

**NEKUSTAMA ĪPAŠUMA OBJEKTA –
NEAPBŪVĒTA ZEMES GABALA
JERSIKAS IELĀ 30, RĪGĀ,
KADAŠTRA NR. 0100 044 0075
(KAD. APZ. 0100 044 0075),**

NOVĒRTĒJUMS



Rīgas valstspilsētas pašvaldības
Īpašuma departamentam

Rīgā, 2025.gada 23.janvārī
Nr. 23/01-2026-2

**Par nekustamā īpašuma objekta –
neapbūvēta zemes gabala Jersikas ielā 30, Rīgā,
kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075), novērtēšanu**

Saskaņā ar 2026. gada 12.janvāra Atsevišķo Pasūtījumu Nr.180IAP pie 29.05.2024. noslēgtās Vispārīgās vienošanās Nr. DI-24-361-lī starp Rīgas domes Īpašuma departamentu un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību “BIZNESĀ KONSULTANTU GRUPA”, mums bija jānosaka Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederoša nekustama īpašuma objekta – **neapbūvēta zemes gabala Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075)**, turpmāk tekstā OBJEKTS, tirgus vērtība iespējamās atsavināšanas vajadzībām. OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par OBJEKTU un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem atbilstoši situācijai 2026.gada 13.janvārī.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta - **neapbūvēta zemes gabala Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075)**, tirgus vērtība 2026.gada 13.janvārī ir:

36 884 EUR,

(Trīsdesmit seši tūkstoši astoņi simti astoņdesmit četri eiro).

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).

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju neatkarības apliecinājumu, kā arī uz pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem, kuri uzskaitīti vērtējuma tekstā. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Mēs veicām apskati un līdzīgu nekustamo īpašumu vizuālu apsekošanu, ieguvām un analizējām informāciju no Jums, kā arī no celtniekiem un citām personām, kas tādā vai citādā veidā saistītas ar nekustamo īpašumu un tā ekspluatāciju. Informācija, kas tika iegūta, ir pieņemta par ticamu.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.

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.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir radušies kādi jautājumi par OBJEKTA vērtēšanas gaitu, lūdzam sazināties ar SIA “BIZNESĀ KONSULTANTU GRUPA” pa tālruni 67224305.

SIA BIZNESĀ KONSULTANTU GRUPA
valdes loceklis I.Strautiņš



GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – neapbūvēts zemes gabals
Adrese:	Jersikas ielā 30, Rīgā
Zemes gabala platība un apzīmējums kadastrā	Zemes gabals ar kadastra ar kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075) un kopējo platību 573 kv.m
Apbūve:	Saskaņā ar īpašuma vizuālās apskates rezultātā un nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemesgabala atrodas būve – šķūnis (kadastra apzīmējums 01000440075012), tā nav ierakstīta zemesgrāmatā, un kuras virszemes daļa ir nojaukta, un saglabājušies tikai būves pamatu un monolītās betonu grīdas fragmenti, kā arī zemesgabalā pie tā robežas ar Jersikas ielu atrodas veci betona stabi no nožogojuma, kas pats nav saglabājies. Ņemot vērā to, ka par būves un nožogojuma fragmentu sakārtošanu atbilstoši būvniecību reglamentējošiem normatīvajiem aktiem atbildīgs būs pircējs, šis apgrūtinājums ir ņemts vērā vērtējumā.
Īpašumtiesības:	Zemes gabals Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075) un kopējo platību 573 kv.m ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90011524360, īpašums. Īpašumtiesības apliecina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.14022.
Nomas tiesības:	Saskaņā ar Pasūtītāja sniegto informāciju vērtējamais objekts nav iznomāts.
Vērtējuma mērķis	Noteikt objekta tirgus vērtību iespējamās atsavināšanas (pārdošana izolē) vajadzībām
Vērtēšanas datums	2026.gada 13.janvāris
Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	36 884 EUR.
Atrašanās vieta un apkārtnes uzlabojumi	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, kvartālā starp Jersikas, Latgales un Mazā Kalna ielām, ~ 90 m attālumā no Mazā Krasta ielas, ~ 1 km attālumā no Krasta ielas, ~1,2 km attālumā no Lāčplēša ielas, kā arī ~ 3,5 km attālumā no Vecrīgas. • Vērtējamā objekta tuvējā apkārtnē atrodas 20. gadsimtā celtas mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas, vairākas jauno projektu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (arī būvniecības stadijā), baznīcas, dažādas publiskā sektora administratīvās ēkas, kā arī apkaimes galvenajās ielās (Latgales iela, Krasta iela, Lāčplēša iela, un citas) atrodas dažādi vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekti (T/C „Mols”, lielveikals „Depo”, “Lidl”, vairāki DUS, auto tirdzniecības un servisa ēkas, atpūtas komplekss „Lido”, un citi komercobjekti), kā arī skvēri, parki, kapi. • Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un ceļu infrastruktūra. • Vērtējamā objekta tiešā tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot centralizētos siltumapgādes tīklus un lietus kanalizāciju).
Atļautā izmantošana:	Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6). Šī ir funkcionālā zona ar plašu jauktas izmantošanas spektru apbūves aizsardzības teritorijās un pilsētībūvniecības pieminekļos. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

	<p>Vienlaikus vērtējamais zemes gabals atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN41) – Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1132. punkta, kā arī TIAN 1.pielikuma prasības, kurā Zemes vienībai noteikta iedibinātā būvlaide un maksimālais apbūves stāvu skaits – 3 stāvi.</p> <p>Saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas” Zemes vienība visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.</p>
Pašreizējais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Jaunas jauktā tipa (dzīvojamās, publiskās, komerciāla rakstura) apbūves būvniecības un uzturēšanas vajadzībām atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumā atļautajiem izmantošanas veidiem un aprobežojumiem.
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtējamais zemes gabals atrodas: <ul style="list-style-type: none"> ○ visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības. ○ Saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas” Zemes vienība visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības. ○ visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības; • Zemes gabalā aug atsevišķi koki, tādēļ veicot saimniecisko darbību vērtējamā objektā, jāievēro Ministru kabineta noteikumi Nr.309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža”. • Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> ○ 7313090100 būvniecības ierobežojumu teritorija ("Maskavas priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorija"), kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0573 ha; ○ 7312010102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0029 ha; ○ 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.0573 ha; ○ 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0009 ha; ○ 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam -0.0009 ha. <p>Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi nekādi citi vērtējama objekta apgrūtinājumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.</p>

Visi secinājumi par īpašuma vērtību balstās uz šajā vērtējuma atskaitē izteiktajiem specifiskajiem pieņēmumiem.

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	2
SATURA RĀDĪTĀJS.....	4
IEVADS	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA	6
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS	6
TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	6
VĒRTĒŠANAS DATUMS	6
IZPĒTES METODOLOĢIJA.....	6
GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	6
ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS.....	7
NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS	7
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI.....	7
GALVENĀS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAISTĪTO TIESĪBU VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI.....	7
ANALĪZE UN SECINĀJUMI	9
ATRAŠANĀS VIETA	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	11
ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	12
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	12
ZEMES GABALA IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	12
FIZISKIE KLIMATA RISKI, PIELĀGOŠANĀS UN VAJADŽĪBU NOVĒRTĒJUMS	15
LABĀKĀS UN EFEKTĪVĀKĀS IZMANTOŠANAS ANALĪZE	16
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	17
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	17
ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	18
SLĒDZIENS.....	22
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	23
PIELIKUMI	24
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	25
NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS	26

IEVADS

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums - zemes gabals
Adrese:	Jersikas ielā 30, Rīgā
Zemes gabala kadastra numurs un platība:	Zemes gabals ar kadastra ar kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075) un kopējo platību 573 kv.m
Apbūve:	Saskaņā ar īpašuma vizuālās apskates rezultātā un nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemesgabala atrodas būve – šķūnis (kadastra apzīmējums 01000440075012), tā nav ierakstīta zemesgrāmatā, un kuras virszemes daļa ir nojaukta, un saglabājušies tikai būves pamatu un monolītās betonu grīdas fragmenti, kā arī zemesgabalā pie tā robežas ar Jersikas ielu atrodas veci betona stabi no nožogojuma, kas pats nav saglabājies. Ņemot vērā to, ka par būves un nožogojuma fragmentu sakārtošanu atbilstoši būvniecību reglamentējošiem normatīvajiem aktiem atbildīgs būs pircējs, šis apgrūtinājums ir ņemts vērā vērtējumā.

VĒRTĒJUMA MĒRĶIS

Noteikt objekta tirgus vērtību īpašuma iespējamās atsavināšanas (pārdošana izsolē) vajadzībām.

TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Tirgus vērtība ir visiespējamākā vērtība, par kuru īpašums var tikt pārdots. Tā balstās uz sekojošiem pamatkritērijiem:

- atklātu un konkurējošu tirgu;
- godīgu un tipisku pārdošanas procesu;
- labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju, kuri rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un nepastāvot kādiem piespiedu apstākļiem kas liktu tiem pārdot vai pirkt īpašumu.

Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013:

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 piespiedības.

VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējuma datums ir 2026.gada 13.janvāris, kad īpašuma apskati veica Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertificēta vērtētāja Olga Bužinska.

IZPĒTES METODOLOĢIJA

Lai veiktu vērtējumu atbilstoši Latvijas standartam Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, vērtētāji ir noskaidrojuši vērtēšanas uzdevumu, apsekojuši objektu dabā, veikuši tā fiziskā stāvokļa fotofiksāciju apsekošanas dienā. Ir veikta iesniegto dokumentu izpēte, apsekota tuvākā objekta apkārtnē ar nolūku noskaidrot apkārtnē esošās apbūves izmantošanas veidu, pastāvošās nomas maksas, kā arī citus faktoros, kas varētu ietekmēt objekta vērtību. Izmantota vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par salīdzināmu objektu pārdevumiem.

GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

1. Valsts Vienotās datorizētās zemesgrāmatas 23.12.2025. izdruka.
2. Zemes Robežu plāna kopija.
3. Rīgas domes 17.12.2025. Lēmuma Nr. RD-25-400-lē (prot. Nr. 12, 47. §) kopija.
4. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta 18.03.2024. vēstule Nr. DA-24-617-dv.
5. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta 20.02.2024. vēstule Nr. DA-24-396-dv.

6. Pasūtītāja iesniegtā Informācija par inženiertīkliem.
7. Situācijas plāni.

ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS

Zemes gabals Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075) un kopējo platību 573 kv.m ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90011524360, īpašums. Īpašumtiesības apliecina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.14022.

NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar Pasūtītāja sniegto informāciju vērtējamais objekts nav iznomāts.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

- Vērtējamais zemes gabals atrodas:
 - visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības.
 - Saskaņā ar TIAN 14. pielikumu "Perimetrālās apbūves teritorijas" Zemes vienība visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.
 - visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības;
- Zemes gabalā aug atsevišķi koki, tādēļ veicot saimniecisko darbību vērtējamā objektā, jāievēro Ministru kabineta noteikumi Nr.309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža”.
- Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:
 - 7313090100 būvniecības ierobežojumu teritorija ("Maskavas priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorija"), kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0573 ha;
 - 7312010102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0029 ha;
 - 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.0573 ha;
 - 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0009 ha;
 - 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam -0.0009 ha.

Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi nekādi citi vērtējama objekta apgrūtinājumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.

GALVENĀS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAISTĪTO TIESĪBU VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI

Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, zemes un ēku nepārvietojamība nozīmē to, ka darījumos tiek nodotas tieši kādai personai piederošās tiesības, nevis fiziski zemes un ēku īpašumi kā tādi. Tādēļ vērtība tiek noteikta ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām, nevis fiziskam zemes gabalam vai tā uzlabojumiem. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības ir definētas Civillikumā un tiek regulētas arī ar citiem valsts vai pašvaldību tiesību aktiem. Lai veiktu ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējumu, ir nepieciešams identificēt šīs tiesības tās īpašniekam sniegto iespēju raksturu un atspoguļot jebkādas no citu tiesību esamības šajā īpašumā izrietošus aprobežojumus un apgrūtinājumus. Atsevišķu dažādu tiesību vienā un tajā pašā īpašumā vērtību summa bieži vien būs atšķirīga no neaprobežotu īpašuma tiesību vērtības. Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS

401:2013, ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanā tiek izmantotas vispārpieņemtas vērtēšanas pieejas — izmaksu, ienākumu un salīdzināmo darījumu pieejas.

Izmaksu pieeja.

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Ienākumu pieeja.

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā).

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. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskām vai līdzīgām tiesībām, kas nesē ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Tālāk ir 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.

Katra no minētajām vērtēšanas pamata pieejām satur dažādas detalizēti izstrādātas metodes.

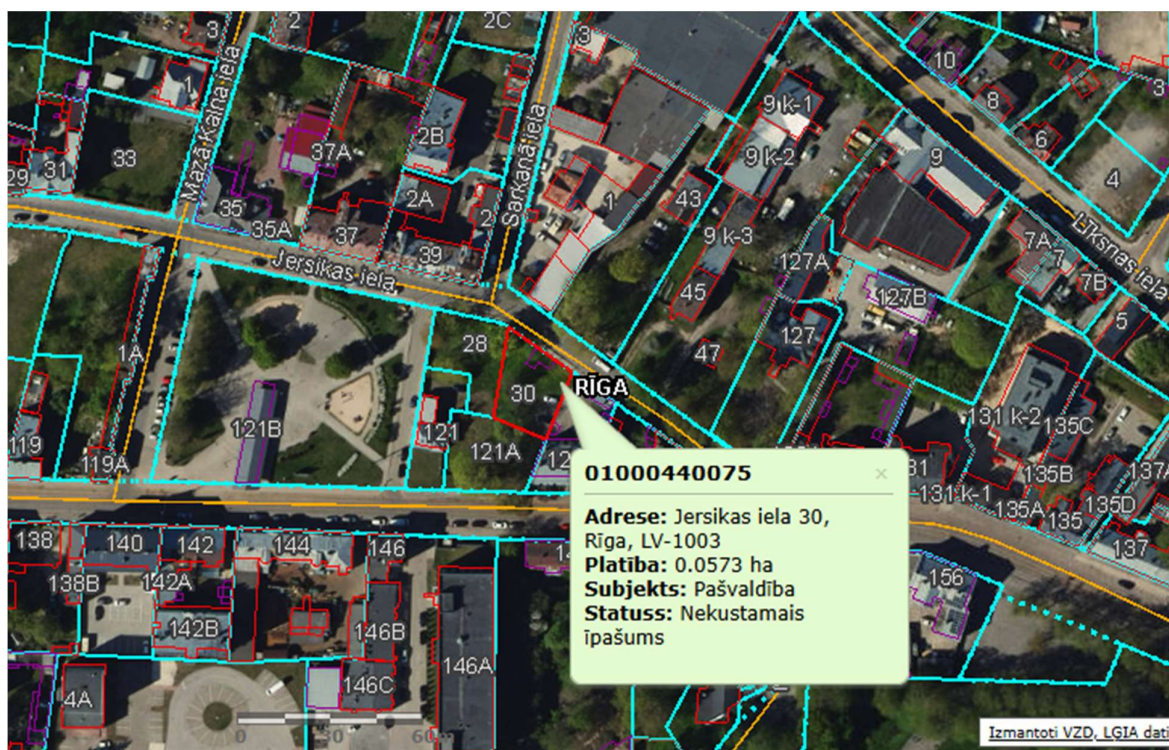
Vērtību salīdzinājums

To, kura vērtēšanas pieeja vai metodes ir būtiskākas un piemērotākas, nosaka pieejamie dati un tirgus apstākļi. Gadījumos, ja vērtēšanā ir izmantotas vairākas vērtēšanas pieejas, pēdējais vērtēšanas procesa solis ir galīgās tirgus vērtības noteikšana, salīdzinot ar atsevišķām vērtēšanas metodēm iegūtos rezultātus, un nonākot pie galīgās vērtības secinājuma. Šī salīdzināšanas procesa gaitā tiek izvērtētas katras izmantotās pieejas stiprās un vājās puses, kā arī - cik lielā mērā tās atspoguļo uzņēmuma un tirgus situāciju. Salīdzinājuma rezultātā tiek iegūta viena vērtība, sasniedzot vērtēšanas procesa rezultātu.

Vērtējot neapbūvētus zemes gabalus, kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, parasti izmanto tikai vienu - *Salīdzināmo darījumu pieeju*.

ANALĪZE UN SECINĀJUMI

ATRAŠANĀS VIETA



VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, kvartālā starp Jersikas, Latgales un Mazā Kalna ielām, ~ 90 m attālumā no Mazā Krasta ielas, ~ 1 km attālumā no Krasta ielas, ~1,2 km attālumā no Lāčplēša ielas, kā arī ~ 3,5 km attālumā no Vecrīgas. Vērtējamā objekta tuvējā apkārtnē atrodas 20. gadsimtā celtas mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas, vairākas jauno projektu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (arī būvniecības stadijā), baznīcas, dažādas publiskā sektora administratīvās ēkas, kā arī apkaimes galvenajās ielās (Latgales iela, Krasta iela, Lāčplēša iela, un citas) atrodas dažādi vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekti (T/C „Mols”, lielveikals „Depo”, „Lidl”, vairāki DUS, auto tirdzniecības un servisa ēkas, atpūtas komplekss „Lido”, un citi komercobjekti), kā arī skvēri, parki, kapi. Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un ceļu infrastruktūra. Vērtējamā objekta tiešā tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot centralizētos siltumapgādes tīklus un lietus kanalizāciju).

Īpašuma novietni skatīt izkopējumā no Rīgas pilsētas kartes.

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts ir zemes gabals Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075) un kopējo platību 573 kv.m. Zemes gabalam robežplānā ir trapeces forma un līdzens reljefs. Ar vienu malu vērtējamais zemes gabals piekļaujas Jersikas ielai, bet ar pārējām – apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemes vienības atrodas būve – šķūnis (kadastra apzīmējums 01000440075012; turpmāk arī – Būve), kas nav ierakstīta zemesgrāmatā, kā arī nav datu par Būves īpašnieku. Būves virszemes daļa ir nojaukta, un Zemes vienībā ir saglabājušies pamatu un monolītās betonu grīdas fragmenti. Tāpat, zemesgabalā pie robežas ar Jersikas ielu ir saglabājušies veci betona stabi no nožogojuma, kas pats nav saglabājies. Par Būves un nožogojuma fragmentu sakārtošanu atbilstoši būvniecību reglamentējošiem normatīvajiem aktiem atbildīgs būs pircējs.

Zemes vienībā aug atsevišķi koki, tādēļ veicot saimniecisko darbību vērtējamā objektā, jāievēro Ministru kabineta noteikumi Nr.309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža”. Vērtējamā objekta tiešā tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot centralizētos siltumapgādes tīklus un lietus kanalizāciju).

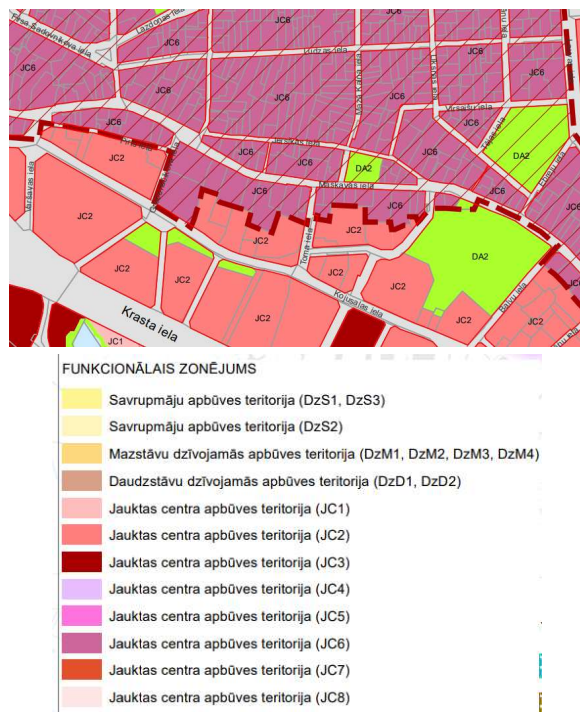
Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

- 7313090100 būvniecības ierobežojumu teritorija ("Maskavas priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorija"), kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0573 ha;
- 7312010102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0029 ha;
- 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.0573 ha;
- 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0009 ha;
- 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam -0.0009 ha.

Tā kā grunts apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par grunts apstākļiem, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv kādi īpaši grunts apstākļi, kas ietekmētu zemes gabala vērtību pie tā labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

ZEMES GABALA IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma, turpmāk - RTP, Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC6):



Jauktas centra apbūves teritorija (JC6) ir funkcionālā zona ar plašu jauktas izmantošanas spektru apbūves aizsardzības teritorijās un pilsēt būvniecības pieminekļos. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- 799. Savrupmāju apbūve (11001).
- 800. Rindu māju apbūve (11005).
- 801. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 802. Biroju ēku apbūve (12001).
- 803. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, izņemot degvielas uzpildes stacija, atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, kā arī ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā.
- 804. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 805. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 806. Sporta būvju apbūve (12005).
- 807. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido aizsardzības spēku dienesti, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, atļautas brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves.
- 808. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 809. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 810. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 811. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – dzīvnieku viesnīca.
- 812. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 813. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- 814. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
- 815. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ar transporta apkalpojošo infrastruktūru saistīta apbūve, izņemot termināļus. Autotransporta apkopes objektus un stāvparkus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) B, C vai D kategorijas ielai, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošās dzīvojamās ēkas.

4.5.6.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jauniv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
816.	Savrupmāju apbūve	90	30	87		84	87
817.	Rindu māju apbūve	90	30	87		84	30
818.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	90	30	87		84	30
819.	Biroju ēku apbūve	90	30	87		84	10
820.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	90	30	87		84	10
821.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	90	30	87		84	10
822.	Kultūras iestāžu apbūve	90	30	87		84	10
823.	Sporta būvju apbūve	90	30	87		84	10
824.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	90	30	87		84	10

Apbūves aizsardzības teritorija (TIN41) – Latgales (Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorija:

Veicot būvniecību Latgales (bij. 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 šķērsprofilus ar apaļo granīta bruģi brauktuves iesegumā Maskavas ielā, Šaurā ielā, Jersikas ielā, Tējas ielā, Līksnas ielā, Sarkanajā ielā, Žaņa Lipkes ielā, Mazajā Kalna ielā starp Maskavas un Jersikas ielu, ieliņā starp Maskavas un Līksnas 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.

Saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas” Zemes vienība visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.

FIZISKIE KLIMATA RISKI, PIELĀGOŠANĀS UN VAJADZĪBU NOVĒRTĒJUMS

Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	nav	Nav (https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes)
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav	Iespējama, bet trūkst datu to aprēķinam, jo zemes gabala apkārtnē nav izbūvēti lietus kanalizācijas tīkli.
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav	n/z
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	nav	n/z
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav	n/z
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nav	n/z
Zeme/augsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	nav	n/z
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	nav	n/z
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nav	n/z
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	ir	nav (https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map)
Piesārņojuma atliekas	nav	n/z
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	nav	n/z
Bīstamu objektu tuvums	nav	n/z
Gaisa piesārņojums	ir	Nav (https://gmsd.riga.lv/main.php)
Citi piesārņojuma avoti	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nav	nav nepieciešamas
Trokšņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	ir	nav ietekme (https://mvd.riga.lv/uploads/troksna_kartes/Kluso%20Orajonu%20karte/Kopejais/#17/57.06172/24.09102)
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	nav	nav ietekme
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav	n/z
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība	neattiecas	nav ietekme, īpašuma sastāvā nav apbūves
Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Ir	<ul style="list-style-type: none"> Ir, kadastra informācijas sistēmā reģistrēti aprūtinājumi: jāievēro ierobežojumi, kas noteikti navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonā - tirgus vērtību neietekmē. Zemes gabals visā platībā atrodas būvniecības ierobežojumu teritorijā ("Maskavas priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorija"), kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - ietekmē tirgus vērtību, taču vērtības aprēķinā kā salīdzināmie objekti ir izvēlēti zemes gabali ar tādiem pašiem ierobežojumiem. Uz zemes gabala atrodas šķūņa pamati, kas atrodas zemes kārtā un virszemes betona stabi no bijušā nožogojuma - ietekmē tirgus vērtību, jo par Būves un nožogojuma fragmentu sakārtošanu atbilstoši

		<p>būvniecību reglamentējošiem normatīvajiem aktiem atbildīgs būs pircējs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0029 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0009 ha; – ietekmē tirgus vērtību, jo apbūve aizsargjoslu teritorijā nav atļauta; • uz zemes gabala aug koki – ietekmē tirgus vērtību, jo jāievēro MK 02.05.2012. noteikumu Nr. 309 un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn prasības
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu	nav	n/z
Citi novērojumi	nav	n/z

LABĀKĀS UN EFEKTĪVĀKĀS IZMANTOŠANAS ANALĪZE

Termins “labākā un efektīvākā izmantošana” nozīmē tiek definēts kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Tai ir jābūt:

- Fiziski iespējamai - lai zemes gabala uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami
- Tiesiski atļautai - likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētam izmantošanas veidam
- Finansiāli izdevīgai - lai tas būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekam ienākumus no īpašuma iznomāšanas
- Maksimāli produktīvai - no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tai ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielāko pašreizējo īpašuma vērtību.

Šajā gadījumā īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka sekojoši faktori:

- Vērtējamais objekts ir zemes gabals Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075) un kopējo platību 573 kv.m.
- Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, kvartālā starp Jersikas, Latgales un Mazā Kalna ielām, ~ 90 m attālumā no Mazā Krasta ielas, ~ 1 km attālumā no Krasta ielas, ~1,2 km attālumā no Lāčplēša ielas, kā arī ~ 3,5 km attālumā no Vecrīgas.
- Vērtējamā objekta tuvējā apkārtnē atrodas 20. gadsimtā celtas mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas, vairākas jauno projektu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, baznīcas, dažādas publiskā sektora administratīvās ēkas, bet apkaimes galvenajās ielās (Latgales iela, Krasta iela, Lāčplēša iela, un citas) atrodas dažādi vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekti (T/C „Mols”, lielveikals „Depo”, “Lidl”, vairāki DUS, auto tirdzniecības un servisa ēkas, atpūtas komplekss „Lido”, un citi komercobjekti).
- Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un ceļu infrastruktūra, vērtējamā objekta tiešā tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot centralizētos siltumapgādes tīklus un lietus kanalizāciju).
- Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6), kas ir funkcionālā zona ar plašu jauktas izmantošanas spektru apbūves aizsardzības teritorijās un pilsētībūvniecības pieminekļos, un šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.
- Vērtējamais zemes gabals atrodas: visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības; visā platībā perimetrālās apbūves teritorijā (saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas”), kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.

- Zemesgabals ir apgrūtināts ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0029 ha un ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0009 ha, kas ietekmē tā apbūves iespējas.
- Zemes gabalā aug atsevišķi koki, tādēļ veicot saimniecisko darbību vērtējamā objektā, jāievēro Ministru kabineta noteikumi Nr.309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža”.
- Zemes gabals nav iznomāts, iežogots, un ir brīvi pieejams jebkurai personai.
- Saskaņā ar īpašuma vizuālās apskates rezultātā un nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemesgabala atrodas būve – šķūnis (kadastra apzīmējums 01000440075012), tā nav ierakstīta zemesgrāmatā, un kuras virszemes daļa ir nojaukta, un saglabājušies tikai būves pamatu un monolitās betonu grīdas fragmenti, kā arī zemesgabalā pie tā robežas ar Jersikas ielu atrodas veci betona stabi no nožogojuma, kas pats nav saglabājies, un par būves un nožogojuma fragmentu sakārtošanu atbilstoši būvniecību reglamentējošiem normatīvajiem aktiem atbildīgs būs pircējs.

Veiktās analīzes rezultātā mēs secinām, ka zemes gabala labākais un efektīvākais izmantošanas veids atbilstoši tā izmantošanai saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, atrašanās vietai, piekļūšanas iespējām, apgrūtinājumiem, kā arī apkārtējo īpašumu raksturam, būtu - jaunas jauktā tipa (dzīvojamās, publiskās, komerciāla rakstura) apbūves būvniecības un uzturēšanas vajadzībām atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumā atļautajiem izmantošanas veidiem un aprobežojumiem. **Šīs vērtējuma atskaites pamatpieņēmums ir, ka īpašums tiks izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.**

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Dzīvojamai un komerciāla rakstura apbūves zemes gabali pirkšanai šobrīd tiek izvēlēti, izvērtējot zemes gabala atrašanās vietu un infrastruktūras attīstību. Piemēram, ir novērojama komerciālo un industriālo telpu attīstības aktivitāte Rīgas tuvumā, jo ārpus galvaspilsētas ir zemāks nekustamā īpašuma nodoklis, kā arī plašāka nekustamo īpašumu izvēle. Saglabājies pieprasījums un arī attiecīga aktivitāte darījumos ar Rīgas pilsētas komercapbūves zemēm ar platību no 1000 kv.m līdz 5 000 kv.m, lielajiem investīciju projektiem – līdz pat vairākiem hektāriem. Lielākie zemes gabali tiek meklēti biroju, dzīvojamo māju kompleksu, tirdzniecības, loģistikas centru, ražošanas objektu būvniecībai. Lielākā interese ir par īpašumiem Rīgas centrālajā daļā un pilsētas galveno ielu (automaģistrāļu) un blakus esošo stratēģiskās nozīmes objektu (lidosta, osta un tml.) tiešā tuvumā.

Rīgas vēsturiskajās apkaimēs ir pieprasīti neapbūvēti zemes gabali ar platību no ~400 kv.m līdz ~ 5 000 kv.m. Taču šajās apkaimēs neapbūvēto zemes gabalu piedāvājums ir ļoti ierobežots.

Šobrīd vērtējamā objekta apkārtnē neapbūvēto, dzīvojamai un komerciāla rakstura apbūvei izmantojamo zemes gabalu, cenas ir robežās vidēji no ~ 40,00 EUR/ kv.m līdz ~ 70 EUR/ kv.m, atsevišķos gadījumos līdz pat 100 EUR/ kv.m, atkarībā no izvietojuma attāluma no Latgales un Krasta ielām, piebraucamo ceļu kvalitātes, atļautās izmantošanas, platības, apgrūtinājumiem un citiem cenu ietekmējošiem faktoriem. Vērtētājiem ir pieejami ticami dati par līdzīgo zemes gabalu pārdevumiem 2025.gadā un šo zemes gabalu pārdošanas cena izsolē bija no ~ 45 EUR/ kv.m līdz ~ 70 EUR/ kv.m.

** Avots: nekustamo īpašumu kompāniju „Ober haus” un „Latio” publikācijas, Interneta vietne www.vzd.lv., ss.com, vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par notikušajiem darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem.*

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Vērtējot neapbūvētus un neiznomātus zemes gabalus, kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, izmanto tikai vienu - Salīdzināmo darījumu pieeju.

ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Aprēķinu pieejas metodika

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījuma cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka salīdzinot faktorus, kas ietekmē zemes gabalu platības kvadrātmetra cenu. Koeficients, kas izteikts procentos, rāda konkrētā faktora salīdzinājumu starp vērtējamo objektu un salīdzināmo objektu.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs) ja pēc vērtētāju slēdziena, novērtējamais īpašums, konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā, ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmo objektu.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs) ja pēc vērtētāju slēdziena, salīdzināmais objekts, konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā, ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo īpašumu.

Salīdzināmo darījumu pieejas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks un apstākļi - šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika.
- Atrašanās vieta - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanās attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojumu kvartālā u.c.
- Apkārtnes pievilcība - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, izvērtējot apkārtnes apbūves un apkaimes ainavisko pievilcību (ūdenskrātuves, meža tuvums, u.c.)
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemes gabala platība - salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks.
- Citi faktori - izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot tikai konkrētajam īpašumam piemērotus specifiskus faktorus.

Salīdzināmo darījumu raksturojums

Salīdzināmais darījums 1:

Neapbūvēts zemes gabals Līksnas ielā 4, Rīgā, kadastra Nr. 0100 046 0086; kadastra apzīmējums 0100 046 0086, ar kopējo platību 713 kv.m. Zemes gabalam ir četrstūra forma un līdzens reljefs, tas ir brīvs no kokiem. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas attīstības plānu zemes gabals atrodas:

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC6).
- visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā.
- visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.
- visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.
- Daļēji vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa "Īres nams" (valsts aizsardzības Nr. 7862) aizsargjoslā (aizsardzības zonā).

Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašums, kas 2025. gada martā ir pārdots izsoles kārtībā.



Salīdzināmais darījums 2:

Nekustamā īpašuma objekta – neapbūvēta zemes gabala Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075), novērtējums

Neapbūvēts zemes gabals Jersikas ielā 6, Rīgā (kad. Nr. 0100 044 0059), ar kopējo platību 498 kv.m. Zemes gabalam ir trapeces forma un nedaudz paugurains reljefs, tajā aug atsevišķi koki. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas attīstības plānu zemes gabals atrodas:

- Visā platībā Jauktas centra apbūves teritorija (JC6).
- visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā.
- visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.
- visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.
- daļēji vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7821) aizsargjoslas teritorijā.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašums, kas 2025. gada maijā ir pārdots izsoles kārtībā.

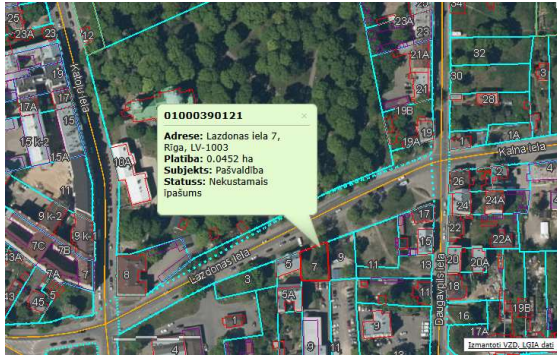


Salīdzināmais darījums 3:

Neapbūvēts zemes gabals Lazdonas ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 039 0121; kadastra apzīmējums 0100 039 0121, ar kopējo platību 452 kv.m. Zemes gabalam ir trapeces forma un līdzens reljefs, tajā aug atsevišķi koki. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas attīstības plānu zemes gabals atrodas:

- Visā platībā Jauktas centra apbūves teritorija (JC6).
- visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā.
- visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.
- visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.
- vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 6624) aizsargjoslā;
- atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas kapsētas aizsargjoslā.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašums, kas 2025. gada martā ir pārdots izsoles kārtībā.

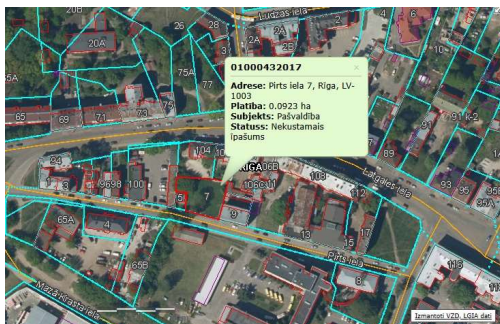


Salīdzināmais darījums 4:

Neapbūvēts zemes gabals Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017, kadastra apzīmējums 0100 043 2017, ar kopējo platību 923 kv.m. Zemes gabalam ir 6-tūra forma un līdzens reljefs. Zemes gabalā aug atsevišķi lieli koki, kuriem ir ainaviska, ekoloģiska, dendroloģiska un sociāla nozīme. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas attīstības plānu zemes gabals atrodas:

- Visā platībā Jauktas centra apbūves teritorija (JC6).
- visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā.
- visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.
- visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.
- visā platībā vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļu “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7858, Nr. 7861, Nr. 7859) aizsargjoslā (aizsardzības zonā) un daļēji vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7860) aizsargjoslā (aizsardzības zonā).

Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašums, kas 2025. gada maijā ir pārdots izsoles kārtībā.



Salīdzināmo darījumu pieejas aprēķina gaita un koriģējošo faktoru lielumi attēloti sekojošā tabulā.

	Vērtējamais zemes gabals	Salīdz. obj. Nr.1	Salīdz. obj. Nr.2	Salīdz. obj. Nr.3	Salīdz. obj. Nr.4
Atrašanās vieta	Jersikas ielā 30, Rīgā, kad. Nr. 0100 044 0075, kad. apz. 0100 044 0075	Līksnas ielā 4, Rīgā, kadastra Nr. 0100 046 0086; kadastra apzīmējums 0100 046 0086	Jersikas ielā 6, Rīgā (kad. Nr. 0100 044 0059)	Lazdonas ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 039 0121; kadastra apzīmējums 0100 039 0121	Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017, kadastra apzīmējums 0100 043 2017
Zemesgabala platība, m ²	573	713	498	452	923
Pārdošanas cena, EUR		53,200	33,915	26,800	42,390
Cena, EUR/m ²		74.61	68.10	59.29	45.93
Pārdošanas apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/m ²		74.61	68.10	59.29	45.93
<i>Korekcijas koeficienti</i>					
Zemesgabala atrašanās vieta un apkārtnē		-	-	-	-
Zemesgabala lielums		-	-	-	5%
Apgrūtinājumi (koki)		-5%	-	-	5%
Apgrūtinājumi (citi)		5%	5%	5%	5%
Piebraucamie ceļi		-	-	-	-
Zemesgabala forma, reljefs		-	5%	-	-
Ar zemes gabalu saistītā apbūve		-5%	-5%	-5%	-5%
Papildus uzlabojumi				-	-
Zemes gabala izmantošanas iespējas		-	-	5%	5%
Inženierkomunikācijas		-	-	-	-
<i>Pārrēķina koeficients</i>		-5%	5%	5%	15%
Koriģētā zemes vērtība, EUR/m ²		70.88	71.51	62.26	52.82
Vidējā m² vērtība, EUR	64.37				
Aprēķinātā vērtība	36 884				
Noapaļojot, EUR	36 884				

Secinājums

Veikto aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība ir **36 884 EUR**, vai, noapaļojot, **36 884 EUR**.

SLĒDZIENS

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta - neapbūvēta zemes gabala Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075), tirgus vērtība 2026.gada 13.janvārī ir:

36 884 EUR,

(Trīsdesmit seši tūkstoši astoņi simti astoņdesmit četri eiro).

Vērtētājs:

Olga Bužinska

LĪVA sertifikāts Nr.137

Nekustamā īpašuma vērtēšanā



PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
2. Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētājiem.
3. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
4. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
5. 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.
6. Šī vērtēšanas atskaite ir sagatavota sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Ivara Strautiņa vadībā. Nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, kā arī SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA īpašniekiem šobrīd nav un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo īpašumu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot mūs veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

PIELIKUMI

VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Rīgā, 2025.gada 23.janvārī

Mēs, pēc savas labākās pieredzes un zināšanām, apliecinām to, ka:

- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi;
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas profesionālas analīzes, spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši Latvijas standarta Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013 prasībām.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visi SIA BIZNESĀ KONSULTANTU GRUPA vērtētāji, kas ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir sertificēti Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas noteiktajā kārtībā.
- sertificēta vērtētāja Olga Bužinska 2026.gada 13.janvārī ir personīgi veikusi vērtējamā īpašuma apskati.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta - **neapbūvēta zemes gabala Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075)**, tirgus vērtība 2026.gada 13.janvārī ir:

36 884 EUR,

(Trīsdesmit seši tūkstoši astoņi simti astoņdesmit četri eiro).

SIA BIZNESĀ KONSULTANTU GRUPA
Valdes loceklis I.Strautiņš



NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums	Jersikas ielā 30, Rīgā, kadastra Nr. 0100 044 0075 (kad. apz. 0100 044 0075)	
Objekta sastāvs, platība	Neapbūvēts zemesgabals ar platību 573 kv.m	
Atļautā izmantošana:	<p>Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6). Šī ir funkcionālā zona ar plašu jauktas izmantošanas spektru apbūves aizsardzības teritorijās un pilsētībūvniecības pieminekļos. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.</p> <p>Vienlaikus vērtējamais zemes gabals atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN41) – Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1132. punkta, kā arī TIAN 1.pielikuma prasības, kurā Zemes vienībai noteikta iedibinātā būvlaide un maksimālais apbūves stāvu skaits – 3 stāvi.</p> <p>Saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas” Zemes vienība visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.</p>	
Pašreizējais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Jaunas jauktā tipa (dzīvojamās, publiskās, komerciāla rakstura) apbūves būvniecības un uzturēšanas vajadzībām atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumā atļautajiem izmantošanas veidiem un aprobežojumiem.	
Vērtēšanas datums	2026.gada 13.janvāris	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, kvartālā starp Jersikas, Latgales un Mazā Kalna ielām, ~ 90 m attālumā no Mazā Krasta ielas, ~ 1 km attālumā no Krasta ielas, ~1,2 km attālumā no Lāčplēša ielas, kā arī ~ 3,5 km attālumā no Vecrīgas. • Vērtējamā objekta tuvējā apkārtnē atrodas 20. gadsimtā celtas mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas, vairākas jauno projektu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (arī būvniecības stadijā), baznīcas, dažādas publiskā sektora administratīvās ēkas, kā arī apkaimes galvenajās ielās (Latgales iela, Krasta iela, Lāčplēša iela, un citas) atrodas dažādi vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekti (T/C „Mols”, lielveikals „Depo”, “Lidl”, vairāki DUS, auto tirdzniecības un servisa ēkas, atpūtas komplekss „Lido”, un citi komercobjekti), kā arī skvēri, parki, kapi. • Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un ceļu infrastruktūra. • Vērtējamā objekta tiešā tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot centralizētos siltumapgādes tīklus un lietus kanalizāciju).
	Negatīvie	<ul style="list-style-type: none"> • Saskaņā ar īpašuma vizuālās apskates rezultātā un nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemesgabala atrodas būve – šķūnis (kadastra apzīmējums

		<p>01000440075012), tā nav ierakstīta zemesgrāmatā, un kuras virszemes daļa ir nojaukta, un saglabājušies tikai būves pamatu un monolītās betonu grīdas fragmenti, kā arī zemesgabalā pie tā robežas ar Jersikas ielu atrodas veci betona stabi no nožogojuma, kas pats nav saglabājies, un par būves un nožogojuma fragmentu sakārtošanu atbilstoši būvniecību reglamentējošiem normatīvajiem aktiem atbildīgs būs pircējs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vērtējamais zemes gabals atrodas: <ul style="list-style-type: none"> ○ visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības. ○ Saskaņā ar TIAN 14. pielikumu "Perimetrālās apbūves teritorijas" Zemes vienība visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības. ○ visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības; • Zemes gabalā aug atsevišķi koki, tādēļ veicot saimniecisko darbību vērtējamā objektā, jāievēro Ministru kabineta noteikumi Nr.309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža”. • Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> ○ 7313090100 būvniecības ierobežojumu teritorija ("Maskavas priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorija"), kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0573 ha; ○ 7312010102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0029 ha; ○ 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.0573 ha; ○ 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0009 ha; ○ 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0009 ha. 	
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, t.sk., zemesgabala, apbūves vērtība atsevišķi	36 884 EUR.	Zemesgabala vērtība 36 884 EUR.	
		Apbūves vērtība: zemesgabals bez apbūves	
Pielietotās vērtēšanas pieejas	Iegūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi		
➤ Izmaksu	Aprēķinātā vērtība: N/A - zemesgabalu novērtējumā izmaksu pieeja netiek izmantota.		
➤ Salīdzināmo darījumu pieeja (Tiešā aprēķina metode)	Aprēķinātā vērtība: 36 884 EUR.	Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību 100%	Ietekmes koeficienta pamatojums: vērtējot neapbūvētus un neiznomātus zemes

			gabalus, par kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, šī pieeja vislabāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību
➤ Ienākumu	Saskaņā ar Pasūtītāja sniegto informāciju, vērtējamais objekts nav iznomāts, tādēļ vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinā Ienākumu pieeja nav izmantota.		
Īpašie pieņēmumi	Tā kā grunts apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par grunts apstākļiem, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv kādi īpaši grunts apstākļi, kas ietekmētu zemes gabala vērtību pie tā labākā un efektīvākā izmantošanas veida.		