

Latvio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



Dzirnupes iela b/n un Pāles iela b/n, Rīga, LV-1004
Reģ. Nr. 26-4553



latvio.lv



Rīga, 2026. gada 10. septembris

Reģ. Nr. V/26-4553

Par nekustamā īpašuma ar adresi

Dzirnupes iela b/n un Pāles iela b/n, Rīga novērtēšanu

SIA Rīgas satiksme

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamu īpašumu ar adresi **Dzirnupes iela b/n un Pāles iela b/n, Rīga**, kas ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000066822 ar kadastra Nr.0100 092 2232.

Vērtējamais objekts sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 20 761 m² ar kad. apz. 0100 092 2232, (turpmāka tekstā – vērtējamais objekts).

Vērtēšanas **uzdevums un mērķis** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanai izsolē atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajai, labākajai izmantošanai.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Tirgus vērtība ir noteikta pamatojoties uz tirgus vērtības bāzes, izmantojot ienākuma tirgus pieeju.

Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētam pasūtītājam un lietotājam vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāju iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādām sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas.

SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates un vērtēšanas datumā 2026. gada 10. februārī, **Vērtējamā objekta** aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 1 600 000 (viens miljons seši simti tūkstoši eiro)**.

Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē. Atsavināšanas gadījumā, ja darījums ir klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, darījuma summai ir jāpiemēro PVN.

Ar cieņu

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

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

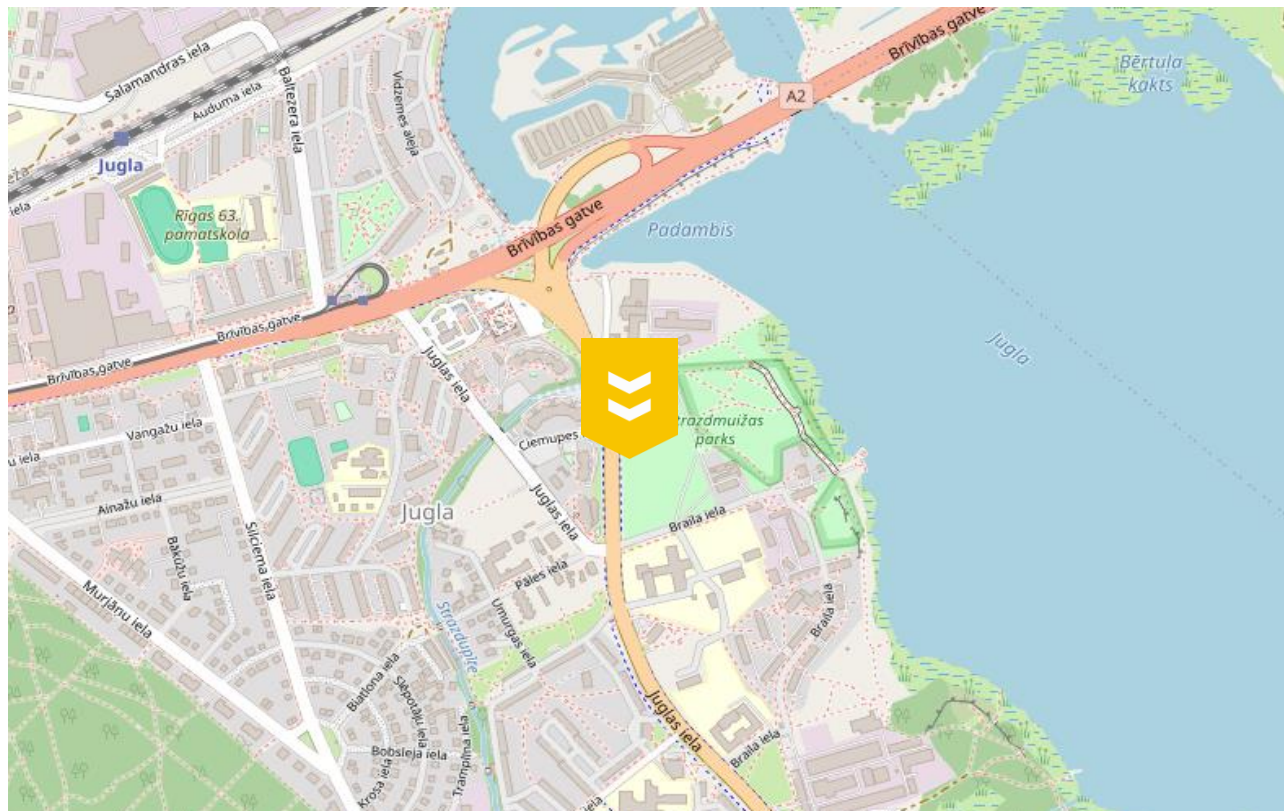
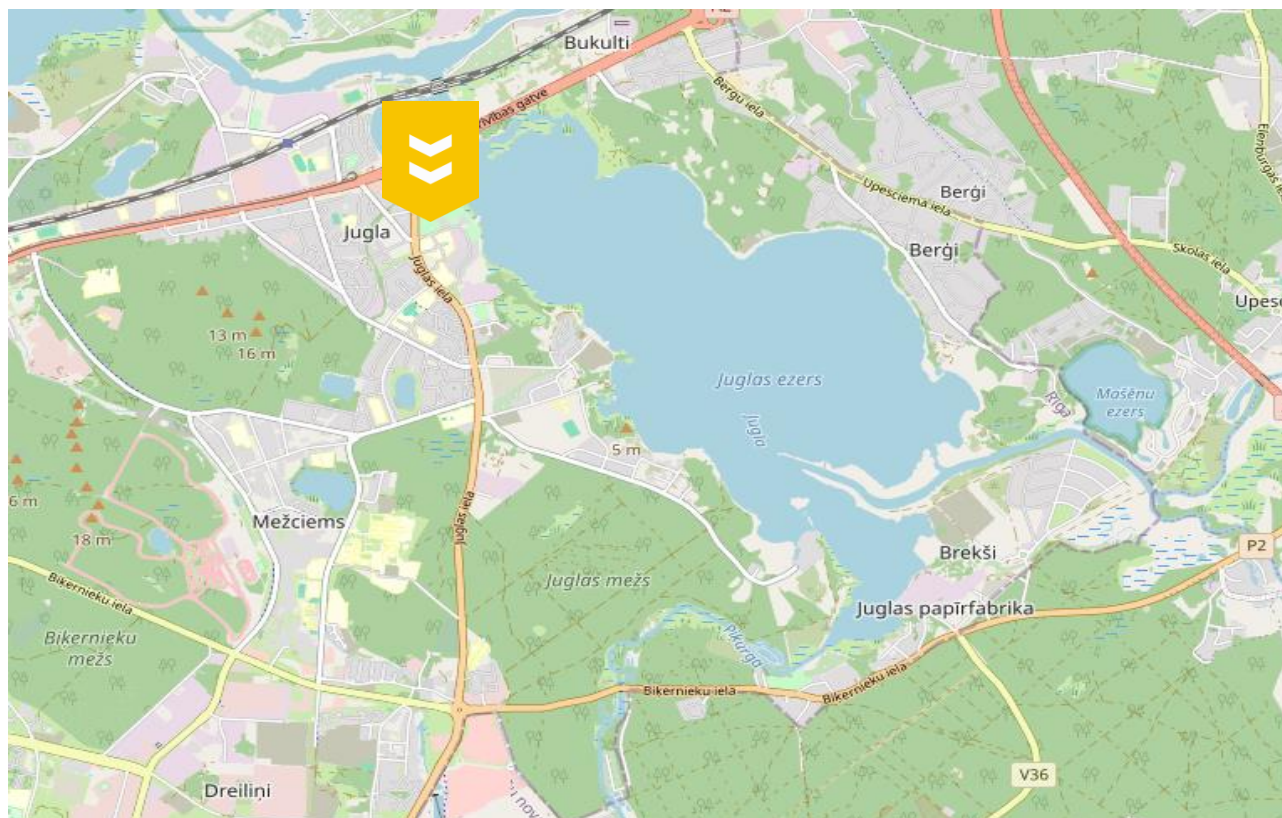
Saturs

Saturs	3
1. Vērtējamā objekta novietojums kartē	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	8
4. Vērtējamā objekta raksturojums	12
4.1. Vērtējamais objekts	12
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta	12
4.3. Zemes gabala raksturojums	13
5. Vērtību definīcijas	16
6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	16
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	19
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	20
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	20
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	23
11. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	27
12. Neatkarības apliecinājums	28
13. Slēdziens	28
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	29

Pielikumi:

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: <https://www.openstreetmap.org/>

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Skats uz zemes gabalu no Braila ielas



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu no Dzirnupes ielas



Skats uz zemes gabalu no Dzirnupes ielas



Skats uz zemes gabalu no Dzirnupes ielas



Skats uz zemes gabalu no Dzirnupes ielas



Skats uz zemes gabalu un apkārtesošo apbūvi



Skats uz zemes gabalu un apkārtesošo apbūvi



Skats uz zemes gabalu un apkārtesošo apbūvi



Skats uz zemes gabalu un apkārtesošo apbūvi



Skats uz zemes gabalu un apkārtesošo apbūvi



Skats uz zemes gabalu un apkārtesošo apbūvi



Skats uz zemes gabalu un apkārtesošo apbūvi



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu no Juglas krastmalas



Skats uz zemes gabalu no Juglas krastmalas



Braila iela



Skats uz zemes gabalu

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 20 761 m ² .
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanai izsolē atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajai, labākajai izmantošanai.
Īpašuma adrese	Dzirnupes iela b/n un Pāles iela b/n, Rīga
Īpašuma kadastra Nr.	0100 092 2232
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	100000066822.
Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu	SIA "Rīgas Satiksme", reģistrācijas numurs 40003619950.
Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība, m²	
Zemes gabals	kadastra apz. 0100 092 2232 - 20 761 m ²
Esošais izmantošanas veids	Brīvs no apbūves zemes gabals, ar koku un krūmāju apaugumu.
Labākais izmantošanas veids	Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir zemesgabala apbūve ar jaunu komerciālu vai dzīvojamo apbūvi atbilstoši spēkā esošajam Rīgas pilsētas teritorijas attīstības plānam un būvnoteikumiem. Zemes gabala apbūvēšanai nepieciešama tā grunts nestspējas uzlabošana un tā apauguma – koku - daļēja izciršana atbilstoši 25.11.2024. koku stāvokļa aktā dotajiem norādījumiem, tai skaitā, ievērojot aizsargjoslu gar blakus esošajiem dižkokiem.
Objekta nomas līgumi	Nav zināmi, Zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, kas vērtējuma ietvaros netiek uzskatīti par vērtību ietekmējošu faktoru:	Nav.
Tirgus vērtību būtiski ietekmējoši apgrūtinājumi:	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000066822 reģistrētie: Nav. NĪVK IS reģistrētie: - aizsargājama koka (dižkoka) teritorija 0.0315 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0023 ha

Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.21467 reģistrētie: - Valsts a/s "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederoši kabeļu tīkli 120kv.m. platībā un gaisvadu tīkli 159kv.m. platībā. Žurn. Nr. 300000241452, lēmums 14.05.2002., tiesnese Smaida Grava NĪVK IS reģistrētie: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0063 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0298 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0188 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem 0.0270 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās 2.0419 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0459 ha.
--	--

ESG faktoru izvērtējums

Piesārņojuma riski

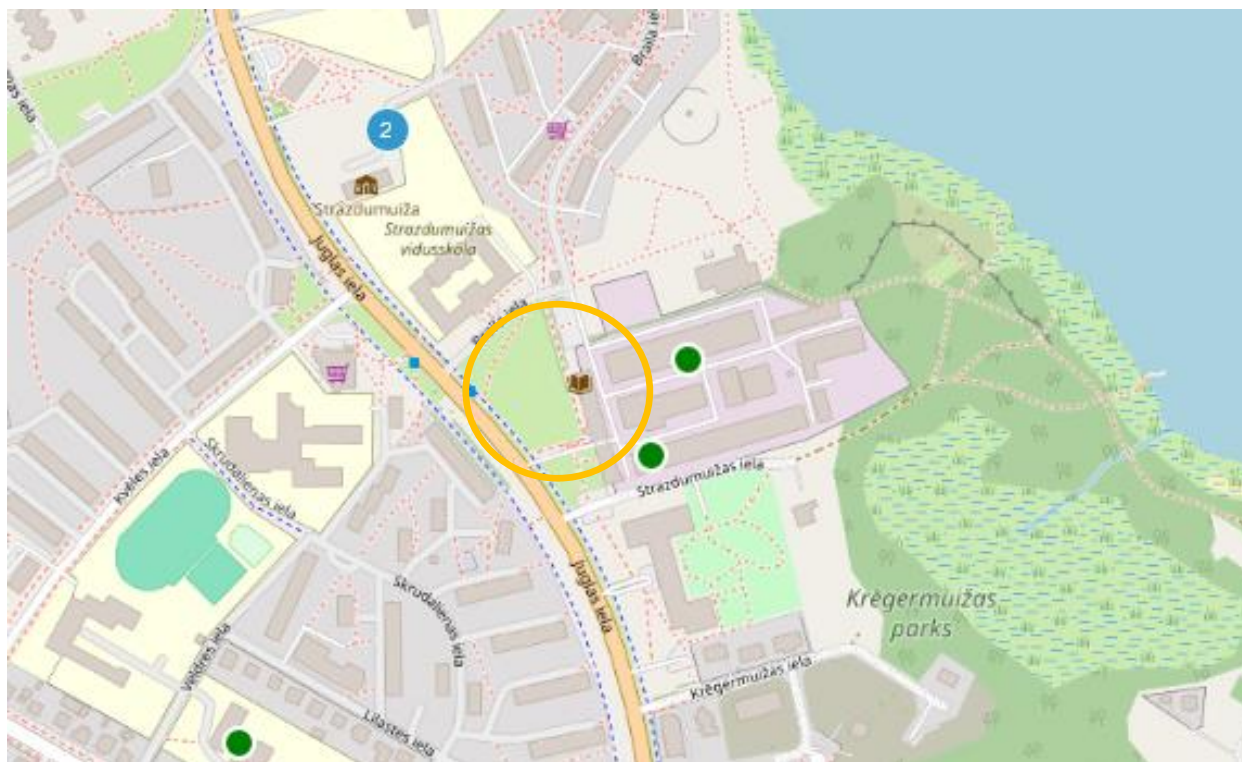
Pēc Valsts Vides dienesta datu portāla datiem, vērtējamā īpašuma tuvumā neatrodas paliekoša piesārņojuma objekti:



<https://pvps.vvd.gov.lv>

Tuvumā esošu uzņēmumu darbību, tai skaitā piesārņojošo vielu u.c. izplūdi apkārtējā gaisā regulē atļaujas piesārņojošām darbībām (vērtētajam spēkā esošo atļauju piesārņojošo vielu robežvērtību

pārsniegumi pārsvarā nav redzami, apskates laikā būtiski smakas traucējumi netika konstatēti), tāpēc tiek uzskatīts, ka piesārņojošo darbību vietu klātbūtne nekavē vai neierobežo vērtējamā objekta paredzēto izmantošanu un līdz ar to būtiski neietekmē īpašuma tirgus vērtību un likviditāti.



<https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojoso-darbibu-vietu-karte/>

Klimata pārmaiņu riski

Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.

Papildus pasākumi pret īpaši smagu nokrišņu risku

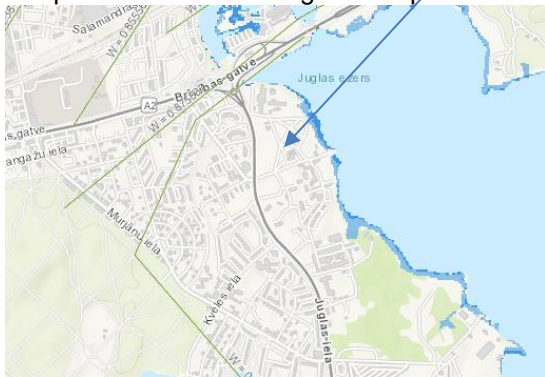
Nav konstatēti

Papildus pasākumi pret vētru radītiem riskiem

Nav konstatēti

Applūšanas riski

Visa Rīgas pilsētas teritorija ietilpst nacionālas nozīmes plūdu riska teritorijā (NNPRT). Minētais faktors atspoguļojas vērtībā, tā kā salīdzināmie objekti atrodas šajā pašā zonā.

Atbilstoši https://videscentrs.lv/mc.lv (plūdu riska un plūdu draudu kartes) informācijai vērtējamajam objektam plūdu draudi reizi 10 gados nepastāv 		Atbilstoši https://videscentrs.lv/mc.lv (plūdu riska un plūdu draudu kartes) informācijai vērtējama objekta izvietots teritorijā, kur pastāv plūdu draudi reizi 100 gados. 	
Tirgus vērtība		EUR 1 600 000	
Piezīmes par PVN		Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu ģeopuāumam būtu jāpāriet no viena ģeopuānieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē. Atsavināšanas gadījumā, ja darījums ir klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, darījuma summai ir jāpiemēro PVN.	
Objekta apskates un vērtēšanas datums		10.02.2026	
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums		10.09.2026	
Pieņēmumi		Nav.	
Ģeopuāši pieņēmumi		Nav.	
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija		• Zemesgrāmatu datorizdrukas; • NĪVK IS dati www.kadastrs.lv ; • Valsts digitālās attīstības aģentūra (www.geolatvija.lv); • Būvniecības informācijas sistēma (www.bis.gov.lv); • Latvijas mežu ģeotelpiskās informācijas tehnoloģijas (www.lvmgeo.lv); • Teritorija plānojumi – grafiskās daļas un paskaidrojuma raksts; •	

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1. Vērtējamais objekts

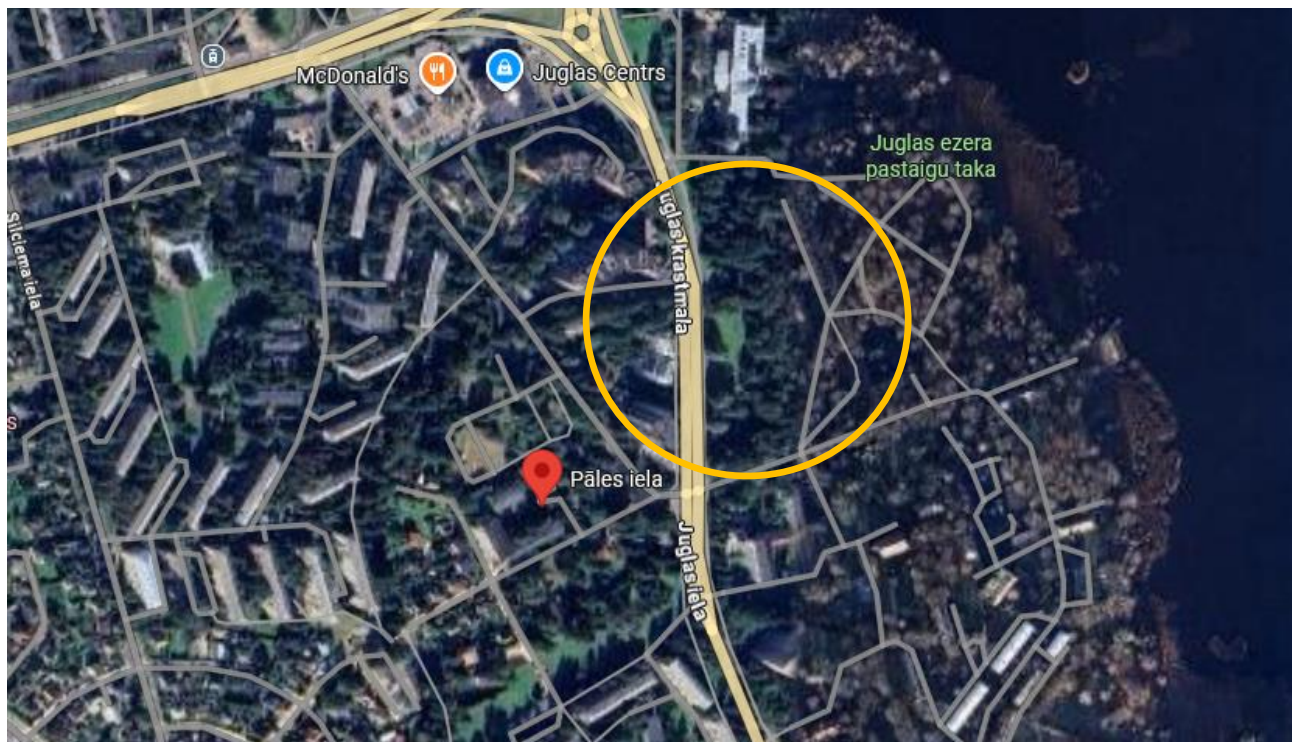
Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar adresi **Dzirnupes iela b/n, Pāles iela b/n, Rīga**, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā ar Nr.100000066822 ar kadastra Nr.0100 092 2232.

Vērtējamā objekta sastāvs:

- zemes gabals 20 761 m² platībā (kadastra apzīmējums 0100 092 2232), kā arī ar zemes gabalu un būvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta apsekošana dabā, NĪVK IS pieejamā informācija.

4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Vērtēšanas objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā – Jugla, kvartālā, kuru veido Juglas krastmala, Braila iela un Dzirnupes iela. Šī kvartāla vēsturisko apbūvi veido gan 20.gs. beigās celtas mūra konstrukcijas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas gan 21.gadsimta sākumā būvētas daudzdzīvokļu mājas un vietējas infrastruktūras objekti. Apskatāmajā kvartālā mijas gan dzīvojamā, gan sabiedriskā rakstura apbūve.

Vērtēšanas objekts izvietots pie Juglas krastmalas, tas labi eksponējas pret garāmbraucošo plūsmu. Braila iela ir divvirzienu vietējas nozīmes iela.

Piebraucamās ielas klātas ar asfalta segumu un ir labā stāvoklī. Autotransporta stāvvietas iespējamās Braila ielas kreisajā pusē, apskates brīdī tās nebija samēra noslogotas. Gājēju plūsma vidējas intensitātes – to pamatā veido apkārtnes iedzīvotāji un strādājošie. Sabiedriskais transports kursē pa Juglas ielu un Juglas krastmalu. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu labs. Kopumā objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par vidēju.

4.3. Zemes gabala raksturojums

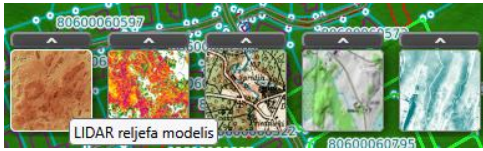
Zemes gabala
platība un
izvietojums kartē un
topogrāfiska kartē
Avots:
www.kadastrs.lv

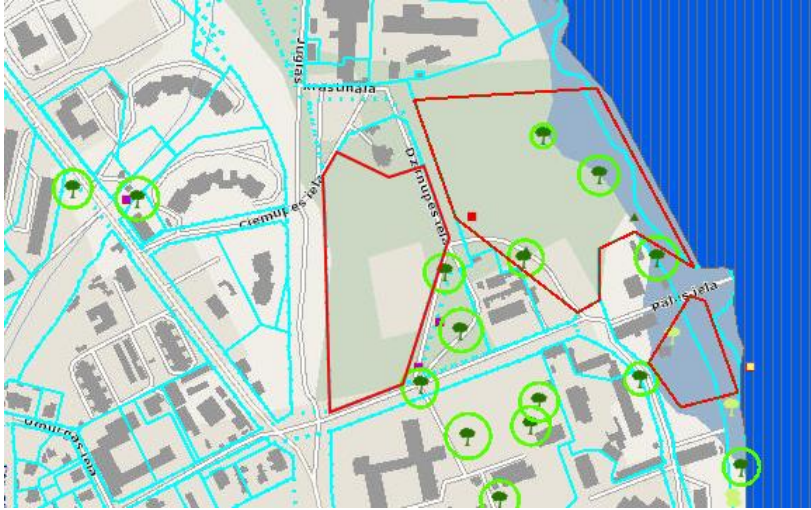
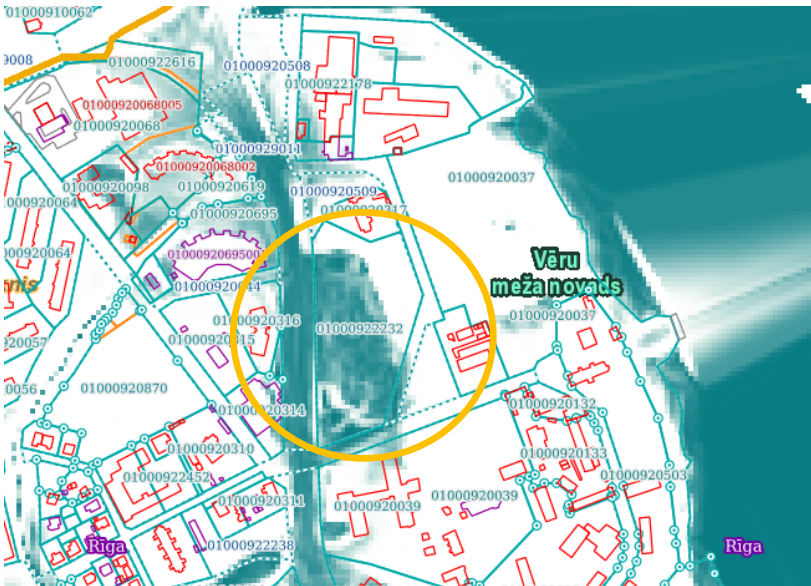
Zemes gabals ar kadastra apz. 0100 092 2232 un kopējo platību 20 761 m².



Zemesgabala
izmantošanas veids

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānu vērtējamais objekts atrodas Jauktas centra apbūves (JC1) teritorijā un teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētās

saskaņā spēkā esošu Rīgas pilsētas teritorijas plānu	ūdensapgādes sistēmas (TIN12) un teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētās kanalizācijas sistēmas (TIN11). JC1 teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir savrupmāju, rindu māju, daudzdzīvokļu māju un biroju ēku apbūve. Kā papildus izmantošana iespējama arī tirdzniecības ēku apbūve. Zemes gabalā (JC1) teritorijā iespējama apbūve līdz 3.stāviem, minimālās brīvās teritorijas rādītājs daudzdzīvokļu apbūvei 40%, biroju un tirdzniecības ēku apbūvei līdz 10%. Novietojums pēc spēkā esošā teritorijas plānojuma ir saskaņā ar zemes gabalā plānotās apbūves izmantošanu.
Forma, izvietojums	Nosacīta izstiepta četrstūra formas zemes gabals. Viena mala pieguļ Juglas krastmalai, viena mala Braila ielai un viena mala Dzirnupes ielai. Ar pārējām malām tas robežojas ar blakus esošiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemesgabaliem.
Pieklūšana pie ģeometrijas	Piebraukšana pie ģeometrijas ir caur Rīgas pašvaldībai piederošu ceļu/ielu (Juglas krastmalu un Braila ielu un Dzirnupes ielu).
Apbūve un labiekārtojums	Zemes gabals no ielām un apkārtnējiem apbūves gabaliem nav norobežots.
Reljefs/Apaugums	Gar Dzirnupes ielu novēroti atsevišķi bijušā žoga stabi. Gar Juglas krastmalu zemes gabala reljefs līdzens, gar Dzirnupes ielu ir vērojams reljefa kritums. Reljefa modelis saskaņā ar https://www.lvmgeo.lv/kartes informāciju,   Zemes gabala teritorijā gar Dzirnupes ielu un Braila ielu izvietots blīvi augoši koku un krūmu apaugums. Zemes gabala teritorijā atbilstoši https://ozols.gov.lv/pub/ informācijai dižkoki nav konstatēti, taču ir izmantošanas ierobežojumi saistībā ar blakus zemes gabala(kad.apz.0100 092 0510) teritorijā esošo dižkoku. Ierobežojums skar ~315 m² joslu vērtējamā objekta teritorijā.

	 Pasūtītājs ir iesniedzis informāciju par uz zemes gabala esošās mežaudzes īpatsvaru un valsts nozīmes un vietējās nozīmes koku esamību. Pēc iesniegtās informācijas ko sniedzis Rīgas valstspilsētas pašvaldības pilsētas attīstības departamenta informāciju, zemes gabala teritorijā nav konstatēti Rīgas pilsētas vietējās nozīmes aizsargājamie koki un valsts nozīmes aizsargājamie koki (dižkoki). Saskaņā ar informāciju, kā vērtīgi, saglabājami koki ir 34 gb, jeb 10% no visiem kokiem, bet kā vērtīgi, ar rekomendāciju saglabāt ir 109 koki, jeb ~30 % no visiem zemes gabalā esošiem kokiem, bet rekomendējoši nozāgēt iesaka 27 % kokus jeb 98 gb. Secinājums: Zemes gabala apbūvēšanai nepieciešama tā grunts nestspējas uzlabošana un tā apauguma – koku - daļēja izciršana atbilstoši 25.11.2024. koku stāvokļa aktā dotajiem norādījumiem, tai skaitā, ievērojot aizsargjoslu gar blakus esošajiem dižkokiem
Inženierkomunikācijas	Ir pieslēgums pie centrāliem kanalizācijas tīkliem (pie Braila ielas), centrālie ūdensvada tīkli izvietoti Juglas krastmalas daļā (daļa šķērso zemes gabalu), gāzes un elektroapgādes tīkli izvietoti Juglas krastmalā
Cita veida informācija, grunts nestspēja	Saskaņā ar https://www.lvmgeo.lv/kartes informāciju, zemes gabala teritorijas vidus daļā konstatēta paaugstināta mitruma ietekme:  Pārmitro teritoriju karte

5. Vērtību definīcijas

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.

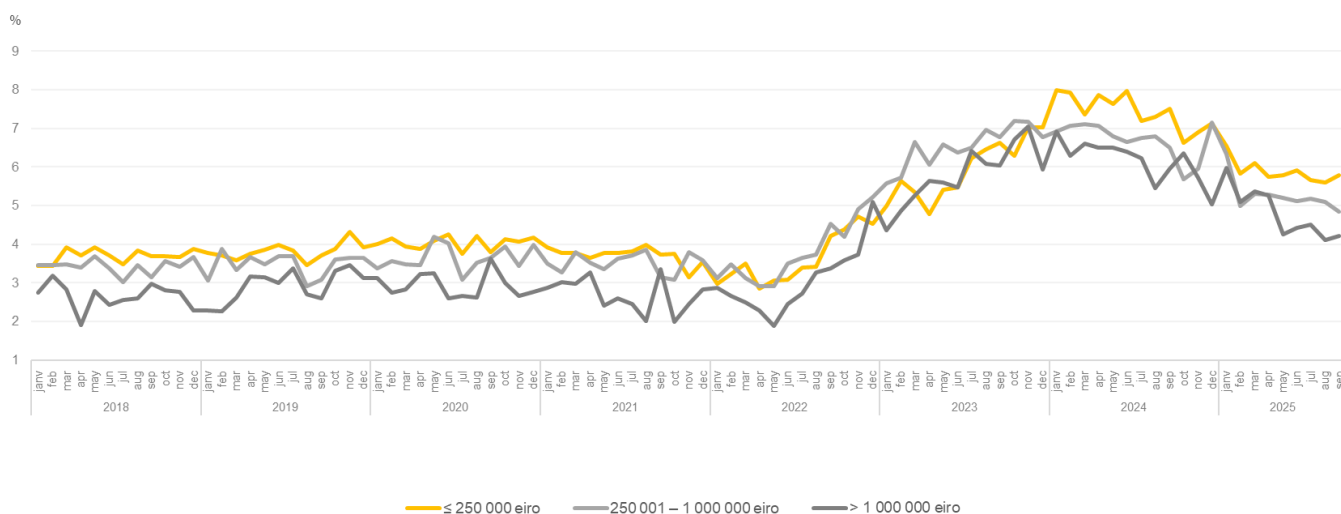
Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. 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 dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēdējo gadu laikā Latvijā kreditēšana uzrādījusi stabilu pieaugumu, īpaši mājāsaimniecību segmentā. No jauna izsniegto kredītu apjoms mājāsaimniecībām gandrīz dubultojies – no 45 miljoniem eiro mēnesī 2019. gadā līdz 140 miljoniem 2024. gadā, galvenokārt mājokļa iegādei. Paralēli būtiski pieauguši arī mājāsaimniecību noguldījumi bankās, sasniedzot gandrīz 13 miljardus eiro 2025. gada sākumā. Uzņēmumu kreditēšanā vērojamas mērenas svārstības – rezidenti izsniegto kredītu atlikums atkopies pēc krituma un 2024. gadā atkal pārsniedz 5 miljardus eiro, kamēr nerezidentu kreditēšana ir būtiski sarukusi. No 2022. gada strauji pieaugušas procentu likmes, sasniedzot virs 7% 2023. gadā, taču pēc tam samazinoties 2024. un 2025. gadā. Tas liecina par kopējo kreditēšanas vides pakāpenisku atkopšanos aizņemšanās izmaksu samazināšanās dēļ ar noturīgu kreditēšanas interesi atsevišķos segmentos.

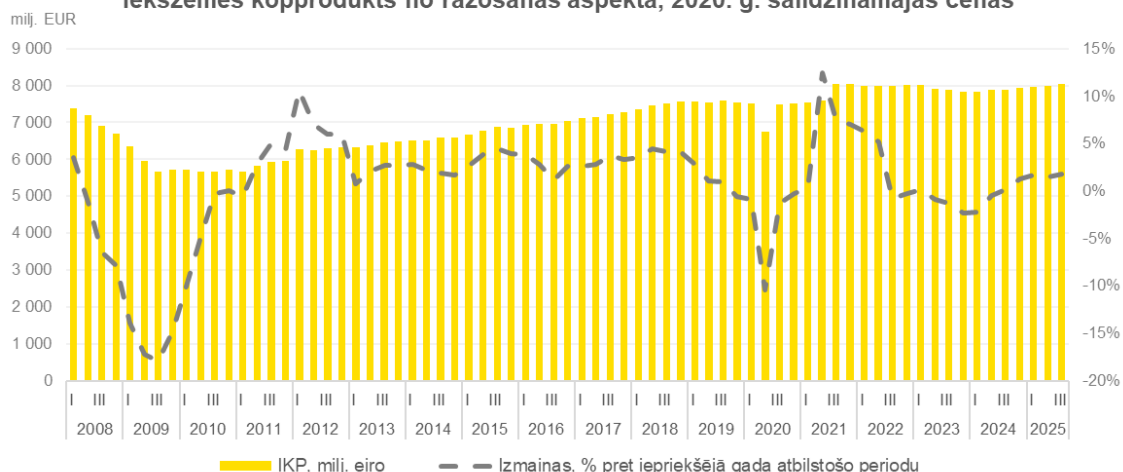
Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes



No 2018. līdz 2021. gadam likmes, kas izsniegtas uzņēmumiem ārpus finanšu sektora, bija salīdzinoši stabilas, turoties 2,5% un 4% robežās. Mazāka apjoma kredītiem likmes konsekventi bija augstākas nekā lielajiem kredītiem, atspoguļojot lielāku risku un administratīvo izmaksu īpatsvaru. No 2022. gada vērojams straujš procentu likmju kāpums neatkarīgi no kredīta apjoma. Augstāko punktu tās sasniedza 2023. vidū – ap 7 – 8%. Šis pieaugums saistīts ar pakāpenisko Eiropas Centrālās bankas procentu likmju paaugstināšanu, reaģējot uz inflācijas pieaugumu. 2024. gadā procentu likmes sāka piedzīvot samazinājumu, kas turpinājies arī 2025. gada 1. pusē, taču tās vēl joprojām saglabājas augstākā līmenī nekā pirms pandēmijas periodā.

Latvijas ekonomika pēdējos gados piedzīvojusi mērenu izaugsmi ar stagnācijas pazīmēm 2024. un 2025. gadā, ko ietekmējuši vājš ārējais pieprasījums, piesardzīgs iekšējais patēriņš un ģeopolitiskā nenoteiktība. IKP pieaugums salīdzināmajās cenās ir minimāls, kamēr inflācija un cenu kāpums iepriekšējos gados būtiski ietekmēja faktiskās vērtības. Investīcijas saglabājas stabilas, dominējot nekustamo īpašumu sektoram, un novērojama pakāpeniska izaugsme lauksaimniecības nozarē. Ārējā tirdzniecībā joprojām dominē imports, un tekošā konta deficīts vērojams arī 2025. gadā, balance saglabājas negatīva. Darba tirgū gan vērojama pozitīva dinamika – pieaug nodarbināto skaits un algu līmenis, īpaši privātajā sektorā. Vienlaikus demogrāfiskās tendences, tostarp jauniešu skaita samazināšanās un novecojošs darbaspēks, ietekmē mājokļu pieprasījumu un investīciju apjomu šajā segmentā. Budžeta deficīts ir pakāpeniski sarucis pēc pandēmijas perioda, taču kopumā fiskālā situācija joprojām ir nosacīti saspringta.

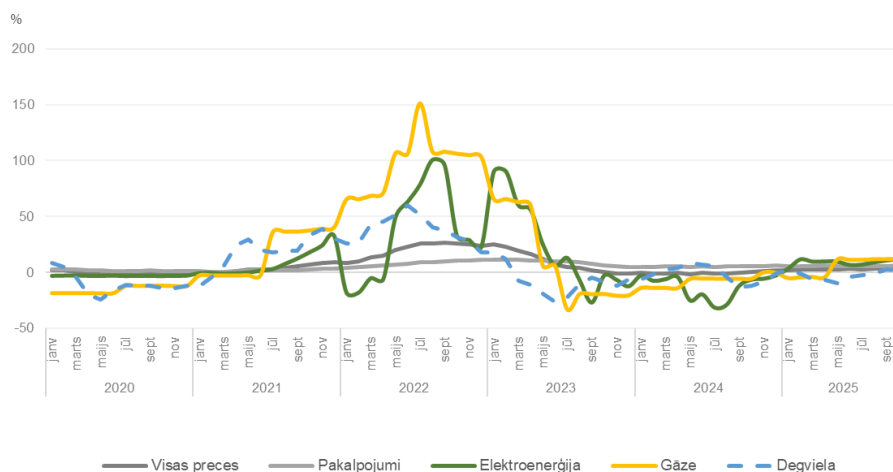
Iekšzemes kopprodukts no ražošanas aspekta, 2020. g. salīdzināmajās cenās



2025. gada laikā Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) salīdzināmajās cenās saglabājās stabils – pēdējos ceturkšņos tas pārsniedza 8 miljardus eiro, taču salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgajiem periodiem būtisks pieaugums netika novērots. IKP izmaiņas procentos svārstījās ap 2%, iezīmējot diezgan lēnu pieauguma tempu, kas skaidrojams ar ārējo pieprasījumu vājināšanos, eksportējošo nozaru izaicinājumiem un mājāsaimniecību patēriņa piesardzību augsto cenu un ģeopolitiskās situācijas ietekmē. Neraugoties uz stabilu IKP līmeni faktiskajās cenās, salīdzināmajās cenās kopējais pieaugums bijis minimāls, kas liecina par cenu izmaiņu nozīmīgu lomu ekonomikas apjomā.

Cenas dažādās preču un pakalpojumu grupās bija visai stabilas līdz 2021. gada vidum, kad tika novērota augstāka inflācija un krīze energoresursu segmentā. Gāzes cenas bija tās, kuras pieauga visstraujāk ik mēnesi līdz 2022. gada vidum. Līdzīgi mainījās arī degvielas cenas, taču pieaugums bija mazāk izteikts. Visai svārstīgas bija elektroenerģijas cenas, dažos periodos strauji pieaugot, bet citos – tikpat strauji sarūkot. Preču un pakalpojumu cenas arī pieauga, taču pieaugums nebija tik ievērojams un aptuveni sekoja inflācijai. Šīs krasās cenu izmaiņas un pieaugumi skaidrojami ar Krievijas iebrukumu Ukrainā, kā arī ar Covid-19 pandēmijas radītajiem piegādes ķēžu traucējumiem. Kopš 2023. gada vidus cenu līmeņa svārstības stabilizējušās, šobrīd uzrādot stabilas tendences no perioda uz periodu. 2025. gadā gan nedaudz pieaugušas gāzes cenas.

Cenu izmaiņas Latvijā (% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



Zemes īpašumu tirgus

Zemes īpašumu tirgū - piedāvājuma pusei arvien saglabājas atšķirīgs redzējums par Rīgas un tās reģiona attīstību, un zemju īpašnieku prasītās cenas par 20-30% pārsniedz investoriem pieņemamās. 2025.gadā pieprasījums pēc zemes gabaliem komerciālai apbūvei bija vidējs.

Komerčiālās apbūves zemes tirgū ir pircēji, kas interesējas par zemes gabaliem Rīgas centrā, kur būtu iespējams uzbūvēt biroju ēkas, jaunas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Tāpat ir interese par zemes gabaliem nelielu tirdzniecības centru būvniecībai.

Ārpus centra pieprasījums vērojams pēc zemes gabaliem platībā līdz 0,5 – 2,0 hektāriem, ar visām komunikācijām. Analizējot datus par zemes gabalu pārdošanas rādītājiem, vērtētāji konstatējuši, ka reālu zemes gabalu pārdošanas skaits ir ierobežots – faktiski tiek novērota situācija, kad salīdzinoši „lētie” piedāvājumi, kuri bija sastopami agrākajā periodā, no tirgus piedāvājuma ir pazuduši un šodien zemes gabalu piedāvājumu cenas atkal būtiski paaugstinājušās, tomēr, tajā pat laikā, faktiski darījumi notiek ierobežotā skaitā. Mainoties vispārējai ekonomiskai situācijai, pilsētas centram pietuvinātās daļās, kur vēsturiski izvietota industriāla rakstura apbūve, mainās arī īpašumu izmantošanas veids un agrākās rūpnieciskās teritorijas pakāpeniski tiek pārveidotas par darījuma vai pat dzīvojamām teritorijām.

Lai arī bieži šajās teritorijās saglabājusies vēsturiskā apbūve, tomēr atsevišķos gadījumos tā jau ar vērtību samazinošu, nevis paaugstinošu ietekmi. Tirgū novērota situācija, kad bieži vien pārdošanas cena tiek attiecināta uz zemi, nevis ēkām, jo apbūves turpmākas izmantošanas iespējas ir ierobežotas.

Vērtējamajam objektam līdzīgu īpašumu esamība Rīgas pilsētas daļā Jugla, Pļavnieki, Purvciems ir ierobežots. Darījumi ar lielākas platības zemes gabaliem notiek vēl retāk. Biežāk notiek darījumi ar zemes gabaliem uz kuriem atrodas morāli vai fiziski novecojusi apbūve un kuru nākotnē paredzēts demontēt un apbūvēt zemes gabalu ar mūsdienīgu dzīvojamo apbūvi. Līdzīga rakstura zemesgabalu vidējās zemes gabalu pārdošanas cenas Juglā ar labu ekspozīciju pret maģistrālo ielu ir no 50 - 100 EUR/m².

Analizējot līdzšinējo tirgus situāciju, vērtētāji konstatēja, ka pircēji neveic nepārdomātus pirkumus, tie rūpīgi iepazīstas ar objektiem, pēti līdzvērtīgus piedāvājumus. Vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta visvairāk iespējamais pārdošanas termiņš var sasniegt 9-12 mēnešus, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū par noteikto tirgus vērtību. Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pie saīsināta pārdošanas termiņa līdz 6 mēnešiem, varētu tikt samazināta līdz 30 %.

7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids – brīvs no apbūves komerciāla rakstura apbūvei piemērots zemes gabals.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un atļauto teritorijas izmantošanu, apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir zemesgabala apbūve ar jaunu komerciālu vai dzīvojamo apbūvi atbilstoši spēkā esošajam Rīgas pilsētas teritorijas attīstības plānam un būvnoteikumiem.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- vērtējamais objekts izvietots pie vienas no Rīgas pilsētas maģistrālajām ielām;
- pietiekošs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- piekļūšanas iespējas pie zemes gabala.

Negatīvi ģeodēzijas tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- atbilstoši Rīgas pilsētas teritorijas plānojumam, zemes gabala teritorijā iespējama 3.stāvu apbūve, kas ierobežo potenciālos pircējus (attīstītājus), kuru zemes iegādes mērķis ir daudzdzīvokļu mājokļu būvniecība;
- zemes gabala vidus daļā vērojama paaugstināta mitruma ietekme;
- zemes gabala teritorijā izvietota koku mežaudze. Zemes gabala apbūvēšanai nepieciešama tā grunts nestspējas uzlabošana un tā apauguma – koku - daļēja izciršana atbilstoši 25.11.2024. koku stāvokļa aktā dotajiem norādījumiem, tai skaitā, ievērojot aizsargjoslu gar blakus esošajiem dižkokiem;
- zemes gabala daļā pie Dzirnupes ielas nelīdzens reljefs.

8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais ģeodēzijas nav apgrūtināts ar citiem iepriekš neminētiem nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo ģeodēzijas nav izdarīts galvojums;
- nekustamais ģeodēzijas nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā ģeodēzijas nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (ģeodēzijas uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt īrnieki vai trešās personas;
- nekustamais ģeodēzijas nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā ģeodēzijas nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- nav ģeodēzijas apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina ģeodēzijas vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo ģeodēzijas vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par ģeodēzijas tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā ģeodēzijas vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Komercobjektu vērtēšanā visbiežāk tiek lietotas tirgus un ienākumu pieejas, izmaksu pieeja tiek izmantota retos gadījumos, pārsvarā, kad ģeodums ir tikko uzcelts un šāda objekta celtniecība ir ekonomiski pamatota. Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto ģeodumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ģeodumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu ģeodumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā ģeoduma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā ģeoduma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- ģeoduma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem ģeodumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, EUR uz kvadrātmētru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā ģeoduma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Pieeja balstīta uz principu, ka nekustamo ģeodumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie ģeodumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, kas uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem finanšu ieguldījumu veidiem. Šī iemesla dēļ ienākumu metode sevišķi piemērota tādu ģeodumu vērtēšanā, kas tiek pirkti kā investīciju objekti.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kurš darbojas tirgū, iegādājas nekustamo ģeodumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. No augstākminētā izriet, ka vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Nekustamo ģeodumu vērtēšanā, ienākumu no ģeoduma veido ieņēmums, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā.

Pērkot ienākumus ģenerējošu ģeodumu, investors rēķinās ar šī ģeoduma radīto periodisko ienākumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo ģeoduma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais ģeodums ir ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma. Lai ievērtētu apstākli, ka sagaidāmais ienākums, kā arī ienākums no pārdošanas perioda beigās tiek gūti ilgākā laika periodā, vērtētāju uzdevums ir pārvērst šo periodisko ienākumu plūsmu šodienas vērtības izteiksmē. Šo procesu nekustamo ģeodumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi, ko pielieto nākotnes ienākuma pārvēršanai šodienas vērtībā, par *diskonta likmi*.

No augstākminētā izriet, ka ģeoduma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$$V = NOI_1/(1+i)^1 + NOI_2/(1+i)^2 + NOI_3/(1+i)^3 + + NOI_n/(1+i)^n,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

i- diskonta likme,

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo ģeodēzijas (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā ģeodēzijas sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā ģeodēzijas kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā ģeodēzijas atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtību iespējams noteikt ar tirgus pieeju, kas ir objektīvākā aktīva tirgus apstākļos. Ienākumu pieeja novērtēšanā netika piemērota, jo nav pieejami objektīvi un pietiekami pamatoti dati par zemesgabala attīstīšanas scenāriju, tostarp prognozējamām apbūves un naudas plūsmas rādītājiem.

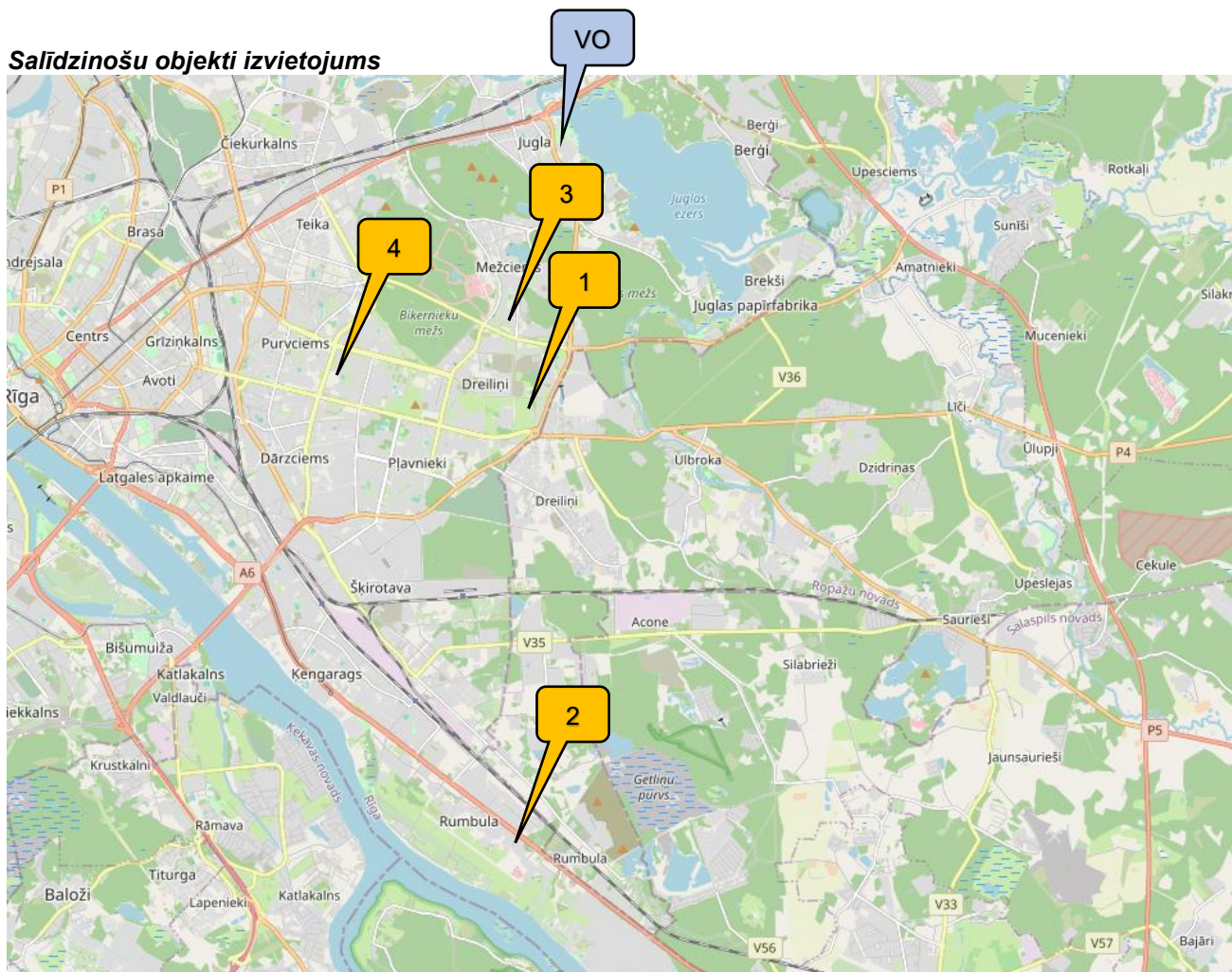
Tirgus pieeja

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo ģeodēzijas pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Rīgas pilsētā, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem ģeodēzijas un vērtējamo objektu. Izvēlētos ģeodēzijas salīdzina ar vērtējamo objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo ģeodēzijas tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Koriģējot ar darījumu apstākļu faktoru, ja apskatāmie nekustamie ģeodēzijas atrodas tirgū jau ilgāku laiku, piedāvājuma cenas tiek samazinātas par 10% līdz 30% no sākotnējās piedāvājuma cenas.

Par salīdzināšanas vienību izmantota zemes gabalu lietderīgās platības 1 m² un tā pārdošanas cena. Aprēķini veikti izmantojot vērtējamā nekustamā ģeodēzijas sastāvā ietilpstošā zemes gabala lietderīgo platību -ārpus sarkanajām līnijām un kas veido 20 738 m².

Salīdzināmiem ģeodēzijas zemes gabala lietderīgā platība tiek noteikta, atskaitot servitūta ceļa vai sarkano līniju platības.

Salīdzinošu objekti izvietojums



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

Salīdzinošu objektu apraksts:

Objekts Nr.1

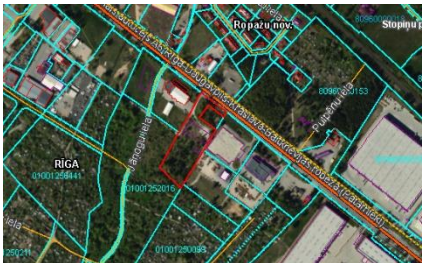
<https://cenubanka.lv/lv/object/2213283>

Adrese	Rīga, Ē. Valtera iela 40
Kadastra nr.	0100 092 2307
Pārdošanas laiks	09.2025
Pārdošanas cena	4 308 663
Zemes gabala izmantojamā platība (ārpus sarkanajām līnijām un servitūta ceļiem), EUR m ²	63,08
Zemes gabala izmantojamā platība (ārpus sarkanajām līnijām un servitūta ceļiem), m ²	68 299
Zemes gabala kopējā platība, m ²	68 300
Objekts kartē	
Komunikācijas	Pilsētas ūdens un kanalizācija pa Dzelzavas ielu. Elektrība E.Valtera un Dzelzavas iela.

Izmantošana	JC2, TIN12 UN TIN11 teritorija. Pieļauja dzīvojamā apbūve (tai skaitā daudzdzīvokļu ēkas), biroju ēkas, tirdzniecības ēkas un sporta būves. Daudzdzīvokļu un biroju ēku stāvu augstums līdz 6 stāvi, minimālā brīvā teritorija 10 %.
Īss objekta raksturojums	Daudzstūra formas gabals, izvietots starp Dzelzavas un Kaivas ielām. Asfaltēti piebraucamie ceļi. Apgaums nekopts zālājs, nelieli krūmi. Koku nav. Ir reģistrēts apgrūtinājums ~ 1500 m2 aizsargājama dižkoka teritorija.

Objekts Nr.2

<https://cenubanka.lv/lv/object/1739881>

Adrese	Rīga, Latgales iela 456B
Kadastra nr.	Bijušie (0100 125 0187 un 0100 125 0125)
Pārdošanas laiks	11.2023
Pārdošanas cena	777 250
Zemes gabala izmantojamā platība (ārpus sarkanajām līnijām un servitūta ceļiem), EUR/m ²	50,0
Zemes gabala izmantojamā platība (ārpus sarkanajām līnijām un servitūta ceļiem), m ²	14 363
Zemes gabala kopējā platība, m ²	15 545
Objekts kartē	
Komunikācijas	Pārdošanas brīdī pilsētas ūdens, kanalizācija un gāze izbūvēta pa Latgales ielu. Elektropieslēgums līdz blakus gabalam.
Izmantošana	JC1 teritorija. Pieļauja dzīvojamā apbūve (tai skaitā daudzdzīvokļu ēkas), biroju ēkas, tirdzniecības ēkas un sporta būves. Daudzdzīvokļu un biroju ēku stāvu augstums līdz 3 stāvi, minimālā brīvā teritorija 10% (biroju vai tirdzniecības)-40% (daudzdzīvokļu).
Īss objekta raksturojums	Otrais gabals no Graniņa ielas. Piebraucamais ceļš grants (šaurš). Brīvs no apbūves

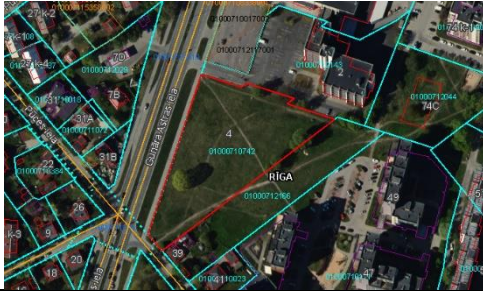
Objekts Nr.3

<ad.domimaps.lv/296628972>

Adrese	Rīga, Bīķernieku/Hipokrāta iela
Kadastra nr.	0100 122 2000, 011010 122 0264, 0100 122 0283
Piedāvājuma laiks	02.2026
Piedāvājuma cena	2 286 500
Zemes gabala izmantojamā platība (ārpus sarkanajām līnijām un servitūta ceļiem), EUR m ²	107,1
Zemes gabala izmantojamā platība (ārpus sarkanajām līnijām un servitūta ceļiem), m ²	21 357
Zemes gabala kopējā platība, m ²	22 865
Objekts kartē	
Komunikācijas	Zemes gabalam ir pieslēgums pilsētas ūdens un kanalizācijas tīkliem, kā arī centrāliem elektroapgādes tīkliem. Caur zemes gabala daļu (0100 122 2000) izbūvēti centrālie siltumapgādes tīkli.

Izmantošana	JC2, TIN12 UN TIN11 teritorija. Pieļauja dzīvojamā apbūve (tai skaitā daudzdzīvokļu ēkas), biroju ēkas, tirdzniecības ēkas un sporta būves. Daudzdzīvokļu un biroju ēku stāvu augstums līdz 6 stāvi, minimālā brīvā teritorija 10 %. Daļa (1508 m2) no zemes gabala 0100 122 0283 izvietota ielu sarkanajās līnijā.
Īss objekta raksturojums	3 savstarpēji saistīti zemes gabali, daļa ir asfaltēta un izvietota virszemes autostāvvietā. Zemes gabaliem ir viens īpašnieks. Piebraukšana iespējama no Bīķernieku ielas. Zemes gabalu daļu klāj nekopts zālājs, atsevišķi koki, izteiktu koku nav, ir atsevišķi koki pie Hipokrāta ielas.

Objekts Nr.4

Adrese	Rīga, Gunāra Astras iela 4
Kadastra nr.	0100 071 0021
Pārdošanas laiks	03.2025
Pārdošanas cena	648 480
Zemes gabala izmantojamā platība (ārpus sarkanajām līnijām un servitūta ceļiem), EUR m ²	82,1
Zemes gabala izmantojamā platība (ārpus sarkanajām līnijām un servitūta ceļiem), m ²	7 901
Zemes gabala kopējā platība, m ²	8 106
Objekts kartē	
Komunikācijas	Zemes gabalam ir iespējas pieslēgums pilsētas ūdens un kanalizācijas tīkliem, gāzes apgādes tīkliem, kā arī centrāliem siltumapgādes tīkliem.
Izmantošana	JC2, TIN12 UN TIN11 teritorija. Pieļaujama dzīvojamā apbūve (tai skaitā daudzdzīvokļu ēkas), biroju ēkas, tirdzniecības ēkas un sporta būves. Daudzdzīvokļu un biroju ēku stāvu augstums līdz 6 stāvi, minimālā brīvā teritorija 10 %. Daļa (205 m2) no zemes gabala izvietota ielu sarkanajās līnijā.
Īss objekta raksturojums	Brīvs no apbūves zemes gabals. Piebraukšana iespējama no Gunāra Astras ielas. Zemes gabalu daļu klāj nekopts zālājs, koku faktiski nav. Konfigurācija trīsstūris

Vērtības aprēķins:

Adrese	Rīga, Ē. Valtera iela 40	Rīga, Latgales iela 456B	Rīga, Biķernieku/ Hipokrāta iela	Rīga, Gunāra Astras iela 4	Rīga, Dzirnupes iela /Pāles iela
Darījuma /piedāvājuma laiks	09.2025	11.2023	02.2026	03.2025	
Pārdošanas cena, EUR	4 308 663	777 250	2 286 500	648 480	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	-15%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo ģeometru tirgus situācijā	0%	5%	0%	0%	
Ģeometri darījuma apstākļi	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	5%	-15%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4 308 663	816 113	1 943 525	648 480	
Zemes gabala platība, m²	68 300	15 545	22 865	8 106	20 761
Zemes gabala platība bez apgrūtinājumiem (sarkanās līnijas) m²	68 299	14 363	21 357	7 901	20 738
Zemes gabala (ārpus sarkanajām līnijām) 1 m² pārdošanas cena, EUR/m²	63	57	91	82	77
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums reģionā, apkārtējā infrastruktūra	5%	10%	0%	0%	
Novietojums kvartālā (zemes gabala ekspozīcija, fasādes fronte, izvietojums attiecībā pret ielu, blakus esošo objektu ietekme)	5%	15%	-5%	0%	
Piebraukšanas ērtums (izbūvēta nobrauktuve), piebraucamā ceļa segums, juridiskie ierobežojumi	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	20%	-3%	0%	-5%	
Zemes gabala konfigurācija	7%	7%	7%	10%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, izbūvēto pieslēgumu saskaņojumi,	3%	10%	-3%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, aizsargjoslas	0%	-2%	0%	-2%	
Zemes gabala grunts nestspēja	-3%	-3%	-3%	-3%	
Izmantošanas iespējas (saskaņā ar pilsētas teritorijas attīstības plānu, intensitāte)	-7%	0%	-7%	-7%	
Mežaudze uz zemes gabala	-2%	0%	-2%	-2%	
papildus platības	0%	-2%	-2%	0%	
Kopējā korekcija, %	28%	32%	-15%	-9%	
Zemesgabala (izmantojamās platības) 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	81	75	78	74	77
Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta tirgus vērtība, EUR					1 595 898
Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR					1 600 000
Aprēķinātā Objekta tirgus vērtība (uz izmantojamo platību) EUR/m²					77,2

11. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļāšanas iespējas

Ģeometri ir ar salīdzināmo vidēju cenu likmi un vidēju likviditāti tirgū. Nav konstatēti šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai vai iekļāšanai.

12. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā ģeasuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā ģeasuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais ģeasums tika apsekots un vērtējums izdarīts, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 10. februārī. Nekustamo ģeasumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Jeļena Boiko. SIA „Latio” kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā ģeasuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģeasumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates un vērtēšanas datumā 2026. gada 10. februārī, **Vērtējamā objekta** aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 1 600 000 (viens miljons seši simti tūkstoši eiro)**.

Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu ģeasumam būtu jāpāriet no viena ģeasnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē. Atsavināšanas gadījumā, ja darījums ir klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, darījuma summai ir jāpiemēro PVN.

Aiva Trama

SIA "Latio" sertificēts vērtētājs

LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.114 nekustamā ģeasuma vērtēšanā

Monvīds Grāvītis

SIA "Latio" sertificēts vērtētāja asistents

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav citu rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šo materiālu precizitāti.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, tirgus cenu iespējamās svārstības, pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000066822

Kadastra numurs: 01000922232

Dzirrupes iela, Rīga;

Pāles iela, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 092 2232. <i>Žurn. Nr. 300000241452, lēmums 14.05.2002., tiesnese Smaida Grava</i>		20761 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
1.3. Pamats: 2002. gada 25. janvāra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1632. <i>Žurn. Nr. 300000241452, lēmums 14.05.2002., tiesnese Smaida Grava</i>		
2.1. Persona: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: SIA "Transporta infrastruktūras attīstība", nodokļu maksātāja kods 40003960688.	1	
2.3. Pamats: 2008.gada 13. maija Rīgas domes lēmums Nr. 3696. <i>Žurn. Nr. 300002529419, lēmums 17.09.2008., tiesnese Una Melamedā</i>		
3.1. Persona: SIA "Transporta infrastruktūras attīstība", nodokļu maksātāja kods 40003960688. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "RĪGAS SATIKSME", nodokļu maksātāja kods 40003619950.	1	
3.3. Pamats: 2009.gada 17. februāra Rīgas domes lēmums Nr. 4735, 2009.gada 9. septembra Uzņēmumu reģistra lēmums. <i>Žurn. Nr. 300002751391, lēmums 19.10.2009., tiesnese Baiba Strauta</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Valsts a/s "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederoši kabeļu tīkli 120kv.m. platībā un gaisvadu tīkli 159kv.m. platībā. <i>Žurn. Nr. 300000241452, lēmums 14.05.2002., tiesnese Smaida Grava</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 10.02.2026 12:32:00.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas pilsēta
Pāles iela b/n
Dzirnupes iela b/n

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 01000922232

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes vienības robežas:

Rīgas Dome 25/01/2002 Nr.1.27/RD-02-271

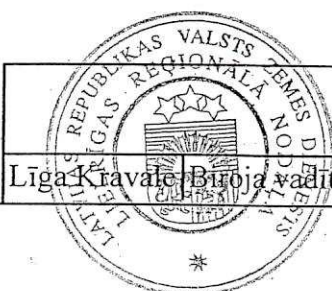
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

SIA "MerKo"

izpildītiem mērogā 1:2000

Zemes kopplatība 20761 m²



VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

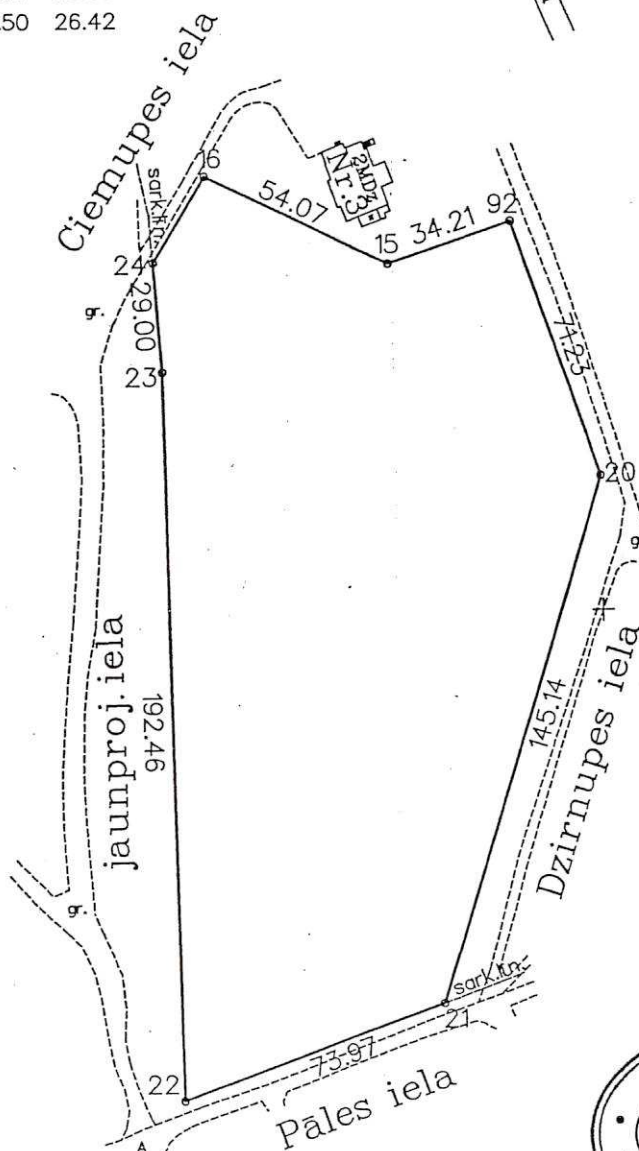
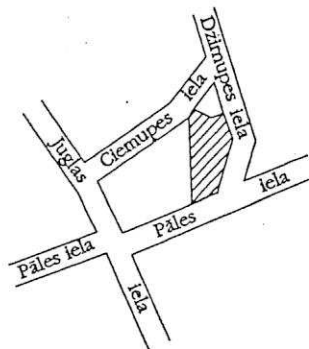
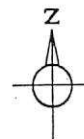
Līga Kravale | Biroja vadītājs(-a)

20/03/2002

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS 92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ
Mēroga koef. 0.999603

	X	Y	D
16	316114.42	515094.40	54.07
15	316091.33	515143.26	34.21
92	316102.15	515175.69	71.23
20	316035.03	515199.46	145.14
21	315896.39	515156.70	73.97
22	315870.73	515087.35	192.46
23	316063.06	515082.77	29.00
24	316091.96	515080.50	26.42

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



KOPIJA PAREIZA

Valsts zemes dienesta
Rīgas reģionālās nodaļas
Arhīva daļas arhivists

Platība - 20761 m²

Podens A. Čoders
Rīga 2017. gada 6. martā

Mērogs 1:2000



	pilsēta	grupa	grunts
kods	0100	092	2232

Merko	Firma: SIA "Merko"	8.9.10
Licence Nr. 046	Biroja adrese: 2. Artorkļa iela 12, Rīga, LV-1010	
ISO 9001:2000	Telefons: 7331113	
	Fakss: 7331694	
	e-mails: merko@merko.lv	
direktors	U.Mežulis	20.08.2001
mērnīeks	A.Soloha	20.08.2001



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000922232	-	2.0761 ha	100000066822	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000922232	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.0761
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	252487	15.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	313582	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.0761
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000

t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	2.0761

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	2.0738	ha
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.0023	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0063	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0298	ha
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0188	ha
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0315	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0023	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0270	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	2.0419	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0023	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0459	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0023	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Anatolijs Soloha	20.08.2001

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003619950	Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme"	1/1	juridiska persona	01000922232	Kleistu iela 28, Rīga, LV-1067

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	19.10.2009	-

Rīgas pilsētas zemesgrāmata	17.09.2008	-	
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	14.05.2002	-	
Dokumenti			
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	07.08.2023	DF-23-1720-nd	Finanšu departaments
Cita veida dokuments	15.03.2002	312	Rīgas Domes Finanšu departaments
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	25.01.2002	1.27/RD-02-271	Rīgas Dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	20.08.2001	-	SIA "MerKo"
Personas iesniegums	25.07.2001	1.12.2-10/2347	Rīgas Domes Īpašuma departamenta Zemju pārvalde
Zemes komisijas izziņa	28.06.2001	1162;1163;1166	Rīgas pilsētas zemes komisija
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	28.05.2001	5-JP-3950/2-5	Latvijas Valsts Vēstures Arhīvs
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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

**RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS**

Dzirņu iela 140, Rīga, LV-1050, tālrunis 67105800, e-pasts pad@riga.lv

Rīgā

21.08.2024. Nr. DA-24-22088-nd

Uz 25.07.2024 Nr. ---

SIA "VPH Latvia"
Reģistrācijas Nr. 40203008297
a.olehnovica@vph.lv

Par kokiem Rīgā, zemesgabalā bez adreses
(kadastra apzīmējums 0100 092 2232), pie
Dzirņu ielas 4

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) 25.07.2024. ir saņēmis jūsu 18.07.2024. iesniegumu (reģ. Nr. DA-24-29382-sd, turpmāk – Iesniegums), kurā jūs lūdzat sniegt informāciju par to, vai Rīgā, zemesgabalā bez adreses (kadastra apzīmējums 0100 092 2232; turpmāk – Zemesgabals), pie Dzirņu ielas 4, atrodas valsts vai vietējas nozīmes aizsargājami koki.

Ievērtējot Iesniegumā lūgto kopsakarībā ar Departamenta rīcībā esošo informāciju un normatīvo aktu regulējumu, Departaments savas kompetences ietvaros sniedz šādu atbildi.

Departamenta Pilsētvides dizaina un inženierbūvju pārvaldes Vides kontroles nodaļas galvenā koku aizsardzības inspektore 30.07.2024. apsekoja Zemesgabalu un konstatēja, ka Zemesgabalā augošie koki neatbilst Rīgas domes 12.06.2024. saistošo noteikumu Nr. RD-24-276-sn "Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu" 2.pielikumā noteiktajiem kritērijiem un nav uzskatāmi par Rīgas pilsētas vietējas nozīmes aizsargājamiem kokiem, kā arī nav sasnieguši Ministru kabineta 16.03.2010. noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumā minētos izmērus un nav valsts nozīmes aizsargājami koki (dižkoki).

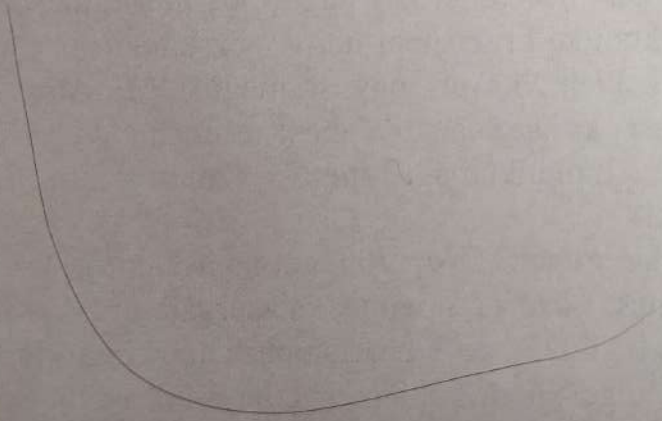
Ņemot vērā iepriekš minēto, Departaments paskaidro, ka Zemesgabalā netika konstatēti ne Rīgas pilsētas vietējas nozīmes aizsargājami koki, ne valsts nozīmes aizsargājami koki (dižkoki), līdz ar to Departaments neizvirza īpašus nosacījumus, taču atgādina, ka Zemesgabalā augošajiem kokiem ir ainaviska, ekoloģiska, dendroloģiska un sociāla nozīme, līdz ar to, plānojot zemesgabala attīstību, jāreķinās, ka koku ciršanas

nepieciešamības gadījumā attiecīgo jautājumu izskatīs Departamenta Koku novērtēšanas komisija, kas, izvērtējot koku ciršanas atbilstību normatīvajiem aktiem par sugu un biotopu aizsardzību un īpaši aizsargājamām dabas teritorijām, pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, kā arī koku ainavisko, dendroloģisko un ekoloģisko nozīmīgumu, koku nozīmi dabas daudzveidības saglabāšanā un antropogēnās negatīvās ietekmes samazināšanā uz virszemes ūdensobjektiem un koku atbilstību ēku ekspluatācijas un cilvēku dzīves vietas un drošības apstākļiem, pieņem lēmumu par atļaujas izsniegšanu koku ciršanai ārpus meža vai par atteikumu izsniegt atļauju.

Pilsētvides dizaina un inženierbūvju pārvaldes
Koku novērtēšanas nodaļas vadītājs

V.Freimanis

Pavasare-Veispāla 67105478



25.11.2024. Koku stāvokļa novērtējums.

Koku apsekošana Rīgā, Juglas krastmala
objektā: bez adreses, Kadastra Nr. **Apsekots:** 13.09. – 01.11.2024
 01000922232

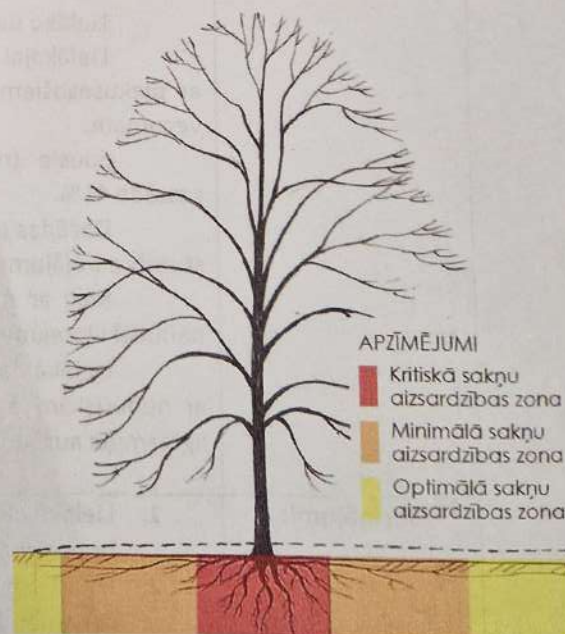
ApsekotieTaksoni	Kopā apsekoti un novērtēti 359 koki: Āra bērzs 21 gab., Baltā Robīnija 4 gab., Baltais vītols 121 gab., Baltalksnis 4 gab., Blīgzna 23 gab., Holandes liepa. 42 gab., Kanādas Papele 11 gab., Melnalksnis 16. gab., Ošlapu kļava 13 gab., Parastā apse 7 gab., Parastā goba 2 gab., Parastā ieva 1 gab., Parastā kļava 75 gab., Parastā liepa 1gab., Parastais osis 7 gab., Parastais ozols 18 gab.
Atbilstība aizsargājamam statusam	Nr. dabā - MB2, Holandes liepa Tillia europaea apkārtmērs 400cm ir dižkoks un tiek aizsargāts, reģistrēts datubāzē ozols 2018.02.08 ar nr 5943. Atrodas teritorijas DA malā. Nr. dabā - MB8 Holandes liepa Tillia europaea, nav reģistrēts bet esošs dižkoks – apkārtmērs 339 cm Atrodas teritorijas DA malā. Ir vairāki koki, kas ir potenciālie – tuvākajos gados varētu sasniegt dižkoka izmērus: Nr. dabā - MB9 9 Holandes liepa Tillia europaea 229 Atrodas teritorijas DA malā. Nr. dabā - MB37 37 Holandes liepa Tillia europaea 258 Atrodas teritorijas DA malā. Teritorijas malu skar kultūrvēsturiskā objekta Strazdumuižas parka Liepu alejas stādījums DA malā, kā arī liepu un ozolu alejas stādījums Z malā.
Apraksts	Koki atrodas Rīgā, adresē – Juglas krastmala bez adreses, Kadastra Nr. 01000922232 Koki atrodas izkliedēti pa visu teritoriju, ir gan stādīti kā daļa no Strazdu muižas parka apstādījumiem, gan dabiski sējeņi kas ir gados jaunāki un mazākiem diametriem. Kā ļoti vērtīgi, saglabājami koki - novērtēti 34 koki, kas ir 10% no visiem kokiem un atrodas pārsvarā Z un A malās esošie koku stādījumi un atsevišķi, jaunāki eksemplāri teritorijas vidusdaļā. Kā vērtīgi, ar rekomendāciju – saglabāt ir 109 koki – ir 30% no esošajiem kokiem. Izvietojums lielākoties platībā, kas atrodas no teritorijas centrālās ass uz A malu Visiem kokiem pašreizējā zaļā zona ir pietiekama, lai turpinātu augšanu. Lielāko daļu kokiem no sakņu kakla aug viens stumbrs Lielākajai daļai kokiem vainags ir salīdzinoši vienmērīgs, veido kopēju vainagu ar blakusesošiem kokiem. Vainaga zarojums ir vienmērīgi blīvs atbilstoši sugai un vecumam. Sausie (nokaltušie)zari novēroti visiem senākajiem kokiem-162 gab., kas sastāda 45%. Dažādas pakāpes un apjoma bojājumi novēroti 29 kokiem, lielāko daļu sastāda stumbra bojājumu un sēņu augļķermeņi. Koki ar novirzītu galotnes daļu no zenīta (Slīpi koki) – 87 koki, lielākā daļa nebūtiski ietekmē koka stabilitāti – drošību ilgtermiņā. Lielākā daļa koku (323) fiziskais novērtējums iekļaujas robežās (9-6) no laba līdz ar nebūtiskām problēmām – kas nozīmē ka koku veselības stāvoklis ir pieņemams ilgtermiņa augšanai un drošībai.
Secinājumi:	1. Lielākā daļa koki ir vidēja vecuma un var vēl turpināt pieaugt, ja tiks nodrošināti labvēlīgi apstākļi. 2. Izvērtējot koku stāvokli un ietekmi uz apkārtējo vidi ilgtermiņā – rekomendējoši nozāgēt 27% kokus (98 gab)

	3. Koki MB8 un MB2 ir dižkoki, jebkāda saimnieciskā darbība pieļaujama 10m attālumā aiz vainaga perimetra. 4. Koki ar ainavisko vērtību. 5. Koku ilgtspējas-dzīvotspējas prognoze bez sakopšanas: 20-30 gadi. 6. Koku ilgtspējas-dzīvotspējas prognoze pēc sakopšanas: 30-40 gadi.
Rekomendācijas:	1. Visu saglabājamo koku stumbrus, kas atrodas tiešā būvniecības tuvumā apriņķot ar stumbra aizsargiem, būvniecības laikā. 2. Saglabājamiem kokiem, kam nepieciešama vainaga kopšana – veic nepārsniedzot 20% zaļās masas, viegla retināšana, sauso, bojāto zaru izzāgēšana. 3. Saglabājamiem kokiem, kam nepieciešama atsevišķu sānu zaru īsināšana veic ne vairāk kā 30% veidojot simetrisku, dabiskā vainaga stimulēšanu. 4. Kopšanas darbus veikt kvalificētam kokkopim-arboristam. 5. Būvniecības laikā Sekot līdz koku veselības, augsnes mitruma stāvoklim, nepieciešamības gadījumā veikt papildu laistīšanu

Rekomendācijas koku dzīvotspējas saglabāšanai, aizsardzības nodrošināšanai un vides kvalitātes paaugstināšanai:

1. Iespējami saglabāt esošo reljefu.

- 1.1. Augsnes izmaiņas koku sakņu minimālās aizsardzības zonā sagatavojamas, plānot ar maksimālo auglīgās augsnes uzbērumu 150 mm un maksimālo ierakumu 100 mm.
- 1.2. Pirms būvdarbiem ieteicams veikt saglabājamo koku vainagu sakopšanu – sauso, bojāto zaru izzāgēšanu un atsevišķos gadījumos vainaga samazināšanu par ~1m galarezultātā samazinot smaguma centra novirzi no stumbra pamata ass. Koku kopšanu veikt kvalificētam arboristam ar pieredzi šādu darbu veikšanā.
- 1.3. Pēc būvdarbu pabeigšanas, nepieciešamības gadījumā jāveic koku vainagu apsekošana un nepieciešamības gadījumā veikt kopšanu (izzāgējot aizlauztos, bojātos un kalstošos zarus).
- 1.4. Atkārtota koku stāvokļa novērtēšana jāveic pēc būvdarbu pabeigšanas, bet pirms objekta nodošanas ekspluatācijā



2. Saglabājamo koku sakņu sistēmas aizsardzībai veikt šādus pasākumus:

- 2.1. Lai nodrošinātu koku dzīvotspējas saglabāšanos un stāvkoka būtisku nepasliktināšanos, nepieciešams ievērot saglabājamo koku sakņu minimālo aizsargzonu (vainaga projekcijas ietvaros) no koka uzstādot nepārvietojamu žogu h 2m izbūvi. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogs demontējams.
- 2.2. Rakšanas darbus kritiskajā koku sakņu zonā (5x koka diametrs, minimālais attālums 75 cm no koka stumbra), kur sakņu diametrs pārsniedz 1 cm, atļauts veikt tikai ar rokas instrumentiem un/vai gaisa lāpstu vai gaisa ekskavatoru. Vienlaikus nepieciešamo sakņu apgrīšanu (tai skaitā bojāto) veic perpendikulāri ar rokas zāģi, lai bojājuma laukums būtu pēc iespējas mazāks.
- 2.3. Nedrīkst pielaut atrakto sakņu iekalšanu. Tranšejas (būvbedres) sienu piesedz un brīvās atraktās saknes ietin (piem. ar džutas audumu vai līdzvērtīgu materiālu), un regulāri mitrina.
- 2.4. Minimālajā Koku aizsardzības sakņu zonā (koku vainaga projekcijā) aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku, ķīmiski vai bioloģiski aktīvu šķīdumu izliešana, augsnes pārmitrināšana vai izskalošana (piemēram, atsūknējot no būvbedres gruntsūdeņus), augsnes sablīvēšana, ugunsgrūdu kurināšana;
- 2.5. Vietās, kur transporta kustības organizēšana nav iespējama bez minimālās koku sakņu aizsardzības zonas šķērsošanas, ierīko pagaidu speciālus slodzi sadalošus vairogus, kas nodrošina, ka celtniecības tehnika pārvietojoties koka sakņu zonā mehāniski nebojā saknes un klievē kompresiju.
- 2.6. Lai nodrošinātu būves aizsardzību pret koka sakņu sistēmas iespējamiem bojājumiem un otrādi, h 1,2 m izbūvējama pretsakņu aizsardzības plēve, piemēram, GEFA guard HDPE (UV noturīga, fleksibla, ierobežo koku saknes, 100 gadu garantija) vai pretsakņu aizsardzības paneļus -Deep Root, līdz 1.2 m dziļumam, kas nodrošinās sakņu novirzīšanu uz leju.
- 2.7. Plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metodes, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā, nepieciešamības gadījumā nodrošinot atbalsta sienu izbūvi pirms rakšanas darbiem.
- 2.8. Sausā laikā, laika posmā 1. Maijs – 1. Oktobris, vadoties pēc meteoroloģiskajiem apstākļiem koki jānodrošina laistīšana.
- 2.9. Rakšanas darbus kritiskajā un minimālajā koku sakņu aizsardzības zonā uzraudzīt kvalificētam arboristam ar pieredzi šādu darbu veikšanā.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 114

Aiva Trama

vārds, uzvārds

050970-12537

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2009. gada 6. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 7. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 6. janvārim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

STA "Latvio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"