

Nekustamā īpašuma



**Kalnciema iela, Rīga
(kad. Nr. 0100 081 2070), LV-1046**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldība

2025.gada 20.februāris

Par nekustamā īpašuma
Kalnciema iela, Rīga (kad. Nr. 0100 081 2070), LV-1046
novērtēšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 877 m² platībā**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000193123** ar kadastra Nr. **0100 081 2070**. ***Uz novērtējamā zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta apbūve – saimniecības ēka (kad. apz. .0100 081 0361 004), šķūnis (kad. apz. .0100 081 0361 007) un šķūnis (kad. apz. .0100 081 0361 011).***

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 14.februārī**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

55 900,- EUR
(piecdesmit pieci tūkstoši deviņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

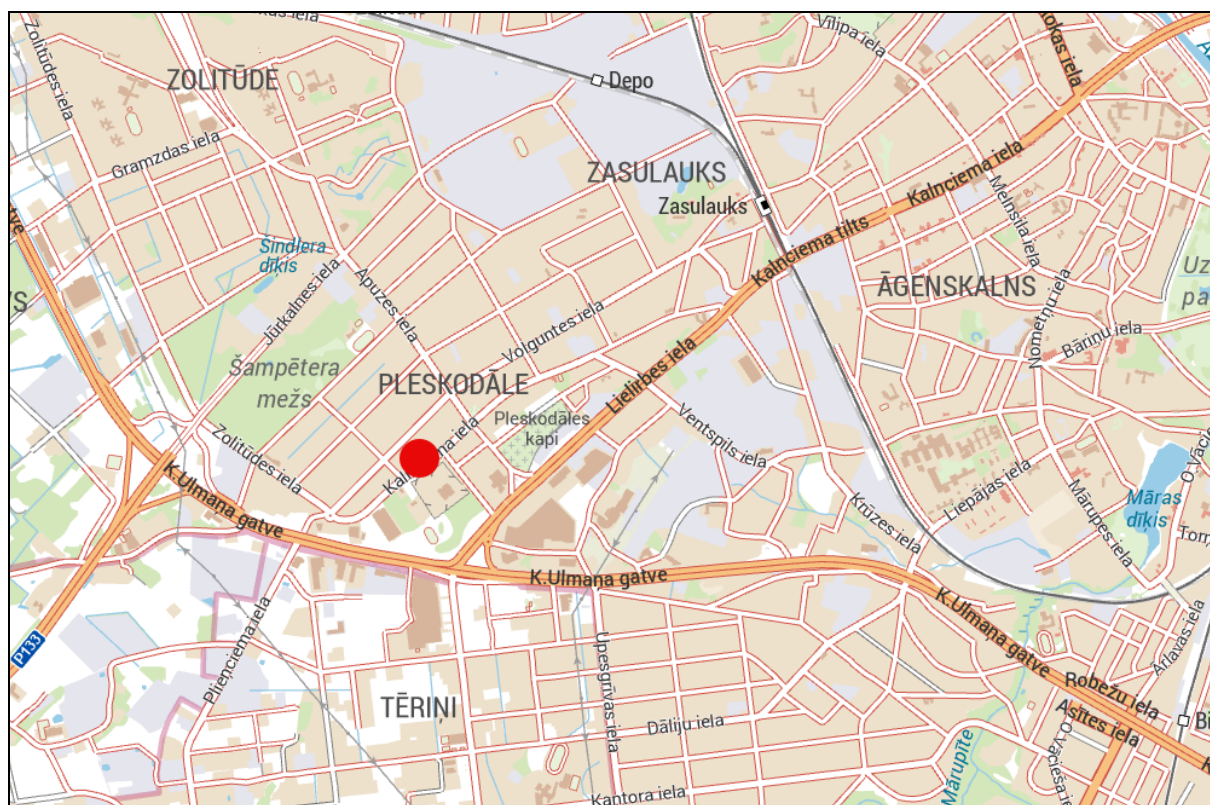
Saturs

1. Novērtējuma kopsavilkums	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Teritorijas plānojums	9
7. Topogrāfiskais plāns	23
8. Plūdu karte	23
9. Foto attēli	24
10. Vērtības definīcija.....	26
11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	26
12. Atrāšanās vieta	27
13. Zemes gabala īss apraksts.....	28
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	29
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	29
16. Novērtēšanas pieejas.....	30
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	30
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	31
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	32
20. Iegūtā vērtība	33
21. Neatkarības apliecinājums	33
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	34

