

Latio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



Jaunciema gave 74, Rīga; Jaunciema gatve 72,
Rīga, LV-1024

Reģ. Nr. 26-2287



latio.lv

Rīga, 2026. gada 25. maijā
Reģ. Nr. V/26-2287

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas

Jaunciema gatvē 74, Rīgā; Jaunciema gatvē 72, Rīgā, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Intai Kešānei

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jaunciema gatvē 74, Rīgā; Jaunciema gatvē 72, Rīgā** ar kadastra Nr. 0100 128 2031 un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 6630, novērtēšanu.

Vērtējamais nekustamais īpašums ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5,5515 ha, kas sastāv divām zemes vienībām: zemes vienība (kad.apz.0100 128 0516) ar platību 1,7294 ha un zemes vienība (kad.apz.0100 128 0518) ar platību 3,8221 ha (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts).

Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates un vērtēšanas datumā, 2026. gada 18. maijā, aprēķinātā **vērtējamā objekta vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 142 000 (viens simts četrdesmit divi tūkstoši eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām un atsavināšanas aizlieguma.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts

sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

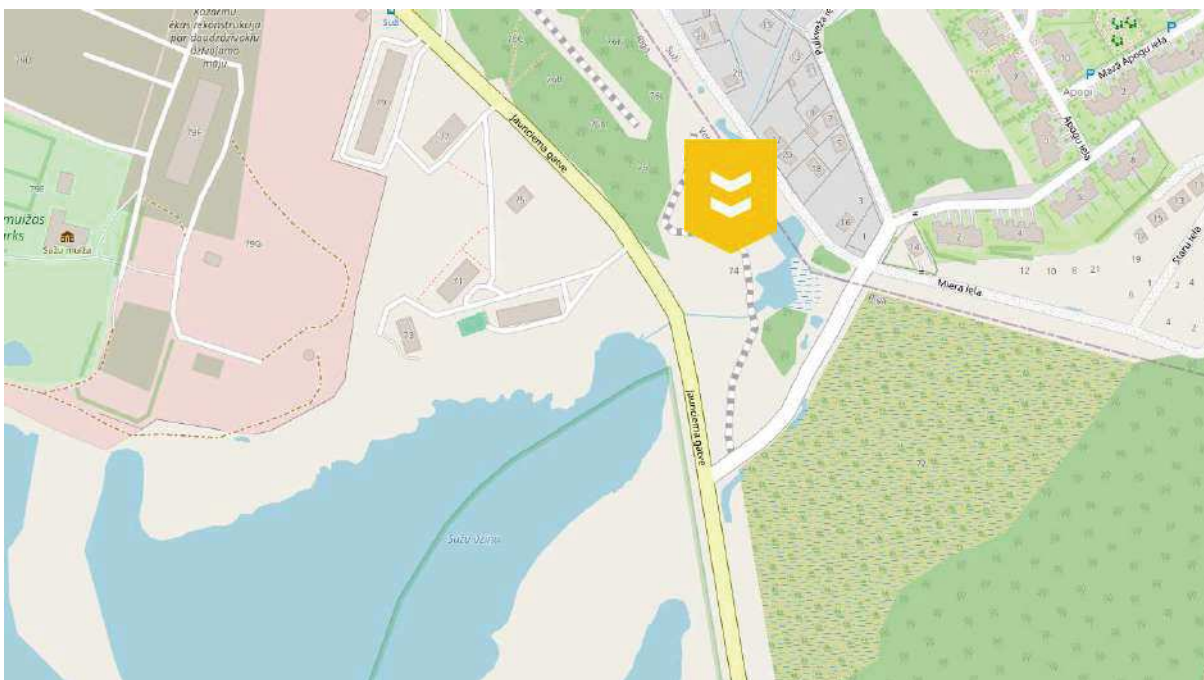
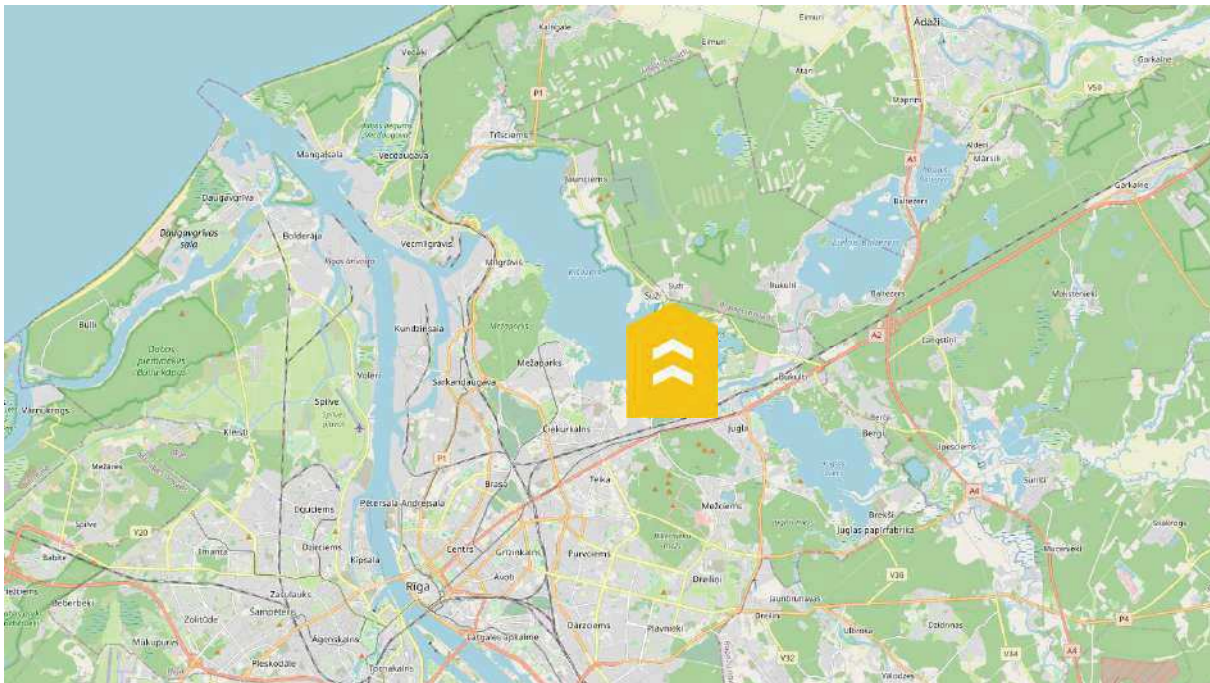
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	3
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli.	4
3. Galvenā informācija par vērtējamo objektu.....	10
4. Vērtējamais objekts.....	13
5. Vērtējamā objekta raksturojums.....	13
6. Definīcijas.....	19
7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	20
8. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	20
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	21
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	21
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	22
12. Neatkarības apliecinājums	26
13. Slēdziens	26

