

Vērtējuma atskaite

2025-06-04

**Dālderu iela 6,
Rumbula, Stopiņu
pagasts, Ropažu
novads LV-2121**



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	4
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	4
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā	6
Neatkarības apliecinājums	7
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	7
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	10
Galvenā informācija par novērtējamo objektu	14
Novērtējamā objekta vērtējums	18
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	18
Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	19
Industriālā tirgus apskats	20
Tirgus vērtības aprēķins	27
Slēdziens	29
Pielikumi	30

Vērtējuma Nr.: LV-25-06-04-6216

Rīgā,

2025.gada 4. jūnijā.

Par novērtējamā objekta ar adresi Dālderu iela 6, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi **Dālderu iela 6, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, LV-2121**. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2025. gada 29. maijā, kad vērtētājs veicis īpašuma apskati. Īpašuma apskati dabā veicis vērtētājs Jānis Gobiņš.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no nekustamām īpašuma Dālderu iela 6, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, LV-2121, kadastra Nr. 8096 007 0026, kas sastāv no zemes vienības kadastra apzīmējums 8096 007 0026, ar platību 13 200 kvm un uz zemes gabala esošas dzīvojamās ēkas, būves kadastra apzīmējums 8096 007 0026 001, ar VZD KR Pārlūkā reģistrēto telpu platību 199,7 kvm.

Zemesgrāmatu nodalījumā ir norāde ka uz zemes gabala atrodas trīs palīgceltnes. Apskates laikā palīgceltnes netika konstatētas, tās netiek ietvertas arī novērtējamā objekta sastāvā un tām netiek piešķirta vērtība. Nepieciešams zemesgrāmatā precizēt īpašuma sastāvu.

Zemes gabala platība:	13200 kvm.
Apbūves kopējā platība	199,7 kvm. saskaņā ar VZD KR Pārlūkā norādīto.
Galvenais lietotājs:	Īpašnieks.
Pašreizējais izmantošanas veids:	Ražošanas apbūves zemes gabals ar uz tā esošodzīvojamo māju.
Labākais izmantošanas veids:	Ražošanas apbūves zemes gabals ar uz tā esošo darbinieku sadzīves telpu ēku.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu:

SIA „AR inženieri“, nodokļu maksātāja kods 50103296761.

Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas rajona tiesas Stopiņu pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 325.

Zemesgrāmatu nodalījumā/VZD informācijas sistēmā kadastrs.lv nav reģistrētie apgrūtinājumi:

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA „NEWSEC VALUATIONS LV” ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta tirgus vērtības apzināšanai, finansējuma piesaiste AS Swedbank.

Vērtējuma atskaitē noteikta novērtējamā objekta tirgus vērtība.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai citās kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam un norādītajai kredītiestādei. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu.

Vērtējuma pasūtītājs:

SIA „AR inženieri“, nodokļu maksātāja kods 50103296761.

Noteiktās vērtības:

Tirgus vērtība:

EUR 342 000 (trīs simti četrdesmit divi tūkstoši eiro).

Pārdošanas termiņš: 12 mēneši.

Tirgus vērtības aprēķins ir veikts ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju un norāda uz potenciāli iespējamo cenu, kas varētu tikt sasniegta iespējamā darījuma rezultātā, tādejādi ietver pievienotās vērtības nodokli (PVN) gadījumā, ja darījums tiku klasificēts kā ar PVN apliekams.

Novērtējamais objekts ir lietots īpašums.

Būvniecības informācijas sistēmā https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions nav reģistrētu būvniecības lietu.

Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:

EUR 239 000 (divi simti trīsdesmit deviņi tūkstoši eiro). Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2025.gada 29.maijs.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2025.gada 4. jūnijs.

SIA "Newsec Valuations LV" nekustamā
īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr. 5PL-2024-4
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts Nr.107

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

- 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
- Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
- Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
- Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
- Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2020) un Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2022), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
- Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs);
- 27.05.2021. Segto obligāciju likumu (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
- 22.12.2020. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas normatīvie noteikumi Nr. 242 Kredītriska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
- Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādas lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra

datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošanai vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šīs vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos. Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.

Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.

Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:

- vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus); ○
- precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).

Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvājumiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav iekļāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus

saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes “Cenubanka” informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



