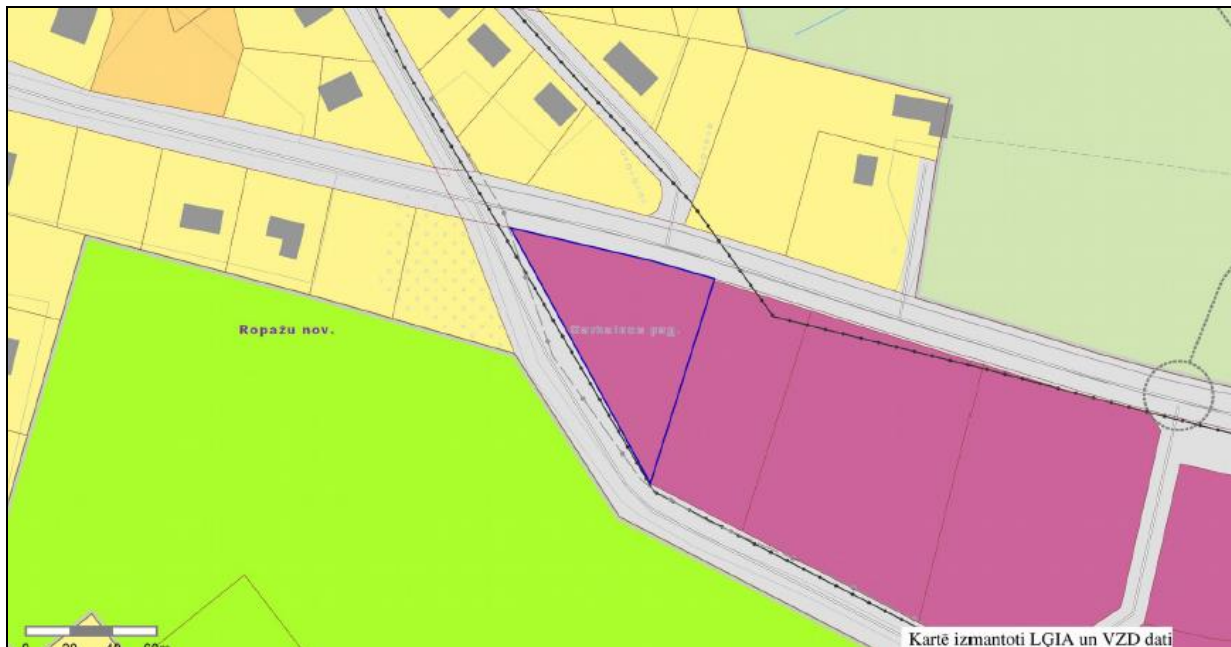
**Tuvākā iespējamā elektrības pieslēguma vieta atrodas apmēram 100 m attālumā pie Upesciema ielas 56**



## 2.8. TERITORIJAS PLĀNOJUMS

PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

*Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 011 0526*



*Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 011 0525*



Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

Jauktās centra apbūves teritorijā (JC) paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam. Jauktās centra apbūves teritorijā atļauts izvietot:

- savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju;
- mazstāvu daudzdzīvokļu māju;
- daudzstāvu daudzdzīvokļu māju;
- biroju ēku apbūvi: pašvaldības iestādi, valsts pārvaldes iestādi, banku, sakaru nodaļu, citus uzņēmumus, organizācijas un iestādes;
- tūrisma un atpūtas iestādes: viesnīcu, moteli, dienesta viesnīcu, jauniešu kopmītņi, viesu namu, pansiju;
- kultūras iestādes: kultūras namu, muzeju, arhīvu, bibliotēku, izstāžu zāli;
- sporta būvju apbūvi: arēnu, sporta manēžu, sporta zāli, slēgtu peldbaseinu, segtu sporta laukumu, sporta laukumu, laukumu jāšanas sportam, trasi ar cieto vai mīksto segumu, stadionu, ūdenssporta būvi;
- policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu, ugunsdzēsēju depo;
- izglītības un zinātnes iestādes: pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādi, pamata, vidējās un profesionālās ievirzes izglītības iestādi, interešu izglītības iestādi, zinātniskās pētniecības iestādi;
- reliģisko organizāciju ēku apbūvi;
- sociālās aprūpes iestādes: pansionātu, dienas centru, krīzes centru;
- veterinārmedicīniskās prakses iestādi dzīvnieku aprūpei;
- ārstu praksi, veselības centru; tirdzniecības un pakalpojumu objektus: veikalu, aptieku, tirgus paviljonu, restorānu, bāru, kafejnīcu,
- sadzīves un citu pakalpojumu objektu, degvielas uzpildes staciju;
- nelielus vieglās ražošanas uzņēmumus vai darbnīcas, kas nerada piesārņojumu.

Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>. Maksimālais apbūves blīvums - 40%. Minimālā brīvā zaļā teritorija - 50%. Pirmsskolas iestādes zemes vienības brīvā teritorija nevar būt mazāka par šīs iestādes stāvu platību. Maksimālā apbūves intensitāte - 200%. Maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi. Maksimālais apbūves augstums – 15 m. Augstuma ierobežojumi neattiecas uz kulta celtnēm un inženierbūvēm. Būvlaide - jāievēro iedibinātā būvlaide, ja tādas nav, tad atbilstoši ielas kategorijai, bet ne mazāk par 3 m. Jauktās centru apbūves teritorijās jānodrošina pietiekošas labiekārtotas publiskās ārtelpas teritorijas.

### 3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

#### 3.1. LABĀKAIS 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.

Definīcija no “Īpašuma vērtēšanas standartiem”, LVS 401:2013, p.3.12.4.

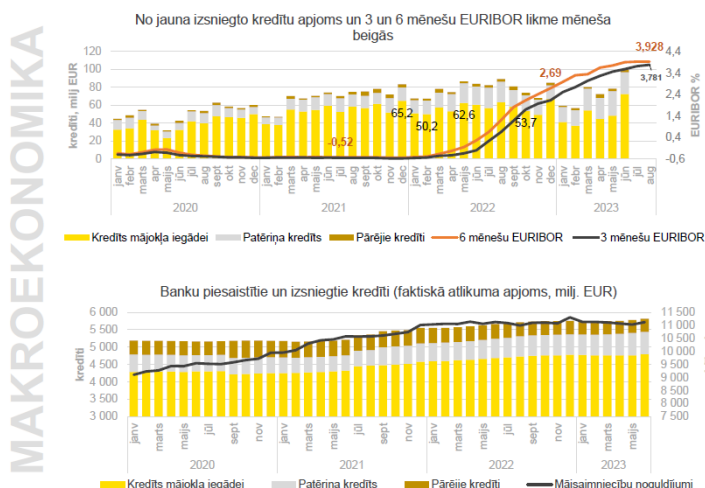
Analizējot vērtējamā Objekta raksturu un ņemot vērā:

- atrašanās vietu – Pierīgā;
- blakus pastāvošo apbūvi – mazstāvu dzīvojamās mājas;
- piebraukšanas iespējas – apmierinošas (nobrauktuves nav izbūvētas);
- tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato esošās apbūves lietderību un atbilstību,

vērtētāja secina, ka labākais izmantošanas veids vērtējamam Objektam ir zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei, izmantojot atļauto apbūves intensitāti, ņemot vērā lietu tiesību aprūtinājumi.

#### 3.2. TIRGUS ANALĪZE

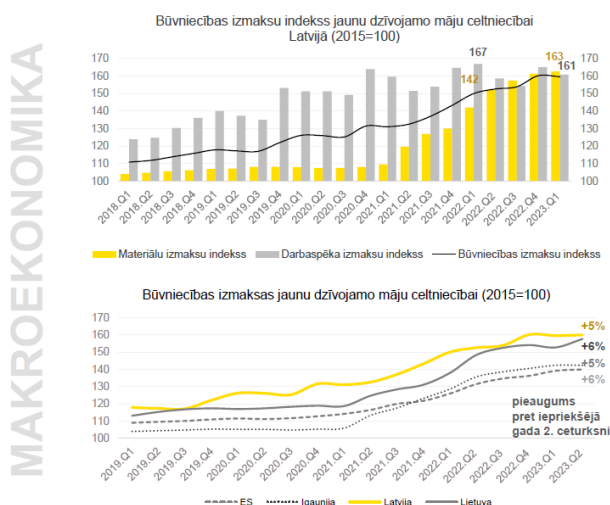
##### Procentu likmes aug, bet mājokļu kreditēšana turpinās



Pretēji gaidītajam procentu likmju kāpums vēl nav izraisījis dramatisku kreditēšanas samazināšanos vai pilnīgu tās apstāšanos. No jauna izsniegto kredītu apjoms mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam 2023. gada pirmajā pusgadā samazinājies par 11%, salīdzinot ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu (298,6 milj. EUR šogad pret 335,6 milj. EUR pērn). Savukārt mājokļu kredītu faktiskā atlikuma apjoms ir pieaudzis tikai par 3%. Noguldījumu faktiskā atlikuma apjoms ir palicis gandrīz nemainīgs.

Konkrētie trīs rādītāji liecina ne tikai par lēnāku hipotekāro kredītu aizņemšanās tempu, bet norāda uz to, ka pircēji pirmajai iemaskai atvēlē krietni lielākas summas. Ņemot vērā arvien pieaugušo Euribor, kas visos likmes periodos 2023. gada augustā jau pārsniedz 3.6%, tādējādi sadārdzinot arī kredītmaksājuma apmēru, potenciālie pircēji meklē papildus veidus, kā veiksmīgāk realizēt plānoto īpašuma iegādi. Aktīvi tiek izmantotas ne tikai Altum programmas un personīgie ieguldījumi, bet arī piesaistīta radu palīdzība un pārdoti mantojumos iegūtie īpašumi.

##### Būvniecība

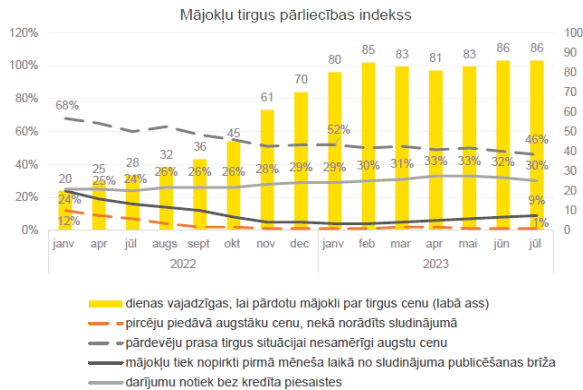


Attīstītājiem ir pamats būt optimistiskiem, un tam ir vairāki iemesli. Pirmkārt, salīdzinot ar Lietuvu un Igauniju, cilvēki Latvijā dzīvo pārpildītos mājokļos, turklāt nereti ēkās ar sliktu tehnisko stāvokli. Ņemot vērā augstās būvmateriālu un darbspēka izmaksas, veco ēku renovācijas jautājums tiek pastāvīgi futbolēts un vienoties par atjaunošanas darbiem ēku iedzīvotājiem ir sarežģīti. Rezultātā pieprasījums pēc jaunām, kvalitatīvām mājvietām būs aktuāls arī nākotnē. To novēro arī "Latio" darījumu vadītāji – klienti daudz labprātāk izvēlas dzīvošanai gatavus īpašumus, nevis tādus, kas prasa apjomīgus ieguldījumus to atjaunošanā.

Otrkārt, attīstītāji zina, ka bankas ir pretimnākošas hipotekāro kredītu izsniegšanai mājokļiem tieši jaunajos projektos. Turklāt joprojām aktīvi darbojas arī Altum programma, kas ir liels atbalsts, piemēram, jaunajām ģimenēm un mudina potenciālo pircēju raudzīties tieši jauno projektu virzienā. Tāpat arī cilvēku uzkrājumi, kas pandēmijas laikā pieauga, nav dramatiski mazinājušies, un tas pierāda – ekonomiski šobrīd neesam zemākajā punktā.

MĀJOKĻU TIRGUS – MĀJAS TENDENCES

## Mājokļu tirgus 2023. g. janvāris – augusts: Cenas jautājumā pārdevēji negribīgi piekāpjas, bet pircēji rēķinās ar bumbu savā pusē

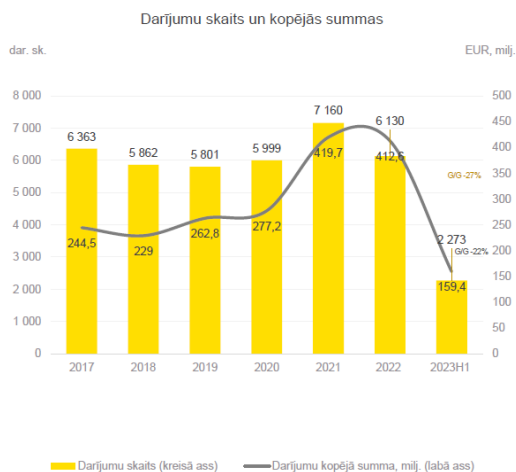


Lai gan pieprasījums pēc mājokļiem saglabājas, darījumi notiek samērā nestrādīgi.

Palielinoties izvēles iespējām, mājokļu tirgus izteikti nostājas par labu pircējiem, kuri daudz skrupulozāk izvērtē pieejamās opcijas, bet izvēli apgrūtina pārdevēju noteiktā objekta cena. Jūlijā 46% pārdevēju ir prasījuši tirgus situācijai nesamērīgi augstu cenu par pārdošanā izlikto nekustamo īpašumu, kas rezultējas ar zaudētu vai samazinātu pircēju interesi. Likumsakarīgi pieaudz arī mājokļa pārdošanai nepieciešamo dienu skaits.

Brīdī, kad piedāvājums krietni pārsniedz pieprasījumu, pircējiem ir vairāk argumentu, ar kuriem mēģināt panākt sev izdevīgāku cenu piedāvājumu. Ņemot vērā arvien augsto EURIBOR likmi un bažas par nākamo apkures sezonu un pieaugušās izmaksas mājokļu renovācijas darbiem, pārdevēju vēlme pārdot īpašumu, iespēju robežās varējot ar cenas elastību, būtu loģisks solis – tomēr paradoksālā kārtā pārdevēji "padodas" lēni un masveida cenu samazinājums īpašumiem netiek novērots.

## Privātmājas



Privātmāju segmentā pircēju interese par savrupmājām saglabājas nemainīgi augsta. Vispieprasītākās ir tieši vidējās klases privātmājas salīdzinoši labā tehniskā stāvoklī ar platību līdz 100 m<sup>2</sup> vai jaunbūves, taču tieši šādi īpašumi tirgū nonāk ļoti maz. Ja sludinājumos parādās kāds objekts labā stāvoklī ar tirgus situācijai atbilstošu cenu, darījums notiek teju uzreiz.

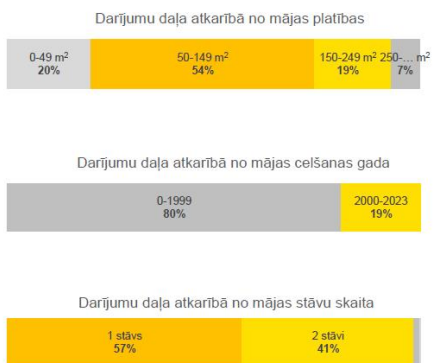
Vienlaikus tirgū atrodams daudzveidīgs privātmāju piedāvājums citās cenu kategorijās. Atrodamas gan lētākas mājas, kas prasa ievērojamas investīcijas un uzlabojumus, gan arī ekskluzīvi premium klases īpašumi. Šie sludinājumi portālos bieži vien atrodami diezgan ilgu laiku, kas skaidrojams ar iedzīvotāju nevēlēšanos iegādāties mājokli, kam vajadzīgi papildu resursi atjaunošanai un nespēju atļauties dārgāku mājokli un ar to saistītos izdevumus.

Šobrīd izteikti redzams, ka augsto rēķinu ietekmē Latvijas iedzīvotāji dod priekšroku ekonomiskām un energoefektīvām privātmājām ar alternatīviem apkures un enerģijas ieguves veidiem, piemēram, saules paneļiem un siltumsūkņiem.

Gan dzīvokļiem, gan arī privātmājām daudzi pārdevēji nosaka cenu virs vidējās tirgus cenas un atsakās to pazemināt. Tādējādi potenciālie pircēji ātri zaudē interesi un sāk meklēt citu īpašumu. Interesanti, ka šāda tendence vērojama arī īpašumiem ar līdz galam nesakārtotu dokumentāciju, piemēram, ēkām, kas nav nodotas ekspluatācijā. Sakarā ar izmaiņām nekustamā īpašuma nodokļa likumā, kas nosaka, ka no 2023. gada 1. janvāra tiek paaugstināta NIN likme 3% apmērā no kadastrālās būves vērtības tiem īpašumiem, kas saņēmuši būvatļauju pirms 2014. gada 1. oktobra un ēku nav nodevuši ekspluatācijā līdz 2022. gada 1. oktobrim, tirgū ir parādījušies visai daudzi šādu īpašumu.

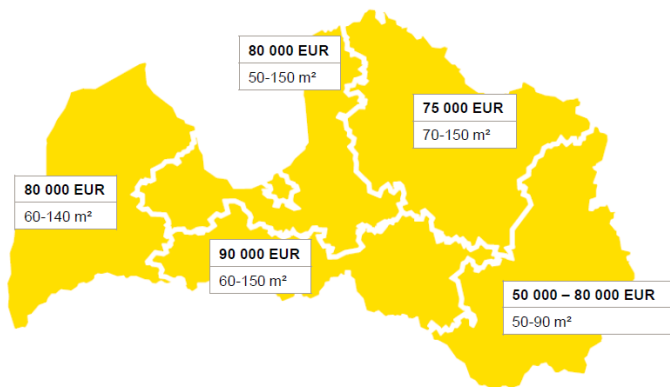
Kopumā galvenās tendences privātmāju segmentā kopš pagājušā gada nav krasi mainījušās. Latio eksperti novērojuši, ka vēl joprojām pircējiem vissvarīgākie faktori ir ēkas funkcionalitāte, energoefektivitāte un mūsdienīgs plānojums. Tieši šādas savrupmājas arī ir tās, kuras tirgū iztrūkst, un, ja kāda parādās, tad visai ātri arī pazūd no tirgus. Pieprasītākā lokācija nemainīgi ir Pierīga.

## Privātmājas



## Privātmāju cenas un pieprasītākās platības

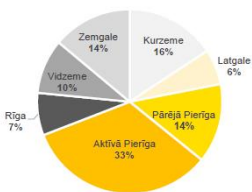
\* Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m<sup>2</sup> un kas celtas līdz 1999. gadam.



Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	80-220 m <sup>2</sup>
līdz 100 m <sup>2</sup> , celts pēc 2000.g.	90 000 EUR
100-150 m <sup>2</sup> , celts pēc 2000.g.	170 000 EUR
150-200 m <sup>2</sup> , celts pēc 2000.g.	190 000 EUR
200-250 m <sup>2</sup> , celts pēc 2000.g.	270 000 EUR

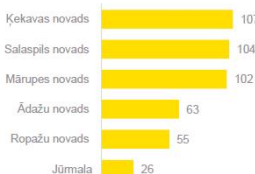
## Privātās apbūves zeme

Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



2023H1/2022H1	
Kurzeme	-19%
Latgale	-16%
Pārējā Pierīga	-25%
Aktīvā Pierīga	-39%
Rīga	-6%
Vidzeme	-37%
Zemgale	-28%

Darījumu skaits atsevišķos Pierīgas novados

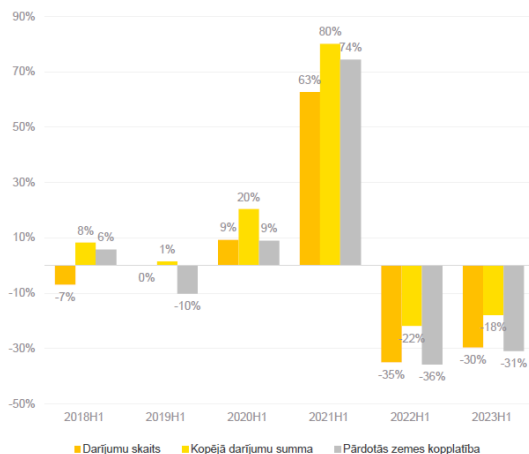


2023H1/2022H1	
Ķekavas novads	+30%
Mārupes novads	+11%
Ādažu novads	-11%
Salaspils novads	+96%
Ropažu novads	-30%
Jūrmala	-54%



## Privātās apbūves zeme

Darījumu skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējā gada pirmo pusgadu



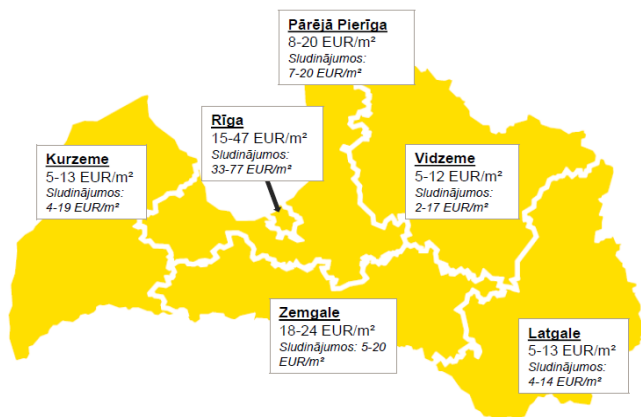
Tā kā iedzīvotāju vēlmēm atbilstošu un tehniski labā stāvoklī esošu privātmāju piedāvājums ir ļoti niecīgs, tad pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm ir pieaudzis gan Pierīgā, gan reģionos.

Galvenokārt savu māju būvēt gribētāji meklē apbūves gabalus ar sakārtotu dokumentāciju un pieslēgtām komunikācijām, lai atvieglotu sev būvniecības procesu. Priekšroka tiek dota videi, infrastruktūrai un sakārtotiem dokumentiem, nevis platībai.

Pircēji gaida un runā ar pārdevējiem par iespējamu cenas samazinājumu, it īpaši, ja zemei ir nesakārtota dokumentācija vai citi trūkumi, taču pārdevēji ir samērā nelokāmi. Masveidā cenas kritums nenotiek, taču daļa īpašnieku ir gatava runāt par atlaidi.

Nemainīgi visaugstākais pieprasījums ir Pierīgā, taču piedāvājums ir mazs - liela daļa kvalitatīvu apbūves gabalu jau ir pārdoti vai to īpašnieki, kuri 2020. – 2022. gadā savus īpašumus nepārdeva augstāku cenu gaidās, tagad tos neizliek pārdošanā psiholoģisku iemeslu vadītī. Vēl daļa teritoriju ir jāsakārto (jāsadala lielas platības mazās, jāizbūvē ceļi, jāpievelk komunikācijas, jāsakārto dokumenti), pirms tās var piedāvāt pārdošanai.

## Privātās apbūves zemes cenas



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m<sup>2</sup>)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	12-32	15-39
Ķekavas novads	8-23	7-31
Mārupes novads	19-47	12-48
Ropažu novads	10-34	17-46
Salaspils novads	11-21	15-26
Jūrmala	17-53	25-129

**Kartē:**

Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā.  
Biežāk publicētās pārdošanas cenu robežas sludinājumos attiecīgajā reģionā.

Avots: [www.latio.lv](http://www.latio.lv)

Galvenie faktori, iegādājoties īpašumu perspektīvai apbūvei ir:

- sakārtota apkārtnē infrastruktūra;
- skolu, bērnudārzu pieejamība;
- laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība;
- zemesgabalam ir pieejamas nepieciešamās komunikācijas.

### 3.3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- Atrašanās vietā – samēra tuvu Rīgas pilsētai
- Piebraucamais ceļš ir asfaltēts, pieder pašvaldībai
- Apkārtnē pārsvarā ir privātmāju apbūve

#### Negatīvie:

- Īpašuma tuvumā nav infrastruktūras objektu
- Nobrauktuves nav izbūvētas
- Nepieciešami lieli kapitālieguldījumi īpašumu labākā un efektīvākā izmantošanas veida īstenošanai
- Zemes gabalam ar kadastra Nr. 8060 011 0526 ir trijstūra forma
- Zemes gabalam ar kadastra Nr. 8060 011 0526 lietu tiesību apgrūtinājums: sarkanā līnija

## 4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

### Vērtējuma metodikas izvēle:

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu (1)*, *Tirgus (2)* un *Ienākumu (3)* pieejas.

**(1) Izmaksu pieeja** – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva, vai izveides izmaksas. Šī pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kuras tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais (ārējais) nolietojums/zudums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

**Fiziskais nolietojums** atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

**Funkcionālais nolietojums** rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

**Ekonomiskais (ārējais) nolietojums** rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālpilnījumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

**(2) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ar tirgus pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Tās pamatprincips nosaka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Strādājot ar šo pieeju, tiek veikta nepieciešamo datu atlase, pārbaude, analīze un izdarīta virkne nepieciešamo korekciju. Jāņem vērā, ka īpašumiem tiešām ir jābūt salīdzināmiem pēc to atrašanās vietas, izmantošanas veida, apbūves tehniskā stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Šī pieeja visefektīvāk pielietojama ir aktīvos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos.