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli.

Zemes vienība (kad.apz.0100 128 0516)



Skats uz zemes vienību pie Apogu ielas un Jaunciema gatves krustojuma



Skats uz Ķīšezeru Jaunciema gatves otrā pusē



Skats uz Jaunciema gatvi pie vērtēšanas objekta



Skats uz zemes vienību



Pagaidu zemes ceļš, kas izveidots iebraukšanai zemesgabalā



Skats uz zemesgabalu



Savestā zeme uzbēršanai zemes vienībā



Skats uz zemes vienību



Grāvis, caurteka caur zemes vienību



Skats uz zemesgabalu



Skats uz dīķi un tam otrā pusē esošo zemes uzbērumu



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes ceļu caur zemesgabalu un tajā esošajiem būvgružiem



Skats uz zemes vienību



Skats uz būvgružiem zemes vienībā



Skats uz ceļu caur zemesgabalu un tajā esošajiem būvgružiem





Skats uz zemes vienību



Skats uz pašvaldībai piederošo Miera ielas posmu pie zemesgabala



Skats uz izbūvēto piebraukšanu no Jaunciema gatves puses



Skats uz pie zemesgabala esošo gāzes regulēšanas punktu (atrodas Miera ielas zemes vienībā)



Skats uz zemesgabalu no Miera ielas puses

Zemes vienība (kad.apz.0100 128 0518)



Skats uz zemesgabalu no Apogu ielas



Skats uz zemesgabalu

Purvaina teritorija zemes gabalā pie Miera un Apogu ielas stūra



Skats uz Miera ielu pie zemesgabala



Skats uz elektrības pieslēguma vietu pie zemesgabala



Skats uz zemesgabalu



Skats uz iebraukšanu zemesgabala teritorijā pie
Apogu ielas un Jaunciema gatves krustojuma



Zemesgabalā izveidotie pagaidu zemes ceļi

3. Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamais objekts	Lielas platības neapbūvēts zemes gabals, kas sastāv no divām zemes vienībām
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.
Vērtējamā objekta adrese	Jaunciema gatve 74 Rīga; Jaunciema gatve 72
Īpašuma kadastra Nr.	0100 128 2031
Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, ha
Zemes vienība (kad. apz. 0100 128 0516)	1,7294 ha
Zemes vienība (kad. apz. 0100 128 0518)	3,8221 ha
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6630 uz Jaunais ciems, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50203212811, vārda.
Apgrūtinājumi	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6630 uz Jaunais ciems, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50203212811, vārda.
Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6630 reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi: Noteikts aizliegums bez WATER LIFESTYLE, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103703158, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Atzīme - vērsta 5000,00 EUR piedziņa par labu valstij. Atzīme - vērsta 1203.84 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Atzīme - vērsta 463814.37 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "WATER LIFESTYLE", reģistrācijas numurs 40103703158. <i>Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām un atsavināšanas aizlieguma.</i> LR VZD Kadastra pārlūka datos ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi zemes vienībai (kad.apz.0100 128 0518): <i>Vērtību būtiski neietekmējoši:</i> - Dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 1,6404 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0006 ha. <i>Vērtību negatīvi ietekmējoši:</i> - Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 1,6404 ha. LR VZD Kadastra pārlūka datos ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi zemes vienībai (kad.apz.0100 128 0516): <i>Vērtību būtiski neietekmējoši:</i> - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0006 ha.

Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze

- Klimata pārmaiņu riski:
- krasta erozija
 - karstuma viļņu risks
 - savvaļas ugunsgrēku risks
 - vētras risks
 - īpaši smagi nokrišņu risks

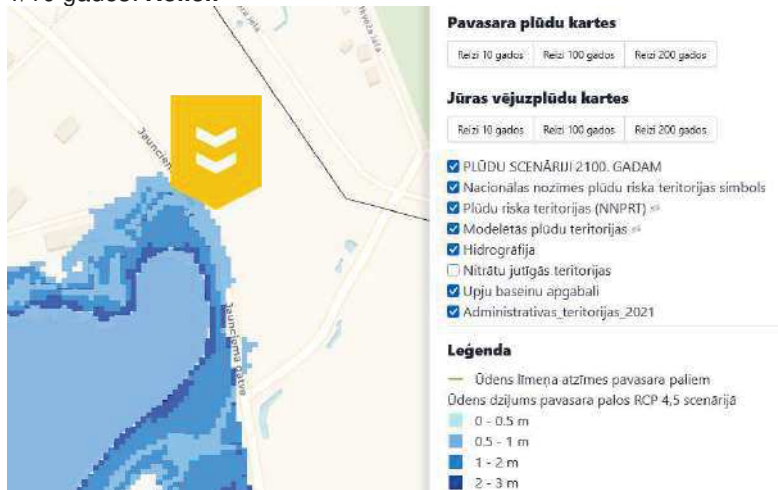
Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus. Aplūšanas riski konstatēti daļēji vērtējamā objekta atrašanās vietā.

Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.

Plūdu riska un plūdu draudu karte

Avots:
<https://videscentrs.lv/mc.lv>

Plūdu riska scenāriji:
1/10 gados: **Nelieli**



Plūdu riska scenāriji:
1/100 gados: **Nelieli**



Zemes gabala atļautā izmantošana	Pamatojoties uz spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas attīstības plānu līdz 2030. gadam, zemes gabals atrodas "Savrupmāju apbūves teritorijā" (DzS2) un Mazstāvu dzīvojamā apbūves teritorijā (DzM2). 
Esošais izmantošanas veids	Divas neapbūvētas zemes vienības, kurās iesākta zemes līmeņa celšanas un ūdens līmeņa regulēšanas darbi
Labākais izmantošanas veids	Savrupmāju un mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija / zemesgabala sadalīšana mazākās savrupmāju apbūvei paredzētās zemes vienībās
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	EUR 142 000 (viens simts četrdesmit divi tūkstoši eiro)
Vērtējamā objekta vizuālās apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 18. maijā
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 25. maijā
Pieņēmumi	Nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām un atsavināšanas aizlieguma.
Īpašie pieņēmumi	-
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	• Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksts; • LR VZD kadastra pārlūka dati; • Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums; • Tirgus dati.

4. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar adresi **Jaunciema gatvē 74, Rīgā; Jaunciema gatvē 72, Rīgā** ar kadastra Nr. 0100 128 2031. Īpašuma tiesības ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6630.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- neapbūvēts zemes gabals 1,7294 ha platībā (kadastra apzīmējums 0100 128 0516), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi.
- neapbūvēts zemes gabals 3,8221 ha platībā (kadastra apzīmējums 0100 128 0518), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi.

Vērtēšanas objekta sastāva noteikšanai tika izmantota vērtējuma pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, publiski pieejamie Valsts kompetento institūciju reģistri un vērtējamā objekta vizuālās apskates dati.

5. Vērtējamā objekta raksturojums

Nekustamā īpašuma novietojums Rīgas pilsētā.

Zemes gabals atrodas Rīgas pilsētas Ziemeļu rajonā, Sužu apkaimē. Apkārtni raksturo pārsvarā savrupmāju apbūve, mazstāvu dzīvojamie objekti, kā arī plašas dabas un mežu teritorijas.

Jaunciema gatve ir nozīmīga Rīgas maģistrālā iela, kas nodrošina savienojumu starp pilsētas ziemeļu apkaimēm, centru un Pierīgas teritorijām, tādējādi īpašumam ir nodrošināta laba piekļuve ar autotransportu.

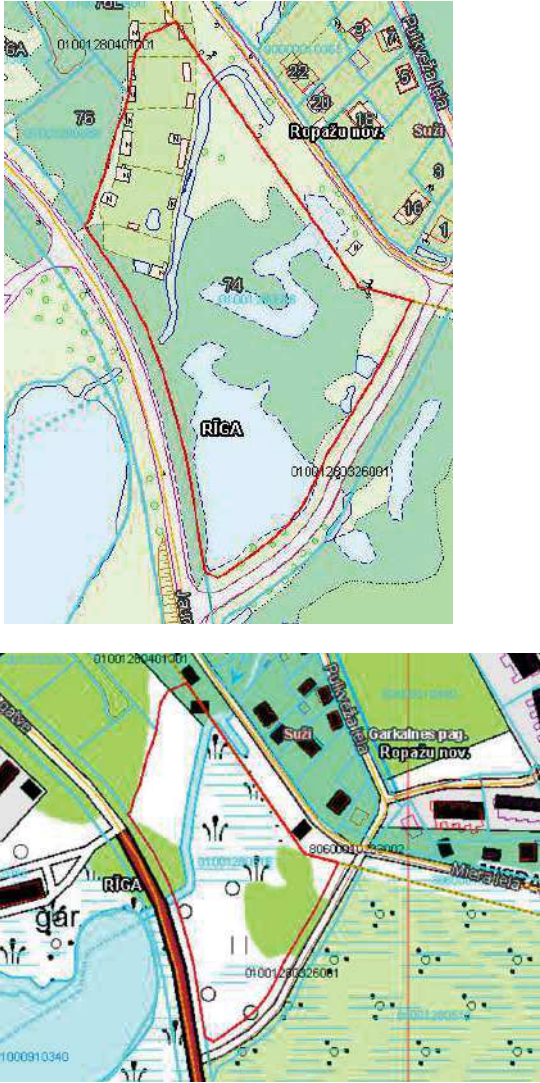
Būtiska atrašanās vietas priekšrocība ir tuvums Ķīšezera — vienam no lielākajiem un ainaviski vērtīgākajiem Rīgas ezeriem. Ķīšezera piekraste nodrošina augstu rekreācijas potenciālu, iespējas ūdenssportam, pastaigām un aktīvai atpūtai dabā. Ezera apkārtni raksturo priežu meži, kāpu reljefs un ainaviski skati, kas paaugstina dzīves kvalitāti un teritorijas pievilcību dzīvojamās apbūves attīstībai.

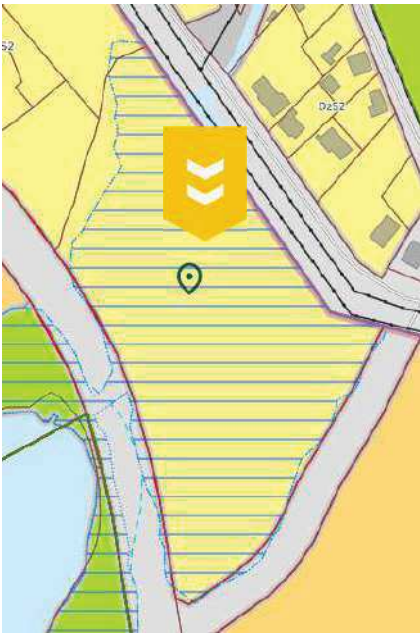
Netālu esošie Suži vēsturiski veidojušies kā reta apdzīvojama teritorija ar izteiktu dabas klātbūtni un piepilsētas raksturu. Apkaime saglabājusi salīdzinoši zemu apbūves blīvumu, ko nosaka apkārtējie meži, kāpas un aizsargājamās dabas teritorijas.

Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba dzīvojamās apbūves attīstībai un ilgtermiņa dzīvesvietai piemērota teritorija ar labu transporta pieejamību pa Jaunciema gatvi, vienlaikus nodrošinot dabas tuvumu, rekreācijas iespējas un salīdzinoši mierīgu dzīves vidi ārpus intensīvas pilsētas centra apbūves.

Zemes vienības raksturojums (kadastra apzīmējums 0100 128 0516)

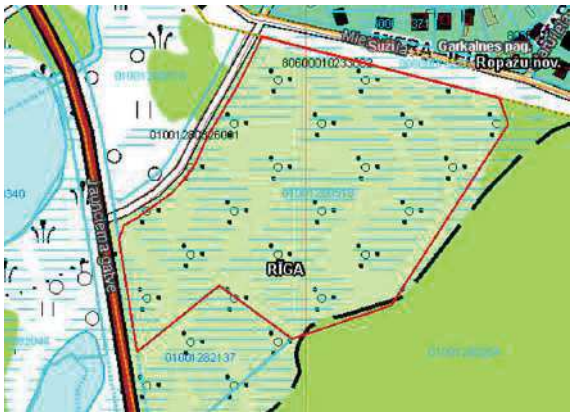
Zemes gabala platība, ha	1,7294 ha												
VZD kadastrā reģistrētais zemes gabala lietošanas veids	Lietošanas mērķi <table><tr><th>Mērķis</th><th>Kods</th><th>Platība</th><th>Platības mērvienība</th></tr><tr><td>Savrupmāju apbūves teritorija</td><td>DzS</td><td>1.7288</td><td>ha</td></tr><tr><td>Transporta infrastruktūras teritorija</td><td>TR</td><td>0.0006</td><td>ha</td></tr></table>	Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	1.7288	ha	Transporta infrastruktūras teritorija	TR	0.0006	ha
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība										
Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	1.7288	ha										
Transporta infrastruktūras teritorija	TR	0.0006	ha										
Zemes gabala shēma (LR VZD dati)													
Topogrāfiskā karte (LR VZD dati)													

	
Forma, izvietojums	Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals. Trīs zemes gabala malas robežojas ar piebraucamajiem ceļiem – garākā ar Jaunciema gatvi, pārējās ar Apogu iela un Miera ielām, ceturrtā mala robežojas ar kaimiņu īpašumiem.
Pieklūšanas iespējas	Pa Pašvaldībai piederošu apgaismotu asfalta seguma ceļu (Jaunciema gatve). Arī Miera ielai ir pašvaldības īpašumā. Savukārt Apogu iela (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001280517) šajā ielas posmā ir Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Apogu ceļš" īpašumā (zemes vienība reģistrēta VZD kā ceļš un visā platībā atrodas ielu sarkanajās līnijās (VZD)).
Reljefs	Ar nelieliem pauguriem, grāvjiem, caurtekām un dīķiem. Daļēji veikta zemesgabala uzbēršana, grunts līmeņa izmaiņas. Daļā zemesgabala iuzbērtas būvgružu kaudzes

Mitruma apstākļi lvmegeo.lv	 Zemes gabals atrodas salīdzinoši purvainā, mitrainā vietā, ar daļējiem applūšanas riskiem.
Labiekārtojums	Zemes gabals ir bez īpaša labiekārtojuma, nav norobežots. Teritorijā daļēji izbūvēti pagaidu zemes ceļi, ar mērķi auto transporta piekļūšanai zemes gabala iekšienē tā grunts līmeņa pacelšanas darbiem..
Apbūve	Nav
Apgrūtinājumi	- Dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 1,6404 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0006 ha. - Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 1,6404 ha.
Komunikācijas	Pie zemes gabala robežas uz Miera ielas atrodas gāzes regulēšanas stacija. Pa ielu izbūvēti centralizētie gāzes apgādes un elektrības tīkli. Par to, ka komunikācijas būtu pieslēgtas zemesgabalam informācijas nav.
Atļautā teritorijas izmantošana (Rīgas valstspilsētas teritorijas plānojums līdz 2030. gadam) Avots:www.rdpad.lv	 Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS2, DzS3) Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve. Minimālais zemesgabala daļījums 2000 m².

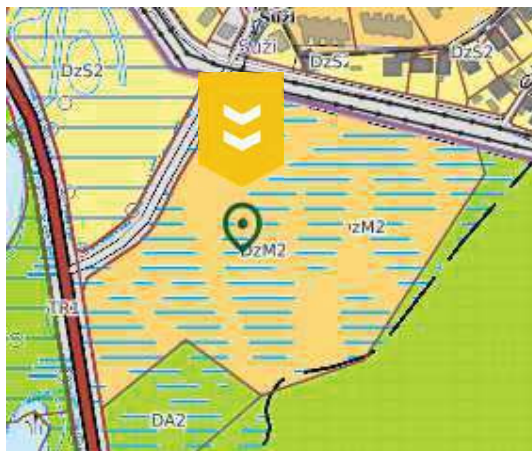
Zemes vienības raksturojums (kadastra apzīmējums 0100 128 0518)

Zemes gabala platība, ha	3,8221 ha								
VZD kadastrā reģistrētais zemes gabala lietošanas veids	Lietošanas mērķi <table><tr><th>Mērķis</th><th>Kods</th><th>Platība</th><th>Platības mērvienība</th></tr><tr><td>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija</td><td>DzM</td><td>3.8221</td><td>ha</td></tr></table>	Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	DzM	3.8221	ha
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība						
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	DzM	3.8221	ha						
Zemes gabala shēma (LR VZD dati)									
Topogrāfiskā karte (LR VZD dati)	 								

	
Forma, izvietojums	Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals. Trīs zemes gabala malas robežojas ar piebraucamajiem ceļiem – īsākā ar Jaunciema gatvi, pārējās ar Apogu un Miera ielām, ceturtā mala robežojas ar pašvaldībai piederošu mežu.
Pieklūšanas iespējas	Pa Pašvaldībai piederošu apgaismotu asfalta seguma ceļu (Jaunciema gatve). Arī Miera ielai ir pašvaldības īpašumā. Savukārt Apogu iela (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001280517) šajā ielas posmā ir Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Apogu ceļš" īpašumā (zemes vienība reģistrēta VZD kā ceļš un visā platībā atrodas ielu sarkanajās līnijās (VZD)).
Reljefs	Zemesgabala vidusdaļā salīdzinoši augsti pauguri, savukārt tuvāk Miera un Apogu ielas krustojumam zemesgabals ir salīdzinoši zems un redzams, ka atsevišķās vietās tas applūst.
Mitruma apstākļi <i>lvmegeo.lv</i>	 Zemes gabals atrodas purvainā, mitrainā vietā.
Labiekārtojums	Zemes gabals ir bez īpaša labiekārtojuma, nav norobežots. Teritorijā daļēji izbūvēti pagaidu zemes ceļi, ar mērķi auto transporta piekļūšanai zemes gabala iekšienē tā grunts līmeņa pacelšanas darbiem.
Apbūve	Nav
Apgrūtinājumi	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0006 ha.
Komunikācijas	Pie zemes gabala robežas ir izveidota elektrības pieslēguma vieta. Vizuāli novērtējot secināts, ka tā saistīta ar vērtēšanas objektu. Pa ielu izbūvēti centralizētie gāzes apgādes un elektrības tīkli.

Atļautā teritorijas izmantošana (Rīgas valstspilsētas teritorijas plānojums līdz 2030. gadam)

Avots: www.rdpad.lv



Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dz M2) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Dzīvojamās apbūves maksimālais augstums šajā funkcionālajā zonā ir trīs stāvi. Minimālais zemesgabala daļījums 2000 m².

6. Definīcijas

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/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 rastos 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/

Apskate – īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par pozitīvajiem un negatīvajiem aspektiem, kurus, visticamāk, konstatētu un sava viedokļa veidošanā izmantotu hipotētisks pircējs. Vērtētājs neveic apbūves vai inženierkomunikāciju tehnisko izpēti un nevar konstatēt aplēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

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. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Rīgas pilsētā neapbūvētu zemes gabalu tirgus segmentā aktivitāte ir salīdzinoši augsta, bet šādas platības brīvu no apbūves zemesgabalu īpatsvars ir ļoti neliels. Pēdējo trīs gadu laikā vērtēšanas objekta apkārtnē (Suži, Jaunciems, Trīsciems) ir notikuši ~5 darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem, kas atradušies apbūves teritorijā un ir ar platību no 15 000 m² - 50 000 m².

Zemes cenas ar lielas platības apbūves zemes gabaliem vērtējamā rajonā ir robežās no 2 - 11 EUR/m². Cenu galvenokārt ietekmē komunikāciju pieejamība, zemes gabala konfigurācija, piebraukšanas iespējas un atrašanās vieta. Vērtēšanas datumā vērtēšanas objekta apkārtnē, sludinājumu portālos internetā ir publicēti ~3 ar vērtējamo nekustamo īpašumu salīdzināmi zemes gabalu pārdošanas piedāvājumi par cenu 6,5-11 EUR/m². Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 15 – 20% augstākas nekā fiksēts oficiālais Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

8. Esošais 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.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids ir divas neapbūvētas zemes vienības, kurās iesākta zemes līmeņa celšanas un ūdens līmeņa regulēšanas darbi.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir **savrupmāju un mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija / zemesgabala sadalīšana mazākās savrupmāju apbūvei paredzētās zemes vienībās.**

Objektu vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Ķīšezera tuvums;
- Ir nodrošinātas piekļūšanas iespējas pie abām zemes vienībām;
- Iespējams elektrības un gāzes pieslēgums.

Negatīvie:

- Zemes gabals (abas zemes vienības) atrodas purvainā teritorijā, bez zemes gabala grunts pacelšanas un ūdens regulēšanas darbiem zemes gabals nav apbūvējams;
- Zemes gabaliem savrupmāju apbūves teritorijā ar lielu platību ir ierobežots pieprasījums;
- Apmierinošs infrastruktūras nodrošinājums vērtējamā rajonā;
- Daļā zemesgabala teritorijas savesti būvgruži, vērtēšanas datumā teritorija ir vidi degradējošs objekts.

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar īres / nomas līgumiem, izņemot tos kas minēti šajā vērtējuma atskaitē;
- ar vērtējamo objektu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- vērtējamajā objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., ar nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vērstajām piedziņām.

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

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc 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 izsvēršanas 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 īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā. Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

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

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma 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 īpašumiem 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, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;

- Vērtējamā īpašuma 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. Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ienākumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādejādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Tirgus vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Ņemot vērā vērtēšanas objekta specifiku, izmantošanas veidu un objektīvas vērtības noteikšanai pietiekamu tirgus informācijas apjomu, uzskatām, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķinam piemērotākā ir tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ieņēmumu pieeja zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai netiek pielietota, jo vērtētāju rīcībā nav datu par konkrētu zemes gabala tālāko attīstības plānu un detalizētas informācijas par paredzamo apbūvi, kā arī būvdarbu izmaksu tāmes. Pie dažādiem zemes gabala attīstības scenārijiem un, ņemot vērā, ka vērtēšanas datumā īpašumā saimnieciskā darbība nav uzsākta, pieņēmumu aspekts vērtējumā būtu nozīmīgs. Šādu pieņēmumu līmenī veiktie aprēķini var izrādīties nekorekti un novest pie nekorektas īpašuma vērtības.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par nekustamo īpašumu pārdošanas / piedāvājuma gadījumiem Rīgas pilsētā, kas ir salīdzināmi ar vērtējamo objektu.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabala lietderīgās platības viena kvadrātmetra cenu, no kopējās platības atskaitot zemesgabala daļu, kas atrodas ūdens teritorijā (saskaņā ar VZD datiem) - 3438 m² un sarkanajās līnijās 6 m². Līdzīga pieeja tika izmantota arī izvēloties salīdzināmos nekustamos īpašumus, atskaitot platību sarkanajās līnijās, zeme zem ūdeņiem, ja tādas ir.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	
Adrese	Bīķernieku iela 284, Rīga (Breķši)
Pārdošanas laiks	11.2025.
Pārdošanas cena, EUR	350 000
Zemes gabala kopējā platība, m ²	69 792
Zemes gabala aprēķinos izmantotā platība, m ²	61 365
Zemes gabala daļa ielu sarkanajās līnijās/zem ūdeņiem, m ²	8 427
Īss objekta raksturojums	Pārdots zemesgabals attīstībai. Kopā ar pamatzemes gabalu iegādātas arī divas piebraucamo ceļu zemes vienības - 3 daļījumu kopums. Pamatzemesvienība Atrodas jauktā centra apbūves teritorijā (JC1). Pēc iegādes uzsākta detaļplānojuma izstrāde parcelācijai privātmāju apbūvei paredzētos zemesgabalos. Piebraukšana pa asfaltētām ielām. Zemesgabals agrāk tika izmantots mazdārziņu vajadzībām. Tajā izvietotas vairākas neregistrētas mazvērtīgas dārza mājas. Aplūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija - 967 kv.m.
Inženierkomunikācijas	Pieejami centrālie elektrības, gāzes apgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.



Objekts Nr.2	
Adrese	Amoliņa iela 10, Rīga (Bukulti)
Pārdošanas laiks	10.2023.
Pārdošanas cena, EUR	130 000
Zemes gabala kopējā platība, m ²	24 206
Zemes gabala lietderīgā platība, m ²	23 794
Zemes gabala daļa ielu sarkanajās līnijās/zem ūdeņiem, m ²	412
Īss objekta raksturojums	Neapbūvēts zemes gabals ar līdzenu reljefu. Lielāko daļu teritorijas veido koki un krūmāji, neliela daļa gar Amoliņa ielu ir ar zālienu. Piebraukšana zemes gabalam iespējama no Kanāla iela puses, tālāk pa Amoliņa ielu, kas ir ar asfalta segumu un izgaismotas, kā arī no Avotkalnu un Egļu ielu puses, kas ir ar grants segumu. Zemes gabals atrodas "Savrupmāju apbūves teritorijā", kam atbilstoši ir izstrādāts un apstiprināts zemes vienības detaļplānojums. Tuvumā esošo apbūvi pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās mājas.
Inženierkomunikācijas	Netālu no zemes gabala ziemeļu stūra robežas Viķu ielā atrodas elektrības transformatoru punkts ar aptuveni 100kW jaudu. Iespējams pieslēgties zemes gabala tuvumā (esošajās ielās) izvietotajiem gāzesvadiem.



Objekts Nr.3	
Adrese	Jaunciema gatve b/n, Rīga
Pārdošanas laiks	Piedāvājumā 05.2026.
Pārdošanas cena, EUR	130000
Zemes gabala kopējā platība, m ²	19984
Zemes gabala lietderīgā platība, m ²	19982
Zemes gabala daļa ielu sarkanajās līnijās/zem ūdeņiem, m ²	2
Īss objekta raksturojums	Brīve no apbūves zemesgabale, kas izvietots Jaunciema gatves malā. Apsaugumu lielākoties veido mežs. Īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1). VZD reģistrētais lietošanas mērķis - Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.
Inženierkomunikācijas	Iespējams elektrības pieslēgums pie zemes gabala robežām



Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Biķernieku iela 284, Rīga (Brekši)	Amoliņa iela 10, Rīga (Bukulti)	Jaunciema gatve b/n, Rīga	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas laiks	11.2025.	10.2023.	Piedāvājumā 05.2026.	
Pārdošanas cena, EUR	350 000	130 000	130 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	-15%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	5%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	5%	-15%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	350 000	136 500	110 500	

Zemes gabala kopējā platība, m²	69 792	24 206	19 984	55 515
Zemes gabala lietderīgā/aprēķinos izmantotā platība, m²	61 365	23 794	19 982	52 071
Zemes gabala lietderīgās/aprēķinos izmantotās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	5,7	5,7	5,5	

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētas daļā, infrastruktūra, attālums līdz centram				
Apkārtojamā objekta ietekme / apkārtojamās apbūves raksturs	-5%			
Ainaviskums, ūdenskrātuves	5%	5%		
Zemes gabala platības faktors	3%	-10%	-10%	
Zemes gabala izmantošanas iespējas (ņemot vērā perspektīvās izmantošanas iespējas) / izstrādāts lokāl/detālplānojums		5%	5%	
Nodrošinājums ar inženierkomunikācijām komunikācijām, attālums līdz tām	-3%		5%	
Zemes gabala labiekārtojums, piesārņojums, nojaucama apbūve		-5%	-3%	
Zemes gabala konfigurācija				
Zemes gabala reljefs, grunts, mitruma apstākļi	-15%	-15%	-10%	
Zemes gabala apgrūtinājumi		3%		
Piebraukšanas iespējas, ceļa segums / ceļa juridiskais statuss				
Applūšanas risks	-5%	-5%	-5%	
Kopējā korekcija, %	-20%	-22%	-18%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	4,6	4,5	4,5	4,5

Ar tirgus pieeju aprēķinātā apbūves zemes gabala tirgus vērtība, apskates dienā:

€ 236 000

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos izsoles vajadzībām, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Īpašuma vērtības aprēķins piespiedu pārdošanas apstākļos:

Tirgus vērtība EUR	236 000
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	15%
Papildus izmaksu riski	10%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	40%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	94 400
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	141 600
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	142 000

12. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA „Latio”. SIA „Latio” piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 3. Nekustamais īpašums tika apskatīts dabā un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko vizuālo stāvokli 2026. gada 18. maijā. Nekustamo īpašumu dabā apskatīja SIA „Latio” pārstāvis Armands Kazaks. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu.

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

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti ar vērtētāju profesionālo pieredzi un tirgus datu analīzi,
- mūsu darba samaksa nav atkarīga no aprēķinātās vērtības apmēra,
- mums nav ne esošas, ne arī perspektīvas personīgās intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates un vērtēšanas datumā, 2026. gada 18. maijā, aprēķinātā **vērtējamā objekta vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 142 000 (viens simts četrdesmit divi tūkstoši eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām un atsavināšanas aizlieguma.