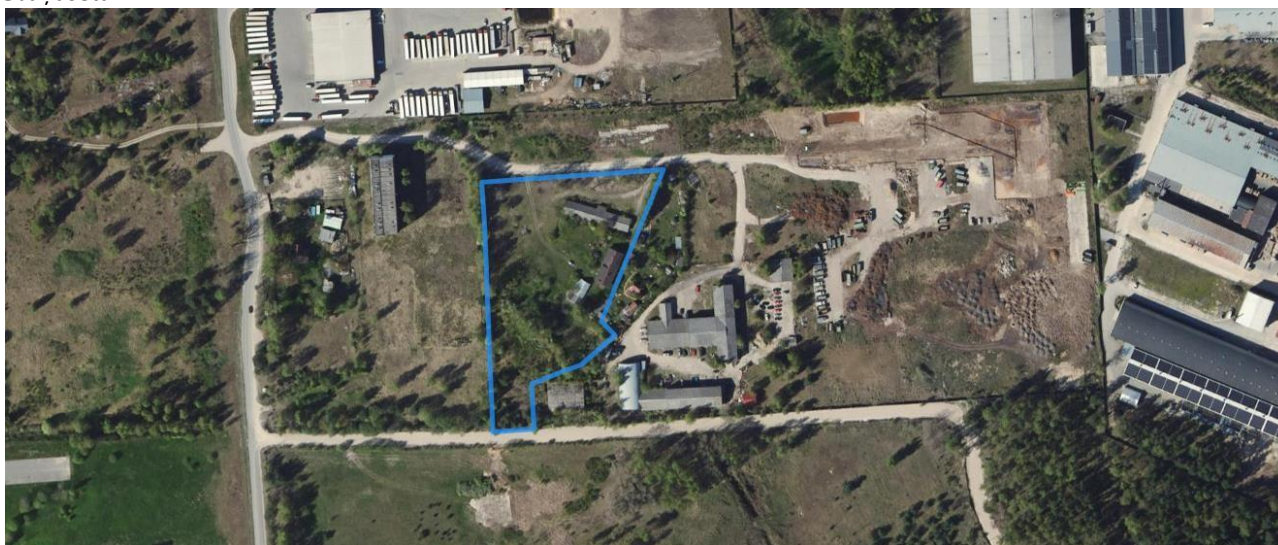
©Jāņasēta



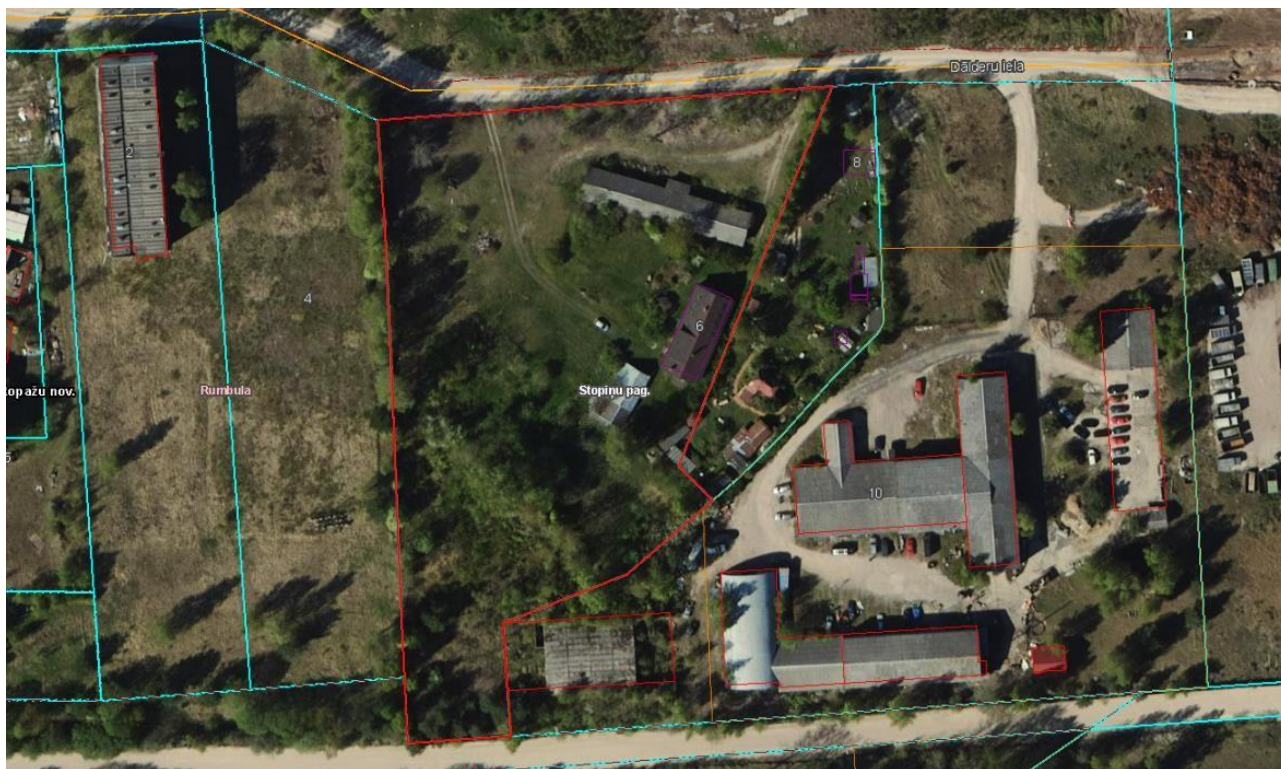
©Jāņasēta



©Jāņasēta



©Jāņasēta



www.kadastrs.lv



Teritorijas izmantošana

Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80960070026 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Rumbula"

Saņemt papildu informāciju

<https://geolatvija.lv>

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz zemes gabalu, kadastra apzīmējums 8096 007 0026



Skats uz zemes gabalu, kadastra apzīmējums 8096 007 0026



Skats uz zemes gabalu, kadastra apzīmējums 8096 007 0026



Skats uz dzīvojamo māju, kadastra apzīmējums 8096 007 0026 001



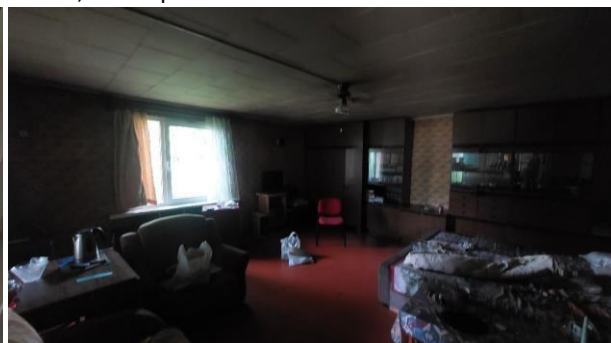
Skats uz dzīvojamo māju, kadastra apzīmējums 8096 007 0026, iekštelpām



Skats uz dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 8096 007 0026, iekštelpām



Skats uz dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 8096 007 0026, iekštelpām



Skats uz dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 8096 007 0026, iekštelpām



Skats uz dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 8096 007 0026, iekštelpām

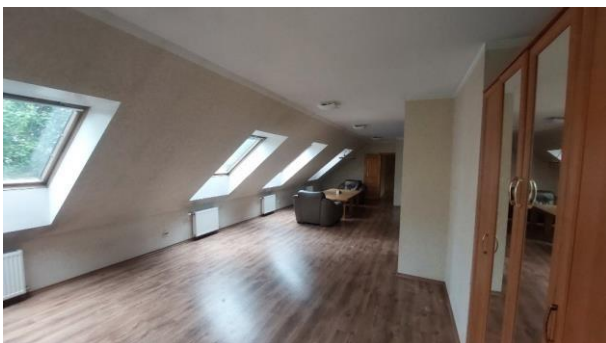


Skats uz ūdens spīci pie ēkas



Skats uz nosēdaku

Skats uz elektrības skaitītāja kasti



Skats uz dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 8096 007 0026, izbūvētajām bēniņu telpām



Skats uz dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 8096 007 0026, izbūvētajām bēniņu telpām



Skats uz dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 8096 007 0026, izbūvētajām bēniņu telpām



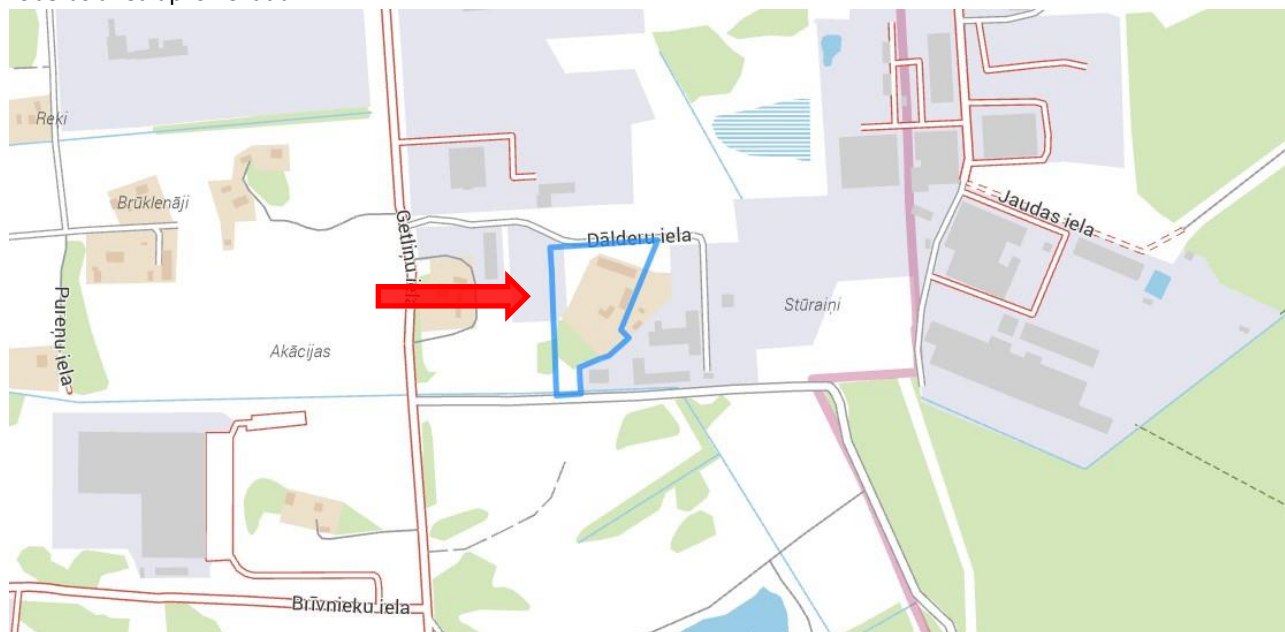
Skats uz lapeni pie dzīvojamās ēkas,



Skats uz dzīvojamo ēku

Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Novērtējamais objekts atrodas Pierīgā, Ropažu novada Stopiņu pagasta administratīvajā teritorijā, netālu no novada robežas ar Salaspils novadu.



Zemes gabals robežojas ar Getliņu ielu un Dālderu ielu. Zemes gabalam ir divas iebrauktuves no Dālderu ielas puses. Lielāka auto transporta plūsma ir pa Dālderu ielu. Gan Dālderu iela, gan Getliņu ielu ir grantētas, klātas ar šķembām, apmierinošā tehniska stāvoklī.

Novērtējamā objekts atrodas Rīgas un Pierīgas industriālās apbūves rajonā kas zināma kā industriālā apbūve Granīta ielas apkaimē.

Vēsturiski apkārtnē veidojusies rūpnieciska rakstura apbūve.

Dažādu Latvijas teritoriālo reformu ietekmē vēsturiski veidojusies apbūve tika sadalīta starp Rīgas pilsētu, Stopiņu novadu (vērtēšanas brīdī Ropažu novada Stopiņu pagastu) un Salaspils novadu.

Dažādās administratīvajās teritorijās esošie īpašumi ir tikuši attīstīti atbilstoši Rīgas pilsētas vai novadu attīstības koncepcijām. Ņemot to vērā, jāsecina, ka atkarībā no īpašuma atrašanās konkrētā novadā, tā izmantošanas un attīstības iespējas nedaudz atšķiras no citā administratīvā teritorijā esošu īpašumu izmantošanas iespējām.

Netālu atrodas maģistrālā Granīta iela, kas savieno Krustpils ielu ar Sauriešiem un Rīgas apvedceļu.

Kopumā atrašanās vieta šādam īpašumam tiek vērtēta kā apmierinoša.

Zemes gabala apraksts.

Zemes gabala platība	13 200 kvm.
Kadastra apzīmējums	8096 007 0026
Zemes gabala forma, uz zemes gabala esošā apbūve	Neregulārs daudzstūris. Vēsturiski uz zemes gabala bija izvietota dzīvojamā māja un trīs palīgēkas uz kurām ir norāde zemesgrāmatu nodalījumā. Apskates laikā konstatēts ka uz zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka. Apskates laikā saņemta informācija ka palīgēkas nojauktas. Ūdens apgādei vēsturiski bija ierīkota spice. Centralizētie ūdensvada, kanalizācijas tīkli atrodas uz Dālderu ielas, netālu no novērtējamā objekta.
Zemes gabala konfigurācija	Apmierinoša, zemes gabals robežojas ar Dālderu ielu un Getliņu ielu
Zemes gabala reljefs	Kopumā līdzens. Apskates laikā konstatēts, ka zemes gabals līdzināts, savulaik atbrīvots no apauguma uz ko norāda zemes gabalā vienuviet sastumtie koku celmi.
Gruntsūdeņi	Nav zināms
Uzlabojumi	Zemes gabals norobežots ar žogu, dzīvojamai mājai centralizēta apkure, malkas apkures krāsnis un plītis, elektroapgāde ar 25A jaudu, vietēja ūdens apgāde un vietējs fekālās kanalizācijas risinājums – nosēdakas.
Apbūve	Zemes gabalā atrodas dzīvojamā māja.
Teritorijas stāvoklis, labiekārtojums	Pa zemes gabala perimetru izbūvēta sēta, kā arī divi vārti Dālderu ielas pusē.
Apgrūtinājumi	Nav zināmi.

No apbūves brīvā zemes gabala teritorija līdzināta, bez īpašiem uzlabojumiem.

Apbūves raksturojums.

Dzīvojamā ēka (kad.apz. 8096 007 0026 001).

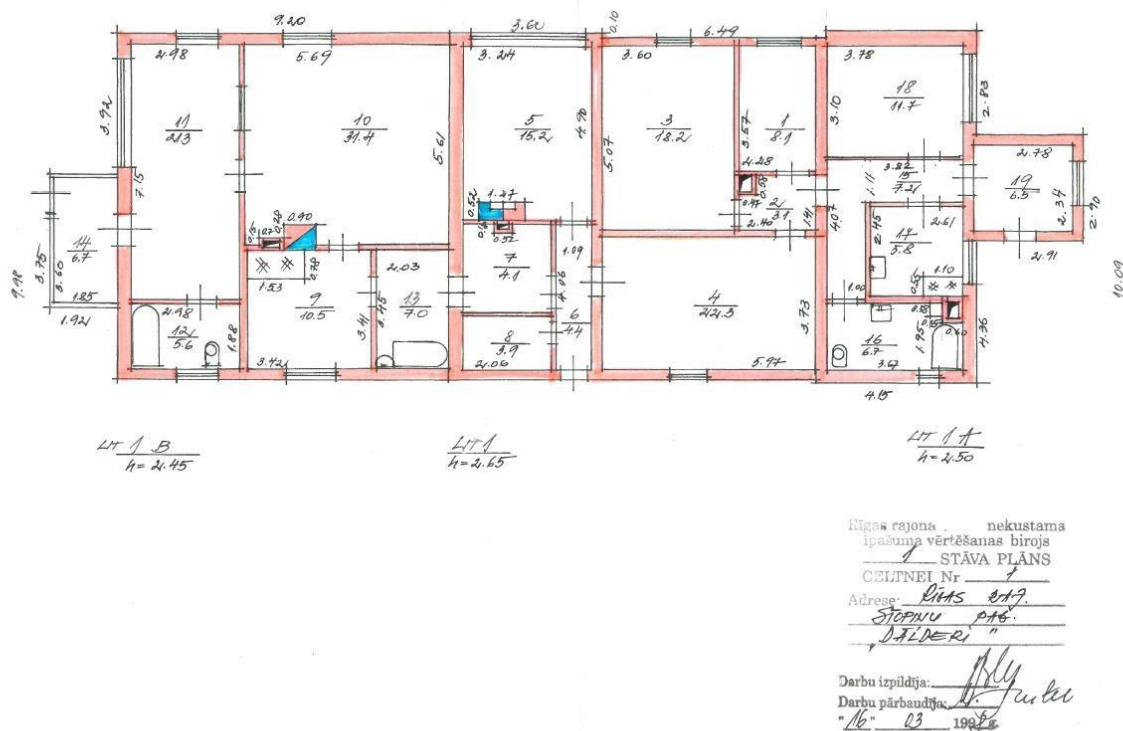
VZD KR Pārlūkā un Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja izdotajā Nekustamā īpašuma tehnisko pasē norādīts ēkas būvniecības gads – 1933. gads. Tiek uzskatīts ka ēka savulaik arī pieņemta ekspluatācijā.

Ēkas kopējā platība – 199,7 kvm.

Saskaņā ar LR VZD Rīgas rajona nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja izdoto Nekustamā īpašuma tehnisko pasi – pamatceltnes – dzīvojamās mājas - kopējā platība ir 199,7 kvm, telpas izvietotas pirmajā stāvā.

Ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pasūtītājs iesniedzis vērtētājam ēkas pirmā stāva telpu plānu. Īpašuma apskates laikā tika konstatēts, ka kopumā ēkas pirmā stāva plānojums ir atbilstošs Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja izdotā Nekustamā īpašuma tehnisko pasē norādītajam ar nelielām izmaiņām (aizdarītas, aizbūvētas vairākas durvju ailes ((starp telpām Nr 9 un Nr. 10)un(starp telpām Nr 2 un Nr. 4)), kā arī izbūvētas kāpnes uz bēniņu stāvu (telpa Nr. 9).



Ēkai ir trīs ieejas.

Pirmā stāva telpās griestu augtums ~2,45-2,65 metri.

Telpu apdare pirmajā stāvā vienkārša ar dabiska nolietojuma pazīmēm.

Ēka izbūvēts bēniņu stāvs, izbūvēti jumta logi. Daļa telpu ēkas bēniņu stāvā ir ar labu apdari, savulaik bija piemērotas dzīvojamai funkcijai (ar labāku apdari nekā ēkas pirmajā stāvā). Neliela telpu daļa bez apdares.

Ēkai nav sagatavots energosertifikāts.

Būves konstruktīvie elementi saskaņā ar VZD KR Pārlūkā reģistrēto informāciju un apskatē konstatēto:

Ēkai ir dzelzsbetona konstrukciju pamati,

Ārsienas un karkasi – ēkas ārsienas klāj apmetums, VZD KR Pārlūkā norādīts, ka ēkas sienas būvētas no vieglbetona blokiem, neizbūvētajā bēniņu daļā - vieglbetona bloku un ķieģeļu sienu mūrējums.

Pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu pildījumu;

Jumts – koka spāru konstrukcija, pretvēja plēve, plātņu materiāli ar bituma šindeļu klājumu.

Ēkai ir trīs skursteņi, to izbūvēti no sarkanajiem ķieģeļiem. Ēkas pirmā stāva telpas izvietotas dažādos līmeņos.

Būves apjoma rādītāji:

Apbūves laukums – 249,4 kvm; Ēkas telpu platība 199,7 kvm; Būvtilpums – 700,0 kvm.

Ēkas plānojums un kvalitāte kopumā ir atbilstoša darbinieku sadzīves telpu funkcijām un vienkāršam administratīvajām funkcijām.

Ēkai nav veikts energoaudits.

Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) apkopojums					
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes	
Plūdu riski - pavasara plūdi (reizi 100 gados)	Oficiālās DB nav fiksēti	-	Plūdu risku karte	https://pris.lv/gmc.lv	
Plūdu riski - vējuzplūdi (reizi 100 gados)	Oficiālās DB nav fiksēti	-	Plūdu risku karte	https://pris.lv/gmc.lv	
Plūdu riski Teritorijas plānojumā	Oficiālās DB nav fiksēti	-	Teritorijas plānojums	https://geolatvija.lv/geo/tapis/document_27816	
Plūdu risku kartes			Teritorijas plānojums		
Plūdu riski - lietusgāzes	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota		
Ūdens un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucēj.	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota		
Sausuma noturība (lauksaimn. zeme, mežs)	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota		
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota		
Augsne, grunts apstākļi	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes	
Augsnes erozija	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	Pazīmes nav novērotas	
Krasta erozija (jūras, ezera, upju, citi)	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	Sīkāk skat. zemesgabala aprakstā	
Augsnes degradēšanās (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	N/z	-	Nav oficiāla datu avota		
Investīciju nepieciešamība, augsnes risku novēršanai	N/z	-	Nav oficiāla datu avota		
Piesārņojums, piesārņojuma riski, novēršana	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes	
Piesārņojums	Nav piesārņota vieta	-	Piesārņoto vietu pārvaldības sistēma	https://paps.vrd.gov.lv/#territory/map	
Piesārņojums Teritorijas plānojumā	-	-	Teritorijas plānojums	https://geolatvija.lv/geo/tapis/document_27816	
Ieguves vietu tuvums, t.sk. dabas resursu karjeri	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	http://vrdcentrs.lv/gmc/h/ibuvets/zemes/datu_informac	
Piesārņoto vietu karte			Zemes dziļu informācijas sistēmas karte		
Bīstamu objektu tuvums	N/z	-	Nav oficiāla datu avota		
Gaisa piesārņojums	N/z	-	Nav oficiāla datu avota		
Investīciju nepieciešamība, piesārņojuma risku novēršanai	N/z	-	Nav oficiāla datu avota		
Trokšņa piesārņojums	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes	
Transporta trokšņi (ceļš, dz/c, iela)	Mērījumi nav pieejami	-	Nav oficiāla datu avota		
Industriālie trokšņi	Mērījumi nav pieejami	-	Nav oficiāla datu avota		
Vēja un karstuma ietekme:	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes	
Atrašanās karstuma salas efekta teritorijā	N/z	-	Nav oficiāla datu avota		
Citi vides faktori	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	N/z	-	Teritorijas plānojums	Skat.labākā n efektīv. izm.veida analizē	
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - sezonālitate, kūrorti utt.)	N/z	-	Nav oficiāla datu avota		
Citi novērojumi	N/z	-	-		
<p>ESG datu apkopojums sagatavots balstoties uz datiem, kas apkopoti publiski pieejamajos datu bāzēs un reģistros (www.kadastrs.lv, www.geolatvija.lv, www.bts.gov.lv, www.videscentrs.lv/gmc.lv, www.onols.gov.lv, https://paps.vrd.gov.lv/#territory/map u.c.), pasūtītāja/īpašnieka pārstatīju sniegtajiem datiem, kā arī īpašuma apsekošanā konstatēto.</p> <p>Vērtētāji nav veikuši papildus izpēti vai ekspertīzes publiskajās datu bāzēs pieejamo datu pārbaudi.</p>					

Novērtējamā objekta vērtējums

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- Saskaņā ar Ropažu novada Stopiņu pagasta teritoriālā plānojumu funkcionālā zonējuma karti, īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1):



- apkartējo apbūvi, infrastruktūru;
- pastāvošo apbūvi, apbūves tehnisko stāvokli, telpu stāvokli, komunikāciju līmeni (visas nepieciešamās inženiertehniskās komunikācijas), ēku izvietojumu, telpu plānojumu;
- tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato pastāvošās apbūves lietderību un atbilstību;
- apbūves pašreizējo izmantošanu;

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir darbnīcas/noliktavas/ražošanas komplekss ar sadzīves telpām darbiniekiem.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

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. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums”). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)
- Izmaksu pieeja (metode)
- Ienākumu pieeja (metode).

Ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesēn ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar **ienākumu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode). Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktoros.

Izmaksu pieeja (metode) netiek pielietota, jo apbūve nav jauna un var tikt izmantotas citas pieejas. Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo novērtējamā objekta iznomāšana ir maz ticama.

Industriālā tirgus apskats

Industriālais tirgus, kurš bija visvairāk krīzes skarts, sāka atkopties 2011. gadā, pateicoties importa/eksporta, ražošanas un tranzīta pakalpojumu apjoma pieaugumam. 2012. un 2013. gadu varētu raksturot ar pieaugošu pieprasījumu pēc noliktavu un ražošanas telpām. Līdz ar ekonomikas atveseļošanos, būtiski palielinājās pieprasījums pēc loģistikas telpām Rīgā, Pierīgā un citviet Latvijā.

Kopš 2009. gada visvairāk industriālo platību tika nodotas ekspluatācijā 2015., 2018., 2019., 2020. un 2022. gadā, papildinot tirgu ar modernām un kvalitatīvām noliktavām, industriālajiem parkiem un ražošanas telpām.

COVID-19 rezultātā 2020. gadā notika ekonomikas lejupslīde, negatīvi ietekmējot praktiski visus nekustamā īpašuma tirgus segmentus gan 2020., gan 2021. gadā. Neskatoties uz to, ka industriālā nekustamā īpašuma tirgus segments cieta mazāk nekā citi nekustamā īpašumu tirgi, daudzi uzņēmumi, kuri darbojās COVID-19 skartajās nozarēs, atlika savus plānus saistībā ar tādiem svarīgiem lēmumiem kā esošās noliktavas paplašināšana, noliktavas maiņa u. tml. Tomēr uzņēmumi, kuru pamatdarbība bija tādās nozarēs kā pārtikas preču mazumtirdzniecība, farmācija, piegāde, attālinātā tirdzniecība un citās, meklēja jaunas iespējas optimizēt esošās telpas un nereti arī paplašināties.

Neskatoties uz to, ka 2021. gadā vīrusa izplatība bija daudz plašāka nekā gadu iepriekš, vairums uzņēmumu bija krietni labāk pielāgojušies jaunajai videi un jau 2021. gada otrajā pusē pieprasījums pēc loģistikas telpām pieauga. Šo pieaugumu veicināja iepriekšējie stingrie ierobežojumi, kas lika uzņēmumiem meklēt jaunas iespējas un plānot ilgtermiņā. Liela interese bija vērojama par kvalitatīvām A klases noliktavām ar jaunākajām tehnoloģijām uzglabāšanas un loģistikas jomā.

2021. gada beigās enerģijas cenas pieauga un situācija vēl vairāk saasinājās 2022. gada sākumā pēc Krievijas iebrukuma Ukrainā. Enerģijas cenas turpināja strauji kāpt, izraisot augstu kopējo cenu inflāciju. Tāpat kā citos nekustamā īpašuma segmentos, arī industriālajā tirgū ekonomiskie objekti ar zemākiem apkures un elektroenerģijas rēķiniem bija vispieprasītākie.

Iepriekš investori un attīstītāji ar lielu interesi skatījās uz Baltijas industriālo nekustamā īpašuma segmentu. Vērtējot to kā perspektīvu un ar nepietiekamu nekustamā īpašuma platību, kurš kopējās un uz 1 iedzīvotāju modernās loģistikas platības ziņā atpaliek no citiem maziem Eiropas tirgiem. Tomēr 2022. gadā šāda optimistiskā pozīcija mainījās, un investori uz Baltiju raudzījās daudz skeptiskāk tuvās atrašanās dēļ agresīvajai Krievijai.

Pēc atveseļošanās no COVID-19, Krievijas iebrukuma Ukrainā, enerģētikas krīzes un augstas inflācijas, ekonomika piedzīvoja nelielu vai gandrīz nekādu recesiju, taču līdz pat šai dienai tā ir stagnējoša, un 2025. gadā nav gaidāmi būtiski uzlabojumi. Uzņēmumi, kurus vismagāk skāra sankcijas pret Krieviju, ir spējuši atrast jaunus biznesa kanālus. COVID-19 un enerģētikas krīze lika uzņēmumiem vairāk novērtēt priekšrocības, ko sniedz jauni A klases noliktavu kompleksi, kā rezultātā šādas noliktavas bieži vien jau būvniecības laikā tiek gandrīz pilnībā iznomātas. A klases noliktavās Rīgā vakances līmenis ir zemākais Baltijā, kamēr B klases noliktavām varētu būt grūtības piesaistīt vai noturēt nomniekus bez būtiskiem ieguldījumiem, lai tās atbilstu jaunākajiem standartiem un prasībām.

Piedāvājums

Loģistikas centri Latvijā galvenokārt atrodas Rīgā un 20-25 km rādiusā no tās, kā arī Liepājā un Ventspilī. Populārākās loģistikas centru atrašanās vietas uz robežas ar Rīgu ir Mārupe, Dreiliņi, Olaine, Ķekava, Salaspils un Jelgava.

Periodā no 2011. līdz 2014. gadam industriālo platību piedāvājums bija salīdzinoši neliels – vidēji 14 000 kv.m. gadā. Savukārt 2015. gadā jauno industriālo telpu piedāvājums bija apjomīgs, attiecīgi kopējie platību krājumi pieauga par aptuveni 14% jeb 107 tūkst. kv.m.

2016. un 2017. gads jauno industriālo platību ziņā bija mierīgi, un ekspluatācijā nodotās industriālās platības kopā sastādīja 40 tūkst. kv.m. Tomēr jauno objektu būvniecība periodā no 2016. līdz 2019. gadam bija būtiska. Lielākā daļa projektu tika būvēti savām vajadzībām, bet netrūka arī spekulatīvajos nolūkos būvētu projektu. Tā jauno industriālo telpu piegāde 2018. gadā sasniedza 64 tūkst. kv.m., savukārt 2019. gadā pabeigtās industriālas platības pieauga par 8% jeb 88 000 kv.m., tādējādi kopējie Rīgas un Pierīgas industriālo platību krājumi pārsniedza 1 miljonu kvadrātmetru. Lielākie 2019. gadā realizētie projekti bija VGP parka 2. kārtā, Piche būvētā Lidostas parka 1. kārtā, savukārt Sirin veiksmīgi pabeidza Rumbulas Loģistikas parka 1. kārtu.

2020. gads jauno platību attīstīšanas ziņā bija aktīvākais periods kopš 2008. gada. Tā 2020. gadā tika pabeigtas vairāk nekā 156 000 kv.m. augstas kvalitātes industriālās platības, tajā skaitā tika modernizētas un paplašinātas jau esošās telpas. Kā lielākos projektus jāmin Lidl loģistikas centra būvniecību Dreiliņos, Green Park 1. kārtas pabeigšanu un Laimas rūpnīcas nodošanu ekspluatācijā Ādažos. Papildus tika paplašināts un modernizēts Rimi loģistikas centrs Deglava ielā, kā arī Maxima loģistikas centrs Abrā, abiem kļūstot plašākiem un optimizējot arī esošās platības.

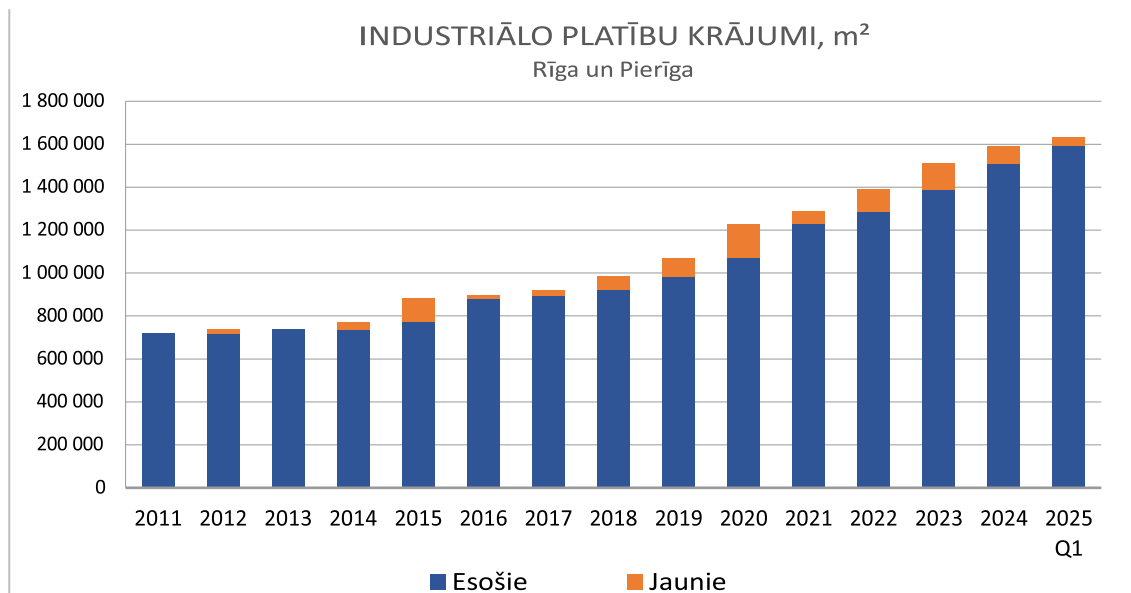
2021. gadā jaunās industriālās platības pārsniedza 56 tūkst. kv.m. Tā Pillar Capital investēja 18,3 miljonus eiro uzbūvējot trīs jaunas ēkas ar iznomājamo industriālo platību 32 tūkst. kv.m., kuras papildināja A6 loģistikas parku. Savukārt Piche pabeidza Green Park 2. kārtu, uzbūvējot vairāk nekā 24 tūkst. kv.m. modernu industriālo platību.

2022. gadā kopā tika pabeigtas augstas kvalitātes industriālās platības 105 tūkst. kv.m. platībā. Tā Sirin uzbūvēja Rumbulas loģistikas parka 2. kārtu 32 tūkst. kv.m. platībā. Orkla atklāja cepumu ražotni Ādažos ar platību virs 30 tūkst. kv.m., nodrošinot vafeļu un cepumu ražošanas pārceļšanu no Zviedrijas un Rīgas uz Ādažiem. Tīkmēr attīstītājs Piche pabeidza Ulmaņa parka 2. kārtu 21 tūkst. kv.m. platībā. Papildus trīs mazāki objekti papildināja tirgu ar kