

Nekustamā īpašuma



Rītausmas ielā 20A, Rīgā

Tirgus aprēķins

2026.gads
Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments

2026.gada 31.jūlijā

Par nekustamā īpašuma
Rītausmas ielā 20A, Rīgā
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 diviem **zemes gabaliem** :

- **zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0748 – 6 290 m² platībā ;**
- **zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0864 – 12 577 m² platībā;**

ar kopējo platību 18 867 m² platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000955399 ar kadastra Nr. 0100 107 0859.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 23.jūlijā.**

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:

612'900,- EUR**(Seši simti divpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus 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. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	6
3. Situācijas plāns	7
4. Zemes gabalu izvietojums apkārtnē.....	8
5. Piebraucamais ceļš	9
6. Zemes gabalos esošie inženiertīkli	10
7. Teritorijas plānojums	11
8. Foto attēli	12
9. Vērtības definīcija.....	20
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	20
11. Apkaimes apraksts.....	21
12. Tirgus analīze	23
13. Atrašanās vieta	28
14. Zemes gabalu īss apraksts.....	29
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	31
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	31
17. Novērtēšanas pieejas.....	32
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	32
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	33
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	36
21. Iegūtā vērtība	37
22. Neatkarības apliecinājums	37
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	38

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Rītausmas ielā 20A, Rīgā			
Kadastra Nr.:		0100 107 0859			
Īpašnieks:	Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ. Nr. 90011524360				
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000955399				
Kopējā platība:	18 867 m², t.sk.: - zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0748 – 6 290 m² platībā - zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0864 – 12 577 m² platībā				
Esošais izmantošanas veids:	Neapbūvēts zemes gabals				
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Jauktas centra apbūves teritorija (JC4), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - TIAN) 2.1. un 4.5.4. apakšnodaļas prasībām.				
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas valstspilsētas pašvaldība.				
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām				
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatas nodaļījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi, tie ir reģistrēti LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemti apgrūtinājumi, kas uzrādīti LR VZD Kadastra informācijas sistēmā:				
	• zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0748 – 6 290 m2 platībā				
	Tips	Apraksts	Platība Mērv.		
	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0320 ha		
	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0277 ha		
	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1807 ha		
	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.6290 ha		
	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.1807 ha		
	• zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0864 – 12 577 m2 platībā				
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	13.04.2026	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0063	ha
-	13.04.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.2577	ha
-	13.04.2026	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0041	ha
-	13.04.2026	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.0304	ha
-	13.04.2026	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0080	ha
-	13.04.2026	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0019	ha
-	13.04.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0304	ha

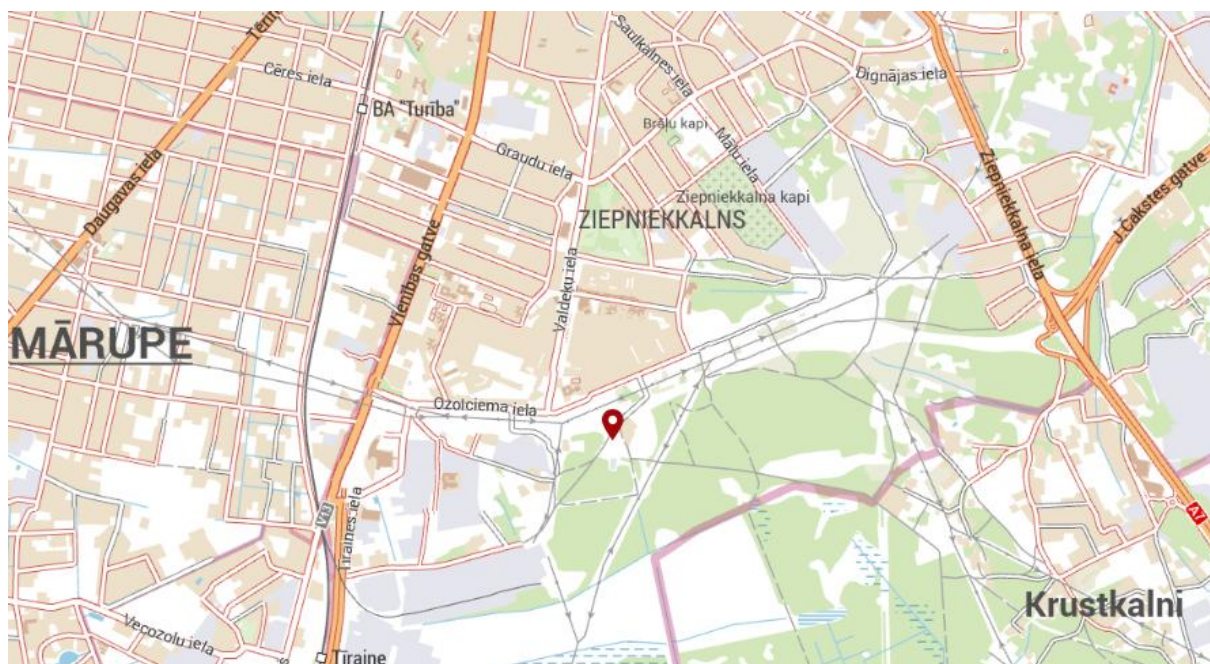
Vērtība noteikta izmantojot:	
Izmaksu pieeja:	Netika izmantota
Ienākumu pieeja:	Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja:	612`900,- EUR (Seši simti divpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību: - Labs novietojums, netālu pakalpojumu sniegšanas vietas, veikali, Rīgas centrs 7,5 km. - Blakus asfaltēta iela un tuvumā komunikācijas - Atrodas tiešā tuvumā Dienvidu tilta maģistrālei Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību: - Zemes gabala apgrūtinājumi
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	612`900,- EUR (Seši simti divpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)
Tirgus vērtība par m ² :	32,49 EUR
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 23.jūlijs

2. Novietnes plāns



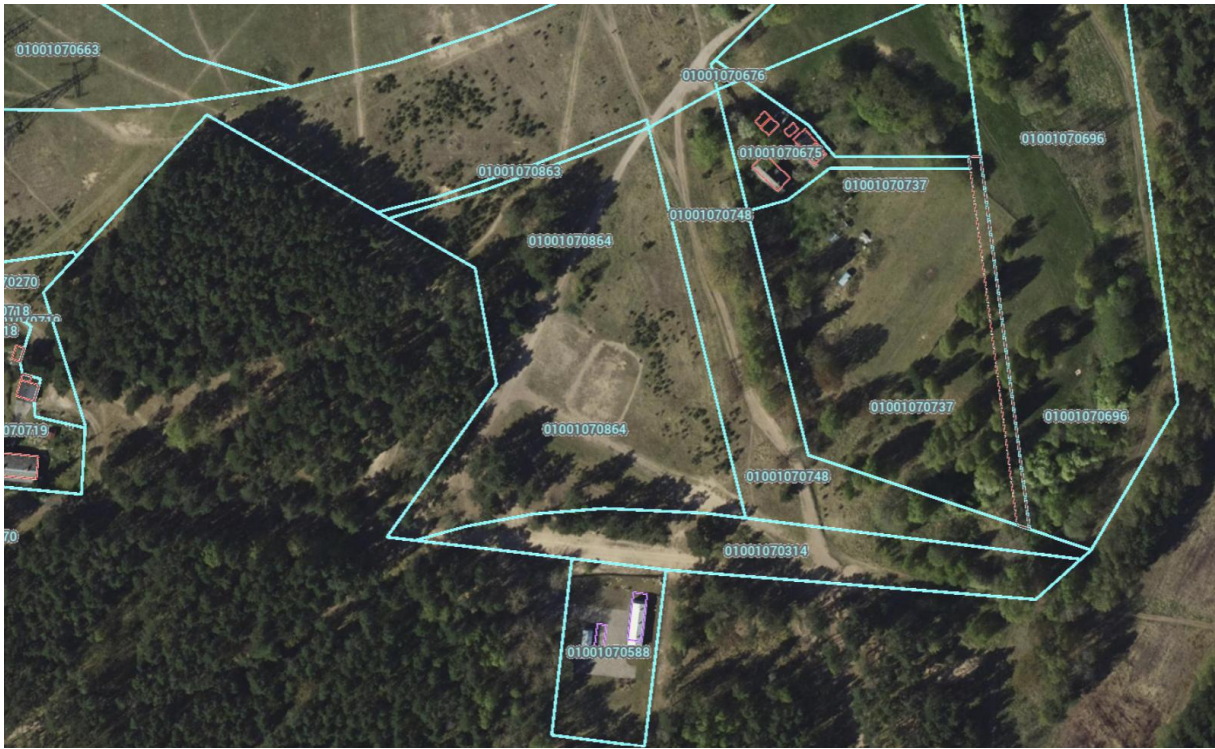
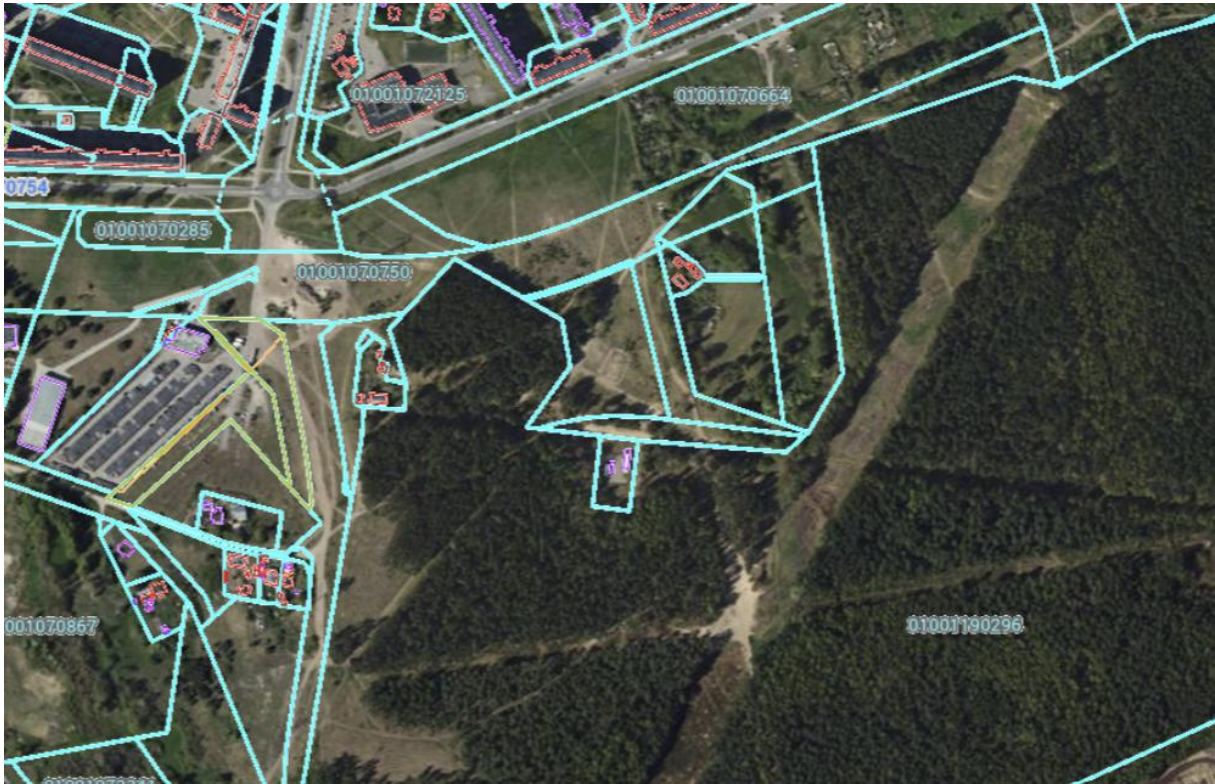
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

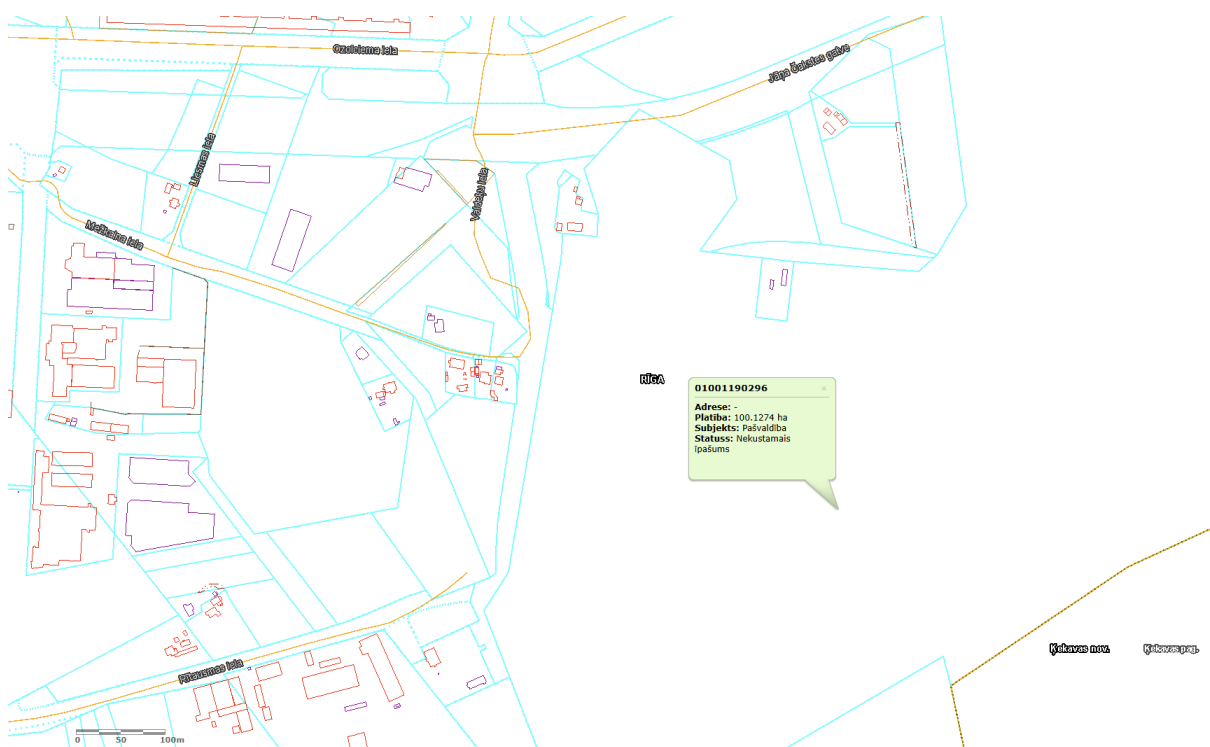
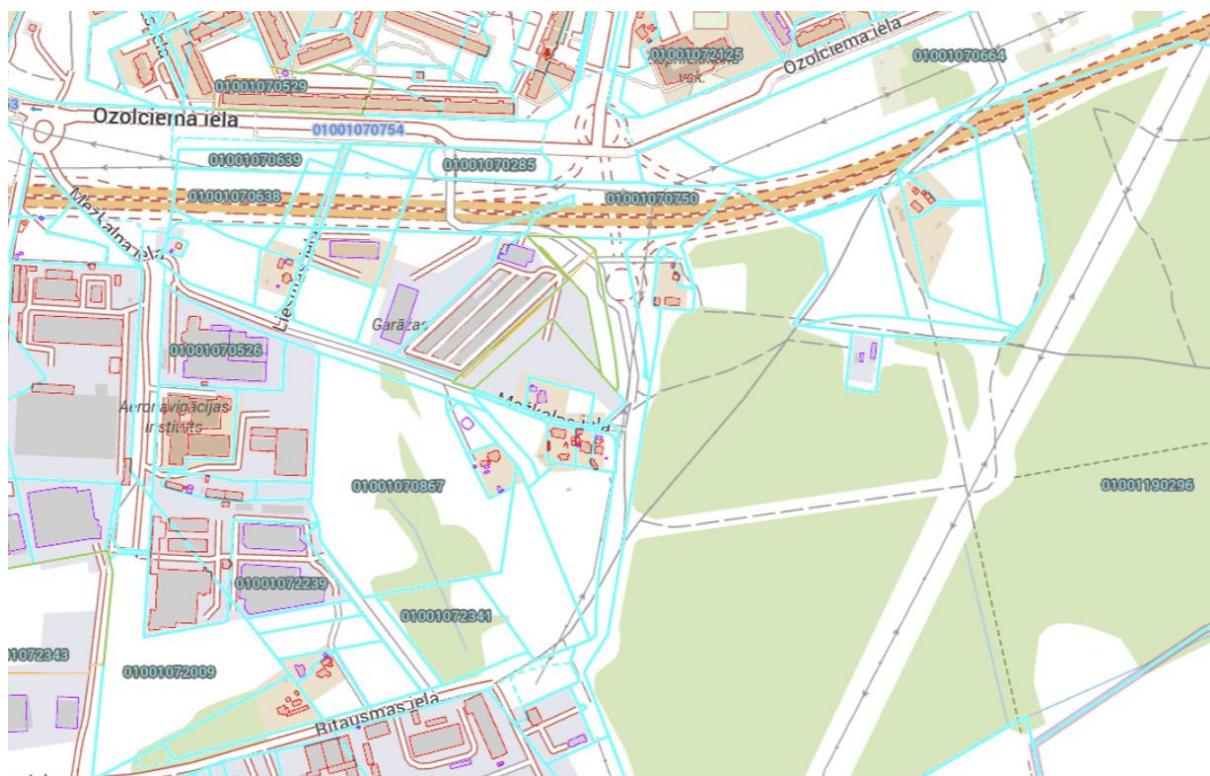
4. Zemes gabalu izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: Rītausmas ielā 20A, Rīgā.

5. Piebraucamais ceļš



Apsekošanas datumā fiziski piekļūšana (ar autotransportu) iespējama no Rītausmas ielas vai Mežkalna ielas, pēc tam pa neizbūvēto Rītausmas ielu (cauri zg ar kad. apz. 0100 119 0296, zemes segums), kas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai.

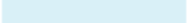
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Novērtējamais īpašums: Rītausmas ielā 20A, Rīgā

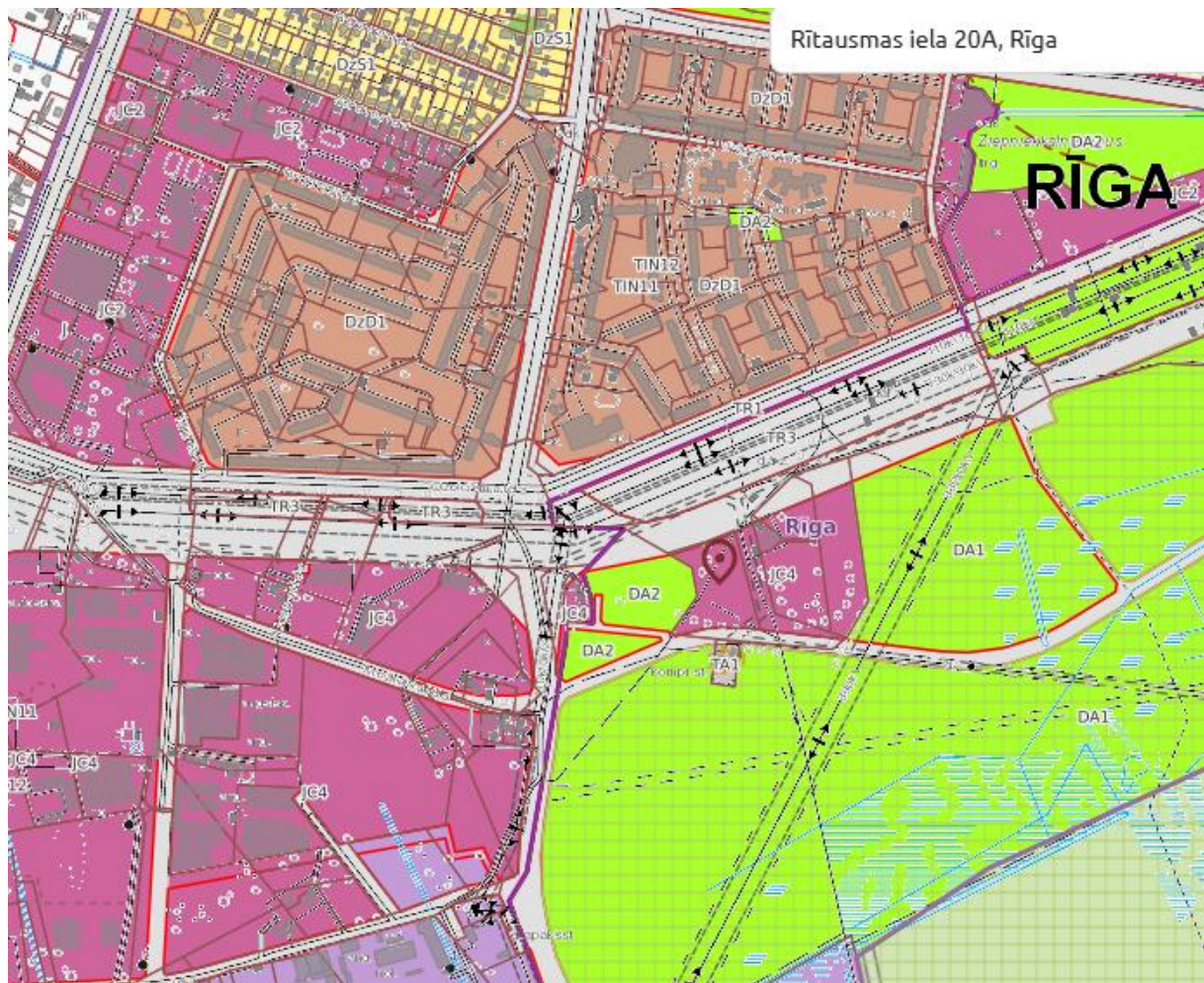
6. Zemes gabalos esošie inženiertīkli



APZĪMĒJUMI

-  Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0748 teritorija
-  Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0864 teritorija
-  NĪVKIS reģistrētās uzmērītās zemes vienību robežas
-  NĪVKIS reģistrētās projektētās zemes vienību robežas
-  Ielas sarkanā līnija

7. Teritorijas plānojums



Jauktas centra apbūves teritorijā (JC4), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - TIAN) 2.1. un 4.5.4. apakšnodaļas prasībām.

4.5.4.1. Pamatinformācija

811. Jauktas centra apbūves teritorija (JC4) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs ar nozīmīgu publiskās un rūpnieciskās apbūves īpatsvaru. Šajās teritorijās līdztekus publiskajai apbūvei atļauti ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīti teritorijas izmantošanas veidi kā papildizmantošana.

4.5.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

812. Biroju ēku apbūve (12001)

813. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, tostarp, atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu objekti.

814. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

815. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

816. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

817. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

818. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): apbūve, ko veido profesionālās ievirzes izglītības un zinātniskās pētniecības iestādes.

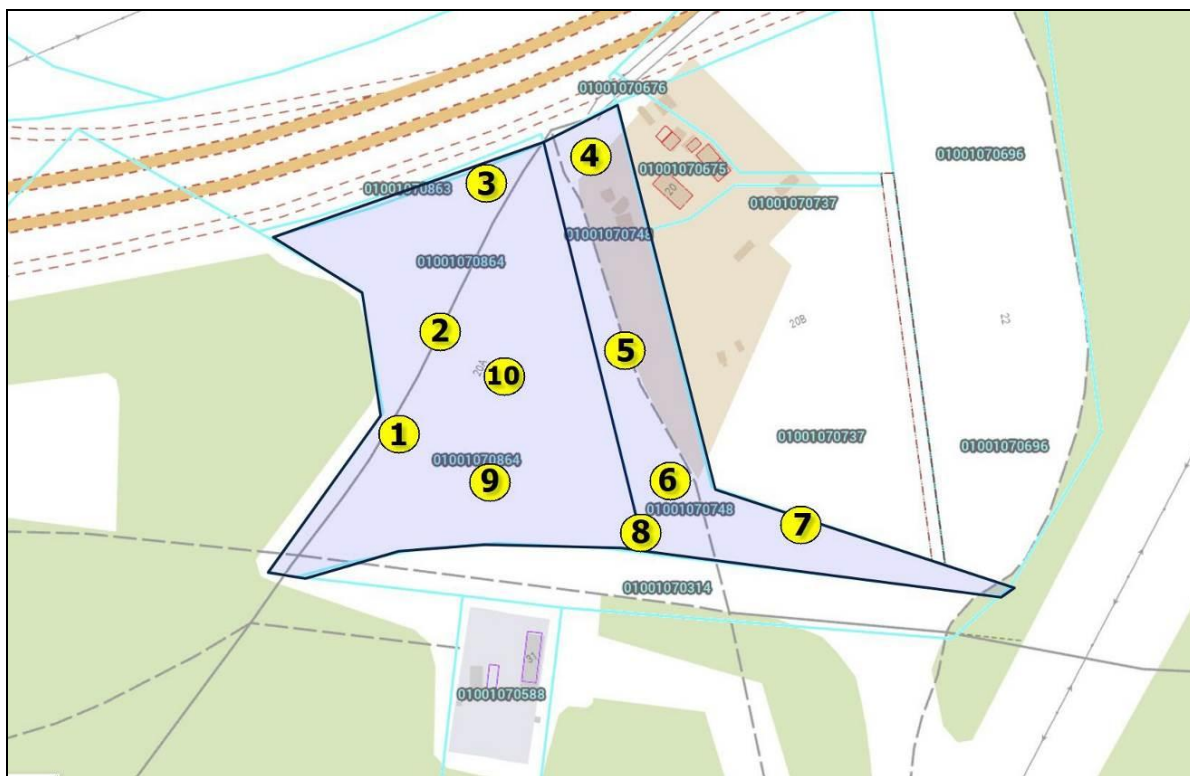
819. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

820. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

821. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Izmantoti informācijas sistēmas geolatlviija.lv dati.

8. Foto attēli



 - Foto fiksācijas punkts

Foto fiksācijas punkts Nr. 1



Foto fiksācijas punkts Nr. 2



Foto fiksācijas punkts Nr. 3



Foto fiksācijas punkts Nr. 4



Foto fiksācijas punkts Nr. 5





Foto fiksācijas punkts Nr. 6





Foto fiksācijas punkts Nr. 7





Foto fiksācijas punkts Nr. 8



Foto fiksācijas punkts Nr. 9





Foto fiksācijas punkts Nr. 10





9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģipšam būtu jāpāriet no viena ģipšnieka pie otra savstarpēji nesaistītu ģipšu 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.

Ģipša apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 23.jūlijā**.

10. 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.
- Ģipšs var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - ģipša 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 Ģipšs tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi ģipšniekiem;
- Ģipšam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas;
- Ģipšam nav aplēptu vai neregistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina ģipša vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Ierobežojošie faktori:

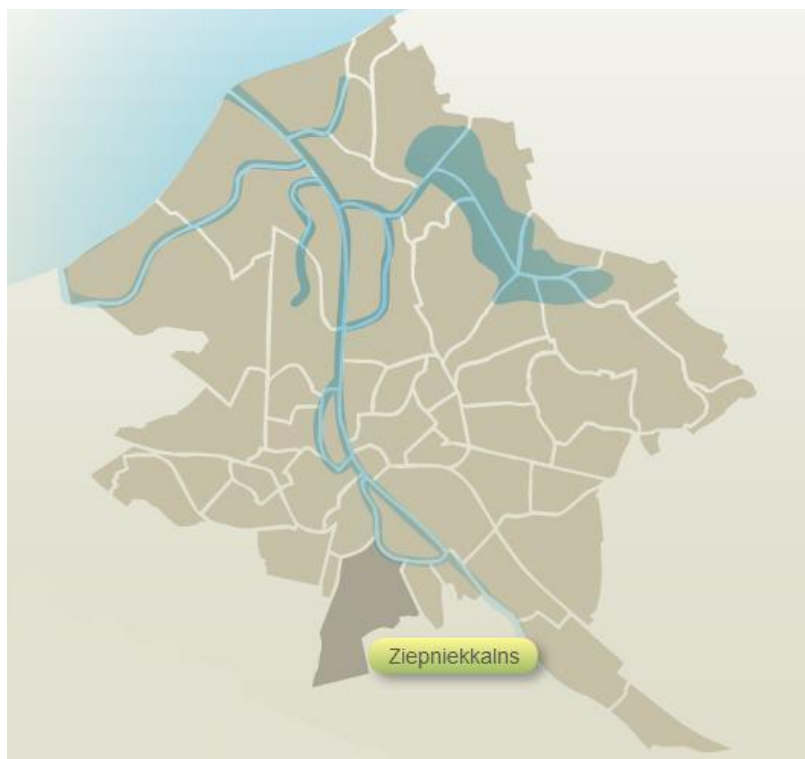
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Ģipšs tika apsekots vizuāli un stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par ģipšam gruntīm, ģipša tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais ģipšs atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz ģipša vērtību;

- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, 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.

11. Apkaimes apraksts

Robežas

Ziepniekkalns atrodas Pārdaugavas dienvidu daļā un robežojas ar Atgāzenes, Torņakalna, Salu (sauszemes savienojums tikai pa Salu tiltu), Bišumuižas un Ozolciema apkaimēm, kā arī Mārupes pagastu. Robežas: paralēla līnija Ozolciema ielai aiz dzīvojamā masīva līdz Mālu ielai, līnija gar dzīvojamo masīvu līdz Padures ielai, Padures iela, Ziepniekkalna iela, Bauskas iela, Doles iela, Bieķengrāvis, Salu tilts, Kārļa Ulmaņa gatve, Vienības gatve, pilsētas robeža.



Ziepniekkalna apkaimes kopējā platība ir 594,2 ha. Apkaimes robežas lielā mērā ir skaidri identificējas pa galveno ielu trasēm, kā arī kontekstā ar plānoto, bet vēl nerealizēto, Dienvidu tilta trešās kārtas izbūves trasi apkaimes D daļā. Apkaimē iezīmējas vismaz 2 daudzfunkcionālie centri – ap Tadaikšu / Valdeķu ielas krustojumu „vecajā” Ziepniekkalnā un ap trolejbusu galapunktu Ziepniekkalna mikrorajonā jeb „jaunajā” Ziepniekkalnā. Apkaimes A, DA daļa funkcionāli ir vāji saistīta

ar pārējo apkaimes teritoriju, tāpēc pašreiz par visu Ziepniekkalna apkaimi grūti runāt kā par telpiski un funkcionāli vienotu teritoriju.

Reljefs

Minimālais apkaimes reljefa virsmas augstums praktiski ir vienāds ar jūras līmeni, jo apkaimes ZA mala pieguļ Bieķengrāvim, kas ir Daugavas atteka. Teritorija no Bieķengrāvja līdz Bauskas ielai ir izteikti līdzena un tās absolūtais augstums ir 3-4 m v.j.l. Ārpus Daugavas ielejas pārsvarā visa Ziepniekkalna apkaimes teritorija ir viļņots līdzenums ar nelieliem kāpu pauguriem. Līdzenākā reljefa daļa atrodas apkaimes R un DR daļā – tur reljefa virsmas augstums pārsvarā ir 11-12 m v.j.l. Savukārt

viļņotākais un arī augstākais reljefs Ziepniekkalnā atrodas apkaimes centrālajā un A daļā (tā saucamās Ziepniekkalna kāpas). Dominējošais reljefa virsmas augstums arī tur ir līdzīgs – 10-12 m v.j.l., taču atsevišķi kāpu pauguri paceļas pat līdz 17 m v.j.l. (piemēram, Ziepniekkalna kapu teritorijā).

Inženierģeoloģija

No inženierģeoloģiskā viedokļa Ziepniekkalna apkaimē raksturīgi daudzveidīgi celtniecības apstākļi. Apkaimes ZA daļā, kas atrodas Daugavas ielejā, inženierģeoloģiskie apstākļi celtniecībai ir nelabvēlīgi. Šajā teritorijā ir arī augsts gruntsūdeņu līmenis, kas pārsvarā atrodas seklāk par 1,5 m. Nosacīti labvēlīgi un labvēlīgi celtniecības apstākļi, ko sekmē arī pietiekošais gruntsūdeņu dziļums (pārsvarā 1,5-3 m un dziļāk), ir raksturīgi lielākajā daļā Ziepniekkalna apkaimes.

Ūdeņi

Vienīgais ūdensobjekts Ziepniekkalnā ir Bieķengrāvis - Daugavas kreisā atteka, kas sākas pie Zaķusalas un ietek Mazajā Daugavā. Tā garums 3,8 km, bet vidējais platums mainīgs - no dažiem desmitiem metru augštecē un lejtecē, kamēr vidustecē pat vairāk par 100 m. Bieķengrāvja hidroģeoloģiskā nozīme pamazām samazinās, jo tas stipri aizaug.

Zaļumi

Zaļumu teritorijas Ziepniekkalnā aizņem 11,3% jeb 66,9 ha lielu platību. Lielākās no tām izvietotas apkaimes centrālajā (Ēbelmuižas parks, Ziepniekkalna kapi, teritorija starp Tumes un Staburaga ielām) un DA daļā (galvenokārt ģimenes dārziņi un meži).

Teritorijas izmantošana

Vislielāko platību aizņem dzīvojamās apbūves teritorijas - 27,3% jeb 162,1 ha, kas raksturīgas gan apkaimes DR daļai, kur izvietots Ziepniekkalna dzīvojamais mikrorajons, gan arī apkaimes ZR un centrālajai daļai, kur daudzstāvu dzīvojamā apbūve ir nedaudz vecāka un attīstīta galvenokārt 1960.-1970.-jos gados. Ievērojamu platību Ziepniekkalnā aizņem arī jauktas apbūves teritorijas – 18,5% jeb 109,9 ha. Šīs teritorijas galvenokārt izvietotas gar galvenajām apkaimes ielām un jo īpaši apkaimes A malā gar Ziepniekkalna ielu, kur raksturīga aktīva komercdarbība. 9,4% jeb 55,8 ha Ziepniekkalnā aizņem savrupmāju apbūves teritorijas. Plašākais šādu teritoriju nogabals izvietojies apkaimes R daļā starp Vienības gatvi un Valdeķu ielu, kā arī teritorijā ap Misas, Līvciema un Zaļenieku ielām apkaimes centrālajā daļā. Relatīvi ievērojamu teritoriju Ziepniekkalna apkaimē aizņem ceļu un ielu trases – 21,6% jeb 128,3 ha, jo perspektīvā būtiski paredzēts pilnveidot vietējo ielu tīklu apkaimes D un DA daļā, kur pašreiz ielu tīkla nav vai arī tas ir vāji attīstīts. Turklāt gar Ziepniekkalna apkaimes D robežu plānota Dienvidu tilta trases 3.kārtas izbūve ar vairākiem jauniem pieslēgumiem pie apkaimes maģistrālo ielu tīkla.