**(3) Ienākumu pieeja** – ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmas konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā.

Izmantojot **diskontētās naudas plūsmas pieeju**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tūrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā.

Ja tiek izmantota **ienākumu tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tūrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo pieeju parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) **matemātiskās izsvēršanas metode** paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kurš ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) **vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode** paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas metodēm iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) **subjektīvās izsvēršanas metode** paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas metodes un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāja pieredzes un kvalifikācijas.

### Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas pieeju izvēle:

Nekustamā īpašuma sastāvs un atļautais lietošanas mērķis, liek izdarīt secinājumu, ka vērtības noteikšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

## **5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

---

### **5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

### **5.2. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU**

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:

- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir labāks kā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “-“ koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks kā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “+“ koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.



### 5.3. SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS

#### Salīdzināmais objekts Nr. 1

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Dzintaru iela 1, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov.</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	3856 m <sup>2</sup>
	<b>Atļautais izmantošanas veids</b>	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	<b>Lietošanas mērķis:</b>	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
	<b>Konfigurācija:</b>	Tuvināts trapecveida formai
	<b>Komunikācijas:</b>	Pieslēgums elektrībai
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Grants segums (pašvaldībai piederošs ceļš)
	<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots: 19.07.2021.
<b>Cena:</b>	<b>95 000,- EUR</b>	

#### **Apgrūtinājumi (VZD dati):**

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0008 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0005 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0004 ha



**Salīdzināmais objekts Nr. 2**

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Sapņu iela 1, Sunīši, Garkalnes pag., Ropažu nov.;</b> ~ 30 m no Sunīšu ezera
	<b>Kopējā platība:</b>	5460 m <sup>2</sup>
	<b>Atļautais izmantošanas veids</b>	Savrupmāju apbūves teritorija
	<b>Lietošanas mērķis:</b>	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
	<b>Konfigurācija:</b>	Tuvināts taisnstūra formai
	<b>Komunikācijas:</b>	Pieslēgums elektrībai; gāze - blakus
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Grants segums (pašvaldībai piederošs ceļš un pa ceļa servitūtiem)
	<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots: 11.04.2022.
<b>Cena:</b>	<b>123 100,- EUR</b>	

**Apgrūtinājumi (VZD dati):**

- ceļa servitūta teritorija - 0.0139 ha
- ceļa servitūta teritorija - 0.0120 ha



**Salīdzināmais objekts Nr. 3**

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Tauriņi, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov.</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	6000 m <sup>2</sup>
	<b>Atļautais izmantošanas veids</b>	Savrupmāju apbūves teritorija
	<b>Lietošanas mērķis:</b>	Individuālo dzīvojamo māju apbūve; Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
	<b>Konfigurācija:</b>	Tuvināts taisnstūra formai
	<b>Komunikācijas:</b>	Pieslēgums elektrībai; ūdens un kanalizācija – vietēji; gāze - blakus
	<b>Piezīmes:</b>	Uz zemes gabala atrodas divas neapmierinošas kvalitātes būves: dzīvojamā māja – 96,0 m <sup>2</sup> un garāža – 40, 0 m <sup>2</sup>
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Asfalta segums (pašvaldībai piederošs ceļš)
	<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots: 22.06.2023.
<b>Cena:</b>	<b>112 000,- EUR</b>	
<p><b>Aprūtinājumi (VZD dati):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0007 ha</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0076 ha</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.0167 ha</li> </ul>		
		
		

#### 5.4. APRĒĶINU TABULA

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) piecju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
Adrese	Upesciema iela 58, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Dzintaru iela 1, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Sapņu iela 1, Sunīši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Tauriņi, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.			
Īpašuma sastāvs	zemes gabals	zemes gabals	zemes gabals	zemes gabals			
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	privātipašums	privātipašums	privātipašums			
Atļautais izmantošanas veids	Jauktas centra apbūves teritorija	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija			
<b>Īpašumu pārdošanas cena, EUR</b>	x	<b>95 000</b>	<b>123 100</b>	<b>112 000</b>			
Zemes gabala platība, kv.m.	4 800	3 856	5 460	6000			
Zemes gabala 1 kv.m. cena, EUR	x	24,64	22,55	18,67			
Darījuma laiks / apstākļi	x	pārdots: 19.07.2021.	pārdots: 11.04.2022.	pārdots: 22.06.2023.			
Korekcija		-10%	-5%	0%			
Zemes gabala kopējās platības koriģētā 1 kv.m. cena, EUR	x	22,17	21,42	18,67			
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas %					
Atrašanās vieta/ainaviskums	Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	0%	0,00	-10%	-2,14	0%	0,00
Zemes gabala platība	optimāla izmantošanas veidam	-5%	-1,11	3%	0,64	6%	1,12
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi (aizsargjoslas vai ceļu servitūti)	sarkanā līnija	-3%	-0,67	3%	0,64	-3%	-0,56
Apbūve	nav	0%	0,00	0%	0,00	20%	3,73
Atļautais izmantošanas veids	Jauktas centra apbūves teritorija	5%	1,11	5%	1,07	5%	0,93
Lietošanas mērķis	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība	blakus - elektrība, ūdens, gāze	3%	0,67	1%	0,21	-3%	-0,56
Piebraucamie ceļi	asfalta segums	5%	1,11	5%	1,07	0%	0,00
Piekļūšanas iespējas	pašvaldībai piederošs ceļš	0%	0,00	3%	0,64	0%	0,00
Zemes gabala konfigurācija	trijstūra forma	-10%	-2,22	-10%	-2,14	-10%	-1,87
Apaugums	skuju koki un jaunaudzis	0%	0,00	-5%	-1,07	-5%	-0,93
Reljefs	nosacīti līdzens	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Sociālās infrastruktūras attīstība tuvākajā apkārtnē	vāja	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija, %		-5%	-1,11	-5%	-1,08	10%	1,86
Koriģētā 1 kv.m. cena, EUR		21,06		20,35		20,53	
Līdzsvarotā vidējā cena (tirgus vērtība), EUR	20,65						
<b>Zemes gabala tirgus vērtība, EUR</b>	<b>99 100</b>						

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
Adrese	Upesciema iela 60, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Dzintaru iela 1, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Sapņu iela 1, Suniši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Tauriņi, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov.			
Īpašuma sastāvs	zemes gabals	zemes gabals	zemes gabals	zemes gabals			
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	privātipašums	privātipašums	privātipašums			
Atļautais izmantošanas veids	Jauktas centra apbūves teritorija	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija			
<b>Īpašumu pārdošanas cena, EUR</b>	x	<b>95 000</b>	<b>123 100</b>	<b>112 000</b>			
Zemes gabala platība, kv.m.	4 739	3 856	5 460	6000			
Zemes gabala 1 kv.m. cena, EUR	x	24,64	22,55	18,67			
Darījuma laiks / apstākļi	x	pārdots: 19.07.2021.	pārdots: 11.04.2022.	pārdots: 22.06.2023.			
Korekcija		-10%	-5%	0%			
Zemes gabala kopējās platības koriģētā 1 kv.m. cena, EUR	x	22,17	21,42	18,67			
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas %					
Atrašanās vieta/ainaviskums	Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	0%	0,00	-10%	-2,14	0%	0,00
Zemes gabala platība	optimāla izmantošanas veidam	-5%	-1,11	3%	0,64	6%	1,12
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi (aizsargjoslas vai ceļu servitūti)	maz ietekmējošie	0%	0,00	5%	1,07	0%	0,00
Apbūve	nav	0%	0,00	0%	0,00	20%	3,73
Atļautais izmantošanas veids	Jauktas centra apbūves teritorija	5%	1,11	5%	1,07	5%	0,93
Lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	-5%	-1,11	-5%	-1,07	-5%	-0,93
Nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība	blakus - elektrība, ūdens, gāze	3%	0,67	1%	0,21	-3%	-0,56
Piebraucamie ceļi	asfalta segums	5%	1,11	5%	1,07	0%	0,00
Pieklūšanas iespējas	pašvaldībai piederošs ceļš	0%	0,00	3%	0,64	0%	0,00
Zemes gabala konfigurācija	taisnstūra forma	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apaugums	skuju koki un jaunaudzis	0%	0,00	-5%	-1,07	-5%	-0,93
Reljefs	nosacīti līdzens	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Sociālās infrastruktūras attīstība tuvākajā apkārtnē	vāja	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija, %		3%	0,67	2%	0,42	18%	3,36
Koriģētā 1 kv.m. cena, EUR		22,84		21,85		22,03	
Līdzsvarotā vidējā cena (tirgus vērtība), EUR	22,24						
<b>Zemes gabala tirgus vērtība, EUR</b>	<b>105 400</b>						

Sakarā ar to, ka pēdējo gadu laikā Garkalnes pagastā nav notikuši darījumi ar līdzīga rakstura zemes īpašumiem Jauktas centra apbūves teritorijā, aprēķinā tika izmantoti pārdotie zemes gabali, kas atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā un Savrupmāju apbūves teritorijā, un visvairāk atspoguļo līdzīgu zemes gabalu tirgus vērtību. Salīdzinot teritoriju izmantošanas veidus, ir redzams, ka Jauktās centra apbūves teritorija piedāvā plašāku izmantošanas iespēju, līdz ar ko pielietoti korekcijas koeficienti.

## 6. SLĒDZIENS

---

Veicot divu nekustamo īpašumu – zemes gabalu:

- **Upesciema ielā 58, Bergos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 011 0526, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1000 0042 8558;
  - **Upesciema ielā 60, Bergos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 011 0525, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1000 0042 8560, **2024.gada 28.jūnijā\*** novērtējumu, aprēķinātā:
- 
- *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 011 0526 tirgus vērtība ir EUR 99 100* (deviņdesmit deviņi tūkstoši viens simts euro).
  - *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 011 0525 tirgus vērtība ir EUR 105 400* (viens simts pieci tūkstoši četri simti euro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sagatavoja,

*Liudmila Kazlauskas*  
sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja

## **7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību, un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Vērtējamā objekta īpašnieks un to pārstāvji ir apliecinājuši, ka sniegtā informācija ir pilnīga un precīza. Šī informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm.
- Vērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs
- Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo nekustamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētāju.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.

## **8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Apliecinu, ka pamatojoties uz vislabāko pārlicību un zināšanām:

- ka informācija, kas saņemta un izmantota šajā ziņojumā, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem,
- esmu veikusi nekustamā īpašuma apskati, par kuru tiek veidota atskaite.

2024.gada 11.jūlijā

*Liudmila Kazlauskas*  
Nekustamā īpašuma vērtētāja  
LĪVA Sertifikāts Nr.122



## 9. IESNIEGTIE DOKUMENTI UN PIELIKUMI

### Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000428558

Kadastra numurs: 80600110526

Upesciema iela 58, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8060 011 0526. Atdalīts no nekustama īpašuma "Takas", Garkalnes nov., Rīgas raj. (Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000095751). <i>Žurn. Nr. 300002388653, lēmums 12.03.2008., tiesnesis Dainis Šaicāns</i>		0.48 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Garkalnes novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000024313. 1.2. Pamats: 2008.gada 13. februāra Garkalnes novada domes nostiprinājuma lūgums, zemesgrāmatu nodalīšanas tiesneša 2003. gada 8. aprīļa lēmums (žurnāla Nr.300000441912) ierakstīts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0009 5751. <i>Žurn. Nr. 300002388653, lēmums 12.03.2008., tiesnesis Dainis Šaicāns</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzes vadu ar spiedienu. 1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem. 1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzes vadu ar spiedienu 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem (iezīmēts shematiski). 1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija. 1.5. Pamats: 2008.gada 13. februāra Garkalnes novada domes nostiprinājuma lūgums, 2007.gada 31. janvāra Garkalnes novada domes lēmums Nr.1, zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300002388653, lēmums 12.03.2008., tiesnesis Dainis Šaicāns</i>		0.05 ha 0.1 ha 0.01 ha

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: Vladimirs Belomains. Pieprasījums izdarīts 02.07.2024 18:19:30.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



### Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

#### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80600110526	-	46447	100000428558	Garkalnes pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	47600
Kopplatība:	0.4800
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	85536 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	86682 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Īpašuma sastāvs

##### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80600110526	1/1	46447	Upesciema iela 58, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-1024

Kadastrālā vērtība (EUR):	46447
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	85536 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

##### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.3900
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000

t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0900

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.4800	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.03.2007	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1800	ha
2	15.03.2007	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0500	ha
3	15.03.2007	02080102	aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem	0.1000	ha
4	15.03.2007	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0100	ha

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000067986	Ropažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80600110526	Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2130

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	12.03.2008	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	21.09.2015	497443	VMD Rīgas Reģionālā virsmežniecība Ādažu mežniecība
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	18.08.2009	E-05/72	Garkalnes novada dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	05.04.2007	-	SIA "BaltSurvey"
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	31.01.2007	1	Garkalnes novada dome
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

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

## Informatīva izziņa

par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

### Informācija par zemes vienību

- Kadastra apzīmējums: 80600110526 (skatīt vairāk [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv))
- Adrese: Upesciema iela 58, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV1024
- Platība: 4800 m<sup>2</sup>

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilкта ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumu var apskatīt [šeit](#).



## Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

### PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, Kuros NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem](#)

### CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Ropažu novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģija](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Ropažu novada attīstības programma 2021.-2028.gadam](#)

## Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- **Jauktas centra apbūves teritorija (JC)**, platība: 4773 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 100.0%

Jauktās centra apbūves teritorijā (JC) paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam. Jauktās centra apbūves teritorijā atļauts izvietot:

savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju;

mazstāvu daudzdzīvokļu māju;

daudzstāvu daudzdzīvokļu māju;

biroju ēku apbūvi: pašvaldības iestādi, valsts pārvaldes iestādi, banku, sakaru nodaļu, citus uzņēmumus, organizācijas un iestādes;

tūrisma un atpūtas iestādes: viesnīcu, moteli, dienesta viesnīcu, jauniešu kopmītņi, viesu namu, pansiju;

kultūras iestādes: kultūras namu, muzeju, arhīvu, bibliotēku, izstāžu zāli;

sporta būvju apbūvi: arēnu, sporta manēžu, sporta zāli, slēgtu peldbaseinu, segtu sporta laukumu, sporta laukumu, laukumu jāšanas sportam, trasi ar cieto vai mīksto segumu, stadionu, ūdenssporta būvi;

policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu, ugunsdzēsēju depo;

izglītības un zinātnes iestādes: pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādi, pamata, vidējās un profesionālās ievirzes izglītības iestādi, interešu izglītības iestādi, zinātniskās pētniecības iestādi;

religīzo organizāciju ēku apbūvi;

sociālās aprūpes iestādes: pansionātu, dienas centru, krīzes centru;

veterinārmedicīniskās prakses iestādi dzīvnieku aprūpei;

ārstu praksi, veselības centru;

tirdzniecības un pakalpojumu objektus: veikalu, aptieku, tirgus paviljonu, restorānu, bāru, kafējnīcu, sadzīves un citu pakalpojumu objektu, degvielas uzpildes staciju;

nelielus vieglās ražošanas uzņēmumus vai darbnīcas, kas nerada piesārņojumu.

Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>. Maksimālais apbūves blīvums - 40%. Minimālā brīvā zaļā teritorija - 50%. Pirmsskolas iestādes zemes vienības brīvā teritorija nevar būt mazāka par šīs iestādes stāvu platību. Maksimālā apbūves intensitāte - 200%.

Maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi. Maksimālais apbūves augstums – 15 m. Augstuma ierobežojumi neattiecas uz kulta celtnēm un inženierbūvēm. Būvlaide - jāievēro iedibinātā būvlaide, ja tādas nav, tad atbilstoši ielas kategorijai, bet ne mazāk par 3 m. Jauktās centru apbūves teritorijās jānodrošina pietiekošas labiekārtotas publiskās ārtelpas teritorijas.

## Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

### REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

### PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

•

**Būvniecības veids:** Pārbūve

**Būves nosaukums:** Maģistrālās elektrosadales līnijas

**Stadija:** Būvdarbi

Par būvniecības lietu **BIS-BL-484283-96461** skatīt vairāk [bis.gov.lv](https://bis.gov.lv)

•

**Būvniecības veids:** Pārbūve

**Būves nosaukums:** Maģistrālās elektrosadales līnijas

**Stadija:** Būvdarbi

Par būvniecības lietu **BIS-BL-725041-8713** skatīt vairāk [bis.gov.lv](https://bis.gov.lv)

- 
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
  - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

## BŪVNICĪBAS LIETAS

### Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-484283-96461

Lietas numurs BIS-BL-484283-96461  
Objekts 20kV elektropārvades līniju B042, B420, B4205, transformatoru apakšstaciju T24240, T24249 pārbūve, transformatoru apakšstacijas T24238 automatizācija, T24257, T24205, T24243 demontāža Bergos, Rīgā un Ropažu novadā (IO-201278)

#### Būves dati

Būves nosaukums Maģistrālās elektrosadales līnijas  
Būvniecības veids Pārbūve  
Zemes kadastra apzīmējums 80600110149

Būvniecības lietas stadija Būvdarbi ⓘ  
Lieta pieder RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS  
Būvniecības kontroles institūcija RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS

Ieceres veids Paskaidrojuma raksts inženierbūvei (lēmums)  
Ieceres reģistrācijas datums 25.08.2023.  
Ieceres akceptēšanas datums 25.08.2023.  
Ieceres statuss Akceptēts

#### Pamatlēmumi

Ieceres akceptēšanas datums 25.08.2023.  
Būvdarbu uzsākšanas nosacījumi izpildīti 28.02.2024.

JAUNA SŪDZĪBA

AIZVĒRT

## BŪVNICĪBAS LIETAS

### Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-725041-8713

Lietas numurs BIS-BL-725041-8713  
Objekts 20kV elektropārvades līniju B042, B420, B4205, transformatoru apakšstaciju T24240, T24249 pārbūve, transformatoru apakšstacijas T24238 automatizācija, T24257, T24205, T24243 demontāža Bergos, Rīgā un Ropažu novadā (IO-201278)

#### Būves dati

Būves nosaukums Maģistrālās elektrosadales līnijas  
Būvniecības veids Pārbūve  
Kadastra apzīmējums -  
Zemes kadastra apzīmējums 80600110542

Būvniecības lietas stadija Būvdarbi ⓘ  
Lieta pieder Ropažu novada pašvaldības būvvalde  
Būvniecības kontroles institūcija Ropažu novada pašvaldības būvvalde

Ieceres veids Paskaidrojuma raksts inženierbūvei (lēmums)  
Ieceres reģistrācijas datums 20.07.2023.  
Ieceres akceptēšanas datums 20.07.2023.  
Ieceres statuss Akceptēts

#### Pamatlēmumi

Ieceres akceptēšanas datums 20.07.2023.  
Būvdarbu uzsākšanas nosacījumi izpildīti 21.02.2024.

JAUNA SŪDZĪBA

AIZVĒRT



### Nodalījuma noraksts

#### Rīgas rajona tiesa

#### Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000428560

#### Kadastra numurs: 80600110525

#### Upesciema iela 60, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8060 011 0525. Atdalīts no nekustama īpašuma "Takas", Garkalnes nov., Rīgas raj. (Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000095751). <i>Zurn. Nr. 300002388655, lēmums 12.03.2008., tiesnesis Dainis Šaicāns</i>		0.4739 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Garkalnes novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000024313. 1.2. Pamats: 2008.gada 13. februāra Garkalnes novada domes nostiprinājuma lūgums, zemesgrāmatu nodalās tiesneša 2003. gada 8. aprīļa lēmums (žurnāla Nr.300000441912) ierakstīts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0009 5751. <i>Zurn. Nr. 300002388655, lēmums 12.03.2008., tiesnesis Dainis Šaicāns</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldību autoceļiem. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005887824)</i>		0.0905 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005887824)</i>		0.0193 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzes vadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāliem līdz 1.6 megapaskāliem (iezīmēts shematiski). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005887824)</i>		0.0414 ha
1.4. Pamats: 2008.gada 13. februāra Garkalnes novada domes nostiprinājuma lūgums, 2007.gada 31. janvāra Garkalnes novada domes lēmums Nr.1, zemes robežu plāns. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005887824)</i>		
1.5. Ieraksts (žurnāla Nr. 300001332007) pāriet no Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000095751, III daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 10.1., sadalot nekustamo īpašumu Takas, Garkalnes pagasts. Nostiprināta nomas tiesība uz daļu no zemes gabala ar kadastra numuru 8060 001 0249 uz 49 (četrdesmit deviņiem) gadiem - līdz 2054. gada 13. martam. Nomas zemei piešķirta adrese Upesciema iela 60. Nomnieks : sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Doktorāts " Bergi" ", nodokļu maksātāja kods 50003706111. Pamats: 2005. gada 1. jūnijā zemes nomas līgums. <i>Zurn. Nr. 300002388655, lēmums 12.03.2008., tiesnesis Dainis Šaicāns Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005887824)</i>		0.4739 ha
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.1.5 (žurnāla Nr.300002388655, 27.02.2008).Pamats: 2023.gada 17.aprīļa vienošanās Nr.1 pie 2005.gada 1.jūnija zemes nomas līguma.		
1.2. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes un ieraksts Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4 (žurnāls		

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
Nr.300002388655, 27.02.2008).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Zurn. Nr. 300005887824, lēmums 02.06.2023., tiesnese Ināra Kuzņecova</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: Vladimirs Belomains. Pieprasījums izdarīts 02.07.2024 18:23:12.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80600110525	-	117	100000428560	Garkalnes pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1567
Kopplatība:	0.4739
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	146 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1596 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

**Īpašuma sastāvs**

**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
80600110525	1/1	117	Upesciema iela 60, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-1024

Kadastrālā vērtība (EUR):	117
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4739
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	146 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.4739
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.4601
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000

Zemes zem ceļiem platība:				0.0000	
Pārējās zemes platība:				0.0138	
<b>Lietošanas mērķi</b>					
<b>Mērķis</b>	<b>Kods</b>	<b>Platība</b>	<b>Platības mērvienība</b>		
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	0.4739	ha		
<b>Aprūtinājumi</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Noteikšanas datums</b>	<b>Tips</b>	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>	<b>Mērv.</b>
1	15.03.2007	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0905	ha
2	15.03.2007	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0193	ha
3	15.03.2007	02080102	aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem	0.0414	ha
<b>Īpašnieki</b>					
<b>Personas kods / rej. nr.</b>	<b>Vārds, uzvārds / Nosaukums</b>	<b>Domājamās daļas</b>	<b>Personas statuss</b>	<b>Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.</b>	<b>Adrese</b>
9000067986	Ropažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80600110525	Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2130
<b>Zemesgrāmata</b>					
<b>Nosaukums</b>	<b>Lēmuma datums</b>		<b>Lēmuma pamatojums</b>		
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	12.03.2008		-		
<b>Dokumenti</b>					
<b>Dokumenta veids</b>	<b>Izdošanas datums</b>	<b>Izdošanas nr.</b>	<b>Izdevējstāde</b>		
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	28.12.2016	11-09-R/11138	VZD Rīgas reģionālā nodaļa		
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	24.05.2016	5 4.	Garkalnes novada dome		
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	18.08.2009	E-05/72	Garkalnes novada dome		
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	05.04.2007	-	SIA "BaltSurvey"		
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	31.01.2007	1	Garkalnes novada dome		
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		

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

## Informatīva izziņa

par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

### Informācija par zemes vienību

- Kadastra apzīmējums: 80600110525 (skatīt vairāk [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv))
- Adrese: Upesciema iela 60, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV1024
- Platība: 4739 m<sup>2</sup>

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilкта ar zilu kontūru).Atļauto izmantošanu var apskatīt [detālpānojuma](#) sadaļā [Grafiskā daļa](#).



## **Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību**

### **PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA**

- Detālplānojums: [Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Upesciema ielā 60, Upesciema ielā 62, Bergos, Garkalnes novadā](#)
- Teritorijas plānojums: [Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem](#)

### **CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI**

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Ropažu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Ropažu novada attīstības programma 2021.-2028.gadam](#)

## **Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**

Uz šo zemes vienību attiecas gan detālplānojuma, gan teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#).

Bet konkrētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem var apskatīt detālplānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos](#) tām Funkcionālajām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem, kuras attēlotas [detālplānojuma](#) grafiskajā daļā.

## **Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā**

### **REĢISTRĒTĀS BŪVES**

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

### **PLĀNOTIE BŪVDARBI**

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

- 
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
  - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.





 LATPAK - 53 - 290

  
LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VERTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 122

*Liudmila Kazlauskas*  
vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
2010. gada 10. decembra  
datums

Sertifikāts piešķirts  
2020. gada 11. decembrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2025. gada 10. decembrim  
datums

  
*Dainis Junsls*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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