Ingars Kārkliņš
SIA "LATIO" Nekustamo īpašumu vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 129

Armands Kazaks
SIA "Latio" sertificēts vērtētāja asistents



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01001282031	-	5.5515 ha	6630	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001280516	1/1	Jaunciema gatve 74, Rīga, LV-1024

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.7294
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.7294
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:	0.4400
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.2300
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.3438
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.3438
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.9456

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	1.7288	ha
Transporta infrastruktūras teritorija	TR	0.0006	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	1.6404	ha
-	01.02.2025	7311020206	dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	1.6404	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0006	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.6407	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.6407	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Egils Krafis	30.11.2022

01001280518	1/1	Jaunciema gatve 72, Rīga, LV-1024
-------------	-----	-----------------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.8221
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.8221
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:	0.2022
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	1.1589
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:	2.4610

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	DzM	3.8221	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0006	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Egils Krafsts	30.11.2022

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
50203212811	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Jaunais ciems"	1/1	juridiska persona	01001282031	Praulienas iela 2 - 7, Rīga, LV-1021

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	13.06.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	26.05.2014	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	16.05.2012	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	30.06.2006	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	05.06.2006	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	29.01.2002	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	13.03.1998	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.03.1997	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	12.06.2025	DF-25-4565-nd	Finanšu departaments
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	12.06.2025	DF-25-4577-nd	Finanšu departaments
Nostiprinājuma lūgums	19.07.2023	7409	Jaunais ciems SIA; Apogu ceļš SIA
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	29.06.2023	382217	Rīgas reģionālā virsmežniecība
Pirkuma līgums	09.05.2023	-	Jaunais ciems SIA; Apogu ceļš SIA
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	27.01.2023	11-10-K/458	Valsts zemes dienests
Zemes robežu plāns	18.01.2023	-	Krafsts Egils AB0150
Zemes robežu plāns	29.12.2022	-	Krafsts Egils AB0150
Zemes robežu plāns	29.12.2022	-	Krafsts Egils AB0150
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	29.12.2022	-	Jaunais ciems SIA; p.p.Malahovskis Raimonds
Apgrūtinājumu plāns	29.12.2022	-	Krafsts Egils AB0150
Apgrūtinājumu plāns	29.12.2022	-	Krafsts Egils AB0150
Situācijas plāns	29.12.2022	-	Krafsts Egils AB0150
Situācijas plāns	29.12.2022	-	Krafsts Egils AB0150
Situācijas plāns	29.12.2022	-	Krafsts Egils AB0150
Apgrūtinājumu plāns	29.12.2022	-	Krafsts Egils AB0150

Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	22.12.2022	PIP-22-17996-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	22.12.2022	PIP-22-18002-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	12.12.2022	PIP-22-17744-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Robežas noteikšanas akts	30.11.2022	-	Krafts Egils AB0150
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	30.11.2022	-	Krafts Egils AB0150
Platības neatbilstības akts	30.11.2022	-	Krafts Egils AB0150
Robežas noteikšanas akts	30.11.2022	-	Krafts Egils AB0150
Robežas noteikšanas akts	30.11.2022	-	Krafts Egils AB0150
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	14.11.2022	DA-22-30143-nd	Rīgas domes attīstības departaments
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	30.04.2020	224026	Rīgas reģionālā virsmežniecība
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	07.03.2014	9-01/336052-1/1	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas biroja Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.01.2014	-	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Auction Europe"
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	30.10.2013	PIP-13-15080-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	30.10.2013	PIP-13-15078-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Situācijas plāns	29.08.2013	-	Sertificēts mērnieks Tatjana Romanova
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	29.08.2013	-	Sertificēts mērnieks Tatjana Romanova
Robežas noteikšanas akts	29.08.2013	-	Sertificēts mērnieks Tatjana Romanova
Robežas apsekošanas akts	29.08.2013	-	Sertificēts mērnieks Tatjana Romanova
Robežas atjaunošanas akts	29.08.2013	-	Sertificēts mērnieks Tatjana Romanova
Apgrūtinājumu plāns	29.08.2013	-	Sertificēts mērnieks Tatjana Romanova
Būvvaldes izziņa	02.07.2013	Bv-13-6703-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	20.06.2013	BV-13-6261-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Situācijas plāns	09.07.2007	-	SIA "Graffia"
Personas iesniegums	30.05.2007	-	SIA "Ķīsezera ciems" pilnvārta persona SIA "GRAFFIA"
Zemes robežu plāns mērogā 1:2500	11.02.2004	-	SIA "ĢEO & DĒZIJA"
Personas iesniegums	03.02.2004	01-41	SIA "Aģentūra Rīdzene"
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	29.01.2002	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	16.01.2002	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Pirkuma līgums	22.12.2001	9840	Zvērinārs notārs Inga Muciņa
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
Vienošanās protokols par datu apmaiņu	13.09.2000	-	Savstarpēji VZD un VMD
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	21.03.1997	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	20.02.1997	7/61	Rīgas pilsētas zemes komisija

Zemes robežu plāns mērogā 1:2500	06.01.1997	-	VZD Rīgas pilsētas nodaļas mērniecības birojs
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	24.05.1996	-	Rīgas pilsētas zemes komisija

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



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"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *129*

Ingars Kārklis

vārds, uzvārds

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors