

2022.gada 28.jūnijā
Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9A**,
tirgus vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 013 0200, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9A**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0061 0619 un sastāv no zemes gabala kad.apz.0100 013 0186 ar kopējo platību 26 924 m² un sardzes ēkas kad.apz.002 ar kopējo platību 25,5 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9A**, 2022.gada 08.jūnijā* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **590 000** (pieci simti deviņdesmit tūkstoši) **eiro**.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstīta uz ēku un zemes kopējās platības 1m² nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2022.gada 08.jūnijā*** ir **585 000** (pieci simti astoņdesmit pieci tūkstoši) **eiro**.

Ar zemes gabalu saistītās ēkas, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2022.gada 08.jūnijā *** ir **5 000** (pieci tūkstoši) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

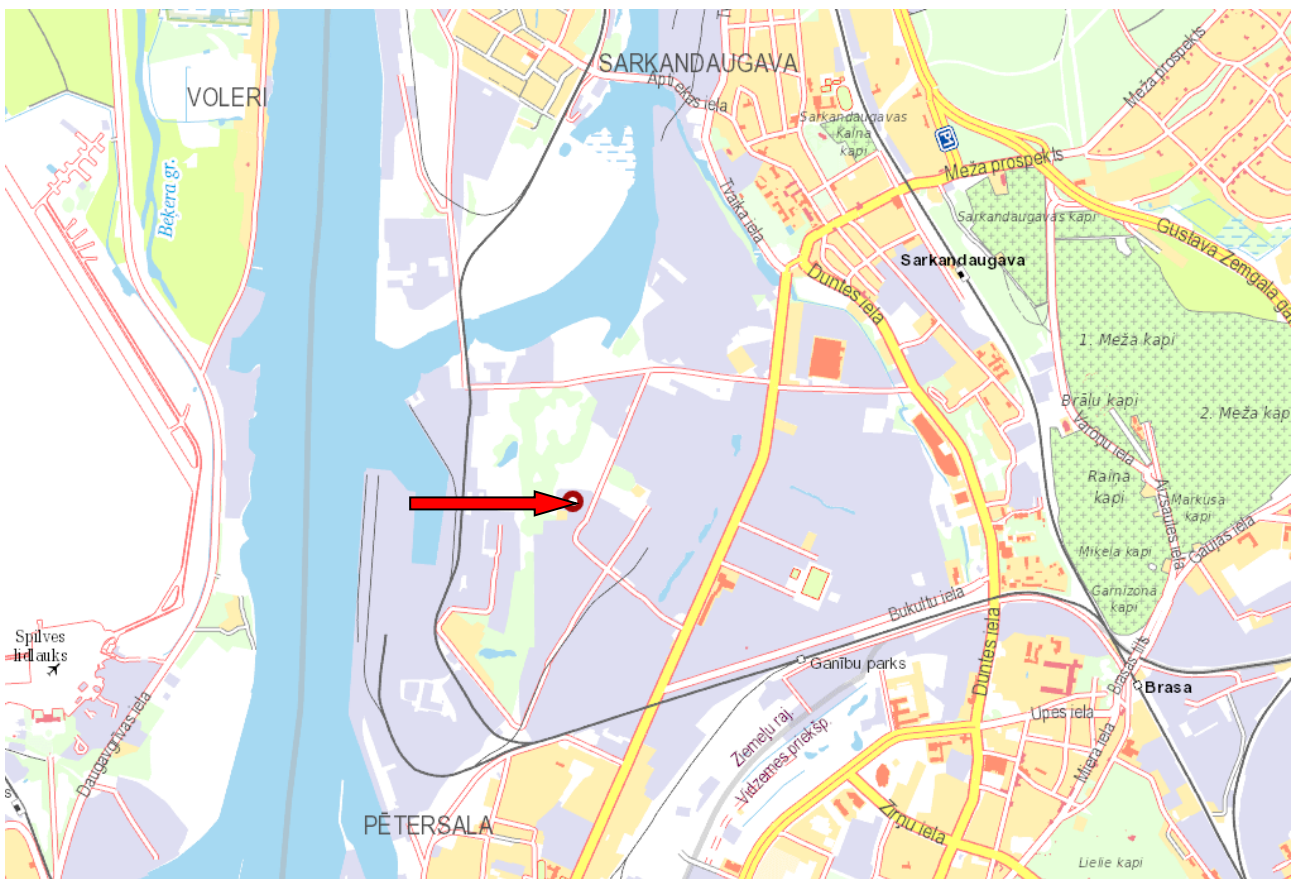
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
 - 4.3 Sardzes ēkas kad.apz.002 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi


1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

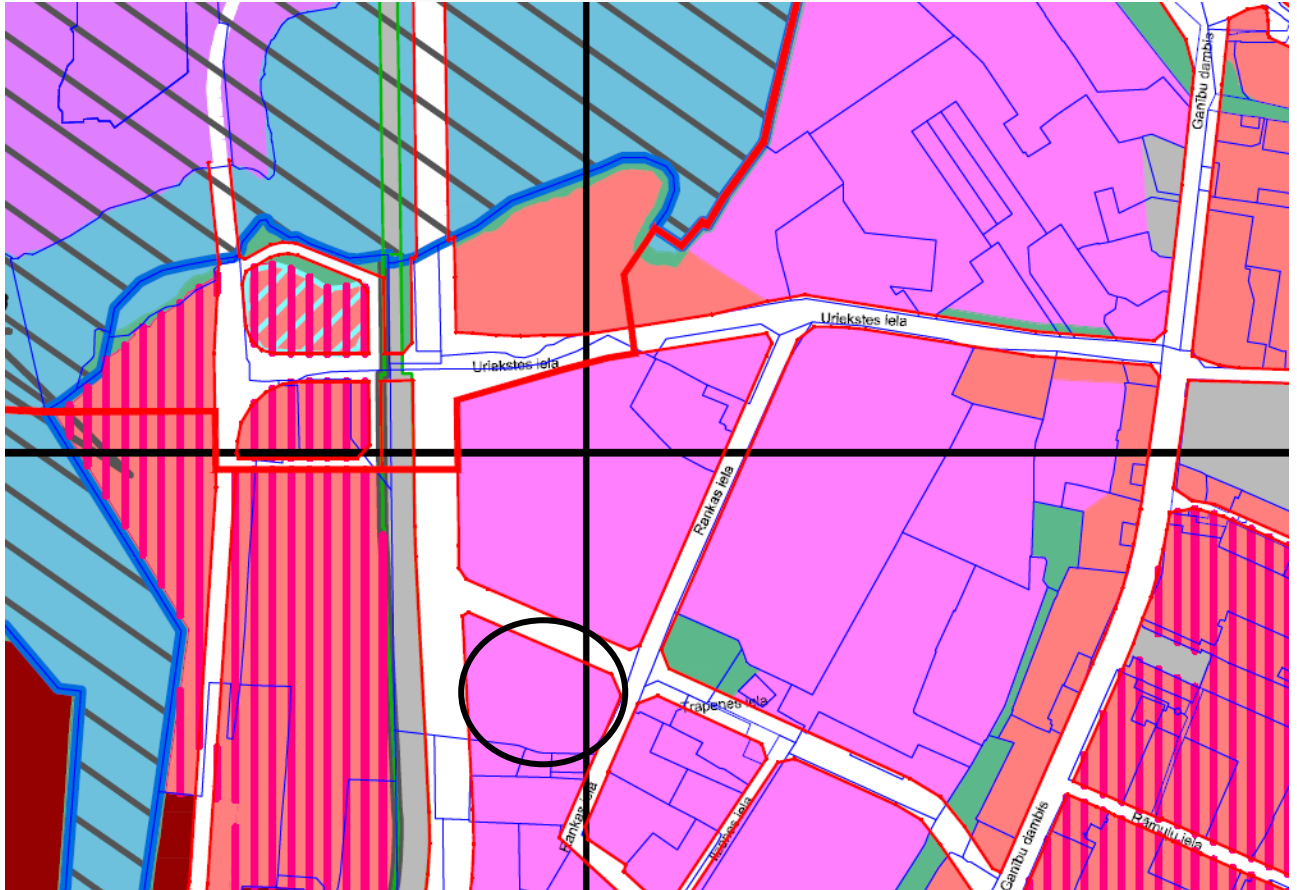
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9A.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 08.jūnijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Latvijas valsts Finanšu ministrija – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals kad.apz.0100 013 0186 ar kopējo platību 26 924 m ² . Sardzes ēka kad.apz.002 ar kopējo platību 25,5 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas neapmierinošā tehniskā stāvoklī esoša sardzes ēka.
1.9 Plānotā/aļļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā (R). Pēc izstrādē esošā Rīgas teritoriālā plānojuma līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R) un obligātā lokālpilānojuma teritorijā (TIN21-TIN27).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša komerciāla rakstura kompleksa būvniecībai paredzēts apbūves gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu un situācijas plānu kopijas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija (1998.gada). 2019.gada 31.maija sardzes ēkas kad.apz.002 vizuālās apsekošanas atzinums. 2022.gada 20.aprīļa pārskats par naftas produktu piesārņojuma izpētes darbiem. Informācija no piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistra (http://parissrv.lvgmc.lv/). LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 76 m ² ; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 149 m ² ; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 126 m ² .
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtēšanas Objekts atrodas naftas produktu piesārņojuma teritorijā (skat.pielikumā pārskatu par naftas produktu piesārņojuma izpētes darbiem).
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums līdz 2018.gadam (spēkā esošs)

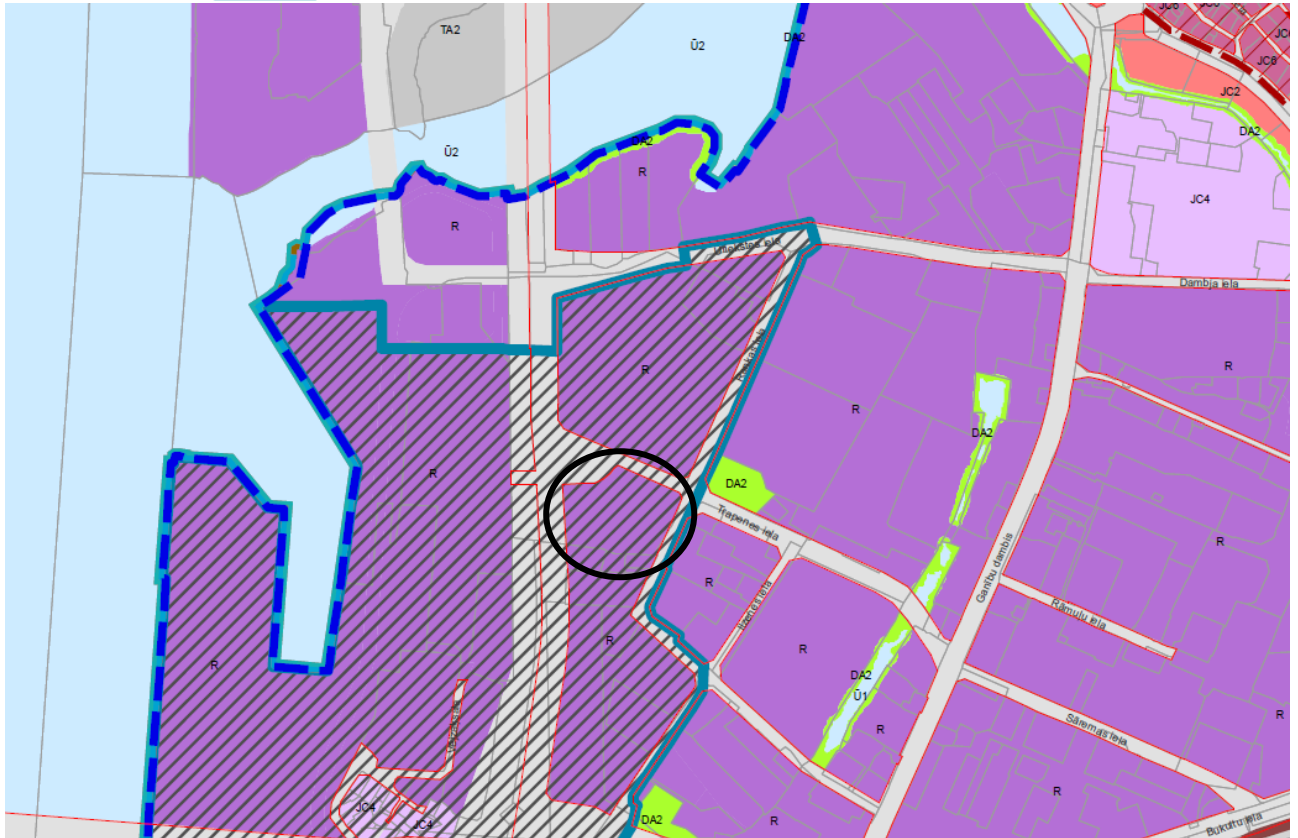
 Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija (R)



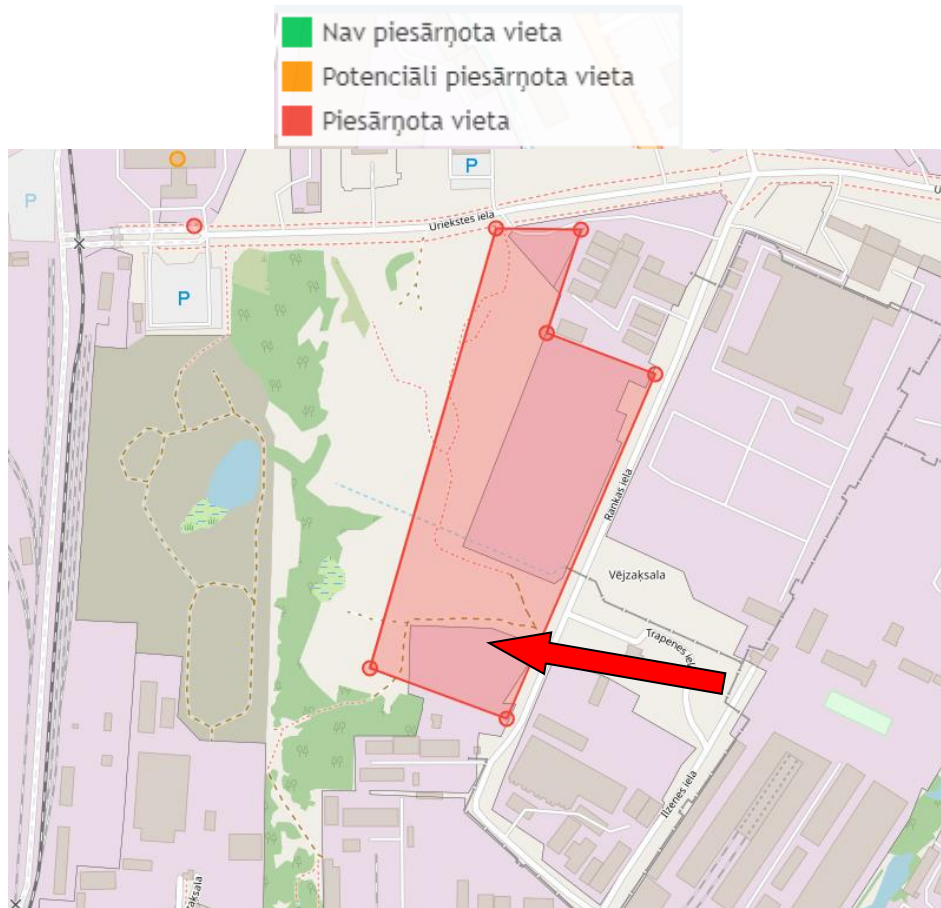
Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums līdz 2030.gadam (izstrādē esošs)

 Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

 Obligātā lokālplānojuma teritorija (TIN21-TIN27)



Informācija no piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistra (<http://parissrv.lv/gmc.lv/>)



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš un apkārtējā apbūve



Sardzes ēka kad.apz.002



Teritorija un labiekārtojums





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Sarkandaugavas mikrorajonā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 7 km jeb 25 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaja maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ganību dambja. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Sarkandaugava" ir aptuveni 2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals kad.apz.0100 013 0186 ar kopējo platību 26 924 m² un kadastra numuru 0100 013 0200.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošu Rankas ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Rankas ielā ir zemas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

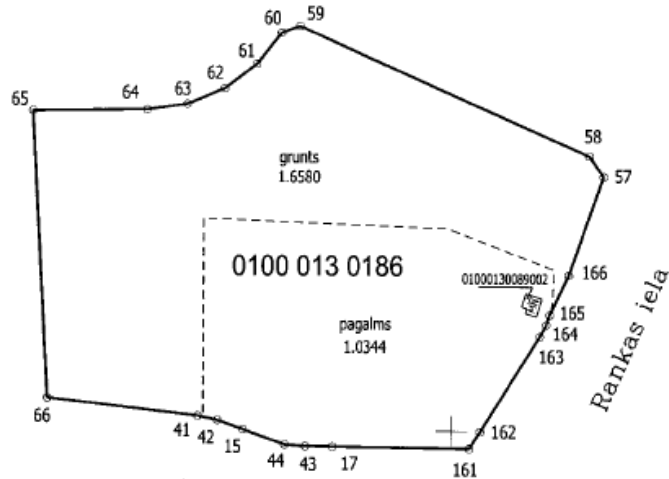
Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komerciāla rakstura apbūves uzturēšanai.

Vērtēšanas Objekts atrodas naftas produktu piesārņojuma teritorijā (skat.pielikumā pārskatu par naftas produktu piesārņojuma izpēti darbiem).

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš pagalmā klāts ar grants ceļu segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums 10 344 m² platībā (skat.zemāk zemes gabala situācijas plānu) no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar betona plātņu sētu. Sētu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.



Zemes gabala neapbūvēto daļu klāj dabīgs zālājs, koku/krūmu audzes, vietām vēsturiski sliktā tehniskā stāvoklī saglabājies asfaltbetona segums.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, ražošanas objekti un cita komerciāla rakstura apbūve.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā (R).

6.6. Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija

488. Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija (R) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir būvju būvniecība ražošanas vajadzībām (vispārīgās ražošanas uzņēmums), noliktavu un transporta infrastruktūras objektu (tajā skaitā paaugstinātas bīstamības objektu) un vairumtirdzniecības objektu būvniecība un izmantošana.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar RD 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.219)

489. Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā atļauta šādu būvju būvniecība un būvju izmantošana:

489.1. ražošanas uzņēmums;

489.2. kravu stacija;

489.3. navigācijas būve;

489.4. hidrotehniskā būve;

489.5. noliktava;

489.6. transportlīdzekļu novietne;

489.7. vairumtirdzniecības objekts;

489.8. tehniskās apkopes stacija;

489.9. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);

489.10. publiski pieejama transportlīdzekļu novietne;

489.11. 110 kV un 330 kV apakšstacija;

(RD 18.06.2013. saistošo noteikumu Nr.219 redakcijā)

489.12. degvielas un gāzes uzpildes stacija;

489.13. šķirotu atkritumu savākšanas laukums, atkritumu šķirošanas un pārkraušanas centrs vai stacija, izlietotā iepakojuma pieņemšanas punkts, atsevišķu veidu bīstamo atkritumu vai ražošanas atkritumu savākšanas punkts, videi kaitīgu preču atkritumu savākšanas punkts;

(RD 18.06.2013. saistošo noteikumu Nr.219 redakcijā)

489.14. komerciāla rakstura objekts;

489.15. sabiedriska iestāde;

489.16. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;

489.17. transporta infrastruktūras objekts;

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar RD 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.219)

489.18. laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra atbilstoši šo saistošo noteikumu 250.¹⁷ punktam;

(RD 18.06.2013. saistošo noteikumu Nr.219 redakcijā)

489.19. būves dzīvniekiem, ievērojot šo saistošo noteikumu 2.28.apakšnodaļas prasības.

490. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 280%.

491. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 5%.

492. Ja šajā teritorijā ir publiska ēka, tad tās zemesgabalā minimālā brīvā teritorija ir 40%.

493. Maksimālais būves augstums ir 24 m.

Pēc izstrādē esošā Rīgas teritoriālā plānojuma līdz 2030.gadam, vērtējamais ģeogrāfiskais apgabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R) un obligātā lokālplānojuma teritorijā (TIN21-TIN27).

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

892. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

893. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): rūpniecības uzņēmumu apbūve, tostarp atbilstoši šo noteikumu 10. pielikumā ietvertajiem darbību veidiem.

894. Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve (13002): rūpniecības uzņēmumu apbūve, tostarp, atbilstoši šo noteikumu 11. pielikumā ietvertajiem darbību veidiem.

895. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).

896. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve atbilstoši šo noteikumu 12. pielikumā ietvertajiem darbību veidiem.

897. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

898. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

899. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

900. Noliktavu apbūve (14004): noliktavu apbūve, tostarp noliktavas atbilstoši šo noteikumu 11. pielikumā ietvertajiem darbību veidiem.

901. Lidostu un ostu apbūve (14005).

902. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

903. Biroju ēku apbūve (12001).

904. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

905. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

Avots: www.rdpad.lv

4.3 Sardzes ēkas kad.apz.002 apraksts

Sardzes ēka kad.apz.002 ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī (plašāku informāciju skat.pielikumā 2019.gada 31.maija sardzes ēkas kad.apz.002 vizuālās apsekošanas atzinumu).

Ēkas nosaukums	Ēkas platība, m ²	Apbūves laukums, m ²	Ārsienu materiāls	Pamati	Jumta segums	Logu ailes
Noliktava kad.apz.001	25,5	44,4	Vieglbetoni	Dzelzsbetons	Azbestcements	Koka

Saskaņā ar 2019.gada 31.maija sardzes ēkas kad.apz.002 vizuālās apsekošanas atzinumu:

Neatliekamie darbi:

Uzlikt betona grodu akai vāku (skat. att. Nr.33.-34.), lai neiekristu cilvēki, jo aka ir izaugusi zālē un nav pamanāma.

Darbi, kas iekļaujami remontdarbu sarakstā/plānā:

- 1) Veikt bojātās mūra ārsienas daļu atjaunošanu (skat att. Nr.9.-13.), t.sk. visas fasādes atjaunošanas darbus;
- 2) Veikt durvju un logu nomaīņu, atjaunošanu;
- 3) Atjaunot no jauna visas nepieciešamās iekšējās un ārējās inženierkomunikācijas;
- 4) Veikt bojātās iekšsienas remontu (skat. Att. Nr.17.-18.);
- 5) Veikt telpu iekšējo apdares atjaunošanu (grīdas, sienas, griesti).

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī celtniecības izmaksām.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā (R).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido komercdarbībā izmantojamas ēkas, esošo apbūvi – zemes gabals, uz kura atrodas neapmierinošā tehniskā stāvoklī esoša sardzes ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša komerciāla rakstura kompleksa būvniecībai paredzēts apbūves gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

2022.gada sākumā, tāpat kā 2021.gadā būtiska ietekme no koronavīrusa “Covid-19” uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu nav novērojama, ir pat vērojams tirgus pieaugums praktiski visos segmentos.

Vienlaikus izteikt prognozi par turpmāko ietekmi par nekustamā īpašuma lejupslīdi vai pieaugumu izteikt neiespējami nenoteiktības dēļ, viss atkarīgs no politikas veidotāju, sabiedrības iesaistīšanās pasākumiem.

Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, un iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. Atsevišķas tautsaimniecības nozares saskaras ar tā radītajām ekonomiskajām sekām, piemēram, tūrisma un viesmīlības nozare, aviotransports.

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamā īpašuma cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atlaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijas stabilizējoties, nekustamā īpašuma tirgus pamatā atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000 EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās. Tai pašā laikā līdz Ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies īpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus īpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma "Altum" iespējas.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atlaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijas stabilizējoties, nekustamā īpašuma tirgus pamatā atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000 EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās.

Tirgū ir liels piedāvājums ar jauno projektu dzīvokļiem, bet tirgus jau izskatās piesātināts, jo lielākā daļa, kam vajadzēja mājokļus un kas ar saviem ienākumiem varēja to atļauties, jau tos iegādājās, t.sk. ar Altum programmas palīdzību.

Investori komerczemes daudzstāvu apbūvei izvēles ar fasādes zemes gabaliem ar izbūvētu piebraucamo ceļu ar zemes potenciālu un izmantošanas iespējām - platībām virs 2500 m², zemes zem 1500 m² investoriem nav rentabli. Zemes gabali iekšpagalmos iespējama smagnēja būvprojekta saskaņošana.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan ģeopolitiskajiem notikumiem. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Vērtēšanas brīdī tirgū eksponētu gruntsgabalu (dzīvojamās apbūve, jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju) Rīgas pilsētā skaits ir samērā liels. Prasītās cenas ir no 40-200 EUR/kv.m.

Biznesam nepieciešamo objektu piedāvājuma cenas arī ir visai reālas, atbilstošas komersantu maksātspējai, bet pie nosacījuma, ka uzņēmējs ir pārliecināts par sava biznesa nākotni, kas šodien ir visai problemātiski. Pieprasījums pēc mazām un nelielām komercietpām – veikaliem un birojiem, ir noturīgs. Nekustamā īpašuma speciālisti informē, ka šādas telpas par saprātīgām cenām tiek iznomātas diezgan ātri.

Cenas zemes gabaliem celtniecībai Rīgas mikrorajonos ir, atkarībā no vairākiem rādītājiem, diapazonā 35-120 EUR/m², bet tuvāk centram vai centra nomalēs diapazonā 150-200 EUR/m², pie tam, darījumi mikrorajonos notiek biežāk. Šajā lauciņā pārsvarā darbojas trīs pazīstamākās būvfirmas –YIT Celtniecība, Merks un Bonava.

Industriālās zemes Rīgas mikrorajonos maksā lētāk, līdz 50 EUR/m², Rīgas nomalēs un tuvākajā Pierīgā, pie stratēģiskajiem ceļiem līdz 25 EUR/m². Pie stratēģiskiem ceļiem, labi pārrēdzamās vietās, pie lielveikaliem ar lielām pircēju plūsmām nelielus, ap 2000 m², gabalus pērk līdz pat 300 EUR/m² – piem., potenciālie pircēji „Mcdonalds, Rigaburger”.

Tīklu tirgotāji pēdējos gados pirka zemes gabalus TC būvniecībai arī Rīgas mikrorajonos, cenas bija diapazonā 100-170 EUR/m², pēdējie darījumi bija arī virs 200 EUR/m² - divi zemes gabali, Dunties ielā un Eizenšteina ielā, kurus nopirka „Lidl” veikalu celtniecībai.

Industriālo objektu pārdošanas cenas ir saglabājušās iepriekšējo 2-3 gadu līmenī. Par nelielām sekundārām labās vietās esošām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm platībā līdz 500 kvadrātmetriem cena ir vidēji no 350 EUR līdz 400 EUR/m², bet cena par angāriem platībā virs 500 m² svārstās diapazonā 50 eiro līdz 150 EUR/m². Galvenokārt cena atkarīga no angāru stāvokļa un komunikāciju pieejamības.

Lielas platības zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgas mikrorajonos tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 15– 35 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...		X	
3. Piebraukšanas iespējas ...	X		
4. Zemes gabala lielums ...		X	
5. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
6. Zemes gabala reljefs ...		X	
7. Teritorijas labiekārtojums (apbūve)...		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			X
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Vērtētāju rīcībā pēdējā gada laikā ir ierobežots informācijas daudzums par līdzīgu zemes gabalu pārdošanas gadījumiem, tādēļ par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti objekti no 2019.gada, un no citiem Rīgas mikrorajoniem, ar līdzīgu platību, novietojumu attiecībā pret Rīgas pilsētas centru, cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Uriekstes ielā 12 sastāvs: daļēji apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 36 890 m², saskaņā ar attīstības plānu atrodas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā, daļēji jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā. Lieliska infrastruktūra un teicama vieta loģistikas, ražošanas vai citai komercdarbībai. Pieejamas visas pilsētas komunikācijas. Īpašuma sastāvā ietilpst trīs būves: divi angāri, katrs 427 kv. m. platībā un transformatoru apakšstacijas ēka. Zemes gabalam ir asfalta piebraukšanas ceļš. Blakus gabalos dažāda veida industriālā apbūve – auto laukumi, noliktavas, garāžas, uz ielas elektrības pieslēguma iespēja. Visi komunikāciju pieslēgumi blakus. Īpašums pārdots 2019.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 866 916 EUR/mē 23,5 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Kurzemes prospektā 3E sastāvs: 5823/26311 domājamās daļas no gruntsgabala ar kopējo platību 52 622m² ar tam piesaistītu morāli un fiziski novecojušu tehnisko būvi (sūkņu stacija). Pārdotās zemes gabala daļas platība 11 646 m². Ēkas platība 199 m². 1972.gadā celta, 1-stāva būve ar ķieģeļu mūra ār sienām, sliktā tehniskā stāvoklī, nojauicama vai pilnībā renovējama. Inženierkomunikāciju tīkli (elektroapgāde, ūdens apgāde un kanalizācija) atrodas īpašuma teritorijā un pie robežām. Asfaltēti piebraucamie ceļi. Piebraukšana no Kurzemes prospekta puses, cauri 3 īpašumu teritorijām. Ir nodibināti ceļu servitūti un satiksmes joslas. Spēkā esošais Rīgas pilsētas teritorijas plānojums 2006-2018g. – jauktas ar komercdarbības funkciju apbūves teritorija. Maksimāli pieļaujama apbūves stāvu skaits: 5 stāvi. Maksimāli pieļaujama apbūves intensitāte: 200%.

Izstrādē esošais teritorijas plānojums: Jauktas centru apbūves teritorija JC4. Maksimāli pieļaujamais apbūves augstums: 6 stāvi. Maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte: 220-280%. Īpašums pārdots 2021.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 350 519 EUR jeb 30,1 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Duntē ielā 17B (kadastra nr. 0100 014 2098) sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 11 318 m.

- Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu – jaukta ar dzīvojamo funkciju apbūves teritorija. Maksimāli pieļaujamais apbūves stāvu skaits 5. Dabas un apstādījumu teritorija 1480m².
- Saskaņā ar izstrādē esošo teritorijas plānojumu : Jauktas centru apbūves teritorija JC2, maksimāli pieļaujamais apbūves stāvu skaits : 6, Dabas un apstādījumu (DA2), Ūdens (Ū1) teritorijas. Pirms būvdarbu uzsākšanas jāveic grunts nosusināšana. Uz zemes gabala – nevērtīgu koku un krūmu apaugums. Zemesgabalā potenciāli iespējams augsnes un gruntsūdeņu piesārņojums ar naftas produktiem. Pilsētas ūdens apgādes, kanalizācijas, gāzes un elektroapgādes komunikācijas pie gruntsgabala robežas). Nav izbūvēts piebraucamais ceļš (ir nodibināts servitūts). Īpašums pārdots 2019.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 306 300 EUR jeb 27 EUR/m².

Indikatīvs: Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Duntē ielā 19 sastāvs: gruntsgabals ar kopējo platību 11 830 m² ar tam piesaistītu morāli un fiziski novecojušu administratīvo/noliktavu apbūvi. Īpašuma sastāvā esošā apbūve, saskaņā ar VZD kadastra informatīvās sistēmas datiem:

Platība	Apbūves laukums	Tilpums	Stāvi	Fiziskais nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids
3611 m ²	3611 m ²	1 083 m ³	1	35%	nav zināms	01000140144001	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)
352,3 m ²	355,4 m ²	2 004 m ³	1	20%	1994	01000140137002	Rūpnieciskās ražošanas ēkas (1251)
106,9 m ²	79,9 m ²	338 m ³	2	20%	1994	01000140137001	Biroju ēkas (1220)

Īpašuma sastāvā esošās būves ir morāli un fiziski novecojušas. Teritorija nožogota, daļēji asfaltēta. Daļa teritorijas tiek izmantota autostāvvietas vajadzībām. Inženierkomunikāciju tīkli (elektroapgāde, ūdens apgāde un kanalizācija) atrodas īpašuma teritorijā un pie robežām. No Duntē ielas puses asfaltēts piebraucamais ceļš, apmierinošā tehniskā stāvoklī (pašvaldības īpašums). Spēkā esošais Rīgas pilsētas teritorijas plānojums– Jauktas ar dzīvojamo funkciju apbūves teritorija. Maksimāli pieļaujamais apbūves stāvu skaits: 5. Izstrādē esošais Rīgas pilsētas teritorijas plānojums: Rūpnieciskās apbūves teritorija. Maksimāli pieļaujamais apbūves augstums: 24m, maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte 280%. Īpašums pārdots 2021.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 440 000 EUR jeb 37 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula – zemes gabalam ar apbūvi

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	866 916		350 519		306 300	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2019.gada jūnijā	1.05	2021.gada aprīlī	1.00	2019.gada jūnijā	1.05
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	910 262		350 519		321 615	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	36 890		11 646		11 318	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	24.68		30.10		28.42	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.05	Mazāks	0.90	Mazāks	0.90
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums (apbūve) ...	Labāks	0.98	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.99
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (piesārņojums, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.85	Mazāki	0.85	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-17%	Kopējā korekcija	-30%	Kopējā korekcija	-16%
Zemes gabala korigētā pārdošanas cena, EUR/m ²	20.48		21.07		23.87	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	21.8
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	26 924
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	590 000

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju – apbūves vērtības noteikšanai

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}, \text{ kur}$$

$$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir nenovēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietojamo materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvzmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvzmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvzmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta vistīcāmākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m² vai tilpuma 1m³. Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvizmaksas vidēji ir 500 EUR/m², rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins

Ēkas nosaukums	Pamatceltne - sardzes ēka kad. apz. 002
Ēkas platība, m ²	25.50
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	500
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	12 750
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	12 750
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums (saskaņā ar pasūtītāja iesniegto apsekošanas aktu)	38%
funkcionālais vērtību zudums	10%
ārējo faktoru ietekme	30%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	195
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	4 980
Apbūves vērtība, EUR	5 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 013 0200, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9A** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0061 0619, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 08.jūnijā* ir

590 000 (pieci simti deviņdesmit tūkstoši) eiro.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstīta uz ēku un zemes kopējās platības 1m² nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2022.gada 08.jūnijā*** ir
585 000 (pieci simti astoņdesmit pieci tūkstoši) eiro.

Ar zemes gabalu saistītās ēkas, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2022.gada 08.jūnijā *** ir **5 000 (pieci tūkstoši) eiro.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

E.Liepa
Latvijas Īpašuma vērtētāju
asociācijas asistenta
apliecība Nr.128

6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000610619
Kadastra numurs: 01000130200
Nosaukums:
Adrese/atrašānās vieta: Rankas iela 9A, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000130186).		2.6924 ha
1.2.	Būve (kadastra apzīmējums 01000130089002).		
1.3.	Zemes vienības atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1656.		
	<i>Žurn. Nr. 300005296824, lēmums 01.03.2021., tiesnese Ilga Neimane</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks:Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 10.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1572.		
	<i>Žurn. Nr. 300005296824, lēmums 01.03.2021., tiesnese Ilga Neimane</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

LATVIJAS REPUBLIKA
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 013 0186**

Adrese: Rankas iela 9A, Rīga

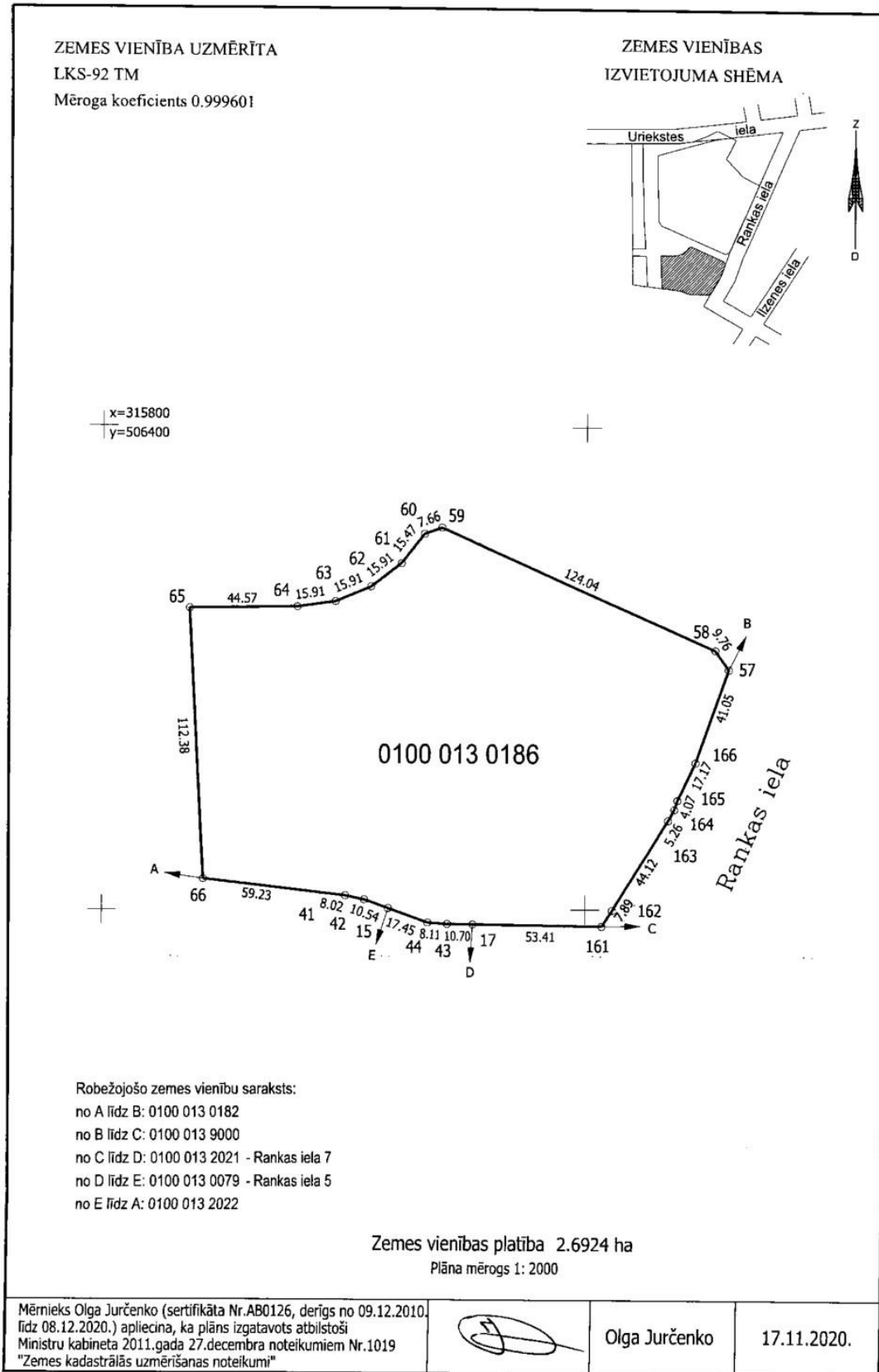
Plāns izgatavots pamatojoties uz Rīgas pilsētas būvvaldes 2020.gada 25.septembra administratīvo aktu Nr. BV-20-20596-nd
"Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu un adreses piešķiršanu Rankas ielā 9, Rīgā".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 013 0089.

Robežas uzņēmētas 2020.gada 17.novembrī
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 2.6924 ha



SIA "Ģeo&Dēzija" (reģ.Nr.40002031448, Akadēmijas laukums 1-1102, Rīga t.67213633) valdes locekle		Gija Guļāne	17.11.2020.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. LR Finanšu ministrijas pilnvarota persona		Ingrīda Antsone	17.11.2020.



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 013 0186**

Adrese: Rankas iela 9A, Rīga

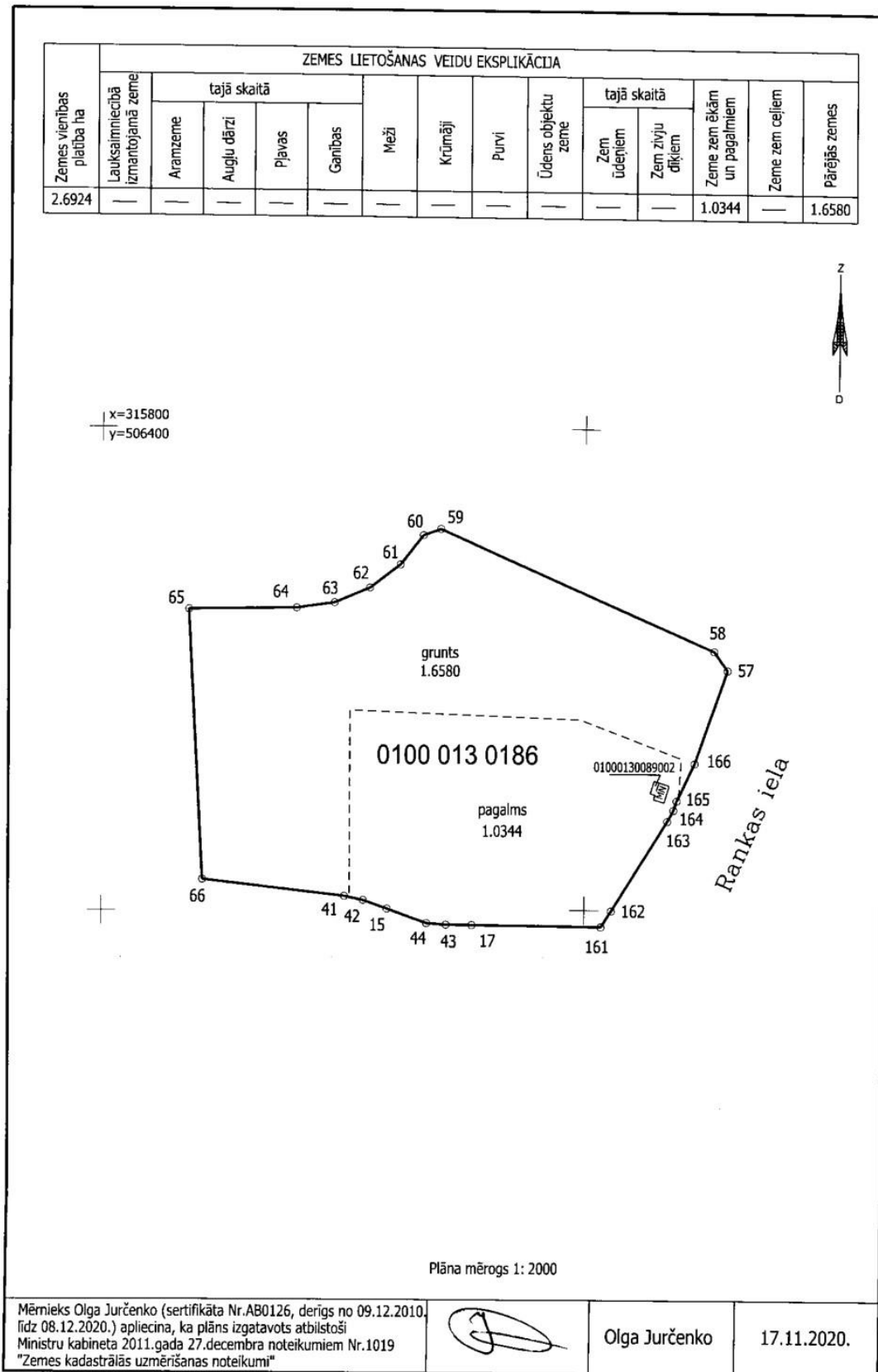
Situācijas elementi uzņemti 2020.gada 17.novembrī
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 2.6924 ha



SIA "Ģeo&Dēzija" (reģ.Nr.40002031448,
Akadēmijas laukums 1-1102, Rīga t.67213633) valdes locekle
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas
laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.
LR Finanšu ministrijas pilnvarota persona

Gija Gulāne
Ingrīda Antsone

Gija Gulāne	17.11.2020.
Ingrīda Antsone	17.11.2020.



5/24/22, 9:51 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000130200	-	156248	100000610619	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	156248
Kopplatība:	2.6924
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	144074 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	144074 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daīai (EUR)	Adrese
01000130186	1/1	154352	Rankas iela 9A, Rīga, LV-1005

Kadastrālā vērtība (EUR):	154352
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.6924
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	139713 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.6924
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	1.0344
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/4

5/24/22, 9:51 AM

Ekrānizdruka

Pārējās zemes platība:	1.6580
------------------------	--------

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	2.6851	ha
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.0073	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	17.11.2020	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnijā	0.0076	ha
2	17.11.2020	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0149	ha
3	17.11.2020	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0126	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000130089002	1/1	1896	Rankas iela 9, Rīga, LV-1005	Sardzes ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	1896
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4361 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	25.5
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1998
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1998
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.10.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	25.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	25.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	25.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	25.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/4

5/24/22, 9:51 AM

Ekrānizdruka

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	5
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000130089002001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1896
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4361 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Sardzes ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.10.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	4.2	-
2	Dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	9.0	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	3.3	-
4	Dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	9.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	44.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	83.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1998	1998	5
Ārsienas un karkasi	Vieglbetoni	-	1998	1998	5
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1998	1998	5
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1998	1998	5

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pamatceltnes kartīte

2. Forma

Celtnes īpašnieku un lietotāju kategorija	Nr. <u>2</u>	Grupa (kvartāls) <u>13</u>
	pēc plāna <u>Rankas</u> ielā <u>nr 9</u>	Grunts (fonds) <u>89</u>
		Pilsēta <u>Rīga</u>
		Rajons <u>Ziemeļu</u>
		Priekšpilsēta _____
		1998.g. <u>21.</u> <u>09</u>

I. Vispārīgās ziņas par celtni

1. Namīpašnieks _____	
2. Lietotājs <u>SIA „LAIKS”</u>	
3. Celtnes pamatluzdevums <u>Sarga māja</u>	10. Vidējā dzīvokļa platība _____
4. Celtnes galv. liet. veids _____	11. Vid. dzīvokļa augstums _____
5. Celšanas gads <u>1998</u>	12. 1. stāva izlietošana _____
6. Stāvu skaits <u>1</u>	13. _____
7. Vai bez tam ir: a) pagrabs, b) puspagrabs, c) mezonins _____	14. _____
d) mansards, e) jumta izbūve _____	15. _____
8. Celtnes kvalitāte <u>parasta</u>	16. _____
9. Kapitālā grupa <u>II</u>	

II. Celtnes labierīcības (uzrādīt jā, nē)

Elektr. apgaism.	Ūdensvads	Kanalizācija	Vannu skaits ar krāsniņām		Siltumvads	Gāze	Telefons	Radio (transi.)	Televīzija	Apkūrināšana				Ventilācija	pasa-ziņu	preču	
			malkas	gāzes						krāsns	centrālā	kaloriferu	siltum- vadu				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
jā	jā	jā	-	-	-	-	jā	-	-	-	-	jā	-	jā	-	-	

III. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana

Nr. vai lit. pēc plāna	Nosaukums	Laukumu aprēķinu formula pēc ārpusē izmēriem	Laukums (kv. m)	Augstums	Tilpums (kub. m)
1	2	3	4	5	6
<u>2</u>	<u>Sarga māja</u>	<u>7,40 × 6,40</u>	<u>34,0</u>	<u>2,45</u>	<u>83</u>
	<u>ār. kāpnes</u>	<u>3,06 × 3,40</u>	<u>10,4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>KOPĀ:</u>	<u>44,4</u>		<u>83</u>

IV. Cēlnes tehniskais apraksts

Nr. pēc kārtas	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Tehniskā stāvokļa apraksts	Īpatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietošanās %	Cēlnes nolietošanās % (7x8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Pamati	betona	labs	18	1	18	0	
2	Sienas un starpsienas	gāzbelons KOKS		36	1	36	0	
3	Pārsegums	KOKS		8	1	8	0	
4	Jumts	šifers		7	1	7	0	
5	Gridas	delvi		8	1	8	0	
6	Ailes	parastas		5	1	5	0	
7	Apdare	parasta		9	1	9	0	

V. Cēlnes un tās atsevišķo daļu un piebūvju

Reģistr. datums	Nr. p. k.	Cēlnes daļu un piebūvju nosaukums	Cenu krājuma Nr. Tabulas Nr.	1 kub. m. izmaksa	Vērtības koeficients	1 kub. m izmaksa pēc vērt. koef. pieliet.	Labojumu				
							dziv. telpu vidējais augstums	vidējā dzīv. dzīv. platība	1. stāva telpu izliet.	ārējā apdare	labiecības
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.09.98	2	sargai māja	18-20	43,35	1						

IV. Cēlnes tehniskais apraksts

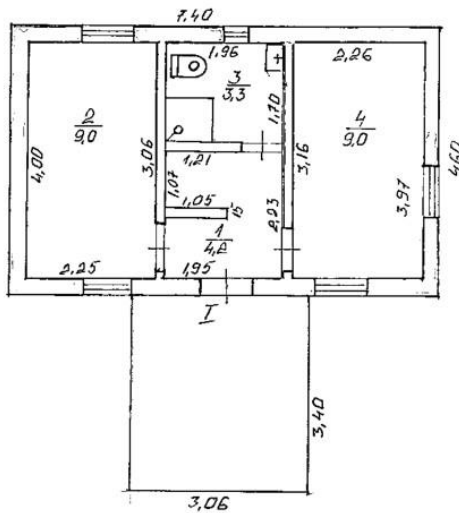
Nr. pēc kārtas	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Tehniskā stāvokļa apraksts	Īpatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietošanās %	Cēlnes nolietošanās % (7x8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8	Pārējie darbi	dažādi	labs	5	1	5	0	
9	Iekšējā san. tehn. iekārta	skat. 2. s.		4	1	5	0	
10								
11								
12								
Kopā				100		100	0	0

Nolietošanās % uz 100 pēc formulas $Nolietošanās \% = (aile\ 9) \times 100 / \%$ Īpatnējais svars (aile 7)
Cēlnei atsevišķi pieguļošās pamatdaļas jācenso pēc veidlapas 2-a

atjaunošanas un pašreizējās vērtības aprēķins

koeficienti				Kopējais labojumu koeficients	1 kub. m izmaksas pēc koef. pielietošanas	Tilpums kub. m	Atjaunošanas vērtība latos <i>K1 = 0,6 K2 = 0,75</i>	Nolietošanās %	Nolietošanās vērtība latos	Pašreizējā vērtība latos
13	14	15	16							
					43,35	83	1619	0	-	1619

I stāva plāns - 1 - 7
 celtnes Nr. P H-220 Logi _____
 Rindas Ziemeļu rajonā durvis _____
Rankas ielā Nr. 9
21.09.1998 g./r. inventarizators - [Signature]
 M 1 : 100 _____ g./r. kontrolieris - [Signature]



KOPIJA PAREIZA
 Kopētājs - [Signature]
 Kont. - [Signature]
 "21" "09" 1998 g./r.



Ēkas (būves) vizuālās apsekošanas atzinums

Sardzes ēka, kad.apz. Nr.01000130089002, zemes kadastra apz. Nr. 01000130089, Rankas iela 9, Rīga.
(būves nosaukums, būves kadastra apzīmējums, zemes vienības kadastra apzīmējums un adrese)

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Veikt sardzes ēkas apsekošanu, Rankas iela 9, Rīga, kura atrodas uz zemesgabala kadastra apz. Nr. 01000130089, pamatojoties uz VNĪ uzdevumu
(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2019. gada 31.maijā

Aigars Kenstavičs, sert. Nr. 4-03065; sert. Nr. 20-7792
(fiziskās personas vārds un uzvārds, LBS sertifikātu numuri)



1.attēls. Galvenā fasāde

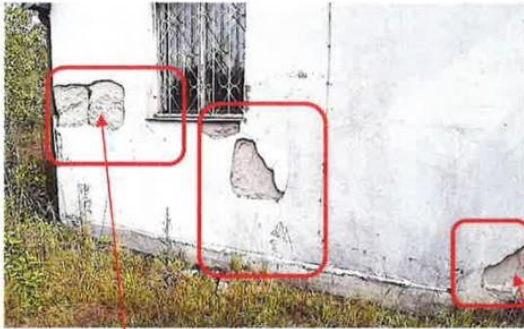
1. Objekta novietojums.



2.attēls. Novietnes plāns

1

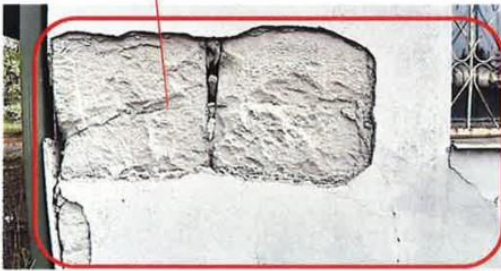
KVS F 70/3
24.07.2017.
Lēmums Nr.511



9.attēls



10.attēls. Fasādei saplaisājusi apmetuma padare



11.attēls



12.attēls



13.attēls



14.attēls



15.attēls



16.attēls



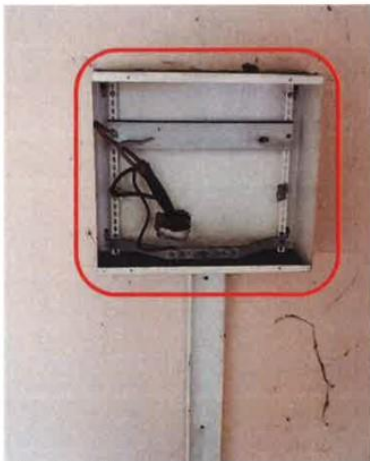
23.attēls. Ardurvis izlauztas



24.attēls



25.attēls



26.attēls. Elektrības skapis



27.attēls



28.attēls



29.attēls. WC telpa



30.attēls. Vietējās kanalizācijas nosēdaka

KVS F 70/3
24.07.2017.
Lēmums Nr.511



31.attēls



32.attēls.Betona lievenis.



33.attēls. Aka atrodas ēkas A pusē.



34.attēls.Aka bez vāka.

5. Ēkas (būves) nolietojuma raksturojums.

Apsekojot pārņemamo ēku, tika konstatēts, ka apsekojamā ēka ir daļēji neapmierinošā stāvoklī, ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā stāvoklī. Ēkas betona lentveida pamati ir apmierinošā stāvoklī. Ēkas ār sienas veidotas no koka karkasa ar gāzbetona bloku apšuvumu, koka konstrukcijas ir apmierinošā stāvoklī, gāzbetona mūra apšuvums daļēji ir neapmierinošā stāvoklī (skat att. Nr.9.-13.). Ēkas koka pārsegums ir apmierinošā stāvoklī. Ēkas jumta koka konstrukcijas ir apmierinošā stāvoklī. Jumta segums ir no viļņotām bitumena loksņēm „Ondulat”, apsekošanas brīdī jumta segums ir apmierinošā stāvoklī, izmantotais jumta segums ir ar mazu kalpošanas laiku. Jumta lietus ūdens novadsistēmas ir apmierinošā stāvoklī, lietus ūdens tiek novadīts pie ēkas zemē. Koka logi ēkai ir neapmierinošā stāvoklī, viens logs izdemontēts. Ēkai ārdurvis ir izdemontētas, iekšdurvis ir apmierinošā stāvoklī. Ēkai iekšējā apdare ir neapmierinošā stāvoklī. Inženierkomunikācijas ēkā ir sliktā stāvoklī, daļēji nodemontētas, atslēgtas, sabojātas.

6. Piezīmes.


Neatliekamie darbi:

Uzlikt betona grodu akai vāku (skat. att. Nr.33.-34.), lai neiekristu cilvēki, jo aka ir ieaugusi zālē un nav pamanāma.

Darbi, kas iekļaujami remontdarbu sarakstā/plānā:

- 1) Veikt bojātās mūra ār sienas daļu atjaunošanu (skat att. Nr.9.-13.), t.sk. visas fasādes atjaunošanas darbus;
- 2) Veikt durvju un logu nomaiņu, atjaunošanu;
- 3) Atjaunot no jauna visas nepieciešamās iekšējās un ārējās inženierkomunikācijas;
- 4) Veikt bojātās iekšsienas remontu (skat. Att. Nr.17.-18.);
- 5) Veikt telpu iekšējo apdares atjaunošanu (grīdas, sienas, griesti).

Vizuālā apsekošana veikta 2019.gada 29.maijā.


Aigars Kenstavičs, sert. Nr. 4-03065; sert. Nr. 20-7792

(izpildītāja paraksts (vārds, uzvārds))

BUNDIZAINS

Naftas produktu piesārņojuma izpētes darbi Rankas iela 9 un Rankas iela 9a, Rīgā

Pārskats par naftas produktu piesārņojuma izpētes darbiem

Rīga, 2022.gada 20. aprīlis

BUNDIZAINS

Projekta pilns nosaukums:	Naftas produktu piesārņojuma izpētes darbi Rankas iela 9 un Rankas iela 9a, Rīgā
Objekta adrese:	Rankas iela 9 un Rankas iela 9a, Rīgā, LV-1005
Galvenais pasūtītājs:	VAS "Valsts nekustamie īpašumi", 40003294758, Rīga, Talejas iela 1, LV-1026
Pasūtītājs:	SIA "BŪVDIZAINS", Reģ.Nr. :43603011124, Ģertrūdes iela 2-9b, Rīga, LV-1010
Izpildītājs :	SIA "Intergeo Baltic", reģ.Nr.40103884728, Braslas iela 19, Rīga, LV-1084
Ģeokoloģiskās izpētes sākuma datums:	2022.gada 1.februāris
Licences Nr.:	Nr.CS21ZD0264- Ģeokoloģiskā izpēte (skatīt pielikumā)
Ģeokoloģiskās izpētes vadītājs:	Raivo Nikolajevs Tālr.: 22070046 E-pasts: baltic@intergeo.com
Ģeokoloģiskās izpētes pārskata autors:	Tatjana Sorokina Tālr.: 27143491
Saturs:	22 lapas puses teksta 4 pielikums

BUNDIZAINS

SATURS

IEVADS	4
1. VISPĀRĪGS RAKSTUROJUMS	5
2. Izpētes teritorijas attīstības raksturojums	6
3. AGRĀK VEIKTO IZPĒTES REZULTĀTI	6
4. DARBU SASTĀVS, METODIKA UN APJOMI	9
4.1. Grunts paraugu noņemšana	10
4.2. Monitoringa urbumu ierīkošana	11
4.3. Gruntsūdeņu paraugu noņemšana	13
5. DARBU REZULTĀTI	13
5.1. Grunts kvalitātes novērtējums	13
5.2. Piesārņotā grunts apjomi	17
5.3. Gruntsūdeņu piesārņojuma novērtējums	18
6. SECINĀJUMI UN REKOMENDĀCIJAS	20
IZMANTOTA LITERATŪRA	22

PIELIKUMI

1. Zemes dzīļu izmantošanas licences Nr. CS21ZD0264 kopija
2. Grunts izpētes urbumu apraksti
3. Monitoringa urbumu griezumī
4. Laboratorijas testēšanas pārskatu kopijas

IEVADS

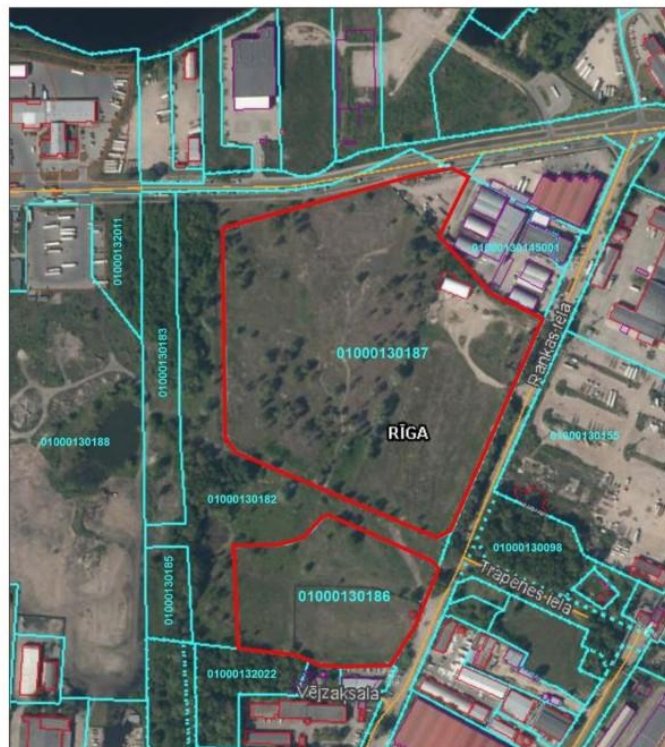
Šajā pārskatā apkopoti dati par naftas produktu izplatības izpētes rezultātiem Latvijas valsts Finanšu ministrijai (reģistrācijas numurs 90000014724) piederošām un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" valdījumā nodotām teritorijām, Rankas ielā 9 un Rankas ielā 9a, Rīgā, LV-1005, kadastra apz. 01000130186, 01000130187 (turpmāk – izpētes darbu teritorija). Izpētes darbu teritorija norādīta 1.1.attēlā.

Izpētes darbi tika veikti pamatojoties uz VAS „Valsts Nekustamie Īpašumi” (Pasūtītājs) 2022. gada 24. janvāra darba pieteikumu grunts ģeotehniskai izpētei SIA „Būvdizains” saskaņā ar 2019.gada 18. marta līguma Nr. IZD/2019/52 nosacījumiem un sekojoši 2022.gada 1.februārī noslēgto Līgumu Nr. 1/02/21-IG-BD starp SIA "Intergeo Baltic" (Izpildītājs) ir SIA "Būvdizains" (Pasūtītājs).

Piesārņojuma izpētes pamatojums ir SIA "Geolite" 2021.gada 8.decembrī objektā veiktās inženierģeoloģiskās izpētes darbu (projekta nosaukums – "Potenciālais apbūves laukums") rezultāti, kur no septiņiem inženierģeoloģiskiem izpētes urbumiem piecos organoleptiski tikušas konstatētas naftas produktu piesārņojuma pazīmes.

Izpētes darbu teritorija nav reģistrēta VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" uzturētajā piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā.

Ģeoloģiskās izpētes mērķis – novērtēt grunts un gruntsūdens piesārņojuma ar naftas produktiem izplatību un apjomu.



Sagatavots pēc Valsts zemes dienesta materiāliem: https://www.kadastrs.lv/graphical_data/show

1.1.attēls. Ģeoloģiskās izpētes teritorija un tā atrašanās vieta

1. VISPĀRĪGS RAKSTUROJUMS

Ģeomorfoloģiski izpētes darbu teritorija ietilpst Daugavas paleodeltas teritorijā (Baltijas jūras Litorīnas stadijā).

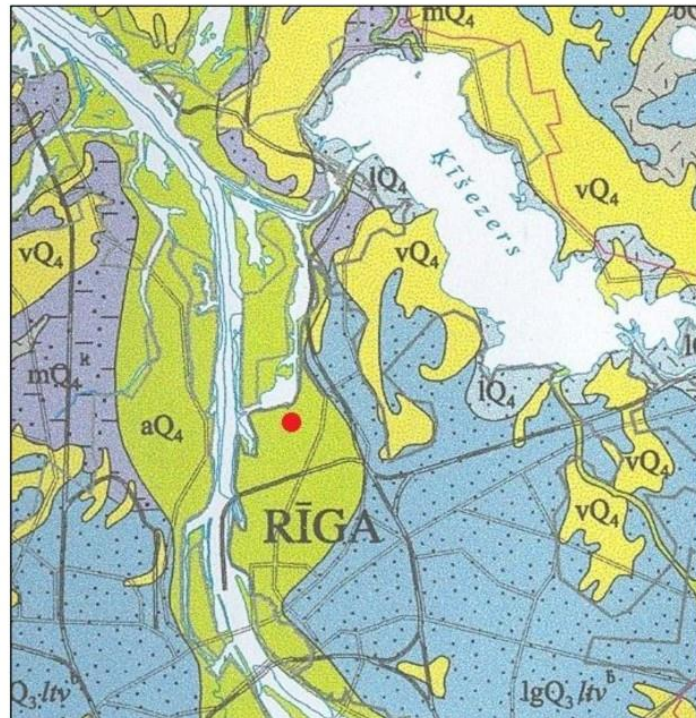
Zemes virsmu veido kvartāra nogulumu (attēls 1.2.). Kvartāra nogulumus zemes virskārtā galvenokārt veido augsne un tehnogēnie nogulumi tQ₄ – uzbērti/pārrakti smilts nogulumi, vietām ar būvgružiem, koksnes atliekām.

Tos pasedz aluviālie nogulumi (alQ₄) – vidēji rupja smilts, Litorīnas jūras nogulumu (mQ₄) – mālainas dūņas, glaciolimniskie nogulumi (glQ_{3ltv}) – smilts un glaciogēnie nogulumi (gQ_{3ltv}) – morēna. Kvartāra segas biezums var sasniegt 25 – 40 metrus.

Zem kvartāra nogulumiem ieguļ augšdevona Franas stāva Gaujas un Amatas svītas (D3gj+am) smilšakmeņi, aleirolīti un māli.

Konkrēti izpētes teritorija atrodas līdz pat 7,2 m biezā uzbērumā, kas pārsvarā sastāv no smalkgraudainas smilts, ar būvgružiem un organiku, vietām arī dūņainas grunts.

Hidroģeoloģiskie apstākļi šajā apkaimē kopumā salīdzinoši nelabvēlīgi – gruntsūdens līmenis pārsvarā atrodas tuvu zemes virsmai un svārstās aptuveni no 0,4-1,15 m no zemes virsmas jeb no 1,46 m līdz 1,15 m abs. atz.



Sagatavots pēc LVĢMC materiāliem:

<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvets/zemes-dzilu-informacijas-sistema>

1.2.attēls. Izpētes teritorijas novietojums (atzīmēts ar sarkanu punktu) Rankas ielā 9 un Rankas ielā 9a, Rīgā

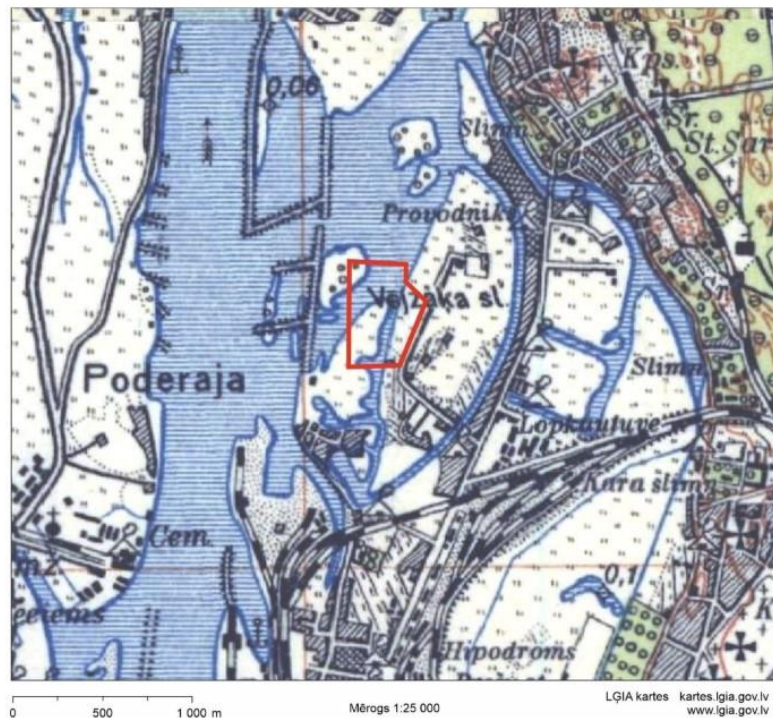
2. Izpētes teritorijas attīstības raksturojums

Izpētes teritorija atrodas Rīgas pilsētas Ziemeļu rajonā, Daugavas labajā krastā, DR no Ulriekstes ielas un Rankas ielas krustojuma. Ap 300 m ziemeļos no izpētes teritorijas atrodas Sarkandaugavas kanāls, ap 700 m rietumos – Daugava.

Izpētes teritorija atrodas bijušajā Vējzaķsalas rietumu daļā (attēls 2.1.) un mūsdienās ir vēsturiski pārveidota. Vējzaķsala ir bijusī sala Daugavas lejteces iekšējās deltas lejas paplašinājumā pie upes labā krasta, starp Vējzaķsalas līci austrumos (tagad aizbērta atteka) un Pīļu salas atteku rietumos (tagad aizbērta).

Teritorijas attīstības rezultātā 20. gs. otrajā pusē Vējzaķsala ir daļēji apbūvēta, paaugstināta, uzberot smiltis, saglabājušās ar niedrēm aizaugušās, purvainās atteku gultnes ar sīkiem ezeriem¹.

Atbilstoši teritorijas izpētes datiem var secināt, ka Vējzaķsalas uzberšana tika veikta ar visiem pieejamajiem materiāliem - būvgružiem, celtniecības, rūpniecības utt. atkritumiem, kas vietām izveidoja piesārņoto maisījumu.



2.1.attēls. Izpētes teritorijas novietojums (atzīmēts ar sarkanu līniju) 1940.gada topogrāfiskā kartē

3. AGRĀK VEIKTO IZPĒTES REZULTĀTI

¹ Enciklopēdija "Rīga". Rīga: Galvenā enciklopēdiju redakcija, 1988.

BUNDIZAINS

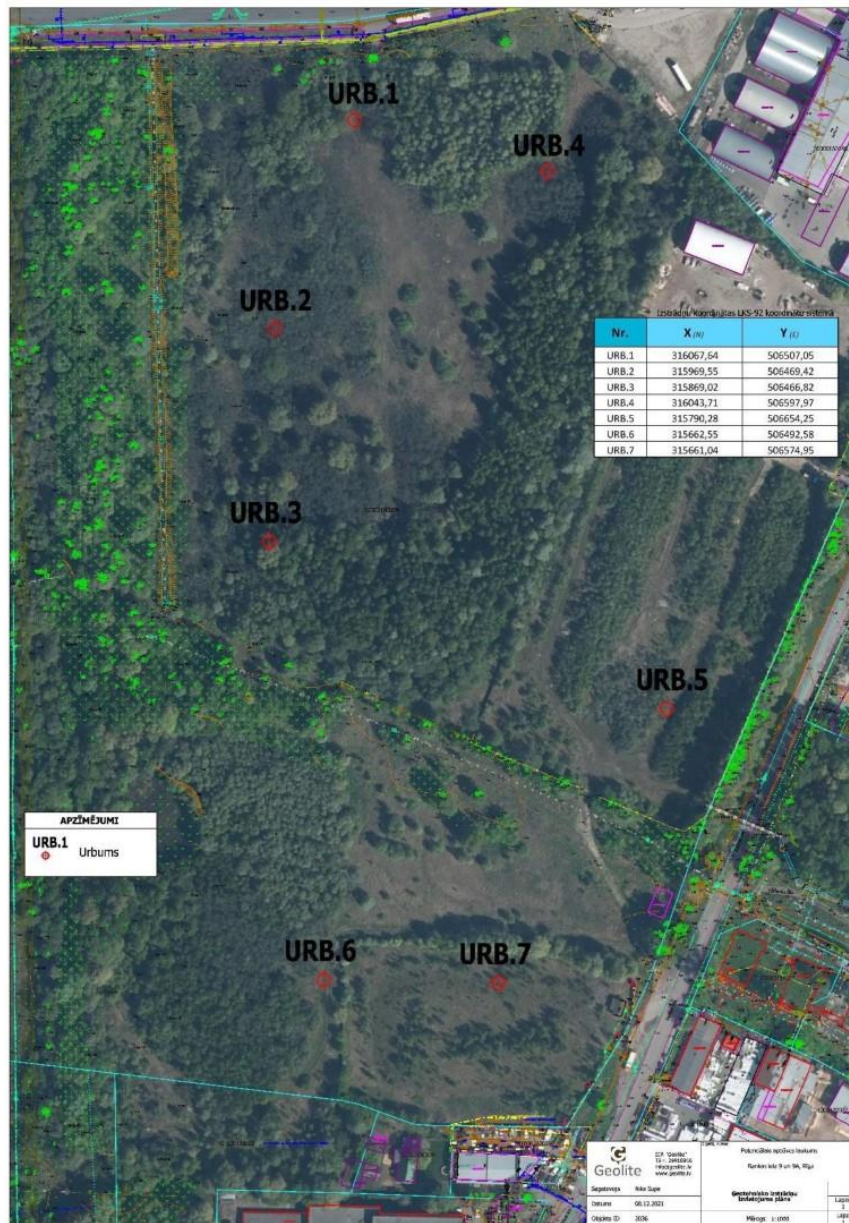
2021.gada 8.decembrī SIA "Geolite"² izpētes teritorijā veica Inženierģeoloģiskās izpētes darbus, kuru rezultātā piecos urbumos tika konstatētas naftas produktu piesārņojuma pazīmes. To apkopojums skatīt 3.1.tabulā. Inženierģeoloģiskās izpētes darbu urbumu izvietojums plānā 3.1.attēlā.

3.1.tabula. Piesārņoto urbumu lokācijas vietas

Urbuma Nr.	Koordinātas (LKS-92)	Piesārņojuma apraksts
URB.1	X-316067,64 Y-506507,05	Naftas produktu piesārņojuma pazīmes organoleptiski konstatētas 1,4 m - 6,9 m dziļumā, būvgruži, GŪ līmenis 1,9 m dziļumā.
URB.2	X-315969,55 Y-506469,42	Naftas produktu piesārņojuma pazīmes organoleptiski konstatētas 3,0 m - 6,8 m dziļumā, būvgruži, GŪ līmenis 1,5 m dziļumā.
URB.5	X-315790,28 Y-506654,25	Naftas produktu piesārņojuma pazīmes organoleptiski konstatētas 0,7 m - 2,1 m dziļumā, būvgruži, GŪ līmenis 2,0 m dziļumā.
URB.6	X-315662,55 Y-506492,58	Naftas produktu piesārņojuma pazīmes organoleptiski konstatētas 1,9 m – 3,2 m dziļumā, citi nedefinēti atkritumi, GŪ līmenis 1,9 m dziļumā.
URB.7	X-315661,04 Y-506574,95	Naftas produktu piesārņojuma pazīmes organoleptiski konstatētas 1,9 m – 2,1 m dziļumā, GŪ līmenis 1,9 m dziļumā.

² Potenciālais apbūves laukums, Geolite, 2021.

BUNDZAINS



3.1.attēls. Inženierģeoloģiskās izpētes darbu urbumu izvietojuma plāns

4. DARBU SASTĀVS, METODIKA UN APJOMI

Piesārņojuma izpētes darbi tika izpildīti 2022. gada martā-aprīlī. To ietvaros tika izpildīti sekojošie darbu veidi:

- Darbu programmas sagatavošana, ar VVD LR RVP un Darbu pasūtītāju saskaņošana;
- Gruntsūdens monitoringa urbumu ierīkošana;
- Grunts paraugošanas urbumu izveide;
- Grunts un gruntsūdens paraugu ņemšana;
- Ķīmisko analīžu veikšana akreditētā laboratorijā;
- Rezultātu apkopošana un atskaites sagatavošana.

Izpildītie ģeoeoloģiskās izpētes darbu apjomi sniegti 4.1. tabulā.

4.1.tabula Plānotie ģeoeoloģiskās izpētes darbu veidi un apjomi

Darba veids	Mērv.	Daudzums
1. Gruntsūdens monitoringa urbumu ierīkošana	gb.	5
2. Grunts piesārņojuma izpētes urbuma ierīkošana	gb.	20
4. Laboratoriskās analīzes – uz katru urbumu (kur organoleptiski konstatēts piesārņojums) viens grunts kompozītparaugs NPI kopsummas un BTEX (gaistošo ogļūdeņražu) noteikšanai, NP satūra noteikšana izlases kārtībā 3 paraugiem.	gb.	25
5. Laboratoriskās analīzes – gruntsūdens parauga ņemšana un testēšana akreditētā laboratorijā NPI kopsummas un BTEX (gaistošo ogļūdeņražu) satūra noteikšanai	gb.	5
6. Pārskata sagatavošana.	kpl.	1

Visi izpētes darbi tiks veikti atbilstoši LR spēkā esošo normatīvo aktu prasībām:

- 01.07.2001. Likums "Par piesārņojumu";
- 22.01.2002. MK noteikumi Nr.34 "Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī";
- 12.06.2012. MK noteikumi Nr.409. "Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamām cisternām";
- 04.04.2002. MK noteikumi Nr.118 "Noteikumi par virszemes un pazemes ūdeņu kvalitāti";
- 25.10.2005. MK noteikumi Nr.804 "Noteikumi par augsnes un grunts kvalitātes normatīviem".

Izpēte veikta Valsts vides dienesta 2021.gada 28.septemri izsniegtās Zemes dziļu izmantošanas licences Nr. CS21ZD0083 (1.pielikums) ģeoeoloģiskās izpētes darbības ietvaros.

4.1. Grunts paraugu noņemšana

Grunts kvalitātes novērtēšanai izpētes teritorijā tika veikta grunts paraugu noņemšana. Izpētes darbu programma sagatavota balstoties uz ISO standarta 18400-104 "Soil quality – Sampling – Strategies" rekomendācijām. Kopā tika izveidoti 20 zondēšanas urbumi no 4.0 līdz 9.0 m dziļumā. Urbuma ierīkošanas dziļums bija atkarīgs no tā, vai ģeoeoloģiskās izpētes ietvaros ierīkojamajā urbumā organoleptiski tika konstatēts piesārņojums. Ja ģeoeoloģiskās izpētes ietvaros ierīkojamajā urbumā organoleptiski tika konstatēts piesārņojums, izpētes urbuma dziļums ir 1 m zem konstatētā piesārņojuma iegulas dziļuma, caurburbjot piesārņojošo slāni pilnā apmērā. Izpētes urbumi izvietoti tā, lai tie iespējami labāk raksturotu izpētāmo teritoriju – izpētes urbumi lielākoties izvietoti tuvu inženierģeoloģiskās izpētes ietvaros atklātajām piesārņotajām zonām. Izpētes urbumu izvietojumu skatīt 4.1. attēlā.



4.1.attēls. Izpētes izstrādņu izvietojuma plāns

Izpētes urbumu ierīkošanai tika izmantota perkusijas urbšanas metode, izmantojot Carl Hamm GmbH aprīkojumu. Urbšanas diametrs 100 mm. Papildus urbšanas gaitā tika fiksētas grunts litoloģiskais sastāvs saskaņā ar standarta ISO 18400-203:2018 prasībām.

Izpētes urbumu ierīkošanas ietvaros no katra izpētes urbuma tika ņemts ne mazāk kā 1 grunts paraugs. Ja izpētes urbumā organoleptiski tika konstatēts piesārņojums, grunts paraugs tika ņemts no konstatētā piesārņojuma zonas. Grunts paraugu ņemšana un sagatavošana tika veikta atbilstoši metodikai ISO 18400-203:2018, ISO 18400-102:2017. Kopā tika ņemti 25 grunts paraugi (pielikums 2). Grunts paraugi tika ievietoti speciālos hermētiski noslēdzamos un ķīmiski neitrālos maisījumos. Grunts piesārņojuma testēšanai tika atlasīti 20 grunts paraugi ar izteiktām piesārņojuma pazīmēm un NP smaku. Atlasītie grunts

BONDIZAINS

paraugi tika nogādāti SIA "Vides audits" laboratorijā testēšanai (akreditācijas numurs: LATAK – T-261-21-2002).

Visos ņemtajos grunts paraugos tika noteiktas naftas produktu un BTEX koncentrācijas. Trīs paraugos tika noteikti ogleņūdeņražu fraksiālais sastāvs. Testēšanas rezultāti apkopoti tabulā 4.5., testēšanas pārskatu kopija ir sniegta 4. pielikumā. Zondēšanas urbumu apraksti un koordinātas sniegta 2.pielikumā.

4.2. Monitoringa urbumu ierīkošana

Lai droši raksturotu gruntsūdens plūsmas un piesārņojuma izplatības īpašības, darbu objekta apkārtnē gruntsūdens monitoringa novērojumiem tika ierīkoti 5 monitoringa urbumi. Urbumu izvietojuma shēma sniegta attēlā 4.2.

Urbumi tika ierīkoti atbilstoši MK 2012.gada 12.jūnija noteikumu Nr.409 1.pielikuma prasībām [1].Katram konkrētām urbumam konstrukcija tika precizēta, balstoties uz urbšanas darbu gaitā iegūtajiem datiem par gruntsūdens līmeņa dziļumu. Filtri ir uzstādīti tā, lai šķērsot pazemes ūdeņu līmenis, ievērojot to sezonālās svārstības. Monitoringa urbumu konstrukcijas sniegta 3.pielikumā

Urbumu ierīkošana tika veikta ar rokas urbšanas instrumentu. Filtra kolonnas materiāls - PVC DN 63. Filtra intervāla garums - 2 m. Filtra veids – perforēta caurule ar misiņu sietu. Urbšanas gaitā tika veikta grunts paraugu litoloģiskā sastāva aprakstīšana un grunts piesārņojuma vizuālā un organoleptiskā novērtēšana. No katra urbuma tika ņemts 1 grunts paraugs. Kopā 5 grunts paraugi. Grunts paraugi tika nogādāti SIA "Vides audits" laboratorijā NP un BTEX koncentrācijas testēšanai. Grunts testēšanas rezultāti apkopoti tabulā 5.1. un 5.2., testēšanas pārskatu kopija ir sniegta 4. pielikumā.

Informācija par gruntsūdens monitoringa urbumiem un gruntsūdens līmeņiem apkopota 4.1. tabulā. Izmantojot gruntsūdens līmeņu mērīšanas rezultāti, tika sagatavota gruntsūdens horizonta hidroizhipsu shēma, kas iesniegta attēlā 4.2.

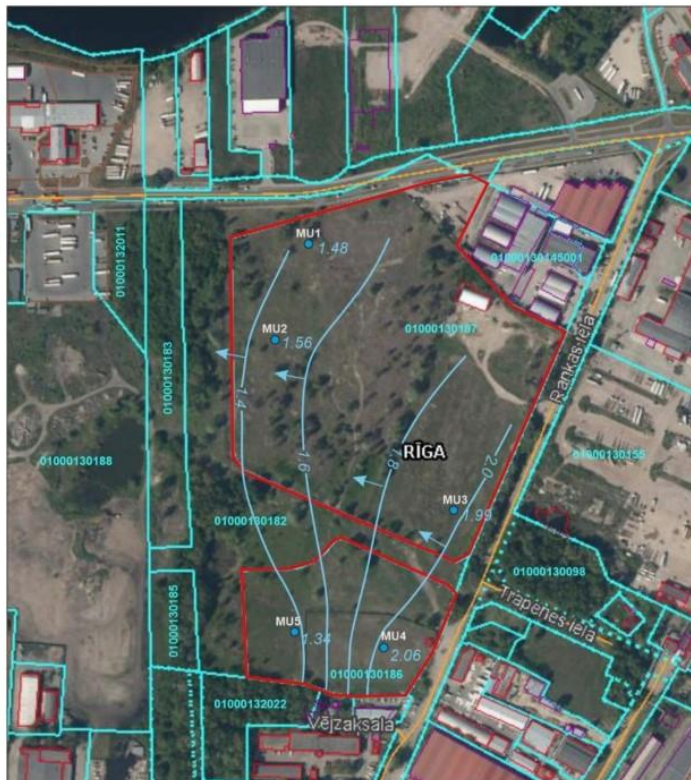
Gruntsūdens līmeņa mērījumi tika veikti 2022.gada 22.martā (4.1.tabula). Gruntsūdens līmeņa dziļums mainījās robežās 0.4-1.15 m no zemes virsmas jeb pie absolūtām augstuma atzīmēm 1.34-2.06 m vjl. Gruntsūdens plūsma tika vērsta rietumu ziemeļrietumu virzienā uz Daugavas pusi (attēls 4.2.).

Minimālā gruntsūdens līmeņa atzīme fiksēta 4.urbumā – 1.34 m vjl.. Šis urbums ir izvietots lejup pazemes ūdens plūsmai no potenciālā piesārņojuma avota, kas ļauj kontrolēt piesārņojošo vielu migrāciju ārpus objekta teritorijas. Augstākās absolūtās atzīmes fiksētas 2.urbumā un 3.urbumā – attiecīgi 2.06 un 1.99 m vjl.. Šie urbumi izvietots augšup pazemes ūdens plūsmai no potenciāla piesārņojuma avota, kas ļauj fiksēt piesārņojošo vielu fona koncentrāciju.

4.1.tabula Urbumu dati un gruntsūdens līmeņa mērījumu rezultāti

Urb.	Koordinātes (LKS-92), m		Absolūta atzīme, m		Filtra intervāls no z.v., m	Urbuma dziļums no z.v., m	Gruntsūdens dziļums (22.03.2022.), m	
	X	Y	Zemes virsmas (z.v.)	Urbuma atveres (u.a.)			no z.v.	abs. atzīme
1	506506.9	316063.9	2.38	2.76	0.8-2.8	3.30	0.9	1.56
2	506472.4	315964.8	2.71	2.96	1.0-3.0	3.55	1.15	1.48
3	506657.4	315787.4	2.39	2.79	0.3-2.3	3.10	0.4	1.99
4	506584.3	315644.6	2.86	3.63	0.7-2.7	3.05	0.8	1.34
5	506492.6	315661.1	2.34	2.61	0.45-2.45	3.25	1.0	2.06

BUNDIZAINS



APZĪMĒJUMI

- MU1** Monitoringa urbums, tā numurs un gruntsūdens absolūtā atzīme (22.03.2022.), m
- 1.48
- 1.4— Gruntsūdens horizonta hidroizohipsa (22.03.2022.)
- Bultiņa norāda gruntsūdens plūsmas virzienu
- 01000130186 Izpēte teritorijas zemes vienības kadastra robeža un tā numurs

4.2.attēls. Monitoringa urbumu izvietojuma shēma

4.3. Gruntsūdeņu paraugu noņemšana

Gruntsūdeņu paraugi novērojumu urbumos noņemti 2022. gada 22. martā. Gruntsūdens paraugi tika ņemti atbilstoši standartam LVS ISO 5667-11:2011 A: Ūdens kvalitāte. Paraugu ņemšana. 11. daļa: Norādījumi gruntsūdeņu paraugu ņemšanai. Paraugus noņēma LATAK akreditētas laboratorijas SIA „Vik Eko” (akreditācijas numurs: LATAK – T-246-16-2002) speciālisti ar SIA “Intergeo Baltic” darbinieku piedalīšanos.

Pirms paraugu ņemšanas tika izpildīti gruntsūdens līmeņa mērījumi ar mēraparātu Solinst Interface Meters 122 Model. Nevienā no urbumiem naftas produktu peldošais slānis netika konstatēts.

Gruntsūdens paraugu ņemšana veikta atsūkņējot ūdeni ar iegremdējamo sūkni Whale līdz trīs ūdens apjomu nomainīšanai urbumā un tā pH, elektrovadītspējas un temperatūras stabilizācijai (tabula 4.2.).

4.2.tabula Gruntsūdens hidroķīmisko parametru mērīšanas rezultāti

Urbuma Nr.	pH	Elektrovadītspēj a. $\mu\text{S}/\text{cm}$	Temperatūra $^{\circ}\text{C}$
1	8,12	430	6,8
2	8,20	590	5,6
3	8,22	700	4,8
4	7,39	1440	3,8
5	8,14	420	4,8

Ūdens paraugi iepildīti speciālās pudelēs un 24 stundu laikā tika nogādāti laboratorijā analīžu veikšanai. Paraugi līdz nogādāšanai laboratorijā tika uzglabāti vēsumā.

Gruntsūdens paraugu analīzes veica LATAK akreditētā „Vik Eko” testēšanas laboratorija (akreditācijas numurs: LATAK–T-246-16-2002). Paraugos noteikti šādi parametri (4.3.tabula):

4.3. tabula Nosakāmie rādītāji un testēšanas metodikas

Rādītājs	Metodika
BTEX	ISO 11423-1:1997
Naftas produktu ogleņūdeņražu indekss	LVS EN ISO 9377-2:2001

5. DARBU REZULTĀTI

5.1. Grunts kvalitātes novērtējums

Grunts kvalitātes novērtējums veikts, iegūtos grunts paraugu analīžu rezultātus salīdzinot ar MK noteikumu Nr.804 1.pielikuma 1.tabulā [2] sniegtajām robežvērtībām.

25.oktobra 2005.gada LR MK noteikumos Nr.804 naftas produktu robežvērtībām augsnei un gruntij ietvertas trīs robežvērtību klases [2]:

- Mērķlielums – A vērtība, kuras norāda elementa lielumu, pie kura nodrošināta ilgtspējīga augsnes kvalitāte;
- Piesardzības robežlielums – B vērtība, kas norāda maksimālo piesārņojuma līmeni, kas jāsasniedz pēc sanācijas. ja sanācijai nav noteiktas stingrākas prasības;
- Kritiskais robežlielums – C vērtība, kura norāda uz nopietniem traucējumiem augsnes funkcionālās īpašības vai arī tās apdraud cilvēku veselību, augu un dzīvnieku dzīvi, pārsniedzot šo vērtību ir veicami sanācijas pasākumi.

BONDIZAINS

Zondēšanas punktos konstatētās grūtis galvenokārt ir smilts. Līdz ar to. ievērojot MK noteikumu Nr.804 prasības, visiem paraugiem tika piemēroti smiltīm paredzētie vērtēšanas kritēriji.

Grunts paraugi tika analizēti LATAK akreditētā SIA "Vides Audits" laboratorijā (akreditācijas numurs: LATAK – T-261-21-2002).

Grunts paraugu analīžu apkopojums ar vērtībām atbilstoši noteiktajām naftas produktu un BTEX koncentrācijām sniegts 5.1. tabulā. Naftas produktu frakciālā sastāva rezultāti sniegti 5.2.tabulā. Testēšanas pārskatu kopijas ir sniegtas 4.pielikumā.

5.1.tabula Grunts paraugu naftas produktu un BTEX piesārņojuma novērtējums

Nr.p.k.	Urbuma Nr.	Paraugošanas intervāls. no - līdz. m	NPI, mg/kg	BTEX, mg/kg						BTEX summa
				Benzols	Toluols	Etilbenzols	m-ksiloli	p-ksiloli	o-ksiloli	
1	U1	1,50-7,40	2328±279	<0,003	<0,007	0,012	0,076	0,108	0,262	0,459
2	U2	0,50-3,00	453±54	<0,003	<0,007	<0,003	0,005*	0,006*	0,018	0,030
3	U3	2,40-6,70	68±8	<0,003	<0,007	<0,003	<0,004	<0,004	0,134	0,134
4	U4	3,60-4,50	68±8	<0,003	<0,007	<0,003	<0,004	<0,004	0,031	0,031
5	U5	1,90-3,50	1755±211	<0,003	<0,007	0,017	0,018	0,015	0,116	0,167
6	U6	2,90-3,30	41±5	<0,003	<0,007	<0,003	<0,004	<0,004	<0,004	<0,003
7	U7	1,00-1,50	77±9	<0,003	<0,007	0,003*	0,015	0,010	0,163	0,191
8	U8	1,50-2,50	1116±134	<0,003	<0,007	0,004*	0,006*	0,006*	0,111	0,126
9	U9	1,00-2,00	115±14	<0,003	<0,007	<0,003	0,004*	<0,004*	0,227	0,236
10	U10	1,50-2,00	1160±163	<0,003	<0,007	<0,003	<0,004	<0,004	0,093	0,009
11	U11	1,90-3,70	41±5	<0,003	<0,007	<0,003	0,027	0,038	0,239	0,305
12	U12	1,70-2,00	68±8	<0,003	<0,007	<0,003	<0,004	<0,004	0,017	0,025
13	U13	1,80-3,00	906±109	<0,003	<0,007	0,022	0,082	0,156	0,219	0,481
14	U14	1,40-3,00	1264±152	0,128	0,104	3,24	16,03	26,3	36,9	82,8
15	U15	2,70-3,00	366±44	<0,003	<0,007	0,003*	0,015	0,020	0,187	0,225
16	U16	1,60-2,90	1325±159	<0,003	<0,007	0,096	0,304	0,469	1,23	2,10
17	U17	1,60-2,70	94±11	<0,003	<0,007	<0,003	<0,004	0,017	0,025	0,045
18	U18	1,70-4,60	140±17	<0,003	<0,007	<0,003	0,006*	0,007*	0,019	0,034
19	U19	2,60-5,10	60±7	<0,003	<0,007	0,027	0,228	0,336	0,583	1,18
20	U20	3,30-4,20	98±12	<0,003	<0,007	0,003*	0,008*	0,011	0,030	0,052
21	M1	1,50-1,70	68±8	<0,003	<0,007	0,011	0,027	0,046	0,114	0,202
22	M2	1,40-1,60	42±9	<0,003	<0,007	0,003*	0,006*	0,005*	0,029	0,043
23	M3	1,20-1,40	47±6	<0,003	<0,007	0,004*	<0,004	<0,004	0,040	0,048
24	M4	1,60-1,80	350±42	<0,003	<0,007	0,008*	0,049	0,030	0,901	0,989
25	M5	1,20-1,40	92±11	<0,003	<0,007	0,012	<0,004	<0,004	0,265	0,283
Piesārņojuma robežvērtības	A vērtība	1	0,01	0,01	0,03	0,1			-	
	B vērtība	500	-	-	-	-			-	
	C vērtība	5000	1	130	50	25			-	

Piezīme: * Rezultāts atrodas intervālā starp metodes noteikšanas robežu (MDL) un mazāko kvantitatīvi nosakāmo koncentrāciju (LQ). Nenoteiktība šajā intervālā var sasniegt 50%.

5.2.tabula Naftas produktu frakciālais sastāvs

Nr.p.k.	Urbuma Nr.	Ogļūdeņražu frakcija	Ogļūdeņražu frakcija	Ogļūdeņražu frakcija	Ogļūdeņražu frakcija
---------	------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

BUNDIZAINS

		C6- C10	C10- C24	C24- C40	>C40
1	U1	nav	28	67	5
2	U5	nav	20	75	5
3	U14	<1	90	8	2

Pēc iegūtajiem laboratoriskajiem rezultātiem var secināt, ka naftas produktu koncentrācijas grunts paraugos svārstās no 42 mg/kg līdz 2328 mg/kg. Attiecībā uz naftas produktu ogļūdeņražu saturu A vērtība ir pārsniegta visos laboratorijā testētajos grunts paraugos. B vērtība ir pārsniegta 7 paraugos. Savukārt C vērtība netika pārsniegta nevienā no paraugiem.

Grunts piesārņojums ar koncentrācijām, kas pārsniedz B vērtību ir konstatēts četros areālos (attēls 5.1.):

- izpētes teritorijas dienvidu daļā ap urbumiem Nr.10, 13, 14 un 16 no 1.5 m līdz 3.0 m dziļumā no zemes virsmas;
- urbuma Nr.8 apkārtnē no 1,5 m līdz 2.5 m dziļumā no zemes virsmas;
- izpētes teritorijas centrālajā daļā urbuma Nr.5 apkārtnē no 1,9 m līdz 3,9 m dziļumā no zemes virsmas;
- izpētes teritorijas ziemeļu daļā urbuma Nr.1 apkārtnē no 1,5 m līdz 7,4 m dziļumā no zemes virsmas.

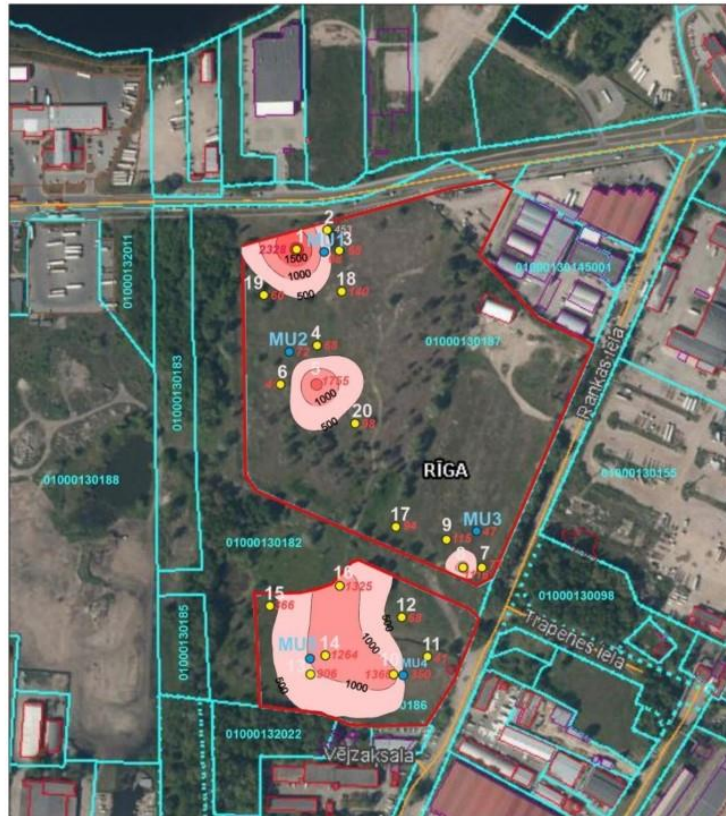
Pēc iegūtajiem grunts kvalitātes rezultātiem, ir izveidota NP koncentrācijas sadalījuma karte gruntī (attēls 5.1.).

Benzola, toluola un etilbenzola koncentrācijas visos grunts paraugos, izņemot urbumu Nr.14 un 16, nepārsniedz metodes detektēšanas robežu MDL. Urbumā Nr.14 benzola, toluola un etilbenzola koncentrācijas, kā arī urbumā Nr.16 etilbenzola koncentrācija, pārsniedz A vērtību, bet ir mazākas par C vērtību.

Visvairāk piesārņotā grunts ar ksiloliem. Urbumā nr.14 ksilolu summas koncentrācija sasniedz 79,23 mg/kg, kas **pārsniedz C vērtību**. 14 urbumos ksilolu koncentrācijas pārsniedz A vērtību un pārējos 10 urbumos ir mazākas par MDL. Ksilolu koncentrācijas sadalījuma karte gruntī sniegta attēlā 5.2.

Pēc frakcionālā sastāva naftas produkti ir ogļūdeņražu maisījums, kurā pamatā ir alkāni. Urbumos Nr.U1 un U5 ir ogļūdeņraži ar oglekļa atomu skaitu diapazonā galvenokārt no C24 līdz C40. Paraugos esošie NP pēc pamatsastāva varētu būt dziļi biodegradētās naftas smērēļļas. Urbumā Nr.3 ir konstatēti ogļūdeņraži ar oglekļa atomu skaitu diapazonā no C10 līdz C24, kas atbilst dziļi biodegradētai dīzeļdegvielai.

BUNDIZAINS



APZĪMĒJUMI

- MU4 350 Monitoringa urbums, tā numurs un NP koncentrācija, mg/kg
- 14 1264 Grunts urbums, tā numurs un NP koncentrācija, mg/kg
- 500 NP koncentrācijas sadalījuma iespējamā izolīnija, mg/kg

01000130186 Izpēte teritorijas zemes vienības kadastra robeža un tā numurs

5.1.attēls. NPI koncentrācijas sadalījuma karte gruntī (ksilolu piesārņojuma pakāpe pārsniedz B vērtību)

BUNDIZAINS



APZĪMĒJUMI

- MU4 0,98 Monitoringa urbums, tā numurs un ksilolu koncentrācija, mg/kg
- 14 79,23 Grunts urbums, tā numurs un ksilolu koncentrācija, mg/kg
- Ksilolu koncentrācijas sadalījuma iespējamā izolīnija, mg/kg
- 01000130186 Izpēte teritorijas zemes vienības kadastra robeža un tā numurs

5.2.attēls. Ksilolu koncentrācijas sadalījuma karte gruntī (ksilolu piesārņojuma pakāpe pārsniedz C vērtību)

5.2. Piesārņotā grunts apjomi

Piesārņotās grunts apjomiobjekta izpētes robežas ietvaros tika aprēķināti izmantojot "Surfer 8" datorprogrammas iespējas. Grunts apjoma aprēķināšanai tika ievērots aprēķināšanas nenoteiktības lielums 12%, kas ir vienāds ar naftas produktu koncentrācijas noteikšanas precizitāti laboratorijas apstākļos.

Piesārņotās ar NP grunts (piesārņojuma pakāpe **pārsniedz B vērtību**) daudzuma aprēķināšanas rezultāti sniegti tabulā 5.3..

BUNDIZAINS

5.3.tabula Piesārņotās ar naftas produktiem grunts daudzums

Iecirknis	Piesārņotās grunts areāla platība	Piesārņotās grunts tilpums	Piesārņotās grunts masa*, t
izpētes teritorijas dienvidu daļā ap urbumiem Nr.10, 13, 14 un 16	14123 m ²	14930 m ³	24634 t
urbuma Nr.8 apkārtnē no 1,5 m līdz 2.5 m	431 m ²	646 m ³	1066 t
izpētes teritorijas centrālajā daļā urbuma Nr.5 apkārtnē	3450 m ²	4396 m ³	7254 t
izpētes teritorijas ziemeļu daļā urbuma Nr.1 apkārtnē	3562 m ²	17436 m ³	28769 t
KOPĀ	21566 m²	37408 m³	61723 t

Piezīme: *grunts masa aprēķināts izmantojot īpatnējais svars smilšmālam 1.65 t/m³

Aprēķinātais piesārņotās grunts (piesārņojuma pakāpe **pārsniedz B vērtību**) daudzums sastāda:

- areāla platība - **21566 m²**,
- tilpums – **37408 m³**,
- masa - **61723 ±7407 t**.




Piesārņotas ar ksiloliem grunts (piesārņojuma pakāpe **pārsniedz C vērtību**) daudzums sastāda:

- areāla platība– **3126 m²**,
- tilpums – **2611 m³**;
- masa - **4308 ±517 t**.

5.3. Gruntsūdeņu piesārņojuma novērtējums

Gruntsūdens paraugi tika ņemti 5 monitoringa urbumos. Paraugos tika noteiktas naftas produktu (NPI) un BTEX koncentrācijas.

Gruntsūdens kvalitātes novērtējums tika veikts, iegūto gruntsūdens paraugu analīžu rezultātus salīdzinot ar Ministru kabineta 2002.gada 12.marta noteikumu Nr.118 "Noteikumi par virszemes un pazemes ūdeņu kvalitāti" 10.pielikuma 1.tabulā sniegtajām robežvērtībām [3]. Piesārņojuma raksturošanai saskaņā ar MK noteikumu Nr.118 "Noteikumi par virszemes un pazemes ūdeņu kvalitāti" rekomendācijām tiek izdalītas sekojošas trīs kategorijas:

-  mērķlielums jeb vāji piesārņoti vai zemas dabiskās kvalitātes ūdeņi;
-  mērķlieluma un robežlieluma vidējā vērtība jeb piesārņoti pazemes ūdeņi;
-  robežlielums jeb stipri piesārņoti pazemes ūdeņi.

Atbilstoši 2002.gada 12.marta noteikumu Nr.118 "Noteikumi par virszemes un pazemes ūdeņu kvalitāti" norādījumiem, ja piesārņojuma līmenis ir pārsniedzis mērķlieluma un robežlieluma vidējo aritmētisko vērtību, šajā teritorijā veic pasākumus, lai precizētu piesārņojuma areāla robežas, novērtētu, vai piesārņojums nerada risku cilvēku veselībai un videi, kā arī novērstu turpmāku pazemes ūdeņu piesārņošanu. Ja piesārņojuma līmenis pārsniedz robežlielumu, tad, ņemot vērā ģeoloģiskos, hidroģeoloģiskos, hidrodinamiskos

BUNDIZAINS

apstākļus un antropogēnās iedarbības radīto slodzi attiecīgajā teritorijā, novērtē, vai vides sanācija ir nepieciešama un tehniski iespējama bez tādu pasākumu īstenošanas, kuri paaugstinātu apdraudējumu cilvēku veselībai vai videi. Sanāciju veic saskaņā ar likumu "Par piesārņojumu" un Vides aizsardzības likumu.

5 gruntsūdens paraugi tika analizēti LATK akreditētā laboratorijā SIA "Vik Eko" (akreditācijas Nr. LATAK-T-246-16-2002). Gruntsūdens hidroķīmisko parametru mērīšanas rezultāti apkopoti 4.2.tabulā, testēšanas rezultāti – 5.4.tabulā, bet testēšanas pārskatu kopijas ir sniegtas 4.pielikumā.

5.4.tabula 2021.gada piesārņotājvielu koncentrācijas gruntsūdeņos

Urbuma Nr.	Benzol s. µg/l	Toluols. µg/l	Etilben zols. µg/l	m.p ksiloli. µg/l	o- ksilols. µg/l	BTEX. Summa µg/l	NPI. mg/l
M1	<0,2	<0,5	<0,5	<0,5	1	1±0,2	0,11±0,02
M2	<0,2	<0,5	1	4	1	6±1	0,41±0,08
M3	<0,2	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<1	0,14±0,02
M4	<0,2	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<1	0,21±0,04
M5	<0,2	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<1	0,09±0,02
Mērķlielums	0.2	0.5	0.5	0.5		-	-
Vid.aritmet.	2.6	25.25	30.25	30.25		-	-
Robežlielums	5	50	60	60		-	1.0

Gruntsūdens testēšanas rezultāti liecina, ka vājš piesārņojums ar ksiloliem, kas pārsniedz piesārņojuma mērķlieluma vērtību, ir konstatēts urbumos Nr.M1 un M2, kā arī vājš piesārņojums ar etilbenzolu - urbumā Nr.M2. Pārējos urbumos BTEX koncentrācijas ir mazākas par metodes detektēšanas robežas vērtību MDL.

Naftas produktu koncentrācija gruntsūdenī mainās no 0.09 mg/l līdz 0.41 mg/l, kas nepārsniedz piesārņojuma robežlieluma vērtību.

Tādejādi BTEX un NP koncentrācijas gruntsūdens paraugos nepārsniedz vides kvalitātes normatīvus.

6. SECINĀJUMI UN REKOMENDĀCIJAS

Saskaņā ar darba programmu un spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem, SIA "Intergeo Baltic" Latvijas valsts Finanšu ministrijai piederošām un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" valdījumā nodotām teritorijām, Rankas ielā 9 un Rankas ielā 9a, Rīgā, LV-1005, kadastra apz. 01000130186, 01000130187, 2022.gada martā-aprīlī veica naftas produktu izplatības izpēti.

Izpētes teritorija atrodas bijušajā Vējzaķsalas rietumu daļā un mūsdienās ir vēsturiski pārveidota. Teritorijas attīstības rezultātā 20. gs. otrajā pusē Vējzaķsala ir daļēji apbūvēta, paaugstināta, uzberot smiltis. Uzberšana tika veikta ar visiem pieejamajiem materiāliem - būvgružiem, celtniecības, rūpniecības utt. atkritumiem, kas vietām izveidoja piesārņoto maisījumu.

Izpētes ietvaros tika izpildīti sekojoši darbu veidi:

- **Grunts paraugu noņemšana** – 20 urbumi no 4 m līdz 9 m dziļumā, 20 grunts paraugi;
- **Grunts paraugu testēšana** – naftas produktu (NP) koncentrācijas noteikšana 25 grunts paraugos;
- **Monitoringa urbumu ierīkošana un grunts paraugu noņemšana** – 5 urbumi no 3.05 m līdz 4.36 m dziļumā, 5 grunts paraugi;
- **Gruntsūdens paraugu noņemšana** – 5 gruntsūdens paraugi;
- **Gruntsūdens paraugu testēšana** – NP un BTEX koncentrācijas noteikšana 5 gruntsūdens paraugos;
- **Izpētes izstrādņu topogrāfiskā piesaiste** – 25 punkti;

Grunts stāvokļa novērtēšanas rezultāti.

Pēc iegūtajiem laboratoriskajiem rezultātiem var secināt, ka naftas produktu koncentrācijas grunts paraugos svārstās no 42 mg/kg līdz 2328 mg/kg. Grunts piesārņojums ar koncentrācijām, kas pārsniedz B vērtību, ir konstatēts ir konstatēts četros lokālos areālos. Piesārņotās grunts (NP piesārņojuma pakāpe pārsniedz **B vērtību**) daudzums sastāda:

- platība - **21566 m²**,
- tilpums – **37408 m³**;
- masa - **61723 ±7407 t**.

Vājš piesārņojums ar benzolu, toluolu un etilbenzolu tika konstatēts urbumā Nr.14, kur benzola, toluola un etilbenzola koncentrācijas pārsniedz **A vērtību**, bet ir mazākas par **C vērtību**. Vājš piesārņojums ar etilbenzolu ir konstatēts arī urbumā Nr.16.

Visvairāk piesārņotā grunts ar ksiloliem. Urbumā nr.14 ksilolu summas koncentrācija sasniedz 79,23 mg/kg, kas pārsniedz **C vērtību**. Piesārņotas ar ksiloliem grunts (piesārņojuma pakāpe pārsniedz **C vērtību**) daudzums sastāda:

- areāla platība – **3126 m²**,
- tilpums – **2611 m³**;
- masa - **4308 ±517 t**.

Pēc fracionālā sastāva naftas produkti ir ogļūdeņražu maisījums, kurā pamatā ir alkāni. Urbumos Nr.U1 un U5 pārsvarā ir ogļūdeņraži ar oglekļa atomu skaitu diapazonā galvenokārt no C24 līdz C40. Paraugos esošie NP pēc pamatsastāva varētu būt dziļi biodegradētās naftas smērēļļas. Urbumā Nr.3 ir konstatēti ogļūdeņraži ar oglekļa atomu skaitu diapazonā galvenokārt no C10 līdz C24, kas atbilst dziļi biodegradētai dīzeļdegvielai. Piesārņojuma izplatības interpolācija t.sk. piesārņotās grunts aprēķini veikti, balstoties uz izpētes darbu ietvaros iegūtās informācijas apjomu no Līgumā paredzētā izpētes, monitoringa urbumu un laboratorisko analīžu apmēra.

BUNDIZAINS

Gruntsūdeņu stāvokļa novērtēšanas rezultāti.

Vājš piesārņojums ar ksiloliem, kas pārsniedz piesārņojuma mērķlieluma vērtību, ir konstatēts urbumos Nr.M1 un M2, kā arī vājš piesārņojums ar etilbenzolu - urbumā Nr.M2. Pārējos urbumos BTEX koncentrācijas ir mazākas par metodes detektēšanas robežas vērtību.

Naftas produktu koncentrācija gruntsūdenī mainās no 0.09 mg/l līdz 0.41 mg/l, kas nepārsniedz piesārņojuma robežlieluma vērtību.

Tādējādi BTEX un NP koncentrācijas gruntsūdens paraugos nepārsniedz vides kvalitātes normatīvus.

Rekomendācijas.

Kopumā teritorija ar NP un BTEX ir vidēji piesārņota. Piesārņojums ar ksiloliem veido salīdzinoši nelielu lokālu areālu. Ksilolu koncentrācijas pārsniedz piesārņojuma C vērtību, atbilstoši 25.oktobra 2005.gada MK noteikumu Nr 804 un likuma "Par piesārņojumu" prasībām, šajā areālā jāveic sanācijas darbi.

Ņemot vērā, ka darbu izpētes teritorija atrodas uzbērumā, kas veido dažādas izcelsmes atkritumi, t.s. rūpnieciskie atkritumi, piesārņojums varētu būt izplatīts haotiski un nav izslēgti arī mazas izplatības (lokāla tipa) piesārņojuma areāli, kuros koncentrācijas pārsniedz piesārņojuma C vērtību. Tāpat arī nav izslēgti citi piesārņojošie elementi, kas nav apskatīti šīs izpētes ietvaros. Iespējamās teritorijas apbūves laikā, atsedzot apbērtos, piesārņotos atkritumus, rūpīgi jāizvērtē apbērtu atkritumu sastāvs un, ieteicams veikt papildu paraugu ņemšanu NP, BTEX, kā arī smago metālu koncentrācijas noteikšanai. Atkritumu savākšana un utilizācija jāveic atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likuma prasībām.

Papildus izpētes un sanācijas darbu laikā jāveic arī gruntsūdens paraugu ņemšana. Gruntsūdens paraugos jānoteic BTEX un NP koncentrācijas.

Jāatzīmē, ka piesārņojums var būt izplatīts plašāk, arī blakus izvietotās teritorijās, par ko liecina 5.1.attēlā sniegtā piesārņojuma izplatības interpolācija, tādēļ rekomendēts veikt izpētes darbus arī izpētes teritorijas pieguļošajos zemes gabalos.