Transporta saiknes

Ziepniekkalna apkaimi no R, Z un A puses ieskauj pilsētas maģistrāles ar intensīvu satiksmi - Vienības gatve, K. Ulmaņa gatve un Mūkusalas / Ziepniekkalna iela, tādējādi nodrošinot ļoti labas transporta saiknes ar citām apkaimēm. Apkaimes iekšējās transporta plūsmas nodrošināšanai un izejai uz pilsētas maģistrālēm būtiskākā loma ir pilsētas nozīmes ielām - Valdeķu, Graudu un Ozolciema ielai. Līdz ar Dienvidu tilta trases attīstību tālākā perspektīvā īpaši varētu uzlaboties Ziepniekkalna apkaimes saiknes ar Daugavas labā krasta apkaimēm, samazinot transporta slodzi uz Mūkusalas / Ziepniekkalna ielu. Ziepniekkalna apkaimes sasniedzamība ar sabiedrisko transportu kopumā ir ļoti laba, lai gan pastāv būtiskas atšķirības starp atsevišķām šīs apkaimes daļām. Uz Ziepniekkalna apkaimi vai caur to kursē 16 pilsētas sabiedriskā transporta maršruti. No tiem 1 tramvaju, 8 autobusu, 3 trolejbusu un 4 maršruta taksometru maršruti. Kopumā ikdienā tādējādi caur Ziepniekkalnu vienā virzienā kursē 1031 sabiedriskā transporta reiss.

Avots: www.apkaimes.lv

12. Tirgus analīze

Komerčiālas un industriālas apbūves zemesgabalu galvenie vērtību ietekmējošie faktori:

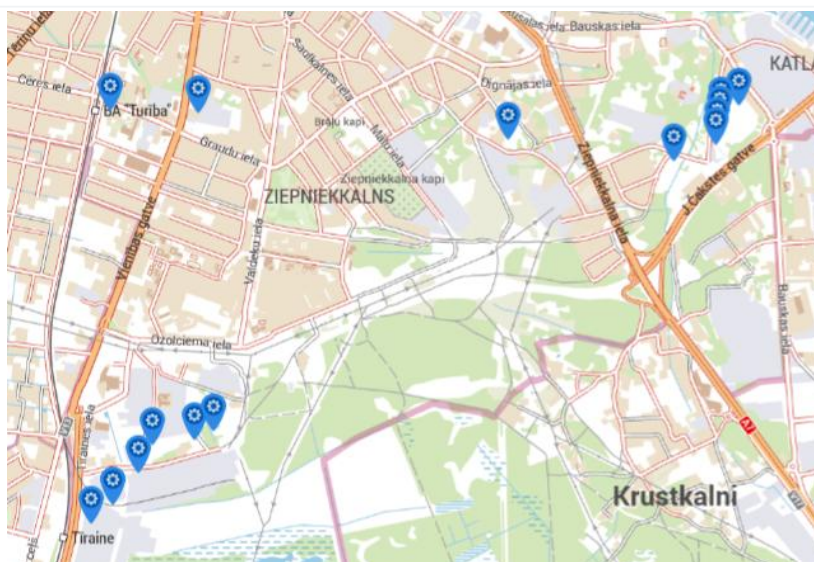
- novietojums, komerciālais potenciāls, piekļūšana un attālums līdz maģistrālām ielām;
- inženierkomunikāciju pieejamība;
- zemesgabala platība, konfigurācija;
- apkārtnē esošo objektu kvalitāte un struktūra;
- esošā apbūve uz zemes gabala;
- sarkano līniju esamība un citi apgrūtinājumi.

2025. gadā visvairāk darījumu ar komercapbūves zemi notika cenu amplitūdā līdz 20 EUR/m². Savukārt vismazāk zemes gabalu darījumu notika cenu amplitūdā no 80 līdz 100 EUR/m². Maz darījumu notika arī ar dārgiem apbūves zemes gabaliem – tikai astoņos darījumos summa pārsniedza 100 EUR/m². Gandrīz visi šie darījumi reģistrēti Rīgas centra rajonā. Komerccapbūvei (biroju ēkas, tirdzniecības centri u. tml.) piemērotākie un populārākie bija Krasta, Maskavas, K. Ulmaņa gatves, Skanstes, Mūkusalas ielas un citi rajoni. Lielveikalu būvniecībai piemērotākie zemes gabali bija ar ļoti labu novietojumu, krustojumos, ar teicamu satiksmes loģistiku.

Līdzīgu Rīgas pilsētas Ziepniekkalna apkaimes zemes gabalu pārdevumu praktiski nav un cenas, kuras ir pēc novietojuma un inženierkomunikāciju nodrošinājuma, daļēji salīdzināmas ar vērtējamo nekustamo īpašumu ir 7 - 50 EUR (Tab. Nr. 1.) par vienu zemes m².

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums.

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdoitā platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓
Rītausmas iela 25, Rīga	D	12/12/2024				34 095	34 095	385 000	11
Rītausmas iela 11A, Rīga	D	24/03/2023				28 819	28 819	400 000	14
Rītausmas iela 7, Rīga	D	27/11/2023				17 360	17 360	750 000	43
Bauskas iela 159A, Rīga	D	17/09/2025				16 315	16 315	807 593	50
Rīga	D	24/11/2025				12 857	12 857	275 000	21
Cerņukstes iela 25, Rīga	D	10/09/2024				9 321	9 321	420 000	45
Stārstu iela 33, Rīga	D	15/11/2022				9 117	9 117	108 750	12
Rīga	D	23/10/2024				7 577	7 577	236 000	31
Rīga	D	06/06/2025				7 215	7 215	275 000	38
Rīga	D	31/05/2022				6 934	6 934	50 000	7
Rīga	D	31/05/2022				6 934	6 934	50 000	7
Gulbju iela 15, Rīga	D	17/09/2025				6 421	6 421	317 840	50
Tiraines iela 5B, Rīga	D	17/08/2021				6 353	6 353	156 695	25
Gulbju iela 19, Rīga	D	17/09/2025				5 854	5 854	289 773	50
Gulbju iela 23, Rīga	D	17/09/2025				5 848	5 848	289 476	50
Gulbju iela 25, Rīga	D	17/09/2025				5 465	5 465	270 518	50



Notikušo darījumu īss apskats

Ceraukstes iela 25, Rīga (Bišumuiža)

Zeme

Dzīvokļu mājām

Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei	
10/09/2024	1951535	01000730267	9 321	0.9	420 000	45	1/1	

Informācija

Sludinājumi 4

Darījumi 1

Attēli 22

Komentāri 1

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģis

Ceraukstes iela 25, Rīga (Bišumuiža)

Zeme

×

Noņemt apstiprinājumu

Apstiprināts

Datums	ID	Platība, m²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m²
05/04/2024	1823137	9 321	0.9	400 000	43

Tiek pārdots zemesgabals Bišumuižā, blakus Dienvidu tiltam. Kopējā zemes platība 0,9321Ha - Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J). Ērta piebraukšana un sabiedriskais transports no Ziepniekkalna ielas. Zemes gabals blakus topošajam paralimpiskajam sporta centram. Bišumuižas teritorija.

Daudzfunkcionāls pielietojums - daudzdzīvokļu māju apbūve, vieglā ražošanas vai komercapbūve, parcelējama zeme māju vai rindu māju apbūvei.

Inženierkomunikācijas gar īpašuma robežu-

- Elektrība
- Ūdensapgāde
- Kanalizācija
- Gāze

Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Zeme

Lauksaimniecībai

Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	EUR/ha	Zemei	
27/03/2024	1826876	80700010012	11 800	1.2	195 000	17	165 254	1/1	

Informācija

Sludinājumi 1

Darījumi 2

Attēli 6

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Mazā Rāmas, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Zeme

Komercapbūve

×

Noņemt apstiprinājumu

Apstiprināts

Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m²	Zemes cena, EUR/ha
15/03/2024	1811129	80700010012	11 800	1.2	220 000	19	186 441

Pārdod zemesgabalu Ķekavas pagastā. Nekustamais īpašums atrodas stratēģiski izdevīgā un perspektīvā vietā. Saskaņā ar spēkā esošā Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana noteikta Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas.

Продается земельный участок в Кекавской волости. Недвижимость находится в стратегически выгодном и перспективном месте. Согласно действующему территориальному плановому (разрешенному) использованию Кекавской волости Кекавского края, участок определен, как территория смешанной жилой и деловой застройки.

Stērstu iela 33, Rīga (Ziepniekkalns)

Zeme | Dzīvokļu mājām | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija

Datums
15/11/2022

ID
1485171

Zemes informācija

Kadastra numurs
01000730056

Platība, m²
9 117

Platība, ha
0.9

Cena

EUR
108 750

EUR/m²
12

Domājamās daļas

Zemei
1/1

Informācija | Sludinājumi 3 | Darījumi 3 | Attēli 33 | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Stērstu iela 33, Rīga (Ziepniekkalns)

Zeme | Daudzstāvu būvei

Ņemot apstiprinājumu

Apstiprināts

Datums
31/10/2022

ID
1417262

Kadastra numurs
01000730056

Platība, m²
9 117

Platība, ha
0.9

Cena, EUR
164 000

Zemes cena, EUR/m²
18

Pārdod no apbūves brīvu zemes gabalu Ziepniekkalnā ar apstiprinātu būvprojektu minimālā sastāvā daudzdzīvokļu mājas būvniecībai. Zemes gabala platība ir 9117 m², un tas ir izvietots klusā un zaļā apkaimē Ziepniekkalnā, kvartālā starp Stērstu ielu un Putnu ielu, 10-15 minūšu brauciena attālumā no Rīgas centra. Zemes gabala tuvumā atrodas A7 autoceļš Rīga-Bauska-Lietuvas robeža.

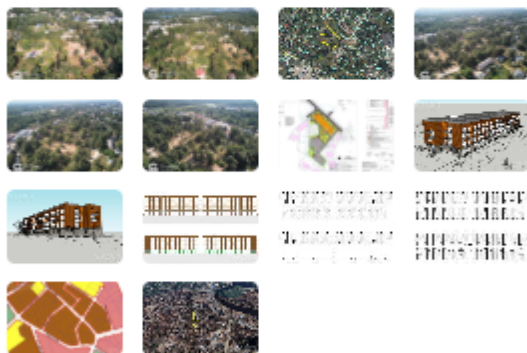
Zemes gabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā, atļautais apbūves augstums - līdz 4 stāvi.

Saskaņā ar projektu minimālā sastāvā, paredzēta 4 stāvu daudzdzīvokļu mājas būvniecība ar 129 dzīvokļiem. 17 3-istabu dzīvokļi un 112 1-istabas dzīvokļi. Kopējā lietderīgā dzīvokļu iekštelpu platība - 4018 m². Komerccplātibas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 188, 2 m². Koplietošanas saimniecības telpas ēkas 1. stāvā - 552, 7 m². 77 autostāvvietas, 155 velonovietnes.

Paredzētā apbūves intensitāte 73, 24% no maksimālajiem 120%. Brīvā teritorija - 58, 24% no minimālajiem 40%.

Zemes gabalam ir iespējas pieslēgties elektro, ūdensvada un kanalizācijas, kā arī gāzes apgādes tīkliem. Piebraucamais ceļš ir grants seguma, nepieciešams līdz zemes gabalam veikt Stērstu ielas izbūvi.

Zemes gabalam veikta jauna topogrāfija un veikts Latio novērtējums par 225000 EUR.

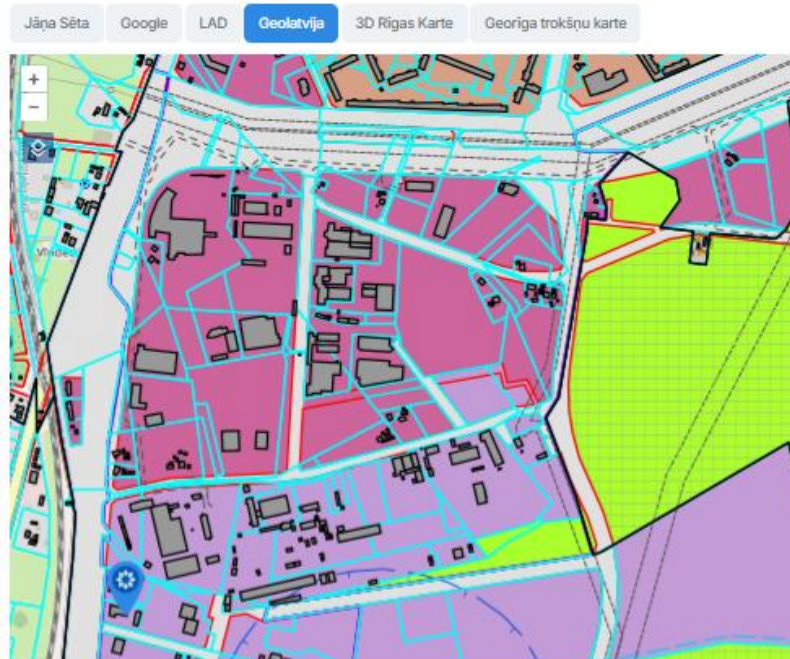


Tīraīnes iela 5B, Rīga (Ziepniekkalns)

Zeme | Komerccobjektiem | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājams
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
17/08/2021	1305317	01001072137	6 353	0.6	156 695	25	1/1

Informācija Darījumi 1 Attēli Komentāri Karte Aprūtinājumi

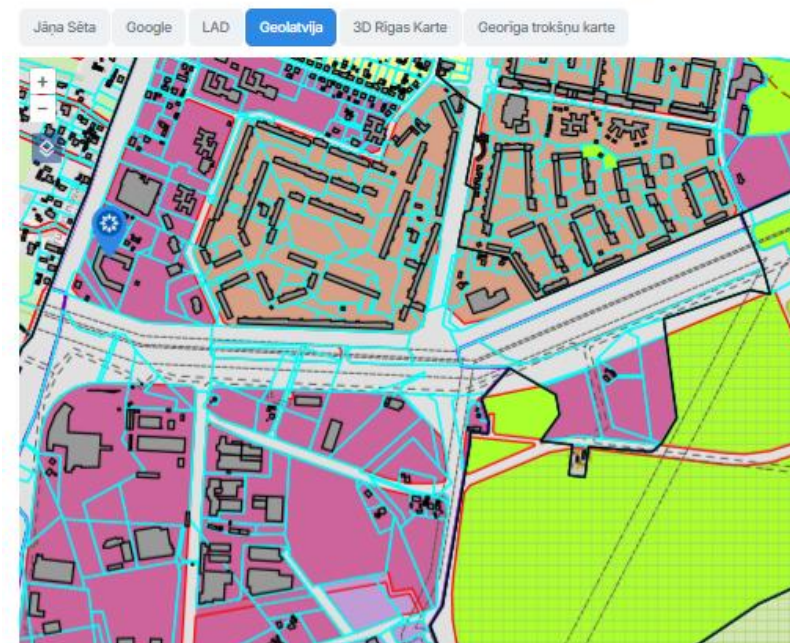


Vienības gatve 188A, Rīga (Ziepniekkalns)

Zeme | Komerccobjektiem | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājams
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
23/02/2024	1846273	01001070516	4 192	0.4	110 000	26	1/1

Informācija Sludinājumi 3 Darījumi Attēli Komentāri Karte A



Avots: www.cenubanka.lv

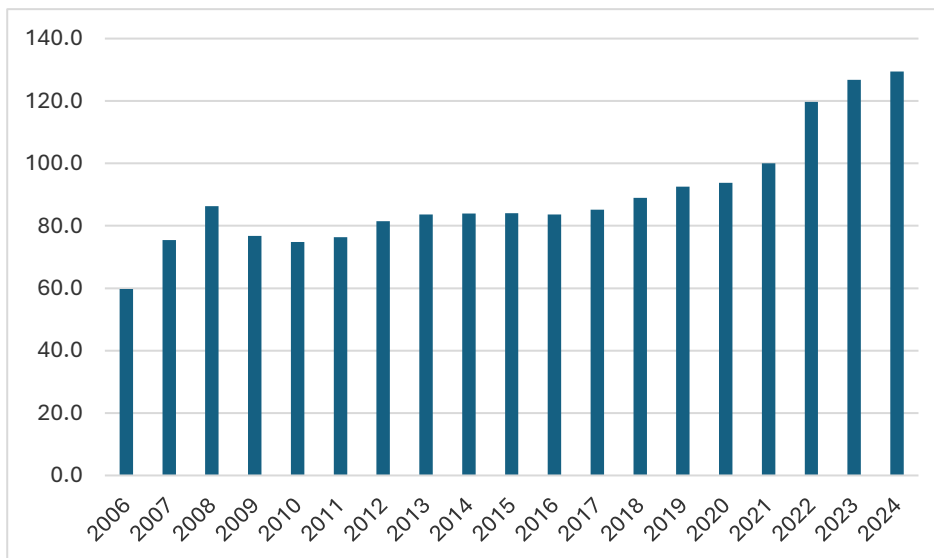
Novērtējamais īpašums: Rītausmas ielā 20A, Rīgā.

Būvniecības izmaksu indeksi nedzīvojamās ēkās (2021. gads 100%).

Avots www.csb.gov.lv

Pēdējo trīs gadu periodā ir būtisks pieaugums būvniecības izmaksu indeksos nedzīvojamās ēkās (2021. gads 100%).

Būvniecības izmaksu indeksi pa resursu veidiem (2021=100)



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Piezīmes
83.9	84.0	83.6	85.2	88.9	92.5	93.8	100.0	119.7	126.7	129.4	Būvniecība - pavisam
66.0	70.4	73.8	77.1	83.4	89.8	96.1	100.0	109.3	117.8	125.1	Strādnieku darba samaksa
88.5	88.5	89.5	90.4	92.9	95.4	96.0	100.0	116.7	124.9	128.7	Izmaksas mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai
89.4	87.7	84.9	86.1	89.3	92.3	91.7	100.0	126.3	132.1	131.5	Būvmateriāli

Avots: <https://stat.gov.lv/lv/metadati/2471-buvniecibas-izmaksu-indeksi>

13. Atrašanās vieta

	Nekustamais īpašums atrodas Ziepniekkalna apkaimē, administratīvi Rīgas valstspilsētas Zemgales priekšpilsētā, kvartālā starp neizbūvēto Jāņa Čakstes gatvi, neizbūvēto Rītausmas ielas posmu. Tuvākajā apkārtnē dominē daudzdzīvokļu māju un Komercepūves, atsevišķas dzīvojamā ēkas. Zemesgabals atrodas teritorijā ar neizbūvētu ielu infrastruktūru. Zemesgabals pieguļ neizbūvētajam Jāņa Čakstes gatves posmam ("B" kategorijas iela), kas savienojas ar neizbūvēto Rītausmas ielas posmu ("E" kategorijas iela), kas, savukārt, savienojas ar Valdeķu ielu ("C" kategorijas iela). Jāņa Čakstes gatvei ("B" kategorijas iela) plānots savienojums ar Vienības gatvi ("B" kategorijas iela). Šobrīd noris Jāņa Čakstes gatves izbūve posmā no Valdeķu ielas līdz Ziepniekkalna ielai, kā arī plānota Jāņa Čakstes gatves izbūve posmā no Valdeķu ielas līdz Vienības gatvei (darbus plānots noslēgt 2027.gadā). Attālums līdz Rīgas centram 7,5km, ar auto 15 min. vai ar autobusu 20 min.
Novietojums:	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	200 metru attālumā autobusu pietura Ozolciema iela (60, 56, 46, 44, 27,4.), piebraukšana pa pašvaldībai piederošu ielu. Apsekošanas datumā fiziski piekļūšana ar autotransportu iespējama no Rītausmas ielas vai Mežkalna ielas, pēc tam pa neizbūvēto Rītausmas ielu (cauri zg ar kad. apz. 0100 119 0296, zemes segums), kas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai. Pēc Dienvidu tilta 4.klārtas izbūves visticamākais būs iespējams organizēt/izbūvēt piebraukšanu no Jāņa Čakstes gatves puses. Būvdarbus plānots pabeigt 2027.gadā.
Apkārtne, infrastruktūra:	Netālu atrodas pakalpojumu un izglītības iestādes, un no apbūves brīvi zemes gabali. Šobrīd objektā turpinās gan pārvada, gan ceļu konstrukcijas, gan inženiertehnisko komunikāciju izbūve un citi darbi. Līdztekus ceļu konstrukciju būvniecībai objektā izbūvē arī dažādas inženiertehniskās komunikācijas -lietus ūdens un sadzīves kanalizāciju, pārbūvē gāzes vadu un esošo ūdensvadu, kā arī turpinās apgaismojuma un elektronisko sakaru tīklu būvniecība. Būvdarbus plānots pabeigt 2027.gadā.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	Avots:https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuverts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā. - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņi ("Heavy precipitation") risks Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

14. Zemes gabalu īss apraksts

Zemes gabalu platība:		18 867 m², t.sk.: • zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0748 – 6 290 m2 platībā • zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0864 – 12 577 m2 platībā																														
Fiskālās kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		07.05.2026																														
Universālās kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		07.05.2026																														
Prognozētās kadastrālās vērtības noteikšanas datums		01.06.2026																														
Fiskālā kadastrālā vērtība:		180 612,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv																														
Universālā kadastrālā vērtība:		251 582,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv																														
Prognozētā kadastrālā vērtība:		180 612,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv																														
Apgrūtinājumi:	<i>Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi, tie ir reģistrēti LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemti apgrūtinājumi, kas uzrādīta LR VZD Kadastra informācijas sistēmā:</i>																															
	• <u>zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0748 – 6 290 m2 platībā</u>																															
	<table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0320</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0277</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.1807</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.6290</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312080102</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem</td><td>0.1807</td><td>ha</td></tr></table>	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0320	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0277	ha	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1807	ha	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.6290	ha	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.1807	ha							
	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																												
	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0320	ha																												
	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0277	ha																												
	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1807	ha																												
	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.6290	ha																												
	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.1807	ha																												
	• <u>zemes vienība ar kad. apz. 0100 107 0864 – 12 577 m2 platībā</u>																															
<table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>13.04.2026</td><td>7312050601</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0063</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>13.04.2026</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>1.2577</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>13.04.2026</td><td>7312080101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0041</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>13.04.2026</td><td>7312080102</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem</td><td>0.0304</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	13.04.2026	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0063	ha	-	13.04.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.2577	ha	-	13.04.2026	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0041	ha	-	13.04.2026	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.0304	ha		
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																											
-	13.04.2026	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0063	ha																											
-	13.04.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.2577	ha																											
-	13.04.2026	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0041	ha																											
-	13.04.2026	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.0304	ha																											
<table><tr><td>-</td><td>13.04.2026</td><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0080</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>13.04.2026</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0019</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>13.04.2026</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0304</td><td>ha</td></tr></table>	-	13.04.2026	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0080	ha	-	13.04.2026	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0019	ha	-	13.04.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0304	ha														
-	13.04.2026	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0080	ha																											
-	13.04.2026	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0019	ha																											
-	13.04.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0304	ha																											

Pieejamās komunikācijas:	<i>Saskaņā ar pieejamiem augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datiem (skat. Īpašuma departamentā 11.05.2026. sagatavoto informāciju par inženiertīkliem zemes vienībām Rītausmas ielā, Rīgā (kadastra apzīmējumi: 0100 107 0748 un 0100 107 0864), Zemesgabalos un tiem tuvākajā apkārtnē atrodas šādi inženiertīkli:</i> ▪ Ozolciema un Valdeķu ielās atrodas pašteses kanalizācijas cauruļvadi; ▪ Ozolciema un Valdeķu ielās atrodas lietuss kanalizācijas cauruļvadi; ▪ Ozolciema un Valdeķu ielās atrodas pazemes ūdensvadi; ▪ kvartālā starp Ozolciema un Valdeķu ielām atrodas drenāža; ▪ kvartālā starp Ozolciema un Valdeķu ielām atrodas pazemes zemspiediena gāzes vadi; ▪ zemesgabalā ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0864, Jāņa Čakstes gatvē un Ozolciema ielā atrodas pazemes vidēja spiediena gāzes vadi; ▪ zemesgabalos ar kadastra apzīmējumiem 0100 107 0748 un 0100 107 0864 un Jāņa Čakstes gatvē atrodas pazemes augstā spiediena gāzes vads ar pieslēgumu gāzes regulēšanas punkta ēkai (būves kadastra apzīmējums 0100 107 0588 003); ▪ Ozolciema un Valdeķu ielās atrodas elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija; ▪ virzienā no Ozolciema ielas uz zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0748 atrodas elektronisko sakaru kabelis; ▪ Valdeķu ielā un krustojumā ar Ozolciema ielu atrodas elektronisko sakaru optiskais kabelis; ▪ Ozolciema ielā atrodas elektronisko sakaru gaisvadu optiskais piekar kabelis; ▪ kvartālā starp Ozolciema un Valdeķu ielām atrodas elektronisko sakaru gaisvadu piekar kabeli; ▪ zemesgabalos ar kadastra apzīmējumiem 0100 107 0748 un 0100 107 0864 atrodas 0,4 kV zemsprieguma elektrokabelis; ▪ Ozolciema un Valdeķu ielās atrodas 6–20 kV sprieguma elektrokabeļi; ▪ zemesgabalā ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0864 atrodas 0,4 kV zemsprieguma elektrolīnija; ▪ starp Ozolciema un Jāņa Čakstes gatvi atrodas 110 kV augstsprieguma elektrolīnija; ▪ starp Ozolciema un Jāņa Čakstes gatvi atrodas 330 kV augstsprieguma elektrolīnija; ▪ Ozolciema un Valdeķu ielās atrodas apgaismes kabeļi; ▪ Valdeķu ielā atrodas pazemes siltumtrase. Informācijas par pieslēgšanās iespējām inženiertīklu sistēmām ar to turētājiem nav zināmi.
Konfigurācija:	Daudzstūris
Reljefs:	Daļēji līdzens, ar apaugušiem pauguriņiem
Zonējums un tā atbilstība:	Jauktas centra apbūves teritorijā (JC4), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - TIAN) 2.1. un 4.5.4. apakšnodaļas prasībām.
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav izbūvēta, plūdu riski maz ticami

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

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

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

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

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, šajā gadījumā: **Jauktas centra apbūves teritorija (JC4), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - TIAN) 2.1. un 4.5.4. apakšnodaļas prasībām.** 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 **labākajam un efektīvākajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Labs novietojums, netālu pakalpojumu sniegšanas vietas, veikali, Rīgas centrs 7,5 km.
- Blakus asfaltēta iela un tuvumā komunikācijas
- Atrodas tiešā tuvumā Dienvidu tilta maģistrālei

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Zemes gabala apgrūtinājumi

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 raksturojumi. (LVS-401:2013)

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir 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

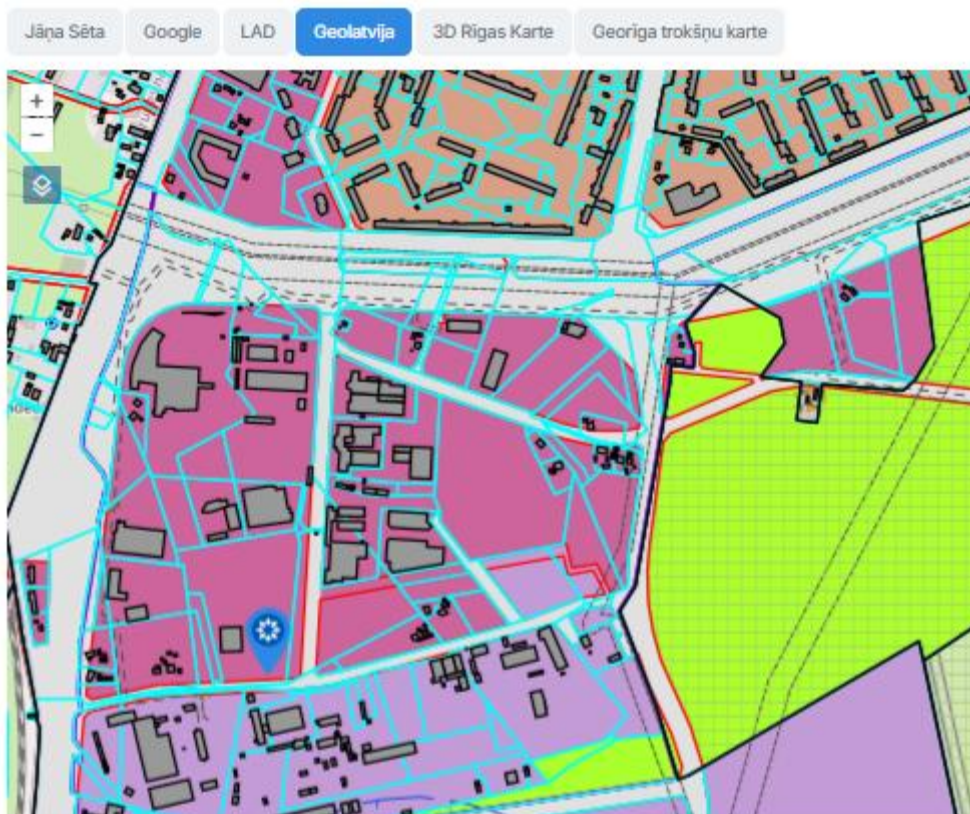
Atrašanās vieta:	Rīga, Rītausmas iela 7
Zemes platība:	17 360 m ²
Inženierkomunikācijas:	Elektrība, kanalizācija, ūdens
Konfigurācija:	Daudzstūris
Pieklūšanas iespējas:	Labas
Pārdošanas datums:	27/11/2023
Tehniskais stāvoklis :	Labs
Cena, EUR:	750'000,- EUR
Piezīmes:	Pārdotas domājamās daļas

Rītausmas iela 7, Rīga (Ziepniekkalns)

Zeme | Komercobjektiem | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	EUR/ha
27/11/2023	1753858	01001072343	17 360	1.7	750 000	43	432 028

Informācija | Darījumi 1 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi



Salīdzināmais objekts Nr. 2

Atrašanās vieta:	Rīga, Atgāzene, (Ziepniekkalna puse), kad.nr.01001072270
Zemes platība:	7215 m ²
Inženierkomunikācijas:	Elektrība, kanalizācija , ūdens
Konfigurācija:	Daudzstūris
Pieklūšanas iespējas:	Labas
Pārdošanas datums:	06/06/2025
Tehniskais stāvoklis :	Apmierinošs
Cena, EUR:	275`000,- EUR
Piezīmes:	Kad. Nr. 01001072270

Rīga (Atgāzene)

Zeme | Komercoobjektiem | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domā
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
06/06/2025	2130413	01001072270	7 215	0.7	275 000	38	1/1

Informācija

Darījumi

Attēli

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

Jāņa Sēta

Google

LAD

Geolativija

3D Rīgas Karte

Georīga trokšņu karte

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Atrašanās vieta:	Rīga, Ziepniekkalns, Kad. Nr.01001070609
Zemes platība:	12857 m ²
Inženierkomunikācijas:	Nav pieslēgumu
Konfigurācija:	Daudzstūris
Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošas
Pārdošanas datums:	24/11/2025
Tehniskais stāvoklis :	Slikts
Cena, EUR:	275`000,- EUR
Piezīmes:	Kad. Nr.01001070609

Rīga (Ziepniekkalns)
Zeme | Ražošanai | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena			Domāj
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	EUR/ha	Zemei
24/11/2025	2231695	01001070609	12 857	1.3	275 000	21	213 891	1/1

Informācija Darījumi Attēli Komentāri Karte Aprūtinājumi BIS: reģi

Jāņa Sēta Google LAD **Geolatvija** 3D Rīgas Karte Georīga trokšņu karte



20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	750000			275000			275000		
Platība, m2 vai ha	18867	17360			7215			12857		
Cena par m2 vai ha, EUR	---	43,2			38,12			21,39		
Vērtības koriģēšana	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	27/11/2023	5%	2,16	06.06.2025	0%	0	24/11/2025	0%	0
Koriģējamā vērtība		45,36			38,12			21,39		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,07
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	2,14
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz sliktāks	5%	2,27	Nedaudz sliktāks	5%	1,91	Sliktāks	10%	2,14
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Nedaudz sliktāks	5%	2,27	Nedaudz sliktāks	5%	1,91	Sliktāks	10%	2,14
Apkārtējā apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,91	Nedaudz sliktāks	5%	1,07
Infrastruktūra	---	Nedaudz labāks	-5%	-2,27	Nedaudz labāks	-5%	-1,91	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Labāks	-15%	-6,8	Nedaudz labāks	-10%	-3,81	Nedaudz sliktāks	5%	1,07
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Nedaudz labāks	-5%	-2,27	Nedaudz labāks	-5%	-1,91	Nedaudz sliktāks	5%	1,07
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Labāks	-10%	-4,54	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-1,07
Zemes gabala lielums	---	Atbilst	0%	0	Mazāks	-10%	-3,81	Nedaudz mazāks	-5%	-1,07
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,07
Koriģētā vērtība par m2, EUR		34,02	-25%	-11,34	32,41	-15%	-5,71	31,02	45%	9,63
Zemes noteiktā vērtība par m2, EUR	32,49									
Zemes noteiktā vērtība noapaļota, EUR	612900									

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: 612'900,- EUR
(Seši simti divpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību 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**