1. Novērtējuma kopsavilkums

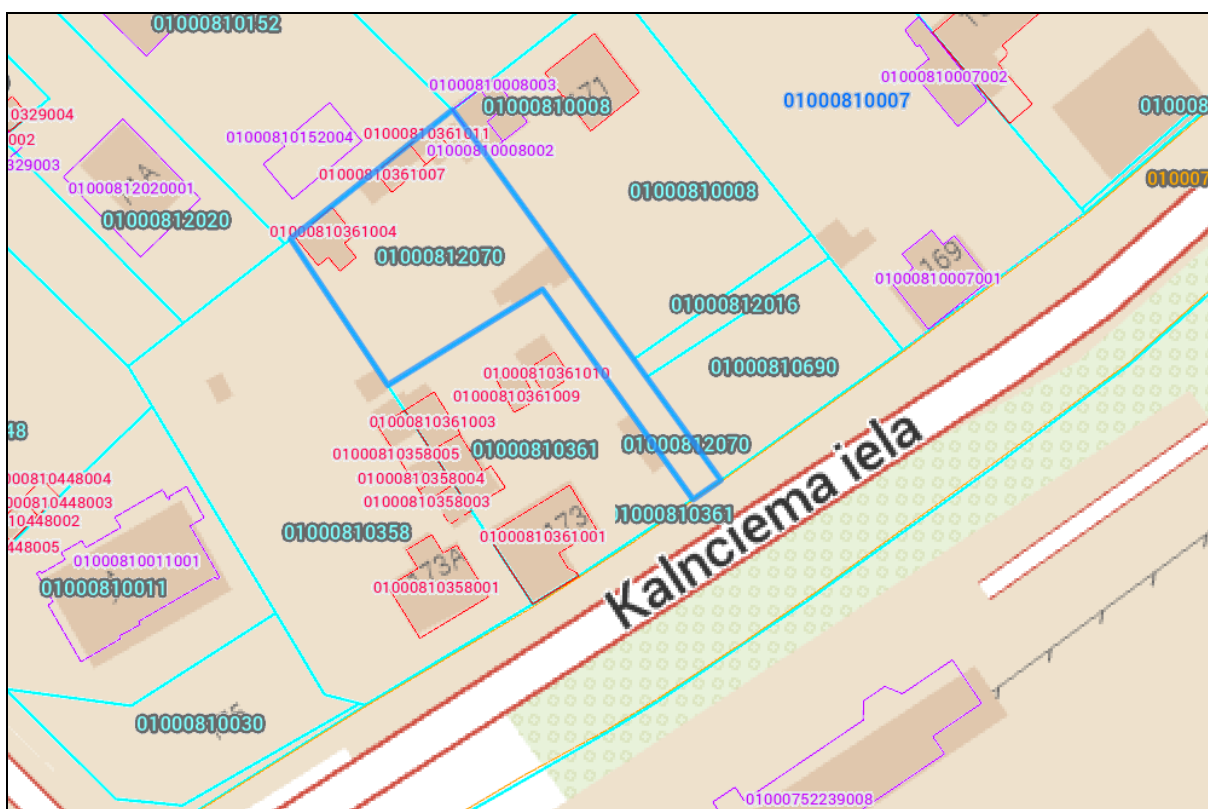
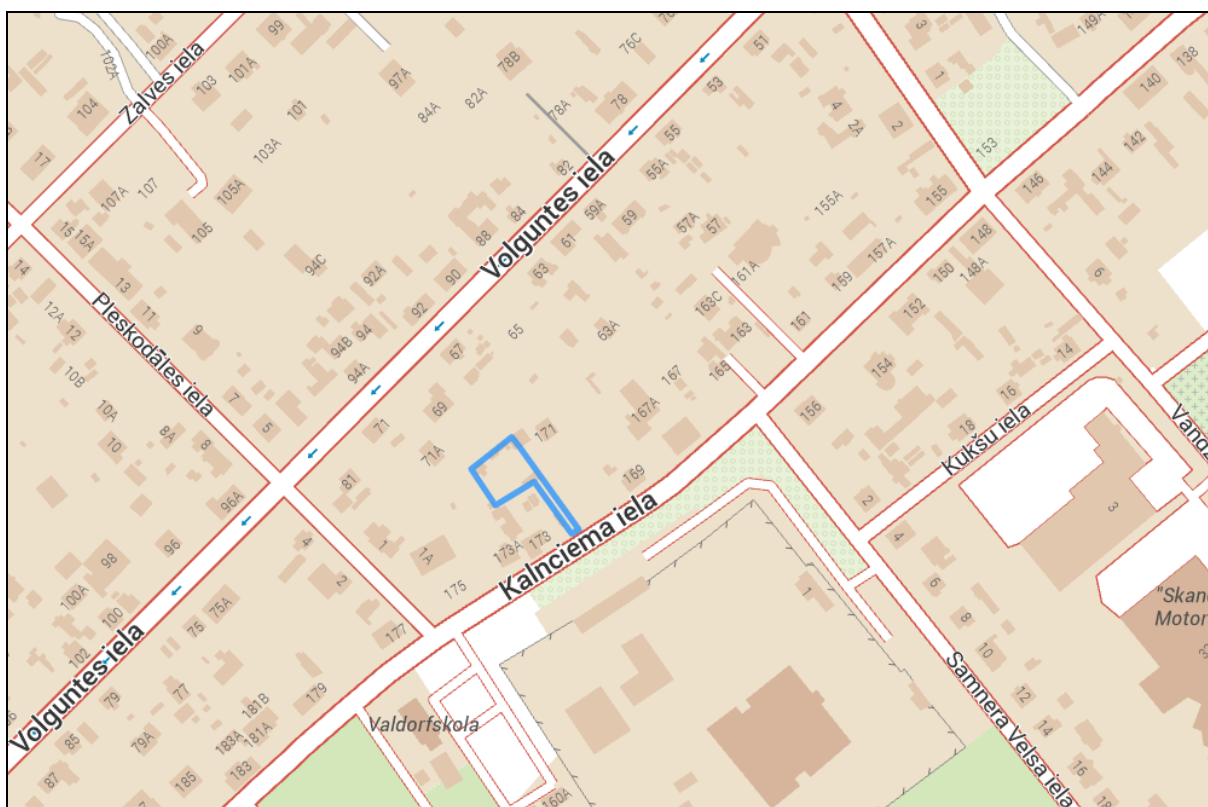
Novērtējamais īpašums:		Zemes gabals Kalnciema iela, Rīga (kad.apz. 0100 081 2070)				
Kadastra Nr.:		0100 081 2070				
Īpašnieks:		Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ.nr. 90011524360				
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000193123				
Kopējā platība:		877 m ²				
Atļautā izmantošana:		Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3)				
Esošais izmantošanas veids:		Zeme, uz kuras atrodas zemesgrāmatā neregistrēta apbūve				
Labākais, efektīvākais izmantošanas veids:		Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3)				
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:		Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību: - Atrašanās vieta - Komunikāciju pieejamība Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību: - Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta apbūve.				
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0005	ha
	-	01.02.2025	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0877	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0877	ha
	<i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>					
Vērtības:						
Tirgus vērtība:		55 900,- EUR (piecdesmit pieci tūkstoši deviņi simti euro)				
Vērtības indikatori:						
Tirgus vērtība par m ² :		63,74 EUR				
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 14.februāris				
Piezīmes:		Uz novērtējamā zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta apbūve – saimniecības ēkas (kad. apz. .0100 081 0361 004), šķūnis (kad. apz. .0100 081 0361 007) un šķūnis (kad. apz. 0100 081 0361 011).				

2. Novietnes plāns



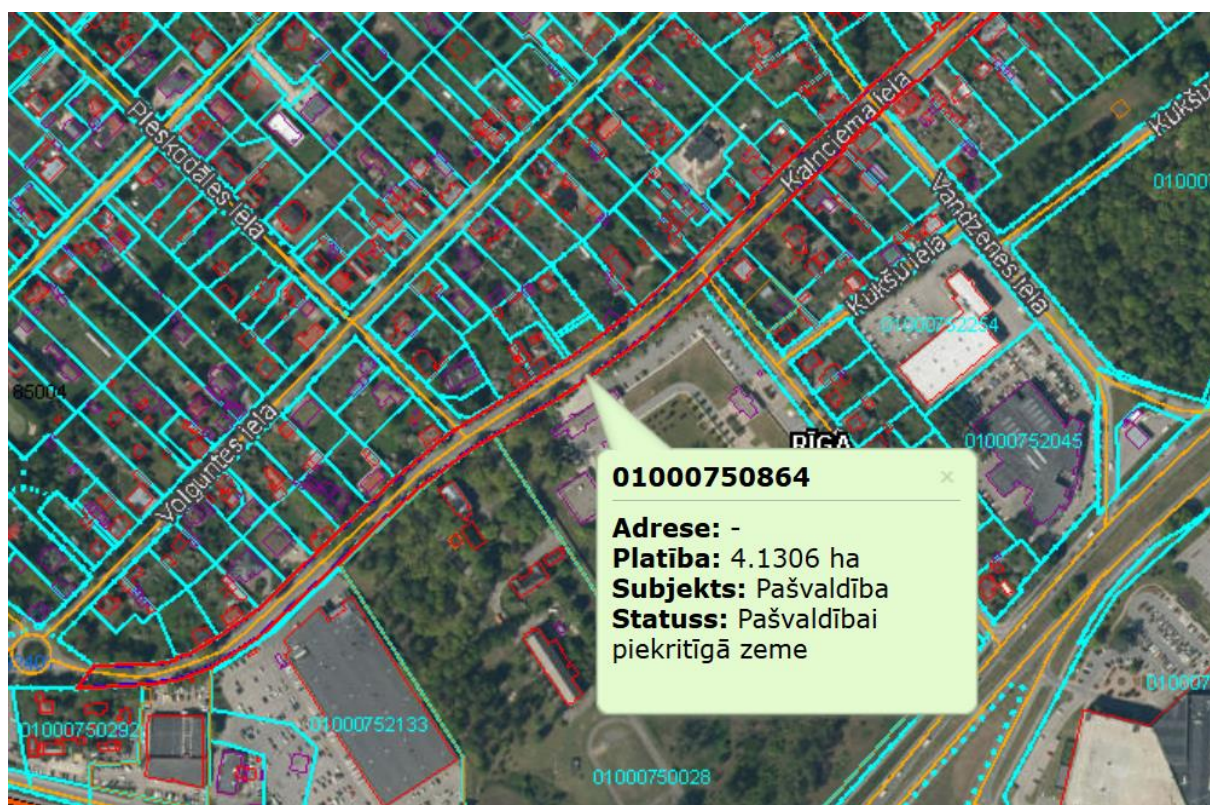
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

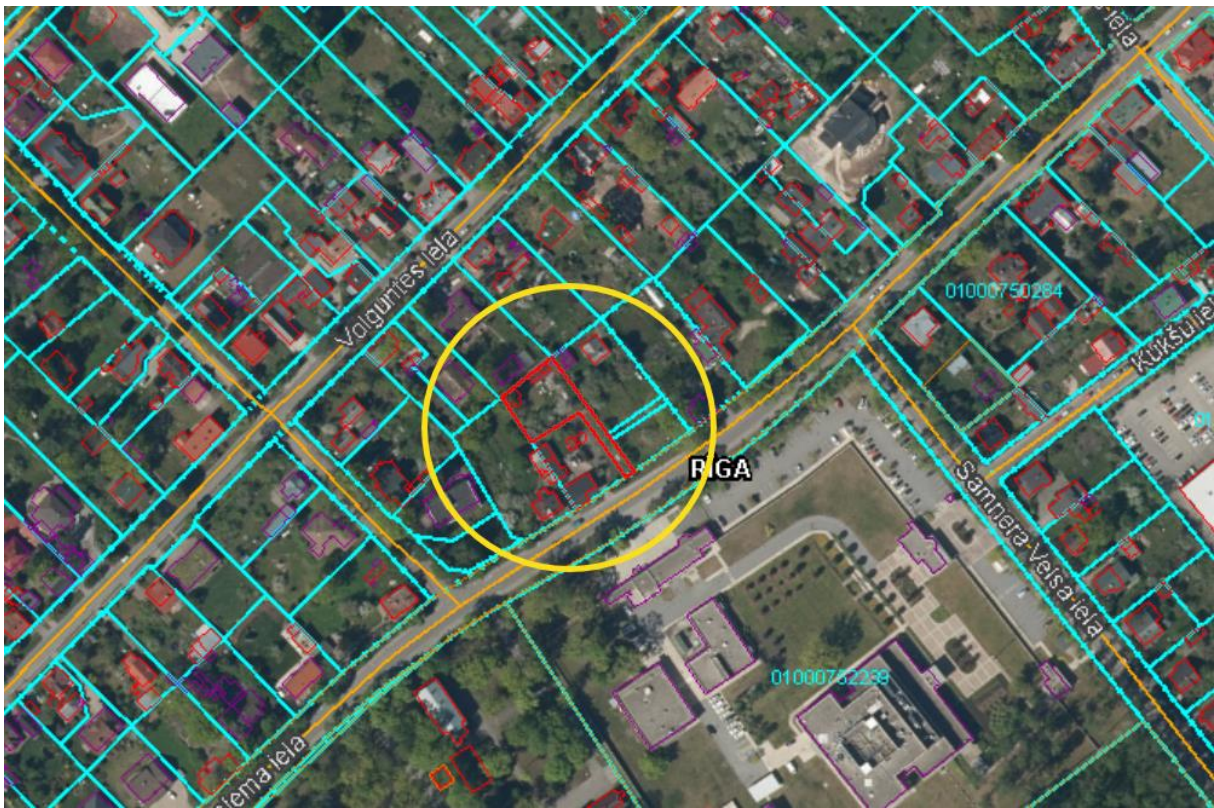
4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

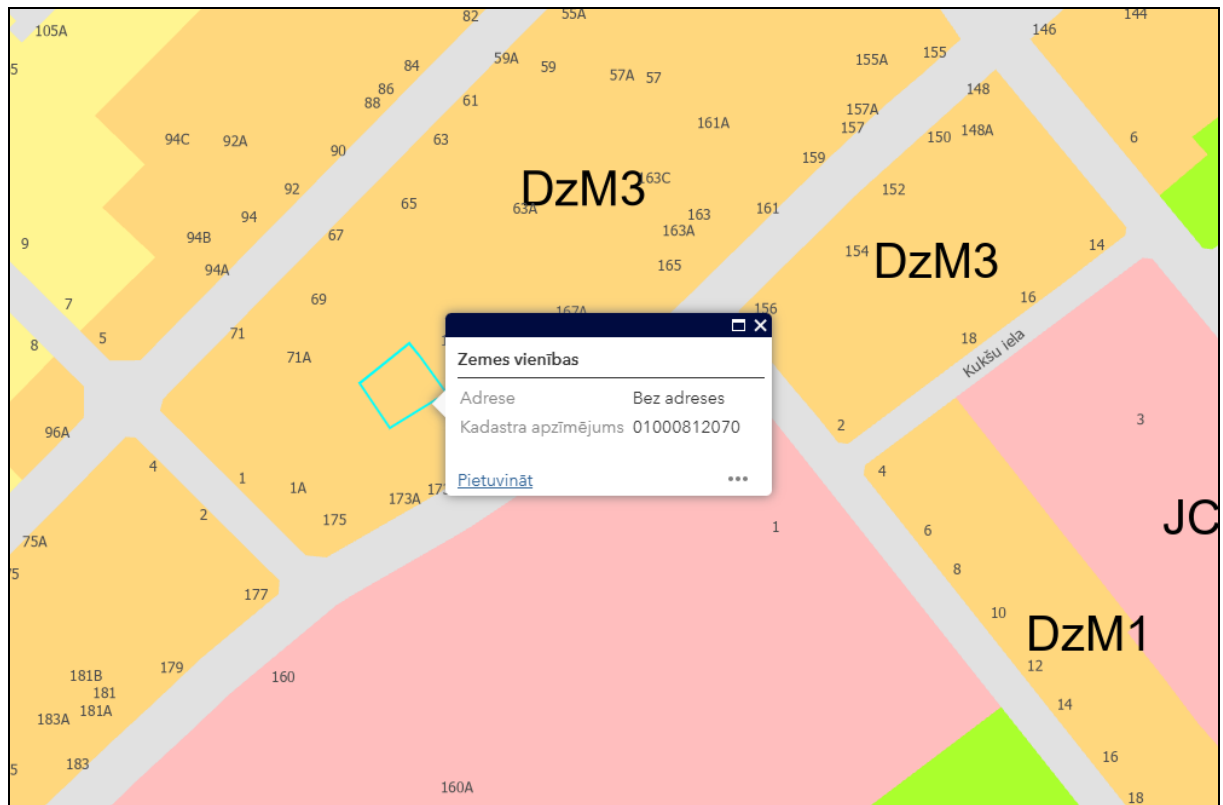
Piebraukšana no Kalnciema ielas, kas pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai,
informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Teritorijas plānojums



	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS3)
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1, DzM2, DzM3, DzM4)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC4)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC5)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC6)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC7)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

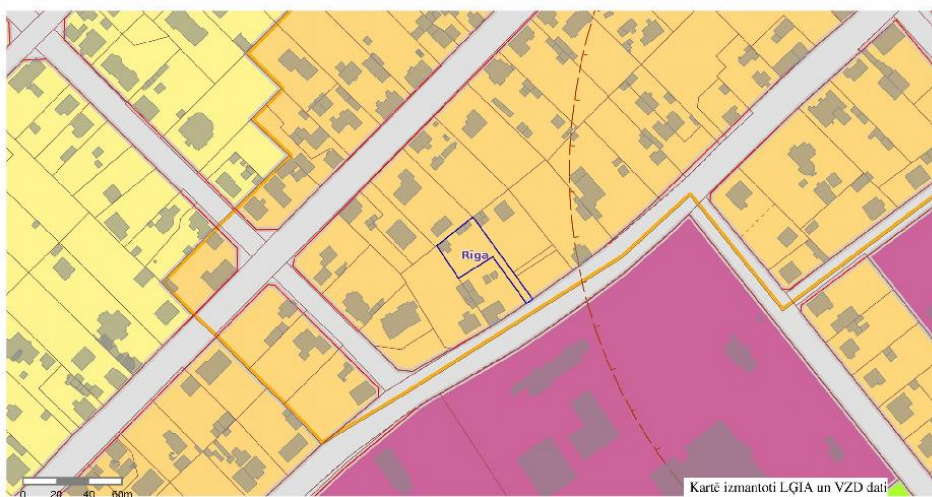
Informatīva izziņa

par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

Informācija par zemes vienību

- Kadastra apzīmējums: 01000812070 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- Adrese:
- Platība: 877 m²

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



Izziņas identifikators: 01000812070_20250219102808

Lpp. 1 (13)

Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Rīgas teritorijas plānojums](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2015.-2030.gadam](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Rīgas attīstības programma 2022.-2027.gadam](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Valsts un pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Apstādījumu struktūras un publisko ārtelpu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Rīgas kultūrvēsturisko teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Uzņēmējdarbības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Meliorācijas attīstības tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Mājokļu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Ūdens teritoriju un krastmalu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Ainavu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Aizsargjoslu un aprobežojumu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Transporta attīstības tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Rīgas brīvostas tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums teritorijai starp Puškina ielu un Riepiņnieku ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Jenotu ielu, Augusta Deglava ielu, Ilūkstes ielu, Zebiekstes ielu un Sesku ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Gailezera ielu, Hipokrāta ielu, Bīķernieku ielu un Sergeja Eizenšteina ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Glūdas ielu, Maskavas ielu, iekškvartāla ceļu \(atrodas sarkanajās līnijās\) un Daugavu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanai kvartālam starp Andreja Saharova ielu, Dravnieku ielu, Ulbrokas ielu, Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielu un Dzeņu ielu, Rīgā.](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Izziņas identifikators: 01000812070_20250219102808

Lpp. 2 (13)

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:

- [Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija \(DzM3\)](#), platība: **877 m²**, attiecība pret zemes vienību: **100.0%**
- [Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas \(TIN11\)](#), platība: **877 m²**, attiecība pret zemes vienību: **100.0%**
- [Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas \(TIN12\)](#), platība: **877 m²**, attiecība pret zemes vienību: **100.0%**
- [Apbūves aizsardzības teritorija \(TIN41\)](#), platība: **877 m²**, attiecība pret zemes vienību: **100.0%**

4.2.3. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZM3)

[4.2.3.1. Pamatinformācija](#)

502. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3) ir funkcionālā zona apbūves aizsardzības teritorijās un pilsēt būvniecības pieminekļos: valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa "Kalnciema ielas koka apbūve" teritorijā un valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa "Pārdaugavas apbūves fragments" teritorijā, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību.

[4.2.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi](#)

503. Savrupmāju apbūve ([11001](#)).

504. Rindu māju apbūve ([11005](#)).

505. Daudzdzīvokļu māju apbūve ([11006](#)).

[4.2.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi](#)

506. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve ar stāvu platību līdz 500 m². Biroju ēku apbūve ar stāvu platību virs 500 m², veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

507. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas, atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Objekta maksimālā stāvu platība ir 2000 m², pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².

508. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas. Viesnīcas, dienesta viesnīcas un viesu mājas ar ietilpību līdz 30 numuriem, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

509. Kultūras iestāžu apbūve (12004): kultūras iestāžu apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, izņemot bibliotēkām, muzejiem un izstāžu zālēm.

510. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbībām bez skatītājiem, apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.
511. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve ([12007](#)).
512. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses, veselības centri un citi ambulatorai ārstniecībai paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra.
513. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve ([12009](#)).
514. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses.
515. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
516. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
517. Ārtelpa bez labiekārtojuma ([24002](#)).

4.2.3.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
518.	Savrupmāju apbūve	¹	30			²	40
519.	Rindu māju apbūve	¹	30			²	40
520.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	¹	30			²	40
521.	Biroju ēku apbūve	¹	30			²	40
522.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	¹	30			²	40
523.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	¹	30			²	40
524.	Kultūras iestāžu apbūve	¹	30			²	40
525.	Sporta būvju apbūve	¹	30			²	40
526.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	¹	30			²	³
527.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	¹	30			²	40
528.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	¹	30			²	40

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
529.	Dzīvnīeku aprūpes iestāžu apbūve	¹	30			²	40
530.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	¹	30			²	40
531.	Labiekārtota ārtelpa	¹	⁴			⁵	⁶
532.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	¹	30			⁵	⁶

¹ Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

² Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas, 5.1.5. apakšnodaļas, 5.4.1. apakšnodaļas un 1. pielikuma nosacījumus.

³ Vienāda ar stāvu platību.

⁴ Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

⁵ Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

⁶ Nenosaka.

4.2.3.5. Citi noteikumi

533. Ja zemes vienībā ir esoša vai tiek projektēta savrupmāja vai diviņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro šo noteikumu prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS3).

534. Autonovietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM3) noteikto galveno vai papildizmantošanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.

535. Citas prasības ir noteiktas šo noteikumu 2.11. apakšnodaļā, 5.4.1. apakšnodaļā un 1. pielikumā.

5.1.1. TERITORIJAS, KURĀS IERĪKOJAMAS CENTRALIZĒTAS KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS (TIN11)

5.1.1.1. Pamatinformācija

Nenosaka

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

1093. Jaunbūvējamās un pārbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēt zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie kanalizācijas tīkli.

5.1.2. TERITORIJAS, KURĀS IERĪKOJAMAS CENTRALIZĒTAS ŪDENSAPGĀDES SISTĒMAS (TIN12)

5.1.2.1. Pamatinformācija

Nenosaka

5.1.2.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.2.3. Citi noteikumi

1094. Jaunbūvējamās un pārbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai ūdensapgādes sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli.

5.4.1. APBŪVES AIZSARDZĪBAS TERITORIJA (TIN41)

5.4.1.1. Pamatinformācija

Nenosaka

5.4.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.4.1.3. Citi noteikumi

1127. Āgenskalna apbūves aizsardzības teritorijā, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, veicot būvniecību, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, saglabā šādas kultūrvēsturiskās vērtības:

1127.1. kvartālos ar izteikti nolasāmu apbūves veidošanās periodu:

1127.1.1. 20. gs. sākumā veidojušās mazstāvu dzīvojamo ēku un greznu villas tipa privātmāju apbūves raksturu teritorijā no Mazās Nometņu ielas virzienā uz Kristapa ielu starp Margrietas ielu un Sabiles ielu;

1127.1.2. 20. gs. pirmajā pusē celtu 1–3 stāvu privātmāju un mazstāvu dzīvojamo māju apbūves raksturu šādās teritorijās:

1127.1.2.1. Mazās Nometņu ielas posms no Kokles ielas līdz Ojāra Vācieša ielai – Ojāra Vācieša iela (ar nepāra numuru apbūvi) – Mārupes iela līdz Liepājas ielai (ar pāra numuru apbūvi);

1127.1.2.2. Mazās Nometņu ielas posms no Meteora ielas līdz Mērsraga ielai (ar pāra numura apbūvi) – Mērsraga iela ar abu ielas pušu apbūvi – Kolkasraga iela – Pārslas iela ar abu ielas pušu apbūvi;

1127.1.2.3. Āgenskalna iela posmā no Vilpa ielas līdz Baložu ielai;

- 1127.1.3. 20. gs. pirmajā pusē veidotās vairākstāvu mūra ires namu apbūves raksturu gar galvenajām ielām – Kalnciema ielu, Slokas ielu, Nometņu ielu, Lapu ielu, Mārupes ielu, Bāriņu ielu un Mazo Nometņu ielu;
- 1127.1.4. pirmā tipveida daudzstāvu daudzdzīvokļu māju kompleksa Rīgā – 1958.-1962. gadā celtā dzīvojamā masīva "Āgenskalna priedes" – apbūves kompozīciju un raksturu, ārtelpas organizācijas kompozīciju;
- 1127.2. vēsturisko koka apbūvi;
- 1127.3. vēsturiskā industriālā mantojuma ēku raksturīgos apjomus, tehniskos, arhitektoniskos un būvnieciskos risinājumus, īpaši šo ēku pret publisko ārtelpu vērsto apjomus;
- 1127.4. vēsturiskās apbūves izkārtojuma principus, atbilstoši šo noteikumu 1. pielikumam;
- 1127.5. vēsturisko ielu tīklu, ielu sarkanās līnijas un šķērsprofilus ar granīta bruģi brauktuves iesegumā Ērģeļu ielā, Meteora ielā, Zeļļu ielā, Ļermontova ielā, Daugavgrīvas ielā starp Krišjāņa Valdemāra un Kalnciema ielu, kā arī kalto bruģi Liepājas ielā starp Atpūtas ielu un Pilsoņu ielu;
- 1127.6. pagalmu apzaļumojumu un dārzus, lielos lapu kokus (pieauguša koka augstums ne mazāks par 10 m).
1128. Veicot būvniecību **Bolderājas apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodeļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskās vērtības:
- 1128.1. vēsturiski veidojušos apbūves plānojuma struktūru – vēsturisko ielu tīklu, apbūves izvietojumu uz iedibinātajām būvlaidēm;
- 1128.2. vēsturisko koka apbūvi un raksturu;
- 1128.3. vēsturisko koka ēku raksturīgo fasāžu apdari;
- 1128.4. ielu šķērsprofilus ar apaļo granīta bruģi brauktuves iesegumā Gundegas ielā starp Ādama ielu un Stūrmaņu ielu, Lielajā ielā starp Piestātnes ielu un Kapteiņu ielu;
- 1128.5. apzaļumotus pagalmus un dārzus.
1129. Veicot būvniecību **Čiekurkalna apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodeļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskās vērtības:
- 1129.1. vēsturiskā apbūves plānojuma struktūru: regulāro ielu tīklu, zemes vienību dalījuma principus attiecībā pret ielu, kuru saglabāšanai zemes vienības atļauts dalīt, saglabājot apbūves raksturu pretstatā pret ielas fronti;
- 1129.2. zemes vienību struktūrai pakārtoto daļēji atvērto un atvērto perimetrālo apbūvi, apbūves izvietojumu uz iedibinātās būvlaides;

- 1129.3. ielu šķērsprofilus ar apaļo granīta bruģi brauktuves iesegumā Čiekurkalna 3., 6., 7. un 9. šķērslinijā, Čiekurkalna 8. šķērslinijā starp Stienes ielu un Čiekurkalna 2. garo liniju;
- 1129.4. vēsturisko apbūves struktūru un raksturu, ko veido 1–3 stāvu koka un mūra savrupmājas un mazstāvu dzīvojamās mājas, kas galvenokārt celtas no 19. gs. beigām līdz 1940. gadam, to mēroga dominanci ielas telpas ainavā Čiekurkalna 1. linijā, Čiekurkalna 1. šķērslinijā, Čiekurkalna 2. linijā posmā starp Čiekurkalna 2. un 4. šķērsliniju, apbūves grupas Čiekurkalna 3., 4. un 5. šķērslinijā, Čiekurkalna 6. un 8. šķērslinijā;
- 1129.5. apstādījumus;
- 1129.6. vides kvalitāti, kuras nodrošināšanai jaunas ēkas, palielinot kopējo apbūves blīvumu kvartālā, atļauts būvēt vienīgi, pieslēdzot tās centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 1129.7. apbūves izvietojuma principus ar apbūves izvietojumu ar garenfasādēm paralēli ielai.
1130. Veicot būvniecību **Dzegužkalna – Nordeķu apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodeļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskās vērtības:
- 1130.1. vēsturisko ielu tīklu;
- 1130.2. vēsturiskā bruģa elementus Slokas ielā, Dagmāras ielā un Liliņas ielā;
- 1130.3. vēsturiskās apbūves struktūru un raksturu, ko veido 1 un 2 stāvu koka un mūra ēkas teritorijas daļā starp Dzegužu ielu, Dagmāras ielu un Liliņas ielu un industriālās un dzīvojamās mūra ēkas, kas mijas ar nelielām koka dzīvojamo māju grupām gar Slokas ielu;
- 1130.4. Slokas ielas ainavu, ko nosaka industriālā apbūve vienā ielas pusē un mazstāvu dzīvojamā apbūve otrā ielas pusē; apstādījumus posmā aiz Durbes ielas; brīvstāvošas vai daļēji brīvstāvošas apbūves principus posmā līdz Dagmāras ielai ar raksturīgu ēku izkārtojumu ar gala fasādēm uz būvlaides;
- 1130.5. apbūves izvietojumu uz iedibinātās būvlaides.
1131. Veicot būvniecību **Jaunmīlgrāvja (Ezera ielas) apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodeļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskās vērtības:
- 1131.1. vēsturisko ielu tīklu;
- 1131.2. vēsturisko apbūvi, tās raksturu, ko veido 19.–20. gs. mijā būvētās industriālās ķieģeļu ēkas un 2 stāvu koka ēkas, laika posmā no 1940. līdz 1960. gadam būvētās daudzstāvu mūra ēkas;
- 1131.3. apbūves izvietojuma principus, ko nosaka perimetrālā koka ēku apbūve Ezera ielā uz dienvidaustrumiem no Lēdurgas ielas; daudzstāvu mūra ēku un mazstāvu koka ēku izvietojums gar Ezera ielu, Lēdurgas ielu un Ostas ielu.

1132. Veicot būvniecību **Maskavas priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskas vērtības:
- 1132.1. vēsturiskās apbūves tipoloģisko, celtniecības perioda un mēroga daudzveidību kvartāla ietvaros;
 - 1132.2. vēsturisko ielu tīklu, ielu šķēršprofilus ar apaļo granīta bruģi brauktuves iesegumā Maskavas ielā, Šaurā ielā, Jersikas ielā, Tējas ielā, Liksnas ielā, Sarkanajā ielā, Žaņa Lipkes ielā, Mazajā Kalna ielā starp Maskavas un Jersikas ielu, ieliņā starp Maskavas un Liksnas ielu, Kalupes ielā starp Katoļu ielu un Daugavpils ielu un Jēkabpils ielā starp Daugavpils ielu un Žaņa Lipkes ielu;
 - 1132.3. apbūves izvietojumu uz iedibinātajām būvlaidēm;
 - 1132.4. vēsturiskās koka ēkas;
 - 1132.5. apstādījumus, ko veido vēsturiskie parki un kapsētas, pagalmu apzaļumojums un dārzi.
1133. Veicot būvniecību **Pleskodāles apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskas vērtības:
- 1133.1. vēsturisko ielu tīklu, ielu šķēršprofilus ar apaļo granīta bruģi brauktuves iesegumā Zalves ielā posmā no Zasulauka līdz Irlavas ielai, Smārdes ielā un Šampētera ielas sākumā;
 - 1133.2. zemes vienību dalījuma principus attiecībā pret ielas fronti, kuru saglabāšanai zemes vienības atļauts dalīt, saglabājot apbūves raksturu skatā pret ielas fronti;
 - 1133.3. apbūves mērogu – 2 stāvu dzīvokļu mājas un 1 un 2 stāvu savrupmājas;
 - 1133.4. apbūves izvietojumu uz iedibinātajām būvlaidēm;
 - 1133.5. vēsturisko koka ēku celtniecības periodam raksturīgo fasādes apdari un detaļas;
 - 1133.6. vēsturisko koka ēku īpatsvaru;
 - 1133.7. apstādījumus, ko veido koku alejas gar ielām, pagalmu apstādījumi un dārzi;
 - 1133.8. vides kvalitāti, kuras nodrošināšanai jaunas ēkas, palielinot apbūves blīvumu, atļauts būvēt vienīgi, pieslēdzot tās centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.
1134. Veicot būvniecību **Sarkandaugavas apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, kā kultūrvēsturisku vērtību saglabā apbūves plānojuma struktūru, kas ietver:
- 1134.1. apbūves mērogu atbilstoši šo noteikumu 1. pielikumam;
 - 1134.2. apbūves izvietojumu uz iedibinātās būvlaiķes;
 - 1134.3. vēsturisko koka ēku celtniecības periodam raksturīgo fasādes apdari un detaļas;

- 1134.4. raksturīgo pilsētvidi veidojošos elementus – vēsturiskos mūra žogus un vārtus, žogu novietojumu uz zemes vienību robežām.
1135. Veicot būvniecību **Teikas apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodeļas noteikumus, kā kultūrvēsturisku vērtību saglabā pēc vienota pilsētbūvniecības projekta veidoto apbūves plānojuma struktūru un šādas kultūrvēsturiskas vērtības:
- 1135.1. vēsturisko ielu tīklu;
 - 1135.2. humāno apbūves mērogu, ko veido 1–3 stāvu savrupmājas un mazdzīvokļu mājas, 3–5 stāvu daudzdzīvokļu nami gar Brīvības ielu;
 - 1135.3. apbūves raksturu, ko veido funkcionālisma stila dzīvojamo māju apbūve;
 - 1135.4. pagalmu apzaļumojumu un dārzus;
 - 1135.5. zemes vienību dalījumu, kura saglabāšanai minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība ir noteikta 800 m².
1136. Veicot būvniecību **Torņakalna apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodeļas noteikumus, kā kultūrvēsturisku vērtību saglabā šādas kultūrvēsturiskas vērtības:
- 1136.1. vēsturisko ielu tīklu, ielu šķēršprofilus ar granīta bruģi brauktuves iesegumā Tipogrāfijas ielā, Ludviķa ielā, Gustava ielā un Altonavas ielā, Āpšu ielas posmā starp Koku ielā un Telts ielu, Vienības gatvē, kā arī citās ielās, kur tas segts ar asfaltbetona klājumu;
 - 1136.2. apbūves mērogu, ko veido mazstāvu dzīvojamā apbūve; 3–5 stāvu daudzdzīvokļu mājas gar Jelgavas ielu, Vienības gatvi un vēsturisko industriālo apbūvi;
 - 1136.3. vēsturisko koka ēku celtniecības periodam raksturīgo fasādes apdari un detaļas;
 - 1136.4. vēsturiskā industriālā mantojuma ēku raksturīgos apjomus, tehniskos, arhitektoniskos un būvnieciskos risinājumus, īpaši pret publisko ārtelpu vērstos šo ēku apjomus;
 - 1136.5. vēsturiskos mūra žogus un vārtus;
 - 1136.6. žogu izvietojumu uz zemes vienību robežām Vēja ielā, Konrāda ielā un Āpšu ielā.
1137. Veicot būvniecību **Vecāķu apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodeļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskas vērtības:
- 1137.1. vēsturisko ielu tīklu;
 - 1137.2. apbūves mērogu un raksturu, ko veido mazstāvu dzīvojamā apbūve ar piejūras kūrortam raksturīgiem arhitektūras elementiem – verandām, terasēm, balkoniem, torniņiem;

- 1137.3. savstarpēji samērīgus apbūves apjomus un izkārtojumu, ievērojot šādu apbūves blīvumu atkarībā no zemes vienības lieluma:
- 1137.3.1. zemes vienībās ar platību līdz 1199 m² maksimālais apbūves blīvums ir 30%;
- 1137.3.2. zemes vienībās ar platību no 1200 m² līdz 1599 m² maksimālais apbūves blīvums ir 25%;
- 1137.3.3. zemes vienībās ar platību no 1600 līdz 1999 m² maksimālais apbūves blīvums ir 20%;
- 1137.3.4. zemes vienībās, kuru platība ir 2000 m² vai lielāka, maksimālais apbūves blīvums ir 15%;
- 1137.4. raksturīgo zemes vienību dalījumu un lielumu, kura saglabāšanai minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība ir noteikta 1200 m²;
- 1137.5. vēsturiskos žogus un vārtus;
- 1137.6. apbūves izvietojumu atbilstoši teritorijā iedibinātajiem principiem, bez noteiktas būvlaides, ievērojot ēku fasāžu orientāciju attiecībā pret ielām un maksimāli saglabājot vērtīgos kokus un dabisko zemsedzi;
- 1137.7. priežu meža ainavu un dabīgo zemsedzi.
1138. Veicot būvniecību **Vecdaugavas (Airu ielas) apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskās vērtības:
- 1138.1. 20.gs. 50.–60. gados izveidotās apbūves raksturu, kuru nosaka divi tipveida projekti: viens – apmesta, koka konstrukcijās veidota 1 stāva ēka ar stāvu divslīpju jumtu, otrs – 2 stāvu daudzdzīvokļu mūra ēka ar četrslīpju, salīdzinoši plakānu jumtu, stiklotu kāpņu telpu, radniecīgu funkcionālisma stilam;
- 1138.2. vēsturisko ēku apjomu proporcijas un jumtu formu.
1139. Veicot būvniecību **Vecmīlgrāvja (Emmas ielas) apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, kā kultūrvēsturisku vērtību saglabā apbūves plānojuma struktūru, kas ietver:
- 1139.1. simetrisku plānojumu, tipveida apbūvi;
- 1139.2. apbūves raksturu, ko veido 3 stāvu kopmītņu tipa mājas gar Emmas ielu un 2 stāvu tipveida dzīvokļu mājas gar Anitas ielu;
- 1139.3. apbūves, labiekārtojuma un citu elementu izkārtojuma principus iekšpagalmos.
1140. Veicot būvniecību **VEF rūpnieciskās apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo

noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, ievēro šādas prasības teritorijas kultūrvēsturisko vērtību saglabāšanai:

- 1140.1. saglabā apbūves plānojuma struktūru ar 19.–20.gs. ķieģeļu arhitektūras industriālo ēku grupu un iekšpagalmu organizāciju ar parku kvartāla centrālajā daļā;
 - 1140.2. veido jaunu teritorijas apstādījumu raksturu, paplašinot esošos apstādījumus;
 - 1140.3. saglabā esošos pilsētbūvnieciskos akcentus (pilsētvidē dominējošās būves, kuru augstums un apjoms atšķiras no iedibinātās apbūves, to daļas vai būvju grupas);
 - 1140.4. saglabā vēsturiskās industriālā mantojuma ēkas ar to raksturīgajiem apjomiem un tehniskajiem, arhitektoniskajiem un būvnieciskajiem risinājumiem, īpaši šo ēku pret publisko ārtelpu vērstos apjomus;
 - 1140.5. arhitektūras pieminekļiem un ēkām, kam vēlams piešķirt arhitektūras pieminekļa statusu, kā arī ēkām, kuras pieļaujams pārbūvēt vai atjaunot, aizliegts nomainīt sākotnējos logus ar vienkāršotiem un asimetriskiem plastikāta logiem. Saglabājams vēsturiskais logu dalījums, pielietojot augstvērtīgu un pēc iespējas autentisku materiālu, rekonstruējot autentiskās detaļas;
 - 1140.6. jaunu būvniecību un esošo ēku pārbūvi veic tā, lai tās iekļautos bijušās rūpnieciskās teritorijas vidē, ņemot vērā vides mērogu, kompozīcijas principus, arhitektonisko detalizāciju, fasāžu ritmu, dominējošos apdares materiālus un detaļas, kā arī vizuālo saikni ar blakus esošo pilsētvidi;
 - 1140.7. maksimālais apbūves blīvums ir 50%;
 - 1140.8. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 10%.
1141. Veicot būvniecību **Ziemeļblāzmas kultūrvēsturiskā kompleksa apbūves aizsardzības teritorijā**, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņem vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, saglabā kompleksa kultūrvēsturisko nozīmi, apbūves un publiskās ārtelpas raksturu.

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))

- 01000810361004
- 01000810361007
- 01000810361011

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

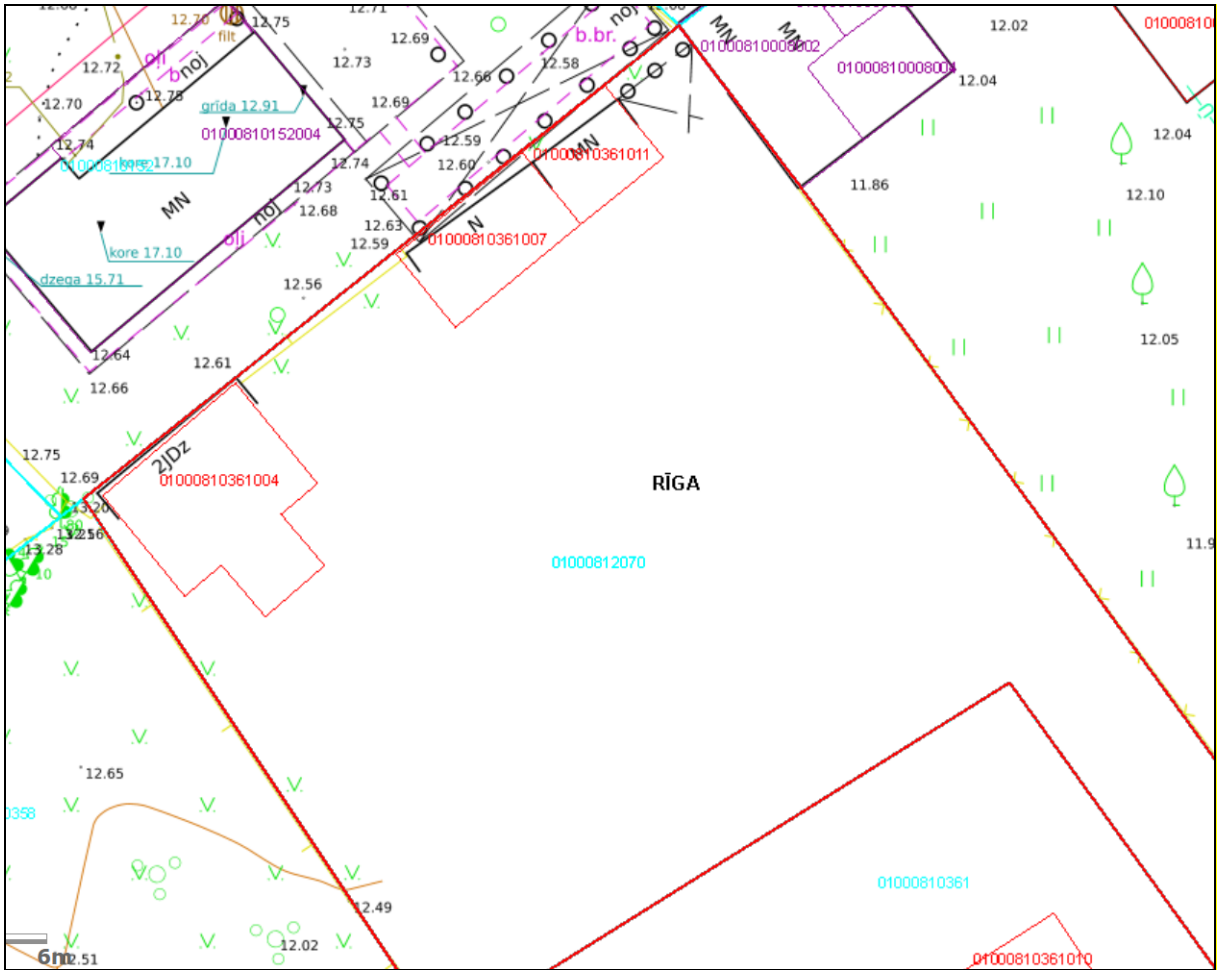
Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

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

Izziņas identifikators: 01000812070_20250219102808

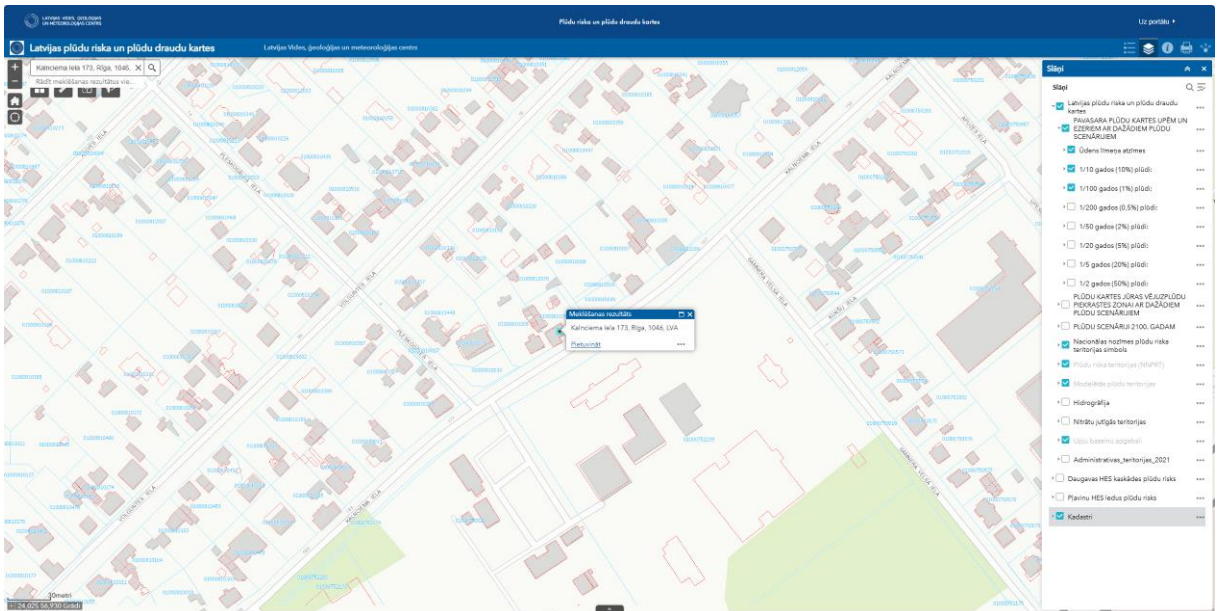
Lpp. 13 (13)

7. Topogrāfiskais plāns



Zemesgabalu šķērso elektrības kabeli un vidēja spiediena gāzes vads.
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

8. Plūdu karte



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/vpludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Plūdu iespēja: **maz ticamas**

Novērtējamais īpašums: Kalnciema iela, Rīga (kad.apz. 0100 081 2070)

9. Foto attēli



Zemes gabals



Zemes gabals un apbūve



Zemes gabals



Zemes gabals un apbūve



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals un apbūve



Zemes gabals un apbūve



Kalnciema iela



Kalnciema iela

10. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, 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 piespēšanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 14.februārī**.

11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Zemes gabals atrodas Rīgas pilsētā Pārdaugavā, Pleskodāles apkaimē, kvartālā starp Kalnciema, Pleskodāles, Apūzes un Volgundes ielām
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskā transporta pietura atrodas 200- 400m attālumā uz Kalnciema un Apūzes ielām.
Apkārtne, infrastruktūra:	Rīgā ir pieejama visa pilsētas infrastruktūra
Vides tīrība:	Tuvākajā apkārtņē vidi piesārņojošu objektu nav.

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:				877 m²		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:				01.01.2025.		
Zemes fiskālā kadastrālā vērtība:				15 098,- EUR		
Zemes universālā kadastrālā vērtība:				42 096,- EUR		
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0005	ha
	-	01.02.2025	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0877	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0877	ha
Uzlabojumi:			Iekopta un iežogota teritorija			
Pieejamās komunikācijas:			Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām EL			
Konfigurācija:			Daudzstūris			
Reljefs:			Līdzens			
Zonējums un tā atbilstība:			Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3)			
Drenāža un gruntsūdeņi:			Nav datu			
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:		- karstuma viļņu ("Heatwave") risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks <u>Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.</u>				
Uz zemes gabala esošās apbūves īss raksturojums:		Uz novērtējamā zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta apbūve – saimniecības ēka (kad. apz. .0100 081 0361 004), šķūnis (kad. apz. .0100 081 0361 007) un šķūnis (kad. apz. 0100 081 0361 011).				

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3)**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Atrašanās vieta
- Komunikāciju pieejamība

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta apbūve

16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.

2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).

3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.

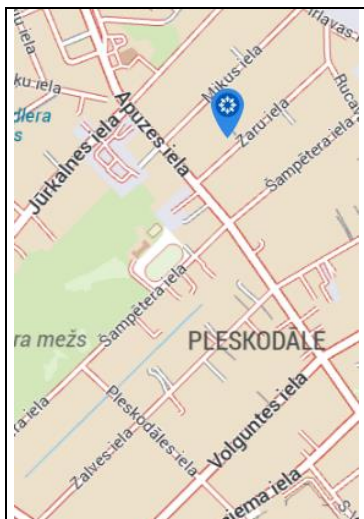
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

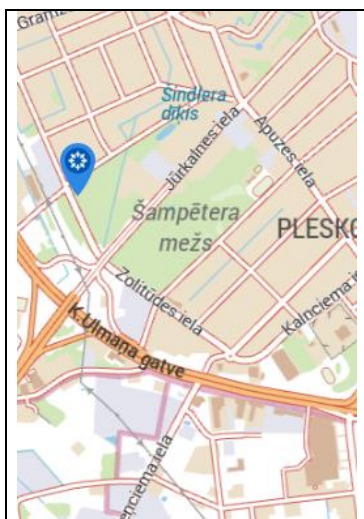
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

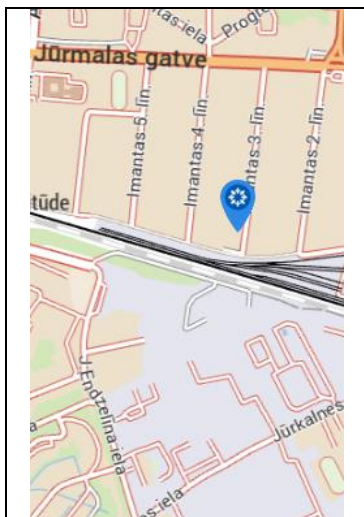
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Mikus iela 19A, Rīga
	Kopējā platība:	884 m ²
	Inženierkomunikācijas:	UK
	Konfigurācija:	Daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	18.09.2024
	Cena:	60 000,- EUR
	Piezīmes:	NILM 600

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Zebrenes iela 33, Rīga
	Kopējā platība:	807 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL
	Konfigurācija:	Daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	30.09.2024
	Cena:	55 000,- EUR
	Piezīmes:	NILM 600

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Imantas 3.līnija 11, Rīga
	Kopējā platība:	683 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL;UK;
	Konfigurācija:	Daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	14.01.2025
	Cena:	46 000,- EUR
	Piezīmes:	NILM 600

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	60 000			55 000			46 000		
Platība, m2	877	884			807			683		
Cena par m2, EUR	---	67,9			68,2			67,4		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	18.09.2024	0%	0	30.09.2024	0%	0	14.01.2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	67,9			68,2			67,4		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtnē apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0	Nedaudz mazāks	-3%	-2,0
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Nedaudz labāks	-5%	-3,4	Nedaudz labāks	-5%	-3,4	Nedaudz labāks	-5%	-3,4
Kopējā korekcija par m2, EUR		64,5	-5%	-3,4	64,7	-5%	-3,4	62,0	-8%	-5,4
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	63,74									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	55 900									

20. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: **55 900,- EUR**
(piecdesmit pieci tūkstoši deviņi simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviena cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs:

(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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