

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA OBJEKTA –  
ZEMES GABALA ŠĶEMBU IELĀ 22, RĪGĀ,  
KADASTRA NR. 0100 121 1047  
(KAD. APZ. 0100 121 1043),**

**NOVĒRTĒJUMS**



**Rīgas valstspilsētas pašvaldības  
Īpašuma departamentam**

Rīgā, 2026.gada 18.martā  
Nr. 18/03-2026-2

**Par nekustamā īpašuma objekta –  
zemes gabala Šķembu ielā 22, Rīgā,  
kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043), novērtēšanu**

Saskaņā ar 2026. gada 9.marta Atsevišķo Pasūtījumu Nr.14IAP pie 17.01.2026. noslēgtās Vispārīgās vienošanās Nr.DI-26-49-lī starp Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentu un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību „BIZNESA KONSULTANTU GRUPA”, mums bija jānosaka Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma objekta – **zemes gabala Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043)**, turpmāk tekstā OBJEKTS, tirgus vērtība iespējamās atsavināšanas vajadzībām. OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par OBJEKTU un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem atbilstoši situācijai 2026. gada 9.martā.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta - **zemes gabala Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043)**, tirgus vērtība 2026. gada 9.martā ir:

**185 000 EUR,**

**(Viens simts astoņdesmit pieci tūkstoši eiro),**

**vai, 16,61 EUR/ kv.m (Sešpadsmit eiro sešdesmit viens cents par vienu kvadrātmetru).**

**Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir noteikta pie nosacījuma, ka tas tiks atsavināts izsoles kārtībā ar turpmākās izmantošanas nosacījumu - trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas vērtējamā zemes gabalā jābūt uzsāktai saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.**

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

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju neatkarības apliecinājumu, kā arī uz pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem, kuri uzskaitīti vērtējuma tekstā. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Mēs veicām apskati un līdzīgu nekustamo īpašumu vizuālu apsekošanu, ieguvām un analizējām informāciju no Jums, kā arī no celtniekiem un citām personām, kas tādā vai citādā veidā saistītas ar nekustamo īpašumu un tā ekspluatāciju. Informācija, kas tika iegūta, ir pieņemta par ticamu.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.

Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir radušies kādi jautājumi par OBJEKTA vērtēšanas gaitu, lūdzam sazināties ar SIA “BIZNESA KONSULTANTU GRUPA” pa tālruni 67224305.

SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA  
valdes loceklis I.Strautiņš



## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals
Adrese:	Šķembu ielā 22, Rīgā
Zemes gabala platība un apzīmējums kadastrā	Zemes gabals ar kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043) un kopējo platību 11 138 kv.m
Apbūve:	Zemes vienības daļa tiek izmantota kā sakņu (ģimenes) dārzi, un uz tās atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā neregistrētas īslaicīgas lietošanas būves (dārza mājiņas, šķūniši, siltumnīcas, žogi), par kuru piederību un būvniecības likumību nav informācijas. Tādejādi, šī īslaicīgās lietošanas apbūve īpašuma atsavināšanas gadījumā ir nojaucama bez kompensācijas to īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem / lietotājiem). <b>Apbūves novērtējums nav iekļauts vērtēšanas uzdevumā.</b> <b>Apbūves nojaukšanas izmaksas nav iekļautas vērtēšanas uzdevumā, bet tās ir ņemtas vērā zemes gabala vērtības aprēķinā kā zemes vērtību pazeminošs faktors.</b>
Īpašumtiesības:	Zemes gabals Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043) un kopējo platību 11 138 kv.m ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90011524360, īpašums. Īpašumtiesības apliecina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000539006.
Nomas tiesības:	Vērtējamā zemes gabala daļa 5752 kv.m platībā ir iznomāta Biedrībai “Sakņu dārzu lietotāji “BĒRZIŅŠ-II”” sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai un uzturēšanai, bez tiesībām zemes gabalā veikt saimniecisko darbību. Līguma darbības termiņš ir līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai par Zemesgabala turpmāko izmantošanu, tostarp, līdz tāda lēmuma pieņemšanai, kas noteiks citu Zemesgabala izmantošanu atbilstošu jaunajam Rīgas teritorijas plānojumam, un/vai Zemesgabala plānotās (perspektīvās) izmantošanas uzsākšanai vai līdz Zemesgabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 31.12.2026.. <b>Ņemot vērā noslēgtā nomas līguma darbības termiņu un iznomāšanas termiņa nosacījumus, vērtējumā šis nomas līgums nav ņemts vērā kā zemes gabala vērtību pazeminošs faktors.</b>
Vērtējuma mērķis	Noteikt objekta tirgus vērtību iespējamās atsavināšanas vajadzībām – pārdošanai izsolē ar turpmākās izmantošanas nosacījumu - trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas vērtējamā zemes gabalā jābūt uzsāktai saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai
Vērtēšanas datums	2026. gada 9.marts
Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	<b>185 000 EUR, vai, 16,61 EUR/ kv.m.</b> <b>Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir noteikta pie nosacījuma, ka tas tiks atsavināts izsoles kārtībā ar turpmākās izmantošanas nosacījumu - trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas vērtējamā zemes gabalā jābūt uzsāktai saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.</b>
Atrašanās vieta un apkārtnes uzlabojumi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, Šķirotavas apkaimē, Šķembu ielā 22, kvartālā starp Šķembu, Radžu, Vaiķu un Granīta ielām, ~ 600 m attālumā no Rīgas pilsētas robežas ar Ropažu novada Stopiņu pagastu, ~ 450 m attālumā no Granīta ielas braucamās daļas, ~ 1,7 km no Krustpils un Granīta ielu krustojuma un ~ 10 km attālumā no Vecrīgas.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vērtējama objekta apkārtnē atrodas galvenokārt mazdārziņu teritorijas, vecās ražošanas rakstura teritorijas, kā arī Granīta ielas tuvumā atrodas dažādi jaunuzceltie ražošanas un komerciāla rakstura objekti – gaļas pārstrādes uzņēmums „Forever”, SIA "Būvgružu Pārstrāde" apbūve un teritorija, kravas transporta uzņēmumi, citi ražošanas un vairumtirdzniecības objekti un noliktavas, DUS un citi.</li> <li>• Vērtējamā objekta tuvākā apkārtnē nav sakopta – mazdārziņu teritorija ir piegrūžota ar sadzīves atkritumiem, būvgružiem un tml.</li> <li>• Zemesgabals pieguļ Šķembu ielai – “D” kategorijas ielai, kas savienojas ar Dzirkāļu ielu (“B” kategorijas iela), un Radžu ielu (“E” kategorijas iela), kuras savukārt savienojas ar Granīta ielu (“B” kategorijas iela).</li> <li>• Piebraukšana ar autotransportu pie vērtējamā objekta ir nodrošināta pa Šķembu ielu, kas šajā posmā nav izbūvēta un ir ar grunts segumu (iebraukāts grunts ceļš), tā ved līdz Radžu ielai, kas ir daļēji ar grunts segumu, daļēji ar sliktas kvalitātes asfalta segumu, un tālāk līdz Granīta ielai, kas ir ar labās / apmierinošās kvalitātes asfalta segumu.</li> <li>• Zemesgabals atrodas teritorijā ar vāji attīstītu inženiertīklu infrastruktūru. Saskaņā ar pieejamiem augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datiem (skat. Īpašuma departamentā 14.10.2025. sagatavoto informāciju par inženiertīkliem zemes vienībām Šķembu ielā 20 un Šķembu ielā 22, Rīgā (kadastra apzīmējumi:0100 121 1039 un 0100 121 1043) zemes gabala apkārtnē ir nodrošināta ar sekojošām inženierkomunikācijām: ~100 - 150 m attālumā no zemes gabala Radžu ielā atrodas pazemes augstā spiediena gāzes vads ar pieslēgumu gāzes vadam Granīta ielā; ~300 m attālumā no zemes gabala (Granīta ielā) atrodas izbūvēti šādi inženiertīkli: elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija; elektronisko sakaru gaisvadu optiskais piekarkabelis; pazemes ūdensvads; pašteces kanalizācija; vidējā sprieguma elektrokabelis; 110 kV augstsprieguma elektrolīnija. Pieslēgšanās iespējas inženiertīklu sistēmām ar to turētājiem nav skaņotas un dati nav aktualizēti.</li> </ul>
Atļautā izmantošana:	Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums" vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) 2.1. un 4.6.1.apakšnodaļas prasībām.
Ar 25.02.2026. Rīgas domes lēmumu Nr.RD-26-526-lē (prot.Nr.18, 57§) noteiktie nosacījumi turpmākai rīcībai ar zemes gabalu:	<p>Ar 25.02.2026. Rīgas domes lēmumu Nr.RD-26-526-lē (prot.Nr.18, 57§) ir nolemts:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Izdarīt Rīgas domes 09.11.2022. lēmumā Nr. RD-22-2006-lē “Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai vides nozarē nepieciešamo Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo, piekrītošo un valdījumā esošo nekustamo īpašumu (zemesgabalu) – ekoloģiskās un rekreācijas funkcijas objektu – ģimenes dārziņu – saraksta apstiprināšanu” grozījumu un svītrot ar lēmumu apstiprinātā valsts pārvaldes funkciju veikšanai vides nozarē nepieciešamo Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo, piekrītošo un valdījumā esošo nekustamo īpašumu (zemesgabalu) – ekoloģiskās un rekreācijas funkcijas objektu – ģimenes dārziņu – saraksta 95. punktu.</li> <li>2. Atsavināt, pārdodot izsolē, Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu Šķembu ielā 22, Rīgā (kadastra Nr. 01001211044), kas sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001211039) 11 138 m<sup>2</sup> platībā, saimnieciskās darbības sekmēšanai.</li> <li>3. Noteikt, ka vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējama Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakaļpirkuma tiesība. Atpakaļpirkuma tiesība (par Zemes vienības tirgus cenu, bet ne vairāk kā par Zemes vienības pirkuma līgumā noteikto</li> </ol>

	<p>pirkuma maksu, neatlīdzinot pircējam ieguldījumu vērtību) var tikt izmantota, ja trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas Zemes vienībā nav uzsākta saimnieciskā darbība apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.</p> <p>4. Noteikt, ka vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējams aizliegums bez Rīgas valstspilsētas pašvaldības rakstiskas piekrišanas līdz lēmuma 3. punktā minētās Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakaļpirkuma tiesības dzēšanai zemesgrāmatā Zemes vienību sadalīt, atsavināt, ieķīlāt un jebkādā citā veidā apgrūtināt ar lietu tiesībām.</p>
Pašreizējais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas tiek izmantots mazdārziņu vajadzībām, tai skaitā ar to saistītu dažādu īslaicīgo lietošanas būvju (dārza mājiņas, šķūnīši, siltumnīcas, žogi) uzturēšanai un apsaimniekošanai
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vērtējamā zemes gabala daļa 5752 kv.m platībā ir iznomāta Biedrībai "Sakņu dārzu lietotāji "BĒRZIŅŠ-II"" sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai un uzturēšanai, bez tiesībām zemes gabalā veikt saimniecisko darbību ar termiņu līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai par Zemesgabala turpmāko izmantošanu, vai līdz Zemesgabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 31.12.2026..</li> <li>• Uz zemes vienības atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā neregistrētas īslaicīgas lietošanas būves (dārza mājiņas, šķūnīši, siltumnīcas, žogi), par kuru piederību un būvniecības likumību nav informācijas.</li> <li>• Vērtējamā zemes gabalā aug koki, tāpēc, apsaimniekojot zemes vienību, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 "Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža" un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn "Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu".</li> <li>• Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu "Meliorācijas attīstības plāns" Zemes vienība daļēji atrodas nosusināmā teritorijā, kur atbilstoši TIAN 155.1. apakšpunktam pirms jaunas būvniecības ir jānodrošina meliorācijas pasākumi zemes nosusināšanai. Zemes vienību šķērso meliorācijas novadgrāvis – pašvaldības nozīmes koplietošanas meliorācijas sistēmas komponente (turpmāk – Grāvis). Grāvis atrodas arī blakus zemes vienībās.</li> <li>• Zemesgabalam ir norādāms apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (Atbilstoši Valsts zemes dienesta izstrādātajam Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas un NĪVKIS nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatora 30.6.punktam). Atbilstoši Aizsargjoslu likumam – aizsargjoslas ir noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes.</li> <li>• Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi" vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem.</li> <li>• Zemes gabala izmantošanā jāievēro pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību</li> </ul>

---

aprobežojumi – arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

- Zemes vienība visā platībā atrodas vides un dabas resursu ķīmiskajā aizsargjoslā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, tā izmantojama, ievērojot Aizsargjoslu likuma 35. pantā noteiktās prasības un minētā likuma 39. panta 3. punktā noteikto, ka ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
- VZD Kadastra informācijas sistēmā vērtējamam objektam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi: 7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 1,1138 ha.

Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi nekādi citi vērtējama objekta apgrūtinājumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.

---

**Visi secinājumi par īpašuma vērtību balstās uz šajā vērtējuma atskaitē izteiktajiem specifiskajiem pieņēmumiem.**

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU .....</b>	<b>2</b>
<b>SATURA RĀDĪTĀJS .....</b>	<b>6</b>
<b>IEVADS.....</b>	<b>7</b>
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA .....	8
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS .....	8
TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA .....	8
VĒRTĒŠANAS DATUMS.....	8
IZPĒTES METODOLOĢIJA .....	8
GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA .....	8
ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS.....	9
NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS .....	9
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI .....	9
GALVENĀS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAISTĪTO TIESĪBU VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI.....	10
<b>ANALĪZE UN SECINĀJUMI .....</b>	<b>12</b>
ATRAŠANĀS VIETA .....	13
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	14
ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	15
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	15
ZEMES GABALA IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMAM .....	16
AR 25.02.2026. RĪGAS DOMES LĒMUMU Nr.RD-26-526-LĒ (PROT.Nr.18, 57§) NOTEIKTIE NOSACĪJUMI TURPMĀKAI RĪCĪBAI AR ZEMES GABALU .....	19
FIZISKIE KLIMATA RISKI, PIELĀGOŠANĀS UN VAJADZĪBU NOVĒRTĒJUMS .....	20
LABĀKĀS UN EFEKTĪVĀKĀS IZMANTOŠANAS ANALĪZE.....	23
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	24
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	25
ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	25
SLĒDZIENS.....	29
<b>PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>30</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>31</b>
<b>VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>32</b>
<b>NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS .....</b>	<b>33</b>

## **IEVADS**

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA

<b>Adrese:</b>	Šķembu ielā 22, Rīgā
<b>Nekustamais īpašums:</b>	Zemes gabals
<b>Zemes gabala kadastra numurs un platība:</b>	Zemes gabals ar kadastra ar kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043) un kopējo platību 11 138 kv.m
<b>Apbūve:</b>	Zemes vienības daļa tiek izmantota kā sakņu (ģimenes) dārziņi, un uz tās atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā neregistrētas īslaicīgas lietošanas būves (dārza mājiņas, šķūnīši, siltumnīcas, žogi), par kuru piederību un būvniecības likumību nav informācijas. Tādejādi, šī īslaicīgās lietošanas apbūve īpašuma atsavināšanas gadījumā ir nojauicama bez kompensācijas to īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem / lietotājiem).
	<b>Apbūves novērtējums nav iekļauts vērtēšanas uzdevumā.</b>
	<b>Apbūves nojaukšanas izmaksas nav iekļautas vērtēšanas uzdevumā, bet tās ir ņemtas vērā zemes gabala vērtības aprēķinā kā zemes vērtību pazeminošs faktors.</b>

## VĒRTĒJUMA MĒRĶIS

Noteikt objekta tirgus vērtību iespējamās atsavināšanas vajadzībām – pārdošanai izolē ar turpmākās izmantošanas nosacījumu - trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas vērtējamā zemes gabalā jābūt uzsāktai saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.

## TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Tirgus vērtība ir visiespējamākā vērtība, par kuru īpašums var tikt pārdots. Tā balstās uz sekojošiem pamatkritērijiem:

- atklātu un konkurējošu tirgu;
- godīgu un tipisku pārdošanas procesu;
- labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju, kuri rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un nepastāvot kādiem piespiedu apstākļiem kas liktu tiem pārdot vai pirkt īpašumu.

Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013:

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

## VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējuma datums ir 2026. gada 9.marts, kad īpašuma apskati veica Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertificēta vērtētāja Olga Bužinska.

## IZPĒTES METODOLOĢIJA

Lai veiktu vērtējumu atbilstoši Latvijas standartam Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, vērtētāji ir noskaidrojuši vērtēšanas uzdevumu, apsekojuši objektu dabā, veikuši tā fiziskā stāvokļa fotofiksāciju apsekošanas dienā. Ir veikta iesniegto dokumentu izpēte, apsekota tuvākā objekta apkārtnē ar nolūku noskaidrot apkārtņē esošās apbūves izmantošanas veidu, pastāvošās nomas maksas, kā arī citus faktorus, kas varētu ietekmēt objekta vērtību. Izmantota vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par salīdzināmu objektu pārdevumiem.

## GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

1. 25.02.2026. Rīgas domes lēmums Nr.RD-26-526-lē (prot.Nr.18, 57§).
2. Valsts Vienotās datorizētās zemesgrāmatas 19.02.2026. izdruka.

3. Zemes Robežu un Situācijas plānu kopijas.
4. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes 14.10.2025. sagatavots Atzinums par vērtējamo nekustamo īpašumu.
5. 17.05.2022. Zemes nomas līgums Nr.DI-22-1371-lī.
6. Pasūtītāja iesniegtā Informācija par inženiertīkliem.
7. Meliorācijas kadastra izdruka.
8. Cita publiski pieejama informācija.

#### **ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS**

Zemes gabals Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043) un kopējo platību 11 138 kv.m ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90011524360, īpašums. Īpašumtiesības apliecina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000539006.

#### **NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS**

Vērtējamā zemes gabala daļa 5752 kv.m platībā ir iznomāta Biedrībai “Sakņu dārzu lietotāji “BĒRZIŅŠ-II”” sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai un uzturēšanai, bez tiesībām zemes gabalā veikt saimniecisko darbību. Līguma darbības termiņš ir līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai par Zemesgabala turpmāko izmantošanu, tostarp, līdz tāda lēmuma pieņemšanai, kas noteiks citu Zemesgabala izmantošanu atbilstošu jaunajam Rīgas teritorijas plānojumam, un/vai Zemesgabala plānotās (perspektīvās) izmantošanas uzsākšanai vai līdz Zemesgabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 31.12.2026..

#### **NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI**

- Vērtējamā zemes gabala daļa 5752 kv.m platībā ir iznomāta Biedrībai “Sakņu dārzu lietotāji “BĒRZIŅŠ-II”” sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai un uzturēšanai, bez tiesībām zemes gabalā veikt saimniecisko darbību ar termiņu līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai par Zemesgabala turpmāko izmantošanu, vai līdz Zemesgabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 31.12.2026..
- Uz zemes vienības atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā neregistrētas īslaicīgas lietošanas būves (dārza mājiņas, šķūnīši, siltumnīcas, žogi), par kuru piederību un būvniecības likumību nav informācijas.
- Vērtējamā zemes gabalā aug koki, tāpēc, apsaimniekojot zemes vienību, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 “Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža” un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn “Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu”.
- Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu “Meliorācijas attīstības plāns” Zemes vienība daļēji atrodas nosusināmā teritorijā, kur atbilstoši TIAN 155.1. apakšpunktam pirms jaunas būvniecības ir jānodrošina meliorācijas pasākumi zemes nosusināšanai. Zemes vienību šķērso meliorācijas novadgrāvis – pašvaldības nozīmes koplietošanas meliorācijas sistēmas komponente (turpmāk – Grāvis). Grāvis atrodas arī blakus zemes vienībās.
- Zemesgabalam ir norādāms apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (Atbilstoši Valsts zemes dienesta izstrādātajam Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas un NĪVKIS nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatora 30.6.punktam). Atbilstoši Aizsargjoslu likumam – aizsargjoslas ir noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes.
- Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem.
- Zemes gabala izmantošanā jāievēro pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību aprobežojumi – arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

- Zemes vienība visā platībā atrodas vides un dabas resursu ķīmiskajā aizsargjoslā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, tā izmantojama, ievērojot Aizsargjoslu likuma 35. pantā noteiktās prasības un minētā likuma 39. panta 3. punktā noteikto, ka ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
- VZD Kadastra informācijas sistēmā vērtējamam objektam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi: 7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 1,1138 ha.

Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi nekādi citi vērtējama objekta apgrūtinājumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.

#### **GALVENĀS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAISTĪTO TIESĪBU VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI**

Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, zemes un ēku nepārvietojamība nozīmē to, ka darījumos tiek nodotas tieši kādai personai piederošās tiesības, nevis fiziski zemes un ēku īpašumi kā tādi. Tādēļ vērtība tiek noteikta ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām, nevis fiziskam zemes gabalam vai tā uzlabojumiem. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības ir definētas Civillikumā un tiek regulētas arī ar citiem valsts vai pašvaldību tiesību aktiem. Lai veiktu ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējumu, ir nepieciešams identificēt šīs tiesības tās īpašniekam sniegto iespēju raksturu un atspoguļot jebkādas no citu tiesību esamības šajā īpašumā izrietošus aprobežojumus un apgrūtinājumus. Atsevišķu dažādu tiesību vienā un tajā pašā īpašumā vērtību summa bieži vien būs atšķirīga no neaprobežotu īpašuma tiesību vērtības. Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanā tiek izmantotas vispārpieņemtas vērtēšanas pieejas — izmaksu, ienākumu un salīdzināmo darījumu pieejas.

##### Izmaksu pieeja.

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

##### Ienākumu pieeja.

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā).

##### Salīdzināmo darījumu pieeja.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskām vai līdzīgām tiesībām, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Tālāk ir nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām.

Katra no minētajām vērtēšanas pamata pieejām satur dažādas detalizēti izstrādātas metodes.

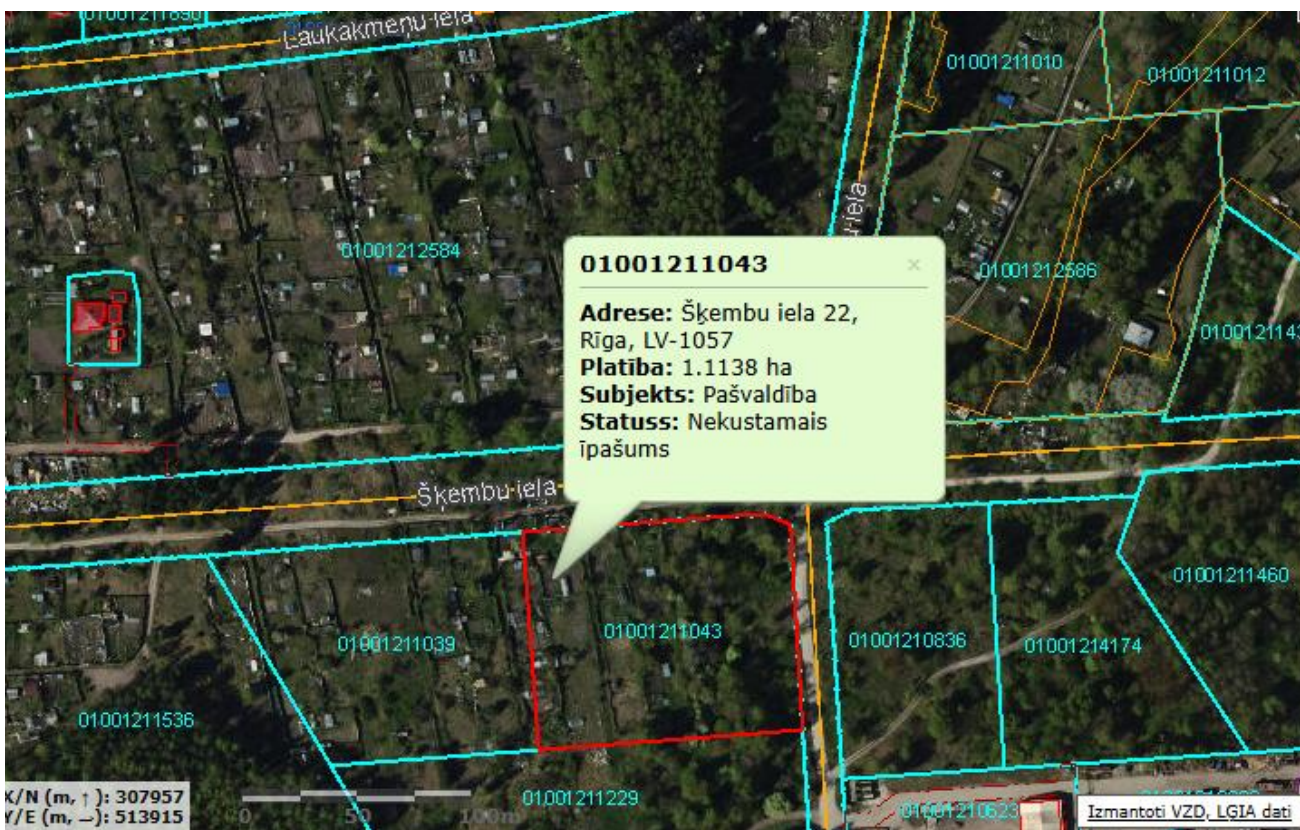
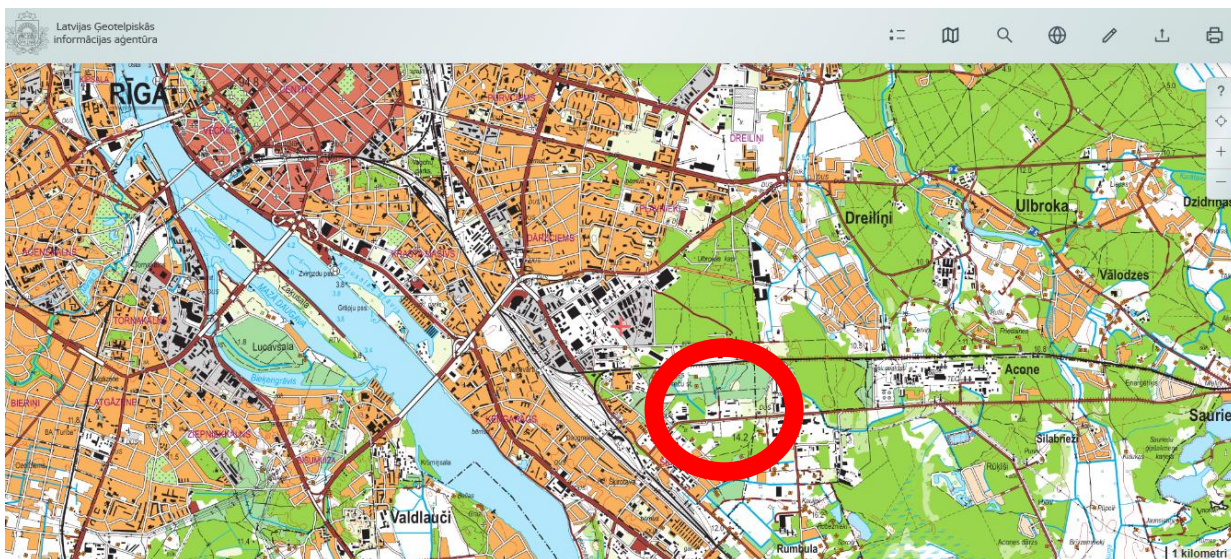
##### Vērtību salīdzinājums

To, kura vērtēšanas pieeja vai metodes ir būtiskākas un piemērotākas, nosaka pieejamie dati un tirgus apstākļi. Gadījumos, ja vērtēšanā ir izmantotas vairākas vērtēšanas pieejas, pēdējais vērtēšanas procesa solis ir galīgās tirgus vērtības noteikšana, salīdzinot ar atsevišķām vērtēšanas metodēm iegūtos rezultātus, un nonākot pie galīgās vērtības secinājuma. Šī salīdzināšanas procesa gaitā tiek izvērtētas katras izmantotās pieejas stiprās un vājās puses, kā arī - cik lielā mērā tās atspoguļo uzņēmuma un tirgus situāciju. Salīdzinājuma rezultātā tiek iegūta viena vērtība, sasniedzot vērtēšanas procesa rezultātu.

Vērtējot neapbūvētus zemes gabalus, kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, parasti izmanto tikai vienu - *Salīdzināmo darījumu pieeju*.

## **ANALĪZE UN SECINĀJUMI**

## ATRAŠANĀS VIETA



## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



**Piebraucamais ceļš (neizbūvēta Šķembu iela)**



**Apkārtne**



## ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, Šķirotavas apkaimē, Šķembu ielā 22, kvartālā starp Šķembu, Radžu, Vaiķu un Granīta ielām, ~ 600 m attālumā no Rīgas pilsētas robežas ar Ropažu novada Stopiņu pagastu, ~ 450 m attālumā no Granīta ielas braucamās daļas, ~ 1,7 km no Krustpils un Granīta ielu krustojuma un ~ 10 km attālumā no Vecrīgas. Vērtējama objekta apkārtnē atrodas galvenokārt mazdārziņu teritorijas, vecās ražošanas rakstura teritorijas, kā arī Granīta ielas tuvumā atrodas dažādi jaunuzceltie ražošanas un komerciāla rakstura objekti – gaļas pārstrādes uzņēmums „Forever”, SIA "Būvgružu Pārstrāde" apbūve un teritorija, kravas transporta uzņēmumi, citi ražošanas un vairumtirdzniecības objekti un noliktavas, DUS un citi. Vērtējamā objekta tuvākā apkārtnē nav sakopta – mazdārziņu teritorija ir piegružota ar sadzīves atkritumiem, būvgružiem un tml. Vērtējamā objekta apkārtnē ir vāja inženiertīklu infrastruktūra un daļa ceļu nav izbūvēta / ir ar grunts segumu.

Īpašuma novietni skatīt izkopējumā no Rīgas pilsētas kartes.

## ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts ir zemes gabals Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043) un kopējo platību 11 138 kv.m. Zemes gabalam robežplānā ir 5-stūra forma un jauktais reljefs (vietām ir izveidoti grunts ūdens novadgrāvji). Ar vienu malu vērtējamais zemes gabals piekļaujas Šķembu ielai, kas šajā posmā nav izbūvēta (ir iebraukāts grunts ceļš), ar otru un trešo malu - pašvaldībai piederošiem zemes gabaliem Šķembu ielā 20, Rīgā, ar kad. apz. 0100 121 1039, un Bez adreses, Rīgā, ar kad. apz. 0100 121 1536, uz kuriem atrodas tāda pati mazdārziņu apbūve un teritorija un aug koki, bet ar ceturto ražošanas rakstura apbūvei izmantojamam zemes gabalam Granīta iela 9A, Rīga, kad. apz. 0100 121 1229.

Zemesgabals pieguļ Šķembu ielai – “D” kategorijas ielai, kas savienojas ar Dzirkāļu ielu (“B” kategorijas iela), un Radžu ielu (“E” kategorijas iela), kuras savukārt savienojas ar Granīta ielu (“B” kategorijas iela). Piebraukšana ar autotransportu pie vērtējamā objekta ir nodrošināta pa Šķembu ielu, kas šajā posmā nav izbūvēta un ir ar grunts segumu (iebraukāts grunts ceļš), tā ved līdz Radžu ielai, kas ir daļēji ar grunts segumu, daļēji ar sliktas kvalitātes asfalta segumu, un tālāk līdz Granīta ielai, kas ir ar labās / apmierinošās kvalitātes asfalta segumu.

Zemes vienības daļa tiek izmantota kā sakņu (ģimenes) dārziņi. Uz tās atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā neregistrētas īslaicīgas lietošanas būves (dārza mājiņas, šķūnīši, siltumnīcas, žogi), par kuru piederību un būvniecības likumību nav informācijas. Tādejādi, šī īslaicīgās lietošanas apbūve īpašuma atsavināšanas gadījumā ir nojauicama bez kompensācijas to īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem / lietotājiem). **Apbūves un / vai tās nojaukšanas izmaksu novērtējums nav iekļauts vērtēšanas uzdevumā.**

Zemesgabals atrodas teritorijā ar vāji attīstītu inženiertīklu infrastruktūru. Saskaņā ar pieejamiem augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datiem (skat. Īpašuma departamentā 14.10.2025. sagatavoto informāciju par inženiertīkliem zemes vienībām Šķembu ielā 20 un Šķembu ielā 22, Rīgā (kadastra apzīmējumi: 0100 121 1039 un 0100 121 1043) zemes gabala apkārtnē ir nodrošināta ar sekojošām inženierkomunikācijām: ~100 - 150 m attālumā no zemes gabala Radžu ielā atrodas pazemes augstā spiediena gāzes vads ar pieslēgumu gāzes vadam Granīta ielā; ~300 m attālumā no zemes gabala (Granīta ielā) atrodas izbūvēti šādi inženiertīkli: elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija; elektronisko sakaru gaisvadu optiskais piekarkabelis; pazemes ūdensvads; pašteses kanalizācija; vidējā sprieguma elektrokabelis; 110 kV augstsprieguma elektrolīnija. Pieslēgšanās iespējas inženiertīklu sistēmām ar to turētājiem nav skatītas un dati nav aktualizēti. Vērtējamā zemes gabalā aug koki, tāpēc, apsaimniekojot zemes vienību, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 “Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža” un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn “Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu”.

Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu “Meliorācijas attīstības plāns” Zemes vienība daļēji atrodas nosusināmā teritorijā, kur atbilstoši TIAN 155.1. apakšpunktam pirms jaunas būvniecības ir jānodrošina meliorācijas pasākumi zemes nosusināšanai. Zemes vienību šķērso meliorācijas

novadgrāvis – pašvaldības nozīmes koplietošanas meliorācijas sistēmas komponente (turpmāk – Grāvis). Grāvis atrodas arī blakus zemes vienībās.

Zemesgabalam ir norādāms apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (Atbilstoši Valsts zemes dienesta izstrādātajam Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas un NĪVKIS nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatora 30.6.punktam). Atbilstoši Aizsargjoslu likumam – aizsargjoslas ir noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem.

Zemes gabala izmantošanā jāievēro pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību aprobežojumi – arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

Zemes vienība visā platībā atrodas vides un dabas resursu ķīmiskajā aizsargjoslā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, tā izmantojama, ievērojot Aizsargjoslu likuma 35. pantā noteiktās prasības un minētā likuma 39. panta 3. punktā noteikto, ka ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.

Tā kā grunts apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par grunts apstākļiem, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv kādi īpaši grunts apstākļi, kas ietekmētu zemes gabala vērtību pie tā labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

#### **ZEMES GABALA IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMAM**

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R):



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

Teritorijas atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.1. un 4.6.1.apakšnodaļas prasībām:

#### **4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:**

893. Viegļās 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.

9010. 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).

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
906.	Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve	102		līdz 280	līdz 24 <sup>100</sup>		10
907.	Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve	102		līdz 280	līdz 24 <sup>100</sup>		10
908.	Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	102		līdz 280	līdz 24 <sup>100</sup>		10
909.	Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve	102		līdz 280	līdz 24 <sup>100</sup>		10
910.	Inženiertehniskā infrastruktūra	102		99	99		101
911.	Transporta lineārā infrastruktūra	102		99	99		101
912.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	102		līdz 280	līdz 24		10
913.	Noliktavu apbūve	102		līdz 280	līdz 24		10
914.	Lidostu un ostu apbūve	102		līdz 280	99		10
915.	Energoapgādes uzņēmumu apbūve	102		līdz 280	99		10

99. Atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

100. Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

101. Nenosaka.

102. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalījuma nosacījumus.

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
916.	Biroju ēku apbūve	102		līdz 280	līdz 24		10
917.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	102		līdz 280	līdz 24		10
918.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	102		līdz 280	līdz 24		10

99. Atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

100. Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

101. Nenosaka.

102. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalījuma nosacījumus.

#### **4.6.1.5. Citi noteikumi:**

919. Jaunu smagās rūpniecības uzņēmuma objektu (teritorijas vai ēkas, kurās notiek ražošana vai apkalpes transporta kustība) un jaunu atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu minimālais attālums no esošas dzīvojamās mājas ir 30 m.

920. Jaunu rūpniecības uzņēmuma objektu, kur plānots veikt A kategorijas piesārņojošu darbību, drīkst izvietot ne tuvāk kā 300 m attālumā no teritorijām, kurās dzīvojamā apbūve ir viens no atļautajiem teritorijas izmantošanas veidiem.

921. Bīstamo atkritumu pārstrādes uzņēmumu un metāllūžņu pārstrādes uzņēmumu drīkst izvietot ne tuvāk kā 100 m attālumā no teritorijām, kurās dzīvojamā apbūve ir viens no atļautajiem teritorijas izmantošanas veidiem.

922. Rūpnieciskās apbūves teritorijā esošo rūpniecības uzņēmumu pārbūvi var atļaut, ja:

922.1. darbības radītais trokšņa līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas nepārsniedz trokšņa robežlielumus un blakus esošajās dzīvojamās un publiskās teritorijās, kurās esošais paliekošā trokšņa līmenis (trokšņa fons) pārsniedz trokšņa robežlielumus, esošais trokšņa līmenis netiek palielināts;

922.2. darbības radītais gaisa piesārņojuma līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas nepārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus un blakus esošajās dzīvojamās un publiskās teritorijās, kurās esošais fona gaisa piesārņojuma līmenis pārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus, gaisa piesārņojuma līmenis netiek paaugstināts.

923. Būvējot vai pārbūvējot rūpniecības uzņēmumu, atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu, energoapgādes uzņēmumu vai noliktavu, objekta teritorijā brauktuves un laukumus ārpus brīvās zaļās teritorijas iesedz ar asfaltbetonu vai citu ūdensnecaurlaidīgu cieto segumu. Smagās rūpniecības uzņēmumu un atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu nodrošina ar centralizētajiem notekūdeņu un lietussūdens kanalizācijas tīkliem.

924. Plānojot jaunus vai arī pārbūvējot esošos rūpniecības uzņēmumus, izvērtē atbilstību vides trokšņa normatīviem dažādos relatīvajos augstumos, kas atbilst atļautajam dzīvojamās apbūves augstumam, ja 100 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu izvietota dzīvojamā apbūve vai atrodas savrupmāju apbūves teritorijas, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas vai jauktas centra apbūves teritorijas JC1, JC2, JC3, JC6, JC7, JC8.

925. Plānojot jaunus vai arī pārbūvējot esošos rūpniecības uzņēmumus, izvērtē atbilstību gaisa kvalitātes normatīviem dažādos relatīvajos augstumos, kas atbilst atļautajam dzīvojamās apbūves augstumam, ja 500 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu izvietota dzīvojamā apbūve vai atrodas savrupmāju apbūves teritorijas, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas vai jauktas centra apbūves teritorijas JC1, JC2, JC3, JC6, JC7, JC8.

926. Rīgas brīvostas teritorijā ir atļauts izveidot pagaidu grunts atbērtnes (turpmāk – atbērtnes), ievērojot šādus nosacījumus:

- 926.1. atbērtnes drīkst izvietot ne tuvāk kā 100 m attālumā no esošām dzīvojamās apbūves teritorijām;
- 926.2. atbērtnēs ir aizliegts novietot piesārņotu augsni vai grunti;
- 926.3. atbērtnes neizvieto teritorijās, kurās saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmas “Ozols” informāciju atrodas aizsargājami biotopi vai īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnes;
- 926.4. atbērtnes ierīkošana nedrīkst izmainīt blakus esošo teritoriju hidroloģisko režīmu;
- 926.5. atbērtnes ierīkošana nedrīkst negatīvi ietekmēt aizsargājamo biotopu, īpaši aizsargājamo sugu dzīvotņu, kā arī kultūras pieminekļu stāvokli;
- 926.6. atbērtnes ierīkošanu saskaņo pašvaldībā. Iesniegumam pašvaldībai pievieno vismaz šādu informāciju: 926.6.1. atbērtnes novietojuma plānu M 1:500;
  - 926.6.2. informāciju par plānoto atbērtnes platību un novietojamās grunts maksimālo plānoto apjomu;



- 926.6.3. hidrologa atzinumu par plānotās atbērtnes ietekmi uz hidroloģisko režīmu blakus teritorijās;
- 926.6.4. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā reģistrēta sertificēta eksperta atzinumu par plānotās atbērtnes ietekmi uz aizsargājamiem biotopiem un īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnēm, ja plānotās atbērtnes izveides vietai blakus teritorijās saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmas “Ozols” informāciju atrodas aizsargājami biotopi vai īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnes;
- 926.6.5. NKMP atļauju, ja šādas atļaujas nepieciešamība izriet no normatīvajiem aktiem.


**AR 25.02.2026. RĪGAS DOMES LĒMUMU NR.RD-26-526-LĒ (PROT.NR.18, 57§) NOTEIKTIE  
NOSACĪJUMI TURPMĀKAI RĪCĪBAI AR ZEMES GABALU**

Ar 25.02.2026. Rīgas domes lēmumu Nr.RD-26-526-lē (prot.Nr.18, 57§) ir nolemts:

1. Izdarīt Rīgas domes 09.11.2022. lēmumā Nr. RD-22-2006-lē “Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai vides nozarē nepieciešamo Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo, piekrītošo un valdījumā esošo nekustamo īpašumu (zemesgabalu) – ekoloģiskās un rekreācijas funkcijas objektu – ģimenes dārziņu – saraksta apstiprināšanu” grozījumu un svītrot ar lēmumu apstiprinātā valsts pārvaldes funkciju veikšanai vides nozarē nepieciešamo Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo, piekrītošo un valdījumā esošo nekustamo īpašumu (zemesgabalu) – ekoloģiskās un rekreācijas funkcijas objektu – ģimenes dārziņu – saraksta 95. punktu.
2. Atsavināt, pārdodot izolē, Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu Šķembu ielā 22, Rīgā (kadastra Nr. 01001211044), kas sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001211039) 11 138 m<sup>2</sup> platībā, saimnieciskās darbības sekmēšanai.
3. Noteikt, ka vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējama Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakaļpirkuma tiesība. Atpakaļpirkuma tiesība (par Zemes vienības tirgus cenu, bet ne vairāk kā par Zemes vienības pirkuma līgumā noteikto pirkuma maksu, neatlīdzinot pircējam ieguldījumu vērtību) var tikt izmantota, ja trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas Zemes vienībā nav uzsākta saimnieciskā darbība apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.
4. Noteikt, ka vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējams aizliegums bez Rīgas valstspilsētas pašvaldības rakstiskas piekrišanas līdz lēmuma 3. punktā minētās Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakaļpirkuma tiesības dzēšanai zemesgrāmatā Zemes vienību sadalīt, atsavināt, ieķīlāt un jebkādā citā veidā apgrūtināt ar lietu tiesībām.

## FIZISKIE KLIMATA RISKI, PIELĀGOŠANĀS UN VAJADZĪBU NOVĒRTĒJUMS

Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/straupu iziešana no krastiem	nav	nav ( <a href="https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a> )
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav	Iespējami, bet trūkst datu to aprēķinam, jo zemes gabalu šķērso meliorācijas novadgrāvis – pašvaldības nozīmes koplietošanas meliorācijas sistēmas komponente (turpmāk – Grāvis). Grāvis atrodas arī blakus zemes vienībās. Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu “Meliorācijas attīstības plāns” Zemes vienība daļēji atrodas nosusināmā teritorijā, kur atbilstoši TIAN 155.1. apakšpunktam pirms jaunas būvniecības ir jānodrošina meliorācijas pasākumi zemes nosusināšanai. <a href="https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2024/07/16_pielikums.pdf">https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2024/07/16_pielikums.pdf</a>
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav	n/z
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	nav	n/z
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav	n/z
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nav	n/z
Zeme/augsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	nav	n/z
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	nav	n/z
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nav	n/z
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	ir	<p><b>Vērtējamā objektā nav;</b>  <b>Tuvākās piesārņojuma vietas atrodas ~ 300 - 500 m attālumā:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>piesārņojuma vieta Nr.226, adrese: Radžu ielā 24, Rīgā; piesārņojuma veids: naftas produkti un to blakusprodukti;</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>piesārņojuma vieta Nr.193, adrese: Granīta ielā 7C, Rīgā; piesārņojuma veids: potenciāli piesārņota vieta;</li> </ul> 

		Avots: ( <a href="https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map">https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map</a> );
Piesārņojuma atliekas	nav	n/z
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	nav	n/z
Bīstamu objektu tuvums	nav	n/z
Gaisa piesārņojums	ir	Nav ( <a href="https://gmsd.riga.lv/main.php">https://gmsd.riga.lv/main.php</a> )
Citi piesārņojuma avoti	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nav	nav nepieciešamas
<b>Trokšņa piesārņojums</b>	<b>dati (ir/nav)</b>	<b>novērojums, ietekme uz TV</b>
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	ir	Nenožīmīgā ietekme – vērtējamam zemes gabalam trokšņa piesārņojums maznozīmīgs – 55 -65 vienības; ( <a href="https://mvd.riga.lv/uploads/troksna_kartes/Kluso%20Orajonu%20karte/Kopejais/#17/57.06172/24.09102">https://mvd.riga.lv/uploads/troksna_kartes/Kluso%20Orajonu%20karte/Kopejais/#17/57.06172/24.09102</a> )
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	nav	Vērtējamam zemes gabalam nav; tuvākie industriālā trokšņa objekti atrodas ~ 200-500 m attālumā no vērtējamā objekta: pāri Radžu ielai; kā arī pāri Granīta ielai, kur atrodas SIA “Būvgružu pārstrāde” teritorija. 
<b>Vējš un temperatūra:</b>	<b>dati (ir/nav)</b>	<b>novērojums, ietekme uz TV</b>
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav	n/z
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība	neattiecas	nav ietekme, īpašuma sastāvā nav apbūves
<b>Citi vides faktori</b>	<b>dati (ir/nav)</b>	<b>novērojums, ietekme uz TV</b>
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Ir	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ir, atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem - <b>tirgus vērtību neietekmē.</b></li> <li>Ir, zemes gabals visā platībā atrodas vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – <b>ietekmē tirgus vērtību</b>, jo jāievēro Aizsargjoslu likuma 35. pantā noteiktās prasības un minētā likuma 39. panta 3. punktā noteikto, ka ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā;</li> <li>Zemes gabalu šķērso meliorācijas novadgrāvis – pašvaldības nozīmes koplietošanas meliorācijas sistēmas komponente (turpmāk – Grāvis). Grāvis atrodas arī blakus zemes vienībās. Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu “Meliorācijas attīstības plāns” Zemes vienība daļēji atrodas nosusināmā teritorijā, kur atbilstoši TIAN 155.1. apakšpunktam pirms jaunas būvniecības ir jānodrošina meliorācijas pasākumi zemes nosusināšanai. <b>Ir ietekme uz tirgus vērtību;</b></li> <li>Zemesgabalam nav norādīts, bet ir norādāms apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem</li> </ul>

		<p>(Atbilstoši Valsts zemes dienesta izstrādātajam Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas un NĪVKIS nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatora 30.6.punktam). Atbilstoši Aizsargjoslu likumam – aizsargjoslas ir noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes. <b>Ir ietekme uz tirgus vērtību;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uz zemes gabala aug koki – <b>ietekmē tirgus vērtību, jo jāievēro MK 02.05.2012. noteikumu Nr. 309 un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn prasības.</b></li> </ul>
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu	nav	n/z
Citi novērojumi	nav	n/z

## LABĀKĀS UN EFEKTĪVĀKĀS IZMANTOŠANAS ANALĪZE

Termins "labākā un efektīvākā izmantošana" nozīmē tiek definēts kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Lai veiktu labākās un efektīvākās izmantošanas analīzi, vērtētājam ir jāņem vērā četri faktori. Tai ir jābūt:

- Fiziski iespējamai - lai zemes gabala uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami
- Tiesiski atļautai - likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētam izmantošanas veidam
- Finansiāli izdevīgai - lai tas būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekam ienākumus no īpašuma iznomāšanas
- Maksimāli produktīvai - no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tai ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielāko pašreizējo īpašuma vērtību.

Šajā gadījumā īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka sekojoši faktori:

- Vērtējamais objekts ir zemes gabals Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043) un kopējo platību 11 138 kv.m.
- Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, Šķirotavas apkaimē, Šķembu ielā 22, kvartālā starp Šķembu, Radžu, Vaiķu un Granīta ielām, ~ 600 m attālumā no Rīgas pilsētas robežas ar Ropažu novada Stopiņu pagastu, ~ 450 m attālumā no Granīta ielas braucamās daļas, ~ 1,7 km no Krustpils un Granīta ielu krustojuma un ~ 10 km attālumā no Vecrīgas.
- Vērtējama objekta apkārtnē atrodas galvenokārt mazdārziņu teritorijas, vecās ražošanas rakstura teritorijas, kā arī Granīta ielas tuvumā atrodas dažādi jaunuzceltie ražošanas un komerciāla rakstura objekti – gaļas pārstrādes uzņēmums „Forever”, SIA "Būvgružu Pārstrāde" apbūve un teritorija, kravas transporta uzņēmumi, citi ražošanas un vairumtirdzniecības objekti un noliktavas, DUS un citi.
- Vērtējamā objekta tuvākā apkārtnē nav sakopta – mazdārziņu teritorija ir piegružota ar sadzīves atkritumiem, būvgružiem un tml.
- Zemesgabals pieguļ Šķembu ielai – "D" kategorijas ielai, kas savienojas ar Dzirkāļu ielu ("B" kategorijas iela), un Radžu ielu ("E" kategorijas iela), kuras savukārt savienojas ar Granīta ielu ("B" kategorijas iela).
- Piebraukšana ar autotransportu pie vērtējamā objekta ir nodrošināta pa Šķembu ielu, kas šajā posmā nav izbūvēta un ir ar grunts segumu (iebraukāts grunts ceļš), tā ved līdz Radžu ielai, kas ir daļēji ar grunts segumu, daļēji ar sliktas kvalitātes asfalta segumu, un tālāk līdz Granīta ielai, kas ir ar labās / apmierinošās kvalitātes asfalta segumu.
- Zemesgabals atrodas teritorijā ar vāji attīstītu inženiertīklu infrastruktūru: lai gan zemes gabala apkārtnē ir nodrošināta ar sekojošām inženierkomunikācijām (~100 - 150 m attālumā no zemes gabala Radžu ielā atrodas pazemes augstā spiediena gāzes vads ar pieslēgumu gāzes vadam Granīta ielā; ~300 m attālumā no zemes gabala (Granīta ielā) atrodas izbūvēta elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija; elektronisko sakaru gaisvadu optiskais piekarkabelis; pazemes ūdensvads; pašteses kanalizācija; vidējā sprieguma elektrokabelis; 110 kV augstsprieguma elektrolīnija) pieslēgšanās iespējas inženiertīklu sistēmām ar to turētājiem nav skaņotas un dati nav aktualizēti.
- Vērtējamā zemes gabalā aug koki, tāpēc, apsaimniekojot zemes vienību, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 "Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža" un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn "Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu".
- Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu "Meliorācijas attīstības plāns" Zemes vienība daļēji atrodas nosusināmā teritorijā, kur atbilstoši TIAN 155.1. apakšpunktam pirms jaunas būvniecības ir jānodrošina meliorācijas pasākumi zemes nosusināšanai. Zemes vienību šķērso meliorācijas novadgrāvis – pašvaldības nozīmes koplietošanas meliorācijas sistēmas komponente (turpmāk – Grāvis). Grāvis atrodas arī blakus zemes vienībās.
- Zemesgabalam ir norādāms apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (Atbilstoši Valsts zemes dienesta izstrādātajam Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas un NĪVKIS nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatora

30.6.punktam). Atbilstoši Aizsargjoslu likumam – aizsargjoslas ir noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes.

- Uz zemes vienības daļas atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā neregistrētas īslaicīgas lietošanas būves (dārza mājiņas, šķūnīši, siltumnīcas, žogi), par kuru piederību un būvniecības likumību nav informācijas, tādejādi, šī īslaicīgās lietošanas apbūve īpašuma atsavināšanas gadījumā ir nojaucama bez kompensācijas to īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem / lietotājiem).
- Vērtējamā zemes gabala daļa 5752 kv.m platībā ir iznomāta Biedrībai “Sakņu dārzu lietotāji “BĒRZIŅŠ-II”” sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai un uzturēšanai, bez tiesībām zemes gabalā veikt saimniecisko darbību ar līguma darbības termiņu līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai par Zemesgabala turpmāko izmantošanu, vai līdz Zemesgabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 31.12.2026..
- Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums" vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) 2.1. un 4.6.1.apakšnodaļas prasībām.
- Ar 25.02.2026. Rīgas domes lēmumu Nr.RD-26-526-lē (prot.Nr.18, 57§) zemes gabals ir izslēgts no ar 09.11.2022. lēmumu Nr. RD-22-2006-lē “Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai vides nozarē nepieciešamo Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo, piekrītošo un valdījumā esošo nekustamo īpašumu (zemesgabalu) – ekoloģiskās un rekreācijas funkcijas objektu – ģimenes dārziņu – saraksta apstiprināšanu” saraksta, un to pārdot izolē ar turpmākās izmantošanas nosacījumu, proti, Rīgas valstspilsētas pašvaldībai ir atpakaļpirkuma tiesība uz vērtējamo zemes gabalu, ja trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas Zemes vienībā nav uzsākta saimnieciskā darbība apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.

Veiktās analīzes rezultātā mēs secinām, ka zemes gabala labākais un efektīvākais izmantošanas veids atbilstoši tā izmantošanai saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, atrašanās vietai, piekļūšanas iespējām, apgrūtinājumiem, kā arī apkārtējo īpašumu raksturam, būtu - saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai. **Šis vērtējuma atskaites pamatpieņēmums ir, ka īpašums tiks izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.**

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Neskatoties uz pēdējā gada laikā būvniecības izmaksu krasu pieaugumu, Latvijā, tai skaitā Rīgā un Pierīgā turpinās jauno mūsdienu prasībām atbilstošo industriālo un loģistikas kompleksu būvniecība un attīstīšana, gan ražošanas un tirdzniecības uzņēmumu pašu vajadzībām, gan ar nolūku telpas piedāvāt nomai.

Moderno industriālo parku attīstība Rīgā un apkaimē rada būtisku konkurenci “padomju” laikā būvētām ražošanas un noliktavu telpām, un lai gan jaunajos kompleksos telpu nomas maksas ir ievērojami augstākas par nomas maksām “padomju” laikā būvētajās ēkās, ņemot vērā jauno ēku labiekārtojumus un energoefektivitāti, kā rezultātā ievērojami samazinās komunālie maksājumi par telpām, daļa nomnieku tomēr izvēlās nomāt telpas jaunajos kompleksos.

Pēdējā laikā vērtējamā objekta apkārtnē tiek intensīvi sakārtota – apkārtnes vecā mazdārziņu apbūve tiek nojaukta, teritorijas tiek sakārtotas, tās iegādājas vietējie un ārzemju uzņēmumi ražošanas, pārstrādes, loģistikas un noliktavu nozaru vajadzībām.

Veicot pēdējā laikā notikušu industriālajām vajadzībām izmantojamo zemes gabalu ar platībām ~ 4000 kv.m – 25 000 kv.m pārdošanas datu analīzi, vērtētāji ir secinājuši, ka “šādu zemes gabalu cenas vērtējamā objekta apkārtnē ir no ~ 12 EUR/ kv.m līdz pat ~ 35 EUR/ kv.m atkarībā no apkārtnes, piebraucamo ceļu kvalitātes, inženiertīklu tuvuma, atļautās izmantošanas, platības, apgrūtinājumiem un citiem cenu ietekmējošiem faktoriem.

\* Avots: Interneta vietne [www.vzd.lv](http://www.vzd.lv), [ss.com](http://ss.com), vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par notikušajiem darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem.

## VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Vērtējot neapbūvētus (un / vai ar īslaicīgās lietošanas apbūvi apgrūtinātus) zemes gabalus, kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, izmanto galvenokārt tikai vienu - Salīdzināmo darījumu pieeju, kuras ietvaros ir analizēti darījumi ar zemes gabaliem līdzīgo platību, novietojumu un apgrūtinājumiem.

Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek izmantota, jo:

- lai gan vērtējamā zemes gabala daļa 5752 kv.m platībā ir iznomāta Biedrībai "Sakņu dārzu lietotāji "BĒRZIŅŠ-II"" sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai un uzturēšanai, bez tiesībām zemes gabalā veikt saimniecisko darbību, līguma darbības termiņš ir līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai par Zemesgabala turpmāko izmantošanu, tostarp, līdz tāda lēmuma pieņemšanai, kas noteiks citu Zemesgabala izmantošanu atbilstošu jaunajam Rīgas teritorijas plānojumam, un/vai Zemesgabala plānotās (perspektīvās) izmantošanas uzsākšanai vai līdz Zemesgabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 31.12.2026. (tās ir īstermiņa);
- nomas līgumā noteikta nomas maksa ir 1,5% no zemes gabala daļas kadastrālās vērtības. Tā kā šī nomas maksa ir balstīta nevis uz pašreizējām tirgus nomas maksām, bet uz normatīvajos dokumentos noteikto nomas maksas lielumu, vērtētāji uzskata, ka ar Ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība neatspoguļos zemes gabala tirgus vērtību.

## ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

### Aprēķinu pieejas metodika

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījuma cenu ietekmējošo faktoru analīzi. Koriģējošo koeficientu nosaka salīdzinot faktorus, kas ietekmē zemes gabalu platības kvadrātmetra cenu. Koeficients, kas izteikts procentos, rāda konkrētā faktora salīdzinājumu starp vērtējamo objektu un salīdzināmo objektu. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs) ja pēc vērtētāju slēdziena, novērtējamais īpašums, konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā, ir pārsniedz attiecībā pret salīdzināmo objektu. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs) ja pēc vērtētāju slēdziena, salīdzināmais objekts, konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā, ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo īpašumu. Salīdzināmo darījumu pieejas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks un apstākļi - šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika.
- Atrašanās vieta - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma pilsētas rajonā, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojumu kvartālā u.c.
- Apkārtnes pievilcība - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, izvērtējot apkārtnes apbūves un apkaimes ainavisko pievilcību (ūdenskrātuves, meža tuvums, u.c.), kas ietekmē īpašuma pievilcību potenciālā pircēja acīs.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemes gabala platība - salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks.
- Citi faktori - izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot tikai konkrētajam īpašumam piemītošus specifiskus faktorus.

### Salīdzināmo darījumu raksturojums

*Salīdzināmais darījums 1:*

Zemes gabals Rājumsila ielā 24, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 121 1758, ar kopējo platību 5 998 kv.m. Zemes gabalam ir taisnstūra forma, tas tieši piekļaujas ielai, kas šajā posmā ir izbūvēta un ir ar grunts segumu, Granīta iela ar asfalta segumu atrodas ~ 60 m no zemes gabala. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Jauktas centru apbūves teritorijā (JC4). Zemes gabals ir brīvs no kokiem un mazdārziņu apbūves. Zemes gabalu šķērso 110 kV augstsprieguma līnija (tās aizsargjosla ir 2076 kv.m). Zemes gabals visā platībā atrodas: 15 km

zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem; vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. 2024.gada 6.jūnija pārdevums.

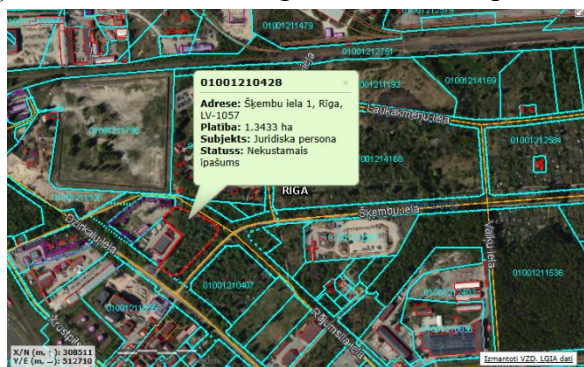


### Zemesgabala aprūtinājumi

— Aprūtinājumi				
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0003
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2076
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0116
-	01.02.2025	7312050602	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.2076
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2076
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.5998
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2076

### Salīdzināmais darījums 2:

Zemes gabals Šķembu ielā 1, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 121 0428, ar kopējo platību 13 433 kv.m. Zemes gabalam ir “L-burta” forma, tas tieši piekļaujas ielai, kas šajā posmā nav izbūvēta (grunts ceļš). Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R). Zemes gabalā atrodas mazdārziņu apbūve, aug koki. Zemes gabals visā platībā atrodas: 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem; vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. 2023.gada 26.oktobra pārdevums.



### Zemesgabala aprūtinājumi

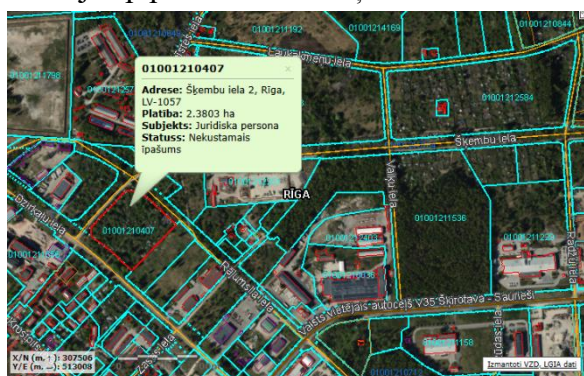
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mēr
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.3433	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.3433	ha

### Salīdzināmais darījums 3:

Zemes gabals Šķembu ielā 2, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 121 0407, ar kopējo platību 23 803 kv.m. Zemes gabalam ir taisnstūra forma, tas tieši piekļaujas ielai, kas šajā posmā nav izbūvēta (grunts ceļš). Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas

Nekustamā īpašuma objekta – zemes gabala Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043), novērtējums

Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R). Zemes gabalā atrodas mazdārziņu apbūve, aug koki. Zemes gabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem; un daļēji (8591 kv.m) atrodas vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. 2023.gada 26.oktobra pārdevums.

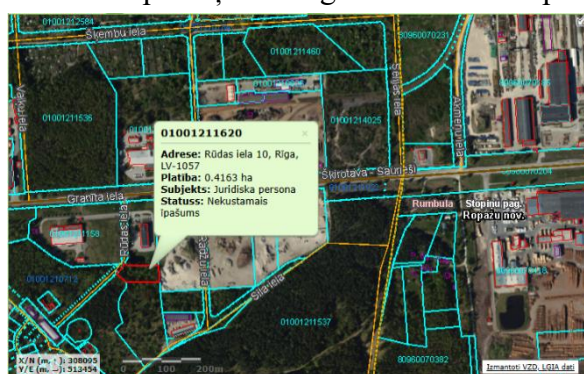


### Zemesgabala aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mē
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0031	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	2.2471	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.8591	ha

### Salīdzināmais darījums 4:

Zemes gabals Rūdas ielā 10, Rīgā, kad. apz. 0100 121 1620, ar kopējo platību 4 163 kv.m. Zemes gabalam ir iegarena neregulāra daudzstūra forma, tas tieši piekļaujas ielai, kas šajā posmā nav izbūvēta (grunts ceļš). Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R). Zemes gabalā neatrodas mazdārziņu apbūve, bet aug koki. Zemes gabals visā platībā atrodas: 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem; vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. Zemes gabals ar vienu malu tieši robežojas ar teritoriju, kurā notiek būvgružu pārstrādāšana, tai skaitā betona un dzelzsbetona smalcināšana, kā rezultātā veidojas paaugstināts troksnis un putekļi. 2025.gada 14.februāra pārdevums.



### Zemesgabala aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mēn
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.4163	ha

+ Mērnecība

Salīdzināmo darījumu pieejas aprēķina gaita un koriģējošo faktoru lielumi attēloti sekojošā tabulā.

	Vērtējamais īpašums	Salīdz. obj. Nr.1	Salīdz. obj. Nr.2	Salīdz. obj. Nr.3	Salīdz. obj. Nr.4
<b>Atrašanās vieta</b>	<b>Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047; kadastra apzīmējums 0100 121 1043</b>	<b>Rājumsila ielā 24, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 121 1758</b>	<b>Šķembu ielā 1, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 121 0428</b>	<b>Šķembu ielā 2, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 121 0407</b>	<b>Rūdas ielā 10, Rīgā, kad. apz. 0100 121 1620</b>
Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	11 138	5 998	13 433	23 803	4 163
Pārdošanas cena, EUR		200 000	293 000	413 000	50 000
Cena, EUR/m <sup>2</sup>		33.34	21.81	17.35	12.01
Pārdošanas laiks		5%	5%	5%	0%
Koriģēta cena, EUR/m <sup>2</sup>		35.01	22.90	18.22	12.01
<b>Korekcijas koeficienti</b>					
Atrašanās vieta un apkārtnē		-10%	-5%	-5%	10%
Zemesgabala lielums		-10%	-	10%	-10%
Zemesgabala forma un reljefs		-	10%	-	5%
Uz zemes gabala augošie koki		-5%	-	-	-
Apgrūtinājumi (EPL 110 kV)		35%	-	-	
Apgrūtinājumi (vides un dabas resursu ķīmiskā aizsargjosla ap pazemes ūdens ņemšanas vietu)		-	-	-5%	-
Apgrūtinājumi (meliorācijas grāvis / veicamie pasākumi)		-5%	-5%	-5%	-5%
Piebraucamie ceļi		-20%	-	-	-
Zemes gabala izmantošanas iespējas saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu		-10%	-	-	-
Ar zemes gabalu saistītā mazdārziņu apbūve		-10%	-	-	-10%
Inženierkomunikācijas		-	-	-	-
<i>Pārrēķina koeficients</i>		-35%	0%	-5%	-10%
Koriģētā zemes vērtība, EUR/m <sup>2</sup>		22.76	22.90	17.31	10.81
Vidējā zemes gabala 1 m <sup>2</sup> vērtība, EUR	18.45				
<b>Zemesgabala turpmākās izmantošanas nosacījumu korekcijas koeficients</b>	<b>-10%</b>				
Koriģētā zemes vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	16.61				
<b>Koriģētā vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR</b>	<b>185 002 €</b>				
<b>Noapaļojot. EUR</b>	<b>185 000 €</b>				

### Secinājums

Veikto aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība ir **185 002 EUR**, vai, noapaļojot, **185 000 EUR**.

## SLĒDZIENS

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta - **zemes gabala Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043)**, tirgus vērtība 2026. gada 9.martā ir:

**185 000 EUR,**

**(Viens simts astoņdesmit pieci tūkstoši eiro),**

**vai, 16,61 EUR/ kv.m (Sešpadsmit eiro sešdesmit viens cents par vienu kvadrātmetru).**

**Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir noteikta pie nosacījuma, ka tas tiks atsavināts izsoles kārtībā ar turpmākās izmantošanas nosacījumu - trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas vērtējamā zemes gabalā jābūt uzsāktai saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.**

Vērtētājs:

Olga Bužinska  
LĪVA sertifikāts Nr.137  
Nekustamā īpašuma vērtēšana



## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
2. Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētājiem.
3. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
4. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
5. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
6. Šī vērtēšanas atskaite ir sagatavota sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Ivara Strautiņa vadībā. Nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, kā arī SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA īpašniekiem šobrīd nav un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo īpašumu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot mūs veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

## **PIELIKUMI**

# VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Rīgā, 2026.gada 18.martā

Mēs, pēc savas labākās pieredzes un zināšanām, apliecinām to, ka:

- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi;
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas profesionālas analīzes, spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši Latvijas standarta Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013 prasībām.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visi SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA vērtētāji, kas ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir sertificēti Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas noteiktajā kārtībā.
- sertificēta vērtētāja Olga Bužinska 2026. gada 9.martā ir personīgi veikusi vērtējamā īpašuma apskati.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta - **zemes gabala Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043)**, tirgus vērtība 2026. gada 9.martā ir:

**185 000 EUR,**

**(Viens simts astoņdesmit pieci tūkstoši eiro),**

**vai, 16,61 EUR/ kv.m (Sešpadsmiņi eiro sešdesmiņi cents par vienu kvadrātmetru).**

**Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir noteikta pie nosacījuma, ka tas tiks atsavināts izsoles kārtībā ar turpmākās izmantošanas nosacījumu - trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas vērtējamā zemes gabalā jābūt uzsāktai saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.**

SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA  
Valdes loceklis I.Strautiņš



## NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

<b>Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums</b>	Šķembu ielā 22, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 1047 (kad. apz. 0100 121 1043)	
<b>Objekta sastāvs, platība</b>	Zemesgabals ar platību 11 138 kv.m	
<b>Atļautā izmantošana:</b>	Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums" vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) 2.1. un 4.6.1.apakšnodaļas prasībām.	
<b>Pašreizējais izmantošanas veids</b>	Zemes gabals, kas tiek izmantots mazdārziņu vajadzībām, tai skaitā ar to saistītu dažādu īslaicīgo lietošanas būvju (dārza mājiņas, šķūnīši, siltumnīcas, žogi) uzturēšanai un apsaimniekošanai	
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.	
<b>Vērtēšanas datums</b>	2026. gada 9.marts	
<b>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori</b>	<b>Pozitīvie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, Šķirotavas apkaimē, Šķembu ielā 22, kvartālā starp Šķembu, Radžu, Vaiķu un Granīta ielām, ~ 600 m attālumā no Rīgas pilsētas robežas ar Ropažu novada Stopiņu pagastu, ~ 450 m attālumā no Granīta ielas braucamās daļas, ~ 1,7 km no Krustpils un Granīta ielu krustojuma un ~ 10 km attālumā no Vecrīgas.</li> <li>• Vērtējama objekta apkārtnē atrodas galvenokārt mazdārziņu teritorijas, vecās ražošanas rakstura teritorijas, kā arī Granīta ielas tuvumā atrodas dažādi jaunuzceltie ražošanas un komerciāla rakstura objekti – gaļas pārstrādes uzņēmums „Forever”, SIA "Būvgružu Pārstrāde" apbūve un teritorija, kravas transporta uzņēmumi, citi ražošanas un vairumtirdzniecības objekti un noliktavas, DUS un citi.</li> <li>• Zemesgabals pieguļ Šķembu ielai – “D” kategorijas ielai, kas savienojas ar Dzirkaļu ielu (“B” kategorijas iela), un Radžu ielu (“E” kategorijas iela), kuras savukārt savienojas ar Granīta ielu (“B” kategorijas iela).</li> </ul>
	<b>Negatīvie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vērtējamā objekta tuvākā apkārtnē nav sakopta – mazdārziņu teritorija ir piegružota ar sadzīves atkritumiem, būvgružiem un tml.</li> <li>• Piebraukšana ar autotransportu pie vērtējamā objekta ir nodrošināta pa Šķembu ielu, kas šajā posmā nav izbūvēta un ir ar grunts segumu (iebraukāts grunts ceļš).</li> <li>• Zemesgabals atrodas teritorijā ar vāji attīstītu inženiertīklu infrastruktūru.</li> <li>• Vērtējamā zemes gabalā aug koki, tāpēc, apsaimniekojot zemes vienību, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 “Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža” un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn “Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu”.</li> <li>• Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu “Meliorācijas attīstības plāns” Zemes vienība daļēji atrodas nosusināmā teritorijā, kur atbilstoši TIAN 155.1. apakšpunktam pirms jaunas būvniecības ir jānodrošina meliorācijas pasākumi zemes nosusināšanai. Zemes vienību šķērso meliorācijas novadgrāvis – pašvaldības nozīmes</li> </ul>

		<p>koplietošanas meliorācijas sistēmas komponente (turpmāk – Grāvis). Grāvis atrodas arī blakus zemes vienībās.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zemesgabalam ir norādāms apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (Atbilstoši Valsts zemes dienesta izstrādātajam Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas un NĪVKIS nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatora 30.6.punktam). Atbilstoši Aizsargjoslu likumam – aizsargjoslas ir noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes.</li> <li>Zemes vienības daļa tiek izmantota kā sakņu (ģimenes) dārziņi. Uz tās atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā neregistrētas īslaicīgas lietošanas būves (dārza mājiņas, šķūnīši, siltumnīcas, žogi), par kuru piederību un būvniecības likumību nav informācijas.</li> <li>Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem.</li> <li>Zemes gabala izmantošanā jāievēro pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību aprobežojumi – arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.</li> <li>Zemes vienība visā platībā atrodas vides un dabas resursu ķīmiskajā aizsargjoslā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, tā izmantojama, ievērojot Aizsargjoslu likuma 35. pantā noteiktās prasības un minētā likuma 39. panta 3. punktā noteikto, ka ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.</li> </ul>	
<p><b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, t.sk., zemesgabala, apbūves vērtība atsevišķi</b></p>	<p><b>185 000 EUR, vai, 16,61 EUR/ kv.m</b></p>	<p><b>Zemesgabala vērtība 185 000 EUR, vai, 16,61 EUR/ kv.m</b> <b>Apbūves vērtība: zemesgabals bez apbūves</b></p>	
<p><b>Pielietotās vērtēšanas pieejas</b></p>	<p><b>Iegūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi</b></p>		
<p>➤ <b>Izmaksu</b></p>	<p><b>Aprēķinātā vērtība: N/A - zemesgabalu novērtējumā izmaksu pieeja netiek izmantota.</b></p>		
<p>➤ <b>Salīdzināmo darījumu pieeja (Tiešā aprēķina metode)</b></p>	<p><b>Aprēķinātā vērtība: 185 000 EUR, vai, 16,61 EUR/ kv.m</b></p>	<p><b>Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību 100%</b></p>	<p><b>Ietekmes koeficienta pamatojums:</b> vērtējot neapbūvētus (un / vai ar īslaicīgās lietošanas apbūvi apgrūtinātus) zemes gabalus, par kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, šī pieeja vislabāk atspoguļo</p>

			nekustamā īpašuma tirgus vērtību
➤ <b>Ienākumu</b>	<p>Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek izmantota, jo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lai gan vērtējamā zemes gabala daļa 5752 kv.m platībā ir iznomāta Biedrībai “Sakņu dārzu lietotāji “BĒRZIŅŠ-II”” sakņu (ģimenes) dārzu ierīkošanai un uzturēšanai, bez tiesībām zemes gabalā veikt saimniecisko darbību, līguma darbības termiņš ir līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai par Zemesgabala turpmāko izmantošanu, tostarp, līdz tāda lēmuma pieņemšanai, kas noteiks citu Zemesgabala izmantošanu atbilstošu jaunajam Rīgas teritorijas plānojumam, un/vai Zemesgabala plānotās (perspektīvās) izmantošanas uzsākšanai vai līdz Zemesgabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 31.12.2026. (tās ir īstermiņa);</li> <li>• nomas līgumā noteikta nomas maksa ir 1,5% no zemes gabala daļas kadastrālās vērtības. Tā kā šī nomas maksa ir balstīta nevis uz pašreizējām tirgus nomas maksām, bet uz normatīvajos dokumentos noteikto nomas maksas lielumu, vērtētāji uzskata, ka ar Ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība neatspoguļos zemes gabala tirgus vērtību.</li> </ul>		
<b>Īpašie pieņēmumi:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vērtējamais objekta tirgus vērtība ir noteikta pie nosacījuma, ka tas tiks atsavināts izsoles kārtībā ar turpmākās izmantošanas nosacījumu - trīs gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas vērtējamā zemes gabalā jābūt uzsāktai saimnieciskai darbībai apstrādes rūpniecības nozares uzņēmuma darbības nodrošināšanai.</li> <li>2. Tā kā grunts apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par grunts apstākļiem, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv kādi īpaši grunts apstākļi, kas ietekmētu zemes gabala vērtību pie tā labākā un efektīvākā izmantošanas veida.</li> </ol>		