

Nekustamā īpašuma



**Čiekurkalna 3.šķērslīnija 11, Rīga,
LV-1026**

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai

2026.gada 28.janvāris

Par nekustamā īpašuma

Čiekurkalna 3. šķērslīnija 11, Rīga, LV-1026

tirgus vērtības aprēķināšanu

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 Čiekurkalna 3. šķērslīnijā 11, Rīgā** (kadastra Nr. **0100 087 0213** un kadastra Nr. **0100 587 0117**), kā lietu kopību, kas sastāv no:

1. **apbūvētas zemes vienība** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213) **1642 m² platībā**;
2. **būve** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 014) ar kopējo platību **39,9 m²**,
3. administratīvās **ēkas** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 001) ar kopējo platību **234 m²**;
4. administratīvās **ēkas** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 002) ar kopējo platību **42,2 m²**;
5. **darbnīcas** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 003) ar kopējo platību **99,5 m²**;
6. **darbnīcas** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 004) ar kopējo platību **110,2 m²**;
7. **noliktavas** (kadastra apzīmējumi: 0100 087 0213 005) ar kopējo platību **27,4 m²**;
8. **garāžas** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 006) ar kopējo platību **37,1 m²**;
9. **noliktavas** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 007) ar kopējo platību **50,6 m²**;
10. **šķūņa** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 008) ar kopējo platību **29,4 m²**;
11. **šķūņa** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 009) ar kopējo platību **30,1 m²**;
12. **šķūņa** (kadastra apzīmējums 0100 087 0213 010) ar kopējo platību **54,9 m²**,

kuru īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000183337** ar kadastra Nr. **0100 087 0213 un ēku būvju nekustama īpašuma**, kuras īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000195020** ar kadastra Nr. **0100 587 0117**.

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 nesaisītu 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 **2026.gada 16.janvāris**.

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:

135 500,- EUR**(Viens simts trīsdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, 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

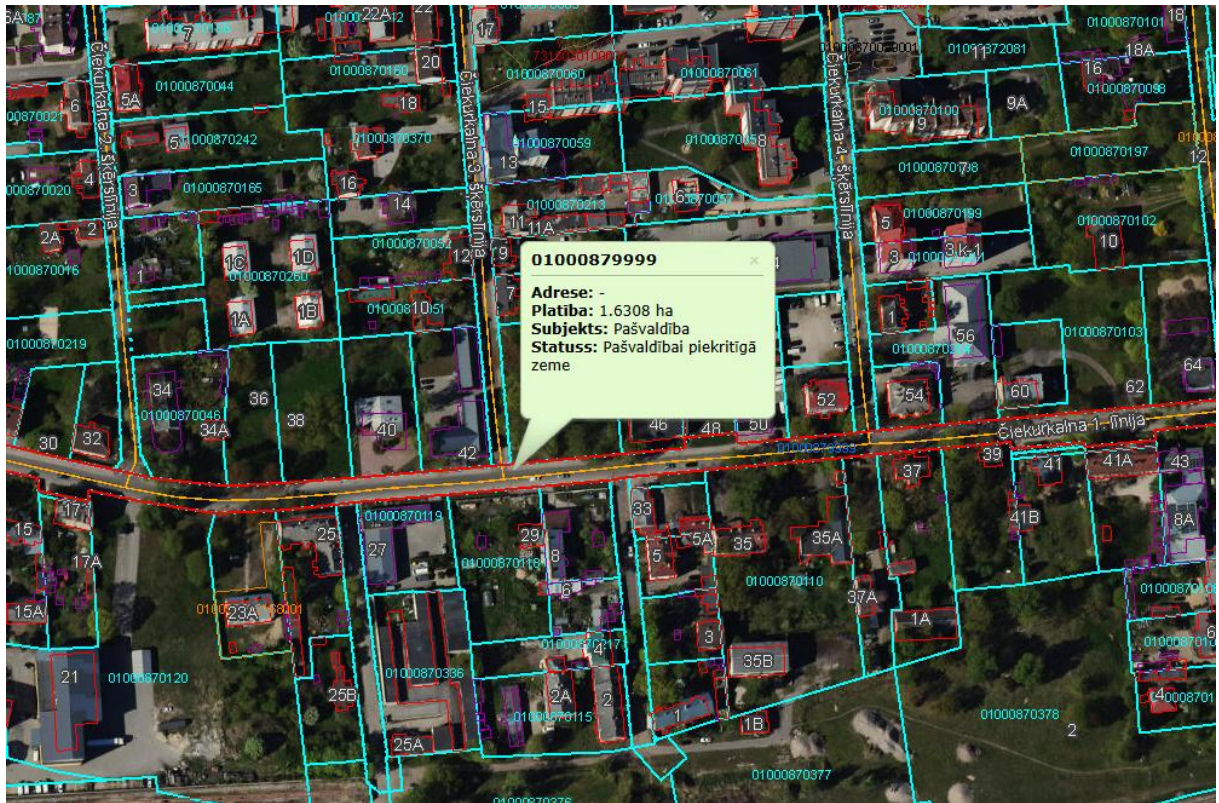
Saturs

1. Kopsavilkums	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Topogrāfiskais plāns	9
7. Telpu plāni.....	10
8. Foto attēli	15
9. Teritorijas plānojums	25
10. Vērtības definīcija.....	39
11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	39
12. Atrašanās vieta	40
13. Zemes gabala īss apraksts.....	41
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	42
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	42
16. Tirgus analīze	43
17. Novērtēšanas pieejas.....	45
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	46
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	47
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	50
21. Nosacītās vērtības aprēķins	51
22. Iegūtā vērtība	52
23. Neatkarības apliecinājums	53
24. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	54

1. Kopsavilkums

Novērtējamais īpašums:	Čiekurkalna 3.šķērslīnija 11, Rīga
Kadastra nr.:	0100 087 0213
Kadastra nr. ēku būvju īpašums	0100 587 0117
Īpašnieks:	Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 1000000183337 un Nr.100000195020
Zemes gabala platība	1642 m ²
Administratīvās ēkas kopējā platība:	234,0 m ²
Palīgēku kopējā platība:	521,3 m ²
Mūra palīgēku platība	406,9 m ²
Mūra ēka kopējā platība	640,9 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Administratīvā ēka un palīgēkas
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvojamā ēka
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana lešpējamai atsavināšanai
Aprūtinājumi:	<p>1.1. SIA "Lattelekom" telekomunikācijas.</p> <p>1.2. Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederoši divi ievadi un kabeļu tīkli. 71 m²</p> <p>1.3. Pamats: 2005. gada 22. jūnija Rīgas domes uzziņa par zemes gabalu Nr.1.27/RD-05-3300-nd. Žurn. Nr. 300001156694, lēmums 12.08.2005, tiesnese Kitija Garā</p> <p>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</p>
Tirgus vērtība	135 500,- EUR (Viens simts trīsdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 16.janvārī
Piezīmes	<ul style="list-style-type: none"> noliktava (kadastra apzīmējums 01000870213005) atrodas daļēji arī uz zemes vienības Čiekurkalna 4. šķērslīnijā 4, Rīgā (kadastra Nr. 01000870188; kadastra apzīmējums 01000870308), kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 17278 uz privātpersonas vārda saskaņā ar TIAN 1. pielikumu Zemes vienība atrodas Čiekurkalna apbūves aizsardzības kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1129. punkta, kā arī TIAN 1. pielikuma prasības. Administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 01000870213001) ir potenciāli vērtīga vēsturiska būve, tādējādi tās turpmākajā attīstībā ir piemērojami TIAN 2.11.2. apakšnodaļas 107. punkta nosacījumi par būvju un atsevišķu to elementu kultūrvēsturiskās vērtības noteikšanu atbilstoši Rīgas domes 12.06.2024. saistošajiem noteikumiem Nr. RD-24-275-sn "Par kultūrvēsturiskās vērtības noteikšanu vēsturiskām būvēm un vēsturiskiem apstādījumiem", kas cita starpā nosaka, ka aizliegts pārveidot vēsturisku būvi pirms nav noteikta tās kultūrvēsturiskā vērtība; Uz zemes gabala atrodas atsevišķi koki, līdz ar to veicot saimniecisko darbību zemes gabalā jāievēro Ministru kabineta 02.05.20212 noteikumi Nr.309 "Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža" un Rīgas Domes 12.06.2024 saistošie noteikumi Nr.RD-24-276-sn "Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu" Visām ēkai atslēgta elektrība, apkure, ūdens un gāzes padeve.

4. Piebraucamais ceļš

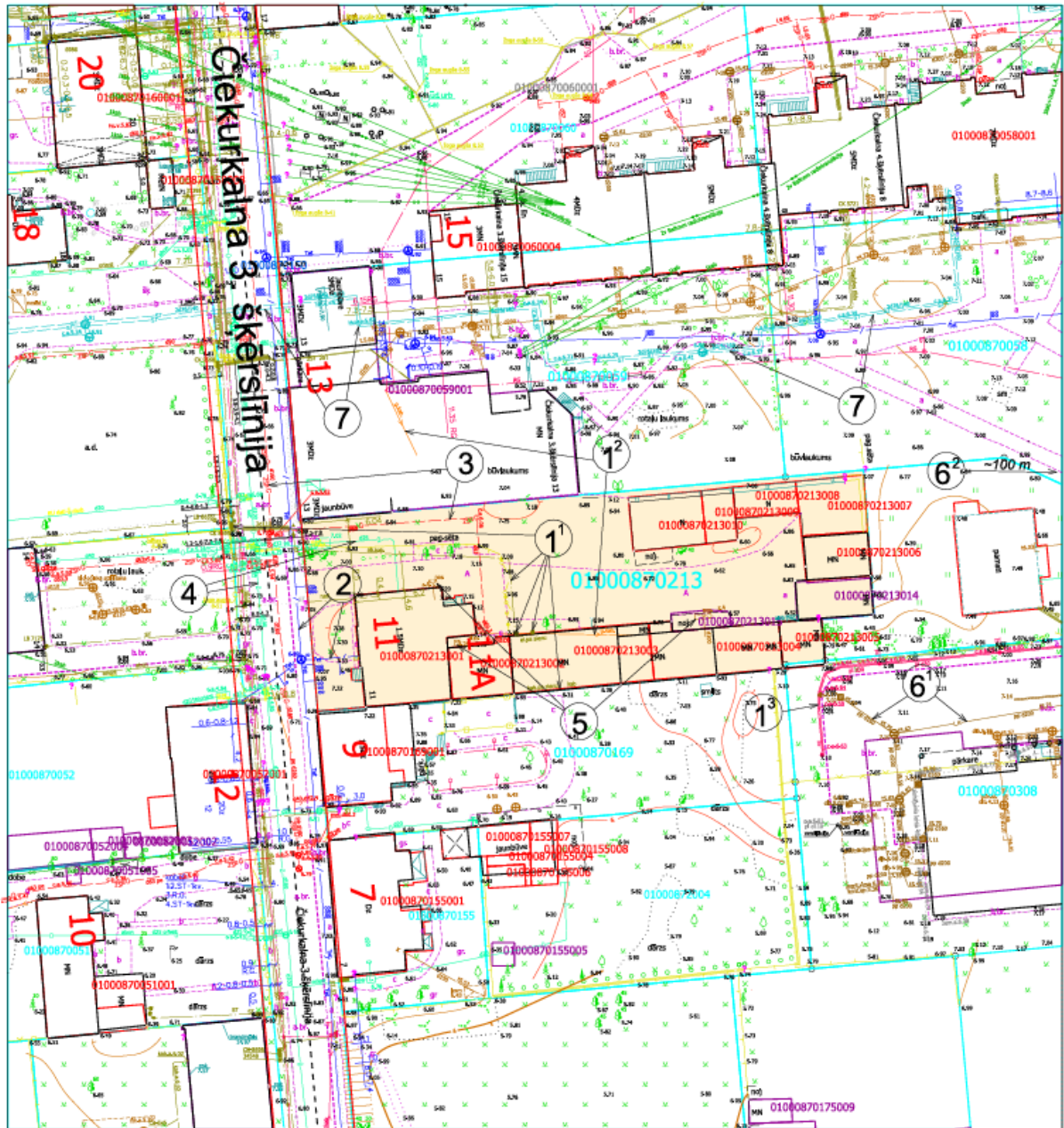


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Piebraukšana no Čiekurkalna 1.līnijas puses pa Čiekurkalna 3.šķērslīniju, kas pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai.
informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Novērtējamais īpašums: Čiekurkalna 3.šķērslīnija 11, Rīga

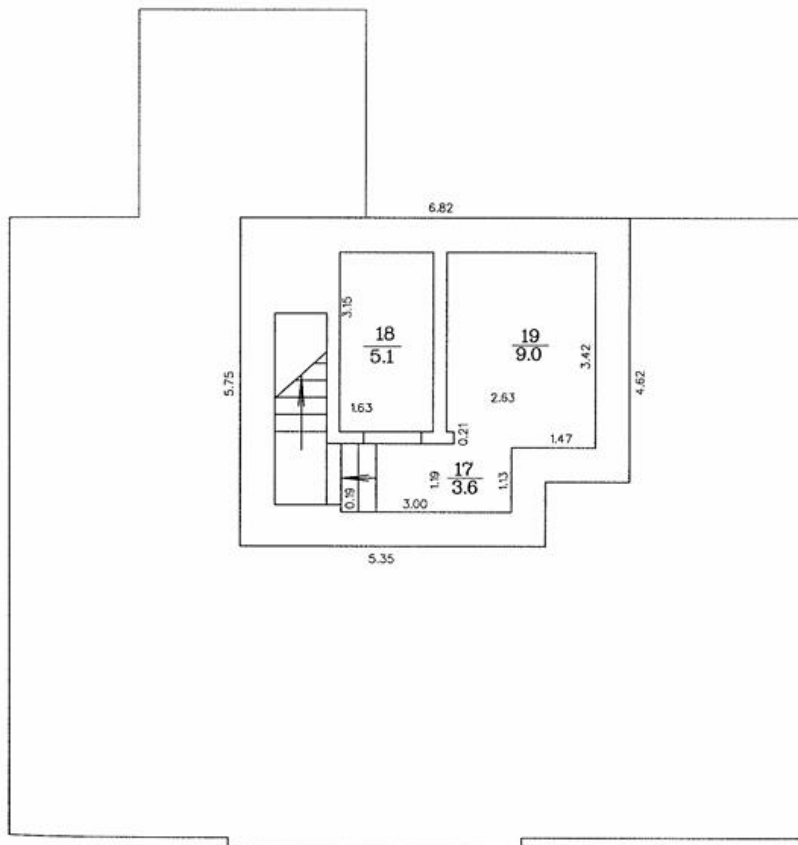
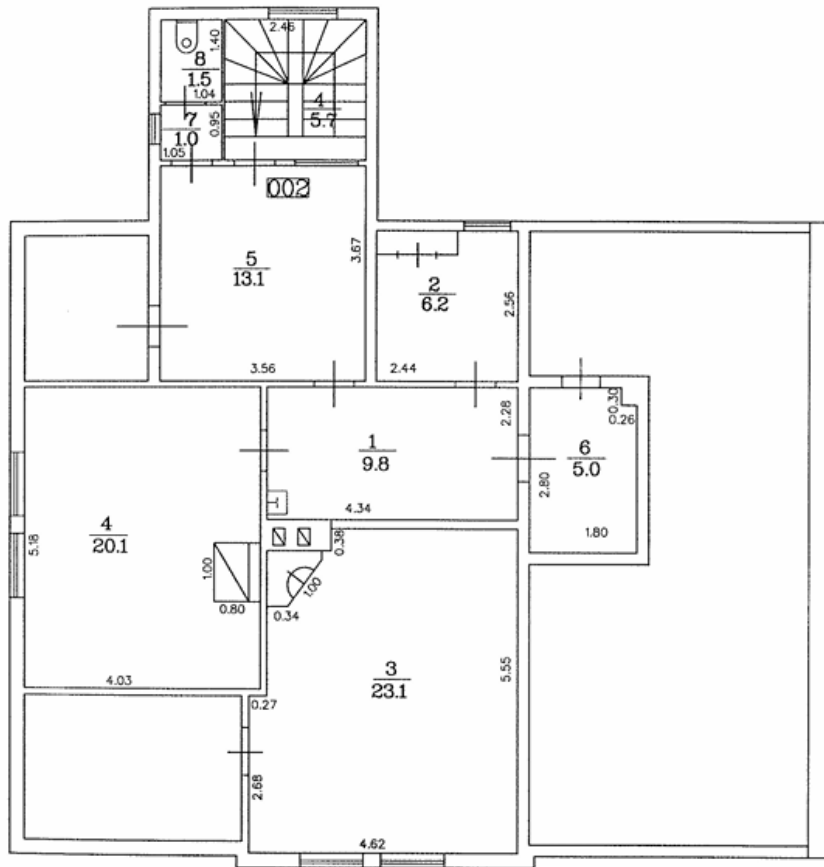
6. Topogrāfiskais plāns



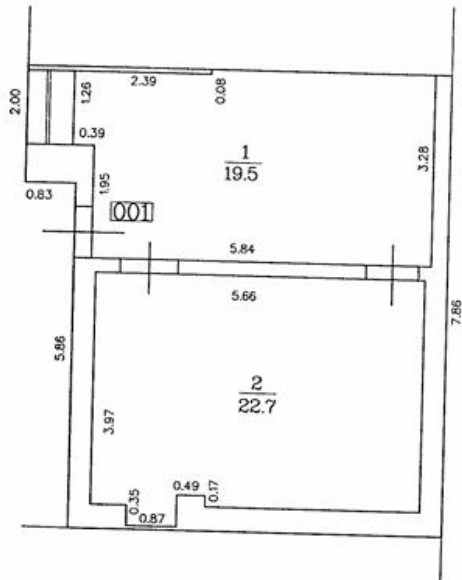
Zemesgabalā ar KA 0100 087 0213 un tam tuvākajā apkārtnē pieejamie inženiertīkli:

1. Elektroapgāde
 - Zemesgabalā atrodas elektrisko tīklu zemsprieguma kabelis, uzskaites sadales skapji ar pieslēgumu elektrisko tīklu sadales iekārtai CK8695 Čiekurkalna 3. šķērsliņijā (1¹)
 - Zemesgabalā un blakus zemesgabalā ar KA 0100 087 0059 atrodas zemsprieguma gaisvadu elektrolīnija (1²)
 - Blakus zemesgabalā ar KA 0100 087 0308 atrodas apgaismes kabelis (1¹)
2. Elektroniskie sakaru tīkli
3. Gāze
 - Zemesgabalā atrodas SIA "Tel" elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija ar pieslēgumu Čiekurkalna 3. šķērsliņijā
 - Zemesgabalā atrodas pazemes zemspiediena gāzes vads ar pieslēgumu gāzes vadam Čiekurkalna 3. šķērsliņijā
4. Ūdensapgādes tīkli
 - Zemesgabalā izbūvēts ūdensvads d25 ar pieslēgumu centralizētajam ūdensvadam d100 Čiekurkalna 3. šķērsliņijā
5. Sadzīves kanalizācija
 - Zemesgabalā atrodas sadzīves kanalizācijas skatakas (lūkas) (5)
 - Čiekurkalna 3. šķērsliņijā sadzīves kanalizācijas vads nav izbūvēts
6. Lietus kanalizācija
 - Blakus zemesgabalā ar KA 0100 087 0308 atrodas lietus kanalizācijas pašteses caurļvadi d160 un d200 (6¹)
 - Čiekurkalna 4. šķērsliņijā ~100 m attālumā atrodas lietus kanalizācijas pašteses caurļvads d300 (6²)
7. Siltumtīkli
 - Čiekurkalna 3. šķērsliņijā ~35 m attālumā un blakus zemesgabalos ar KA 0100 087 0059 un 0100 087 0058 atrodas centralizēta pazemes siltumtrase

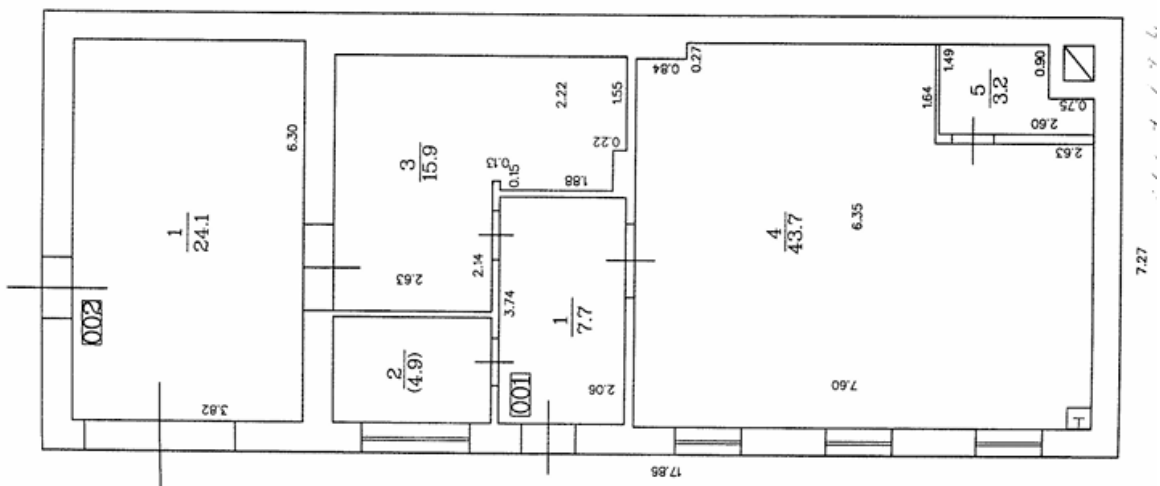
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.



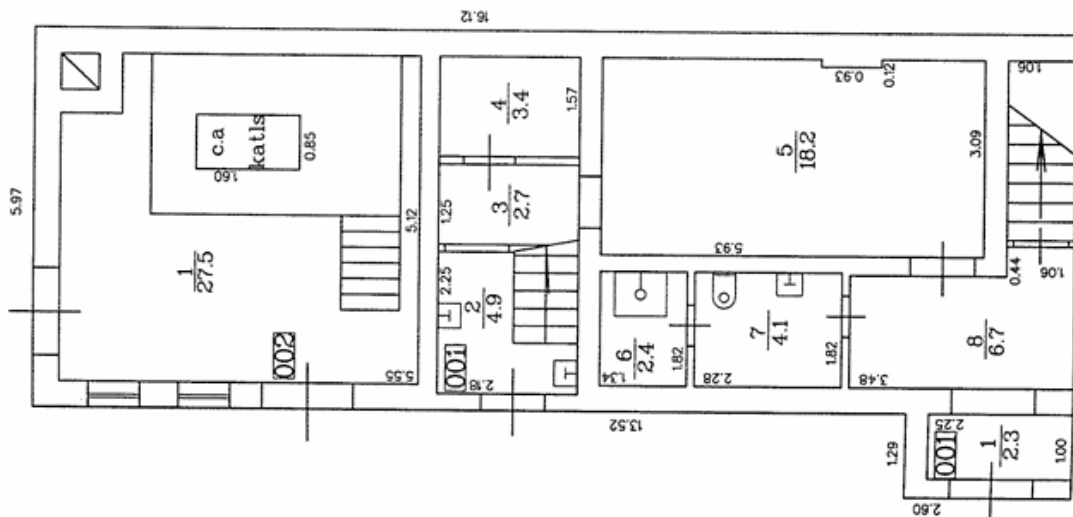
Administratīvā ēka (kadastra ap. 0100 087 0213 002)

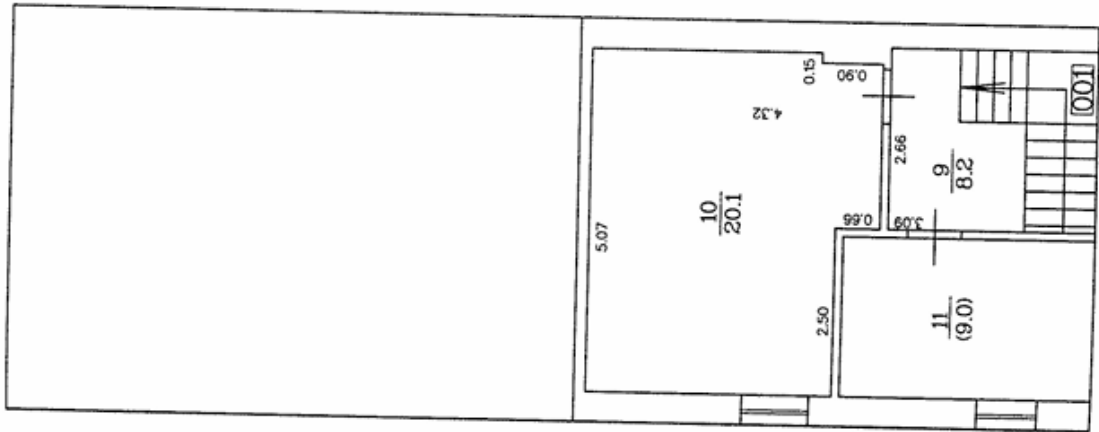


Darbnīca (kadastra ap. 0100 087 0213 003)

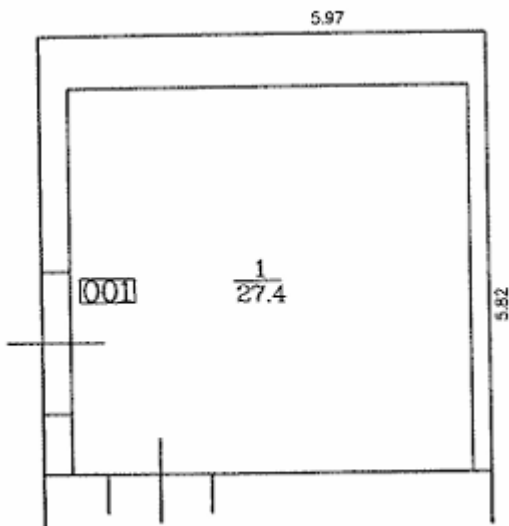


Darbnīca (kadastra ap. 0100 087 0213 004)

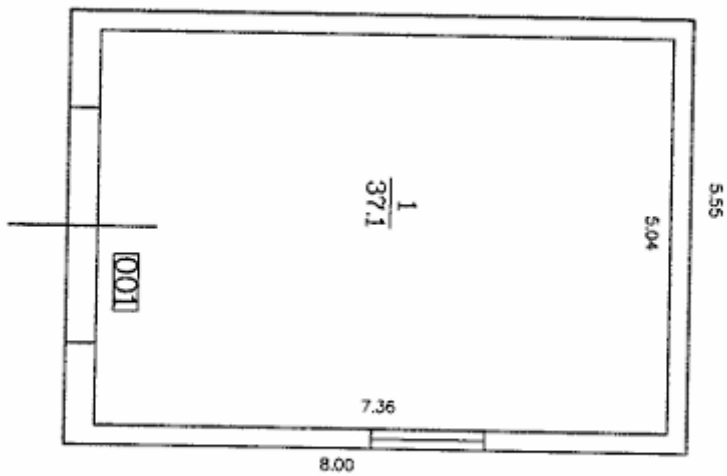




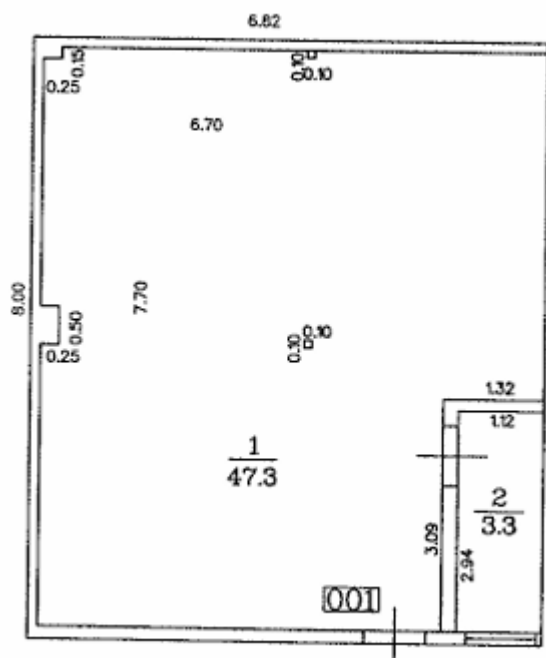
Noliktava (kadastra ap. 0100 087 0213 005)



Garāža (kadastra ap. 0100 087 0213 006)



Noliktava (kadastra ap. 0100 087 0213 007)



Ēkās ir veikta nesaskaņota telpu pārbūve

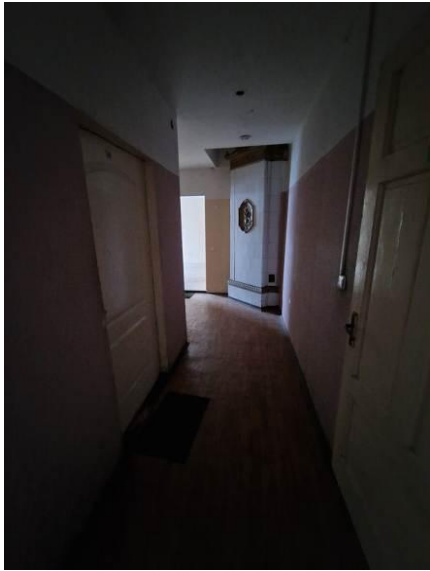
8. Foto attēli

Ēka (kadastra apz. 0100 087 0213 014)



Ēka (kadastra apz. 0100 087 0213 001)









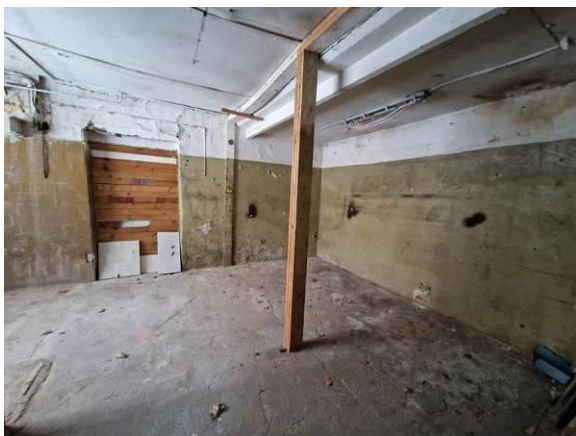


Ēka (kadastra apz. 0100 087 0213 002)



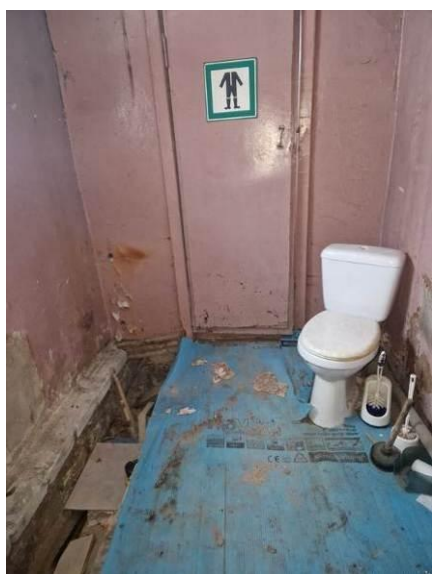
Ēka (kadastra apz. 0100 087 0213 003)





Ēka (kadastra apz. 0100 087 0213 004)





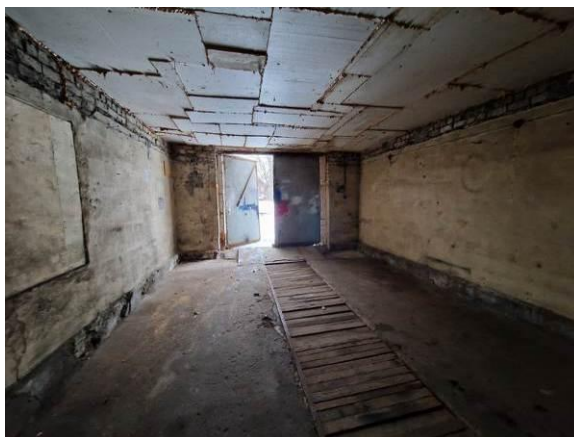
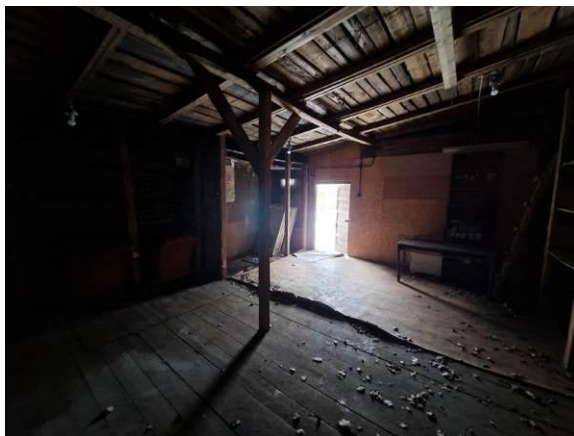


Ēka (kadastra apz. 0100 087 0213 005)

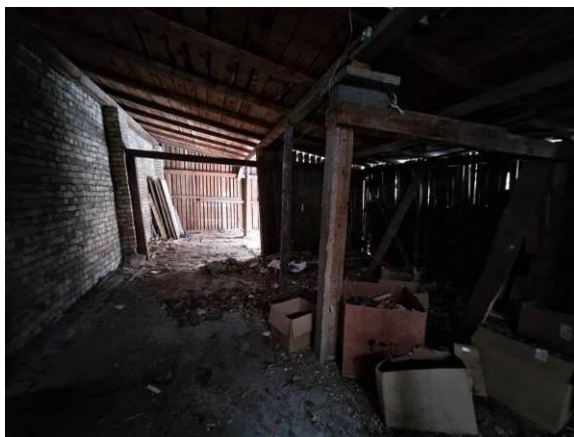


Ēkas (kadastra apz. 0100 087 0213 006; 007)





Ēkas (kadastra apz. 0100 087 0213 008; 009;010)



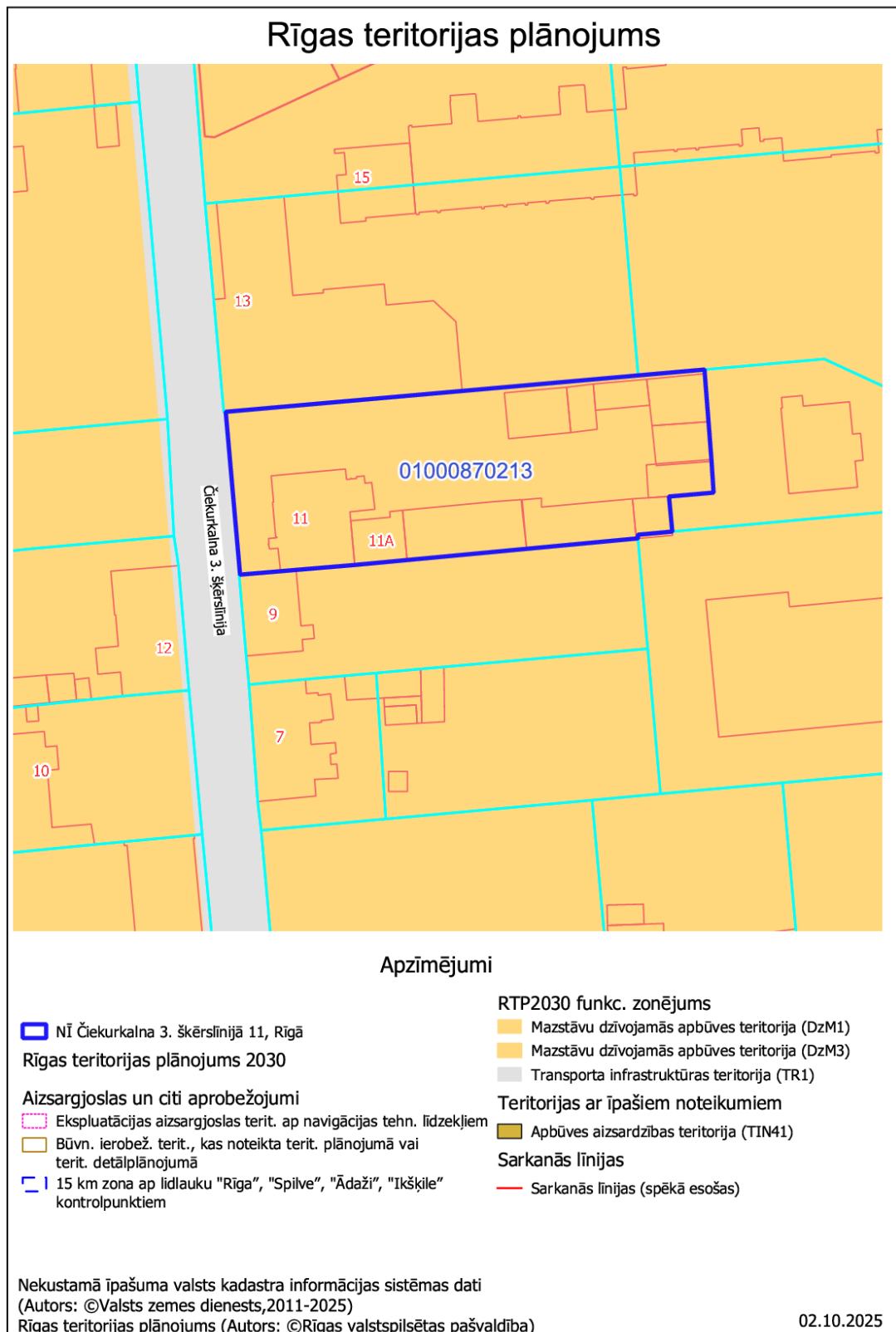
Zemes gabals



Čiekurkalna 3.šķērslīnija



9. Teritorijas plānojums

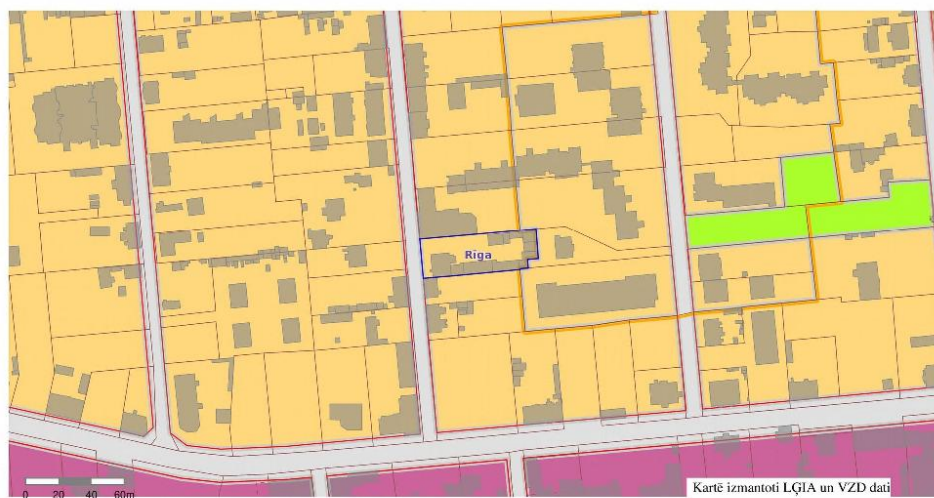


Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- **Kadastra apzīmējums:** 01000870213 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- **Adrese:** Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- **Platība:** 1642 m²
- **Lietošanas mērķis:** Komerccarbības objektu apbūve; Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve; Noliktavu apbūve; Transporta līdzekļu garāžu apbūve
- **Piederība:** pašvaldība (Īpašnieks)

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



Izziņas identifikators: 01000870213_20260126190938

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: [Rīgas valstspilsētas 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 Riepiņu 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 Gaiļezera ielu, Hipokrāta ielu, Bikernieku 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: 01000870213_20260126190938

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: 1640 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- **Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)**, platība: 1640 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- **Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)**, platība: 1640 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- **Apbūves aizsardzības teritorija (TIN41)**, platība: 1640 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 jaunv. zemes vienības 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

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
528.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	¹	30			²	40
529.	Dzīvnieku 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			⁶	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 2.1.1. 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 Vilipa 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 vērstos 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 Pilsone 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. apakšnodalās 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. apakšnodalās 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 līniju;
- 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. līnijā, Čiekurkalna 1. šķērslinijā, Čiekurkalna 2. līnijā posmā starp Čiekurkalna 2. un 4. šķērslīniju, 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. apakšnodaļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskās vērtības:
- 1130.1. vēsturisko ielu tīklu;
- 1130.2. vēsturiskā bruģa elementus Slokas ielā, Dagmāras ielā un Līlijas 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 Līlijas 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. apakšnodaļas 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 šķērsprofilus 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 šķērsprofilus ar apaļo granīta bruģi brauktuves iesegumā Zalves ielā posmā no Zaslauka 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. apakšnodaļas 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 **Tornakalna 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 šādas kultūrvēsturiskas vērtības:
- 1136.1. vēsturisko ielu tīklu, ielu šķērsprofilus 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. apakšnodaļas 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 jaunveidojamas 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 zemesdzi;
- 1137.7. priežu meža ainavu un dabīgo zemesdzi.
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 plakanu jumtu, stiklotu kāpņu telpu, radniecīgu funkcionālisma stilam;
 - 1138.2. vēsturisko ēku apjomu proporcijas un jumtu formu.
1139. Veicot būvniecību **Vecmilgrāvja (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 (pilsētvīdē 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 vērsto 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, rekonstrējot 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 pilsētvīdi;
 - 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))

- 01000870213001, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213002, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11A, Rīga, LV1026
- 01000870213003, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213004, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213008, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213009, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213010, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213005, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213006, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213007, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026
- 01000870213014, Čiekurkalna 3. šķērslinija 11, Rīga, LV1026

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: 01000870213_20260126190938

Lpp. 13 (13)

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 piespiešanas.

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 ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 16.janvārī**.

11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

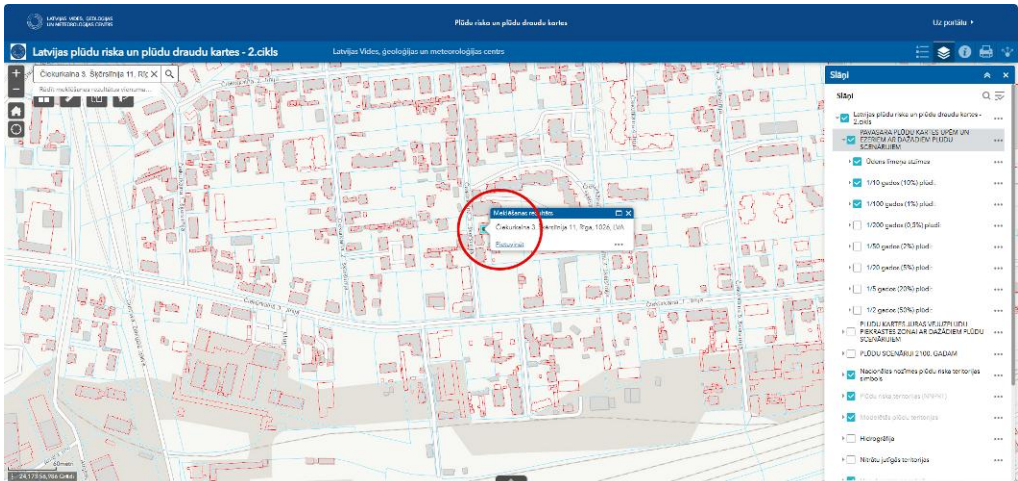
- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- 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 nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publikot, 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:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas, Čiekurkalna apkaimē.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pie apbūvētā zemes gabala no Čiekurkalna 3.šķērslīnijas.Tuvākās sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~200-300m attālumā uz Čiekurkalna 1. un 2.līnijas.	
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtne – daudzstāvu dzīvojamās mājas un sabiedriskās ēkas. Infrastruktūras objekti atrodas netālu.	
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Vidi piesārņojoši objekti tuvumā netika konstatēti	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 <p>Avots:https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu) riska</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks 	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

13.Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:		1642 m²				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		23.12.2025				
Zemes fiskālā kadastrālā vērtība:		34 437,- EUR				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2025				
Zemes universālā kadastrālā vērtība:		39 407,- EUR				
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0012	ha
	-	01.02.2025	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.1641	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1642	ha
	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0070	ha
	-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0050	ha
Uzlabojumi:			Asfaltēta teritorija			
Pieejamās komunikācijas:			EL; U, G			
Konfigurācija:			Neregulārs daudzstūris			
Reljefs:			Līdzens			
Zonējums un tā atbilstība:			Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3)			
Drenāža un gruntsūdeņi:			--			

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 faktoros. 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 īpašumā 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 apbūves vajadzībām**, 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:

- Laba atrašanās vieta
- Elektrības, ūdens un gāzes centralizēti pieslēgumi

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- ēku tehniskais stāvoklis
- neskaidrība ar ēkas vēsturisko kultūrvērtības statusu
- nav centralizēta kanalizācijas pieslēguma

16. Tirgus analīze

2025. gads – piesardzīga izaugsme Rīgā un apkaimēs

- **Kreditēšana:** hipotekāro kredītu tirgus 2024. beigās–2025. sākumā būtiski aktivizējās; jauno līgumu skaits un vidējā kredīta summa strauji aug, ko veicina Euribor kritums un algu kāpums.
- **Euribor:** prognozēts līmenis ap 2% 2025. gada beigās; tas ir pietiekami zems, lai uzturētu pieprasījumu, bet ne "lētās naudas" eiforiju.
- **Aktivitāte Rīgā:** darījumu skaits galvaspilsētā 2024. gada otrajā pusē un 2025. sākumā pieauga, īpaši dzīvokļiem ar labu kvalitāti un finansējamu profilu.

Rīgas apkaimes 2025:

- **Centrs / tuvais centrs:** jauno projektu primārais tirgus jau tuvojas un pārsniedz 3000 €/m²; sekundārais tirgus kvalitatīvām ēkām seko ar mazāku, bet joprojām pozitīvu kāpumu.
- **Sērijveida mikrorajoni:** lēns, bet stabils cenu kāpums (dažos rajonos 2–3 % gadā), joprojām būtiski zem 2007. gada pīķa.
- **Pierīga:** spēcīgs pieprasījums pēc energoefektīviem, kompaktākiem mājokļiem; atsevišķās Pierīgas apkaimēs cenas jau tuvojas Rīgas mikrorajonu līmenim.

Pieprasījuma struktūra Rīgas apkaimēs

- **Energoefektivitāte un kvalitāte:** pircēji arvien vairāk dod priekšroku funkcionāliem, energoefektīviem un kompaktākiem mājokļiem; tas īpaši ceļ cenas jaunajos projektos un renovētās ēkās.
- **Platības:** pieaug interese gan par kompaktām vienas personas māsaimniecībām, gan par 3–4 istabu dzīvokļiem ģimenēm labās apkaimēs (Mežaparks, Teika, Purvciems, Imanta u.c.).
- **Īre vai pirkums:** Īre kļūst par apzinātu izvēli mobilitātes dēļ; īres namu attīstība Rīgā un lielākajās pilsētās stabilizē tirgu, bet nepietiekams kvalitatīvu īpašumu piedāvājums joprojām uztur spiedienu uz cenām.

2026. gads – ko sagaidīt Rīgas apkaimēs

- **Aktivitāte:** 2025. gads iezīmējas kā spēcīgākais kreditēšanas gads pēdējā piecgadē; 2026. gadā sagaidāma turpināta, bet mierīgāka izaugsme, nevis jauns "lēciens" vilnis.
- **Cenu dinamika:** analītiski 2026. gadu raksturo kā stabilizācijas un pielāgošanās periodu—straujš cenu kāpums maz ticams, drīzāk mērens pieaugums kvalitatīvam fondam un stagnācija vājākos segmentos.

Rīgas apkaimju griezumā 2026:

- **Centrs / jaunie projekti:**
 - **Tendence:** neliels, bet turpināts cenu kāpums, īpaši A energoefektivitātes klasē un premium lokācijās.
 - **Riska punkts:** būvniecības izmaksu kāpums un ierobežots jauno projektu piedāvājums var noturēt cenas augstas, bet pircēju skaits kļūst selektīvāks.
- **Sērijveida un vecāks fonds mikrorajonos:**
 - **Tendence:** stabilizācija vai ļoti mērens kāpums; lielāka diferenciācija starp renovētām un nerenovētām mājām.
 - **Scenārijs:** ja enerģijas cenas saglabājas augstas, nerenovētām mājām cenas starpība pret renovētām palielinās.

Pierīga (Jūrmala, Ādaži, Salaspils, Olaine u.c.):

- **Tendence:** turpinās pieprasījums pēc mājokļiem ar labu mobilitāti uz Rīgu; cenas lēni tuvojas Rīgas mikrorajonu līmenim, bet straujš kāpums maz ticams.

Galvenie virzītāji 2026. gadā

- **Procentu likmes:** sagaidāms, ka Euribor svārstīsies ap 2 % līmeni; būtisks kritums nav gaidāms, bet arī straujš kāpums – maz ticams. Tas nozīmē "normālu", nevis lētu kredītu vidi.
- **Būvniecības izmaksas:** augstas izmaksas bremzē jauno projektu piedāvājumu, kas palīdz noturēt cenas esošajam kvalitatīvajam fondam.
- **Demogrāfija un darbs:** Rīgas un Pierīgas apkaimes ar labu darba vietu pieejamību un infrastruktūru saglabās cenu izturību; vājākos rajonos iespējama stagnācija.

Kā to izmantot tavos modeļos un sarunās ar investoriem

- **Segmentēšana:**
 - **1) Rīgas centrs / jaunie projekti:** scenāriji ar 3–5 % gadā 2025–2026, bet ar augstu jutību pret likmju un būvniecības izmaksu izmaiņām.
 - **2) Sērijveida mikrorajoni:** 0–3 % gadā, ar lielu cenas starpību starp renovētu un

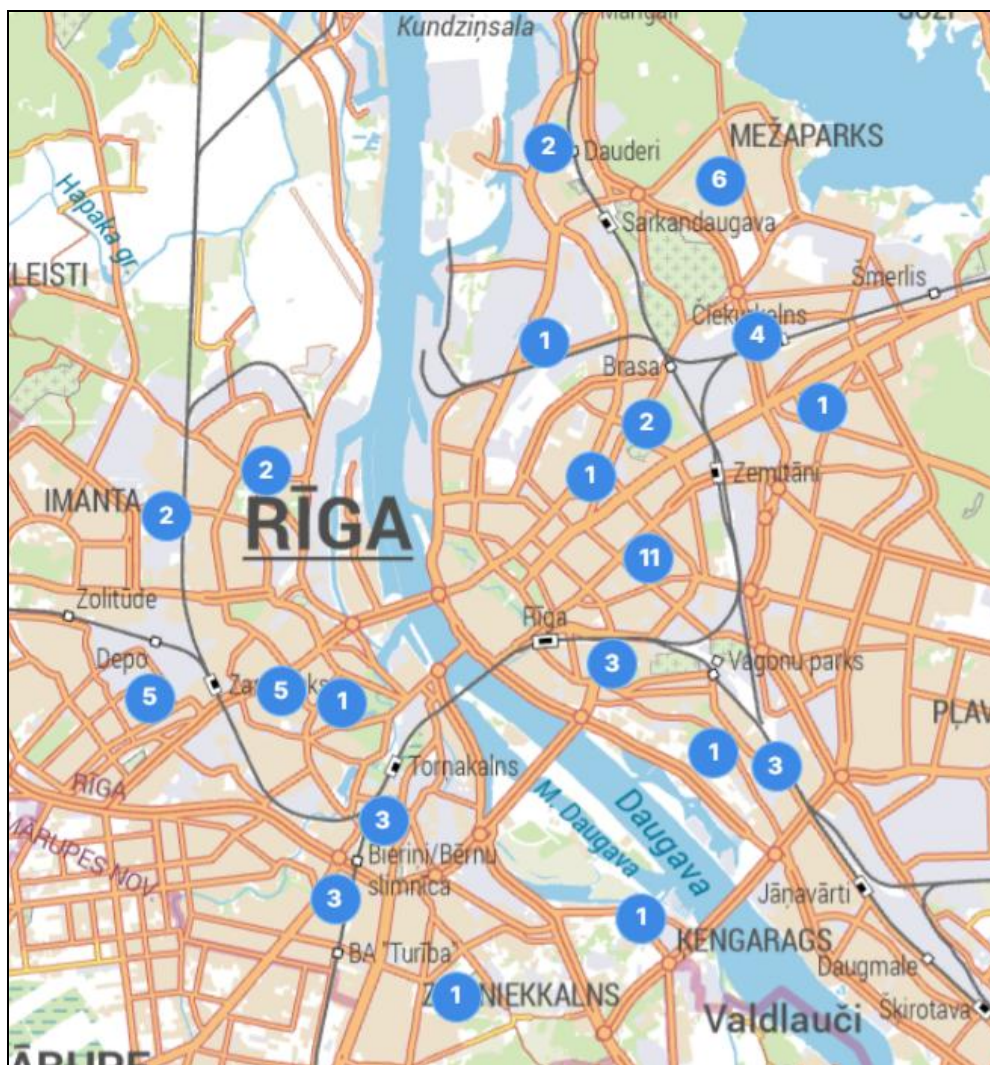
- nerenovētu fondu.
- 3) **Pierīga:** 2–4 % gadā kvalitatīviem projektiem ar labu mobilitāti; konservatīvāks pieņēmums perifērijai.

Avots: db.lv; tikaibizness.lv; VCG Ekspertu grupa

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums (no 08/12/2023-15/10/2025).

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Pārdotā platība, m ² ↓	Kop. platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Iekšt. platība, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓	Veids ↓	Dom. daļas ↓
Zeme Būve	Kalnclieņa iela 55, Rīga	D	27/11/2024	1930	3	462	462	707		401 850	869	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Ojāra Vācieša iela 37, Rīga	D	14/08/2024	1930	2	348	348	1407		395 000	1134	Biroji	1/1
Zeme Būve	Visbijas prospekts 20, Rīga	D	20/05/2025	1908	3	659	659	2 435		342 500	520	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Stokholmas iela 34, Rīga	D	01/07/2025	1938	2	395	395	1 899		330 300	836	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Zasulauka iela 5, Rīga	D	10/12/2025	1920	2	475	475	2 241		330 000	694	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Vīrnu iela 13, Rīga	D	09/05/2024	1936	3	398	398	1 912		315 000	791	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Zasulauka iela 5, Rīga	D	24/05/2024	1920	2	475	475	2 241		305 000	642	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Slokas iela 8, Rīga	D	09/04/2024	1930	3	563	563	1 008		300 000	533	Biroji	1/1
Zeme Būve	Launkaines iela 4, Rīga	D	01/08/2025	1937	2	319	319	1 147		300 000	939	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Mēness iela 10, Rīga	D	25/11/2024	1900	2	715	715	863		290 000	405	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Vagonu iela 30, Rīga	D	05/12/2024	1931	2	312	312	1 104		275 000	882	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Apuzes iela 24A, Rīga	D	06/03/2025	1895	2	222	222	866		275 000	1239	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Klusā iela 15, Rīga	D	17/05/2024	1908	2	602	602	1 476		270 000	449	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Zvārdes iela 12, Rīga	D	08/08/2025	1940	2	291	291	1 565		265 000	910	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Mazā Nometņu iela 65, Rīga	D	02/08/2024	1907	3	359	717	607		249 000	694	Daudzdzīvokļu	1/2
Zeme Būve	Latgales iela 175, Rīga	D	17/07/2024	1927	4	568	568	950		230 000	405	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Zvaigžņu iela 16, Rīga	D	27/12/2024	1900	2	325	325	1 438		230 000	707	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Rīga	D	02/12/2024		1	609	609	2 481		227 000	373	Noiktavas, bunkuri	1/1
Zeme Būve	Bauskas iela 166, Rīga	D	23/04/2025	1880	2	655	655	2 315		215 000	328	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Vilņas iela 2, Rīga	D	02/10/2025	1895	2	391	391	1 344		200 000	511	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Užavas iela 2, Rīga	D	08/07/2024	1939	2	229	229	1 293		200 000	875	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Ģertrūdes iela 108, Rīga	D	05/03/2024	1890	2	290	290	764		196 000	675	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Volguntas iela 60, Rīga	D	28/05/2025	1867	2	206	206	2 892		178 000	865	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Krišjāņa Barona iela 82A, Rīga	D	18/04/2024	1885	1	717	717	923		168 000	234	Biroji	1/1
Zeme Būve	Appuldes iela 27, Rīga	D	26/03/2024	1931	2	271	271	1 679		155 000	572	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Eduarda Smiļģa iela 21A, Rīga	D	15/09/2025	1895	2	740	740	630		155 000	209	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Garā iela 14, Rīga	D	22/06/2025	1935	2	313	313	2 216		155 000	495	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Zāķu iela 5, Rīga	D	11/07/2024	1920	1	265	265	1 415		150 000	567	Garāžas	1/1
Zeme Būve	Kojusalas iela 23, Rīga	D	06/08/2025	1900	2	706	706	1 649		150 000	212	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Artilērijas iela 23, Rīga	D	23/05/2025	1890	2	666	666	1 462		145 000	218	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Hāpsalas iela 7, Rīga	D	11/10/2024	1910	2	237	237	1 267		140 000	591	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Augstrozēs iela 7, Rīga	D	20/12/2024	1912	2	469	469	1 269		140 000	299	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Līvānu iela 3, Rīga	D	18/03/2025	1900	2	350	350	1 485		139 000	397	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Starta iela 6C, Rīga	D	10/01/2025	1927	2	699	699	682		137 000	196	Biroji	1/1
Zeme Būve	Bukultu iela 7 k-1, Rīga	D	22/05/2024	1870	3	705	705	1 906		125 000	177	Biroji	1/1
Zeme Būve	Krāslavas iela 15, Rīga	D	19/12/2024	1902	2	431	431	640		120 000	278	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Krāslavas iela 13, Rīga	D	19/12/2024	1900	3	544	544	642		110 000	202	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Līvcieņa iela 38, Rīga	D	24/01/2025	1920	2	316	316	1 886		105 000	332	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Visbijas prospekts 20, Rīga	D	12/09/2024	1908	3	220	659	812		100 000	455	Daudzdzīvokļu	1/3

Kartē attēlots darījumu ģeogrāfiskais izvietojums.



Avots: www.cenubanka.lv; VCG ekspertu grupa

17. 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.

18. 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 raksturlielumi. (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, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem 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 pārāks 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 pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Čiekurkalna 3. šķērslīnija 22, Rīga
	Zemes platība:	520 m ²
	Ēku platība:	1418 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; U; VS -centralizēti; K - lokāli
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Atbilst
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	30.08.2025
	Energoefektivitātes klase	F Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	211 200,- EUR
Piezīmes:		
		

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Augstrozes iela 7, Rīga
	Zemes platība:	1269 m ²
	Ēkas platība:	469,0 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; U; VS -centralizēti; K – lokāli
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Nedaudz labāks
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	20.12.2024
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	140 000,- EUR
Piezīmes:		
		

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Čiekurkalna 6.šķērslīnija 13, Rīga
	Zemes platība:	1014 m ²
	Ēkas platība:	476,1 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; U; G; VS -centralizēti; K - lokāli
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Nedaudz labāks
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	10.01.2024
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	100 000,- EUR
Piezīmes:		



20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	211 200			140 000			100 000		
Ēku un būvju platība, m2	640,9	1418,4			469			476,1		
Zemes platība, m2	1642	2333			1269			1014		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	148,9			298,5			210,0		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	30.08.2025	0%	0	20.12.2024	5%	14,9	10.01.2024	10%	21,0
Koriģējamā vērtība:	---	148,9			313,4			231,0		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Daudz mazāks	15%	22,3	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0,0	Nedaudz labāks	-5%	-15,7	Nedaudz labāks	-5%	-11,6
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-15,7	Nedaudz labāks	-5%	-11,6
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0,0	Nedaudz labāks	-5%	-15,7	Nedaudz labāks	-5%	-11,6
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	-5%	-15,7	Atbilst	-5%	-11,6
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala ietekme uz kopējo vērtību	---	Nedaudz lielāks	-3%	-4,5	Nedaudz lielāks	5%	15,7	Lielāks	7%	16,2
Kopējā korekcija par m2, EUR		166,8	12%	17,9	266,4	-15%	-47,0	201,0	-13%	-30,0
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	211,4									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	135 500									

Piezīmes: aprēķinā ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iekļauta arī zemes cena.

21. Nosacītās vērtības aprēķins

Lai noteiktu katras īpašuma daļas nosacīto vērtību, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas iegūtais rezultāts tiek sadalīts proporcionāli katras ēkas un zemes atbilstošajai vērtības daļai no to fiskālas kadastrālās vērtības sadalījuma:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā ir: **135 500,- EUR**

Ēku un zemes nosacītais vērtības sadalījums:

Nosaukums un kadastra apzīmējums	platība (m2)	Fiskālā kad. vērtība (EUR)	%	<u>Nosacītā vērtība, EUR</u>	kad. vērtība EUR/m2
zemes vienības (kad. apz. 0100 087 0213)	1642	31740	28,26%	38 286,-	19,33
administratīvā ēka (kad. apz. 0100 087 0213 001)	234	49942	44,46%	60 242,-	213,43
administratīvā ēka (kad. apz. 0100 087 0213 002)	42,2	10808	9,62%	13 037,-	256,11
darbnīca (kad. apz. 0100 087 0213 0003)	99,5	4601	4,10%	5 550	46,24
darbnīca (kad. apz. 0100 087 0213 0004)	110,2	5880	5,23%	7 093	53,36
noliktava (kad. apz. 0100 087 0213 005)	27,4	1472	1,31%	1 776	53,72
garāža (kad. apz. 0100 087 0213 006)	37,1	2112	1,88%	2 548	56,93
noliktava (kad. apz. 0100 087 0213 007)	50,6	1400	1,25%	1 689	27,67
šķūnis (kad. apz. 0100 087 0213 008)	29,4	289	0,26%	349	9,83
šķūnis (kad. apz. 0100 087 0213 009)	30,1	493	0,44%	595	16,38
šķūnis (kad. apz. 0100 087 0213 010)	54,9	898	0,80%	1 083	16,36
būve (kad. apz. 0100 087 0213 014)	39,9	2697	2,40%	3 253	67,59
KOPĀ:		<u>112 332</u>	<u>100,00%</u>	<u>135 500</u>	

22. Iegūtā vērtība

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

135 500,- EUR
(Viens simts trīsdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)

Ēku un zemes nosacītais vērtības sadalījums:

Nosaukums	Kadastra apzīmējums	
apbūvētas zemes vienība	0100 087 0213	38 286,- EUR (trīsdesmit astoņi tūkstoši divi simti astoņdesmit seši euro)
administratīvā ēka	0100 087 0213 001	60 242,- EUR (sešdesmit tūkstoši divi simti četrdesmit divi euro)
administratīvā ēka	0100 087 0213 002	13 037,- EUR (trīspadsmit tūkstoši trīsdesmit septiņi euro)-
darbnīca	0100 087 0213 003	5 550,- EUR (pieci tūkstoši pieci simti piecdesmit euro)
darbnīca	0100 087 0213 004	7 093,- EUR (septiņi tūkstoši deviņdesmit trīs euro)
noliktava	0100 087 0213 005	1 776,- EUR (viens tūkstotis septiņi simti septiņdesmit seši euro)
garāža	0100 087 0213 006	2 548,- EUR (divi tūkstoši pieci simti četrdesmit astoņi euro)
noliktava	0100 087 0213 007	1 689,- EUR (viens tūkstotis seši simti astoņdesmit deviņi euro)
šķūnis	0100 087 0213 008	349,- EUR (trīs simti četrdesmit deviņi euro)
šķūnis	0100 087 0213 009	595,- EUR (pieci simti deviņdesmit pieci euro)
šķūnis	0100 087 0213 010	1 083,- EUR (viens tūkstotis astoņdesmit seši euro)
administratīvā ēka	0100 087 0213 014	3 253,- EUR (trīs tūkstoši divi simti piecdesmit trīs seši euro)

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

23. 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 neviens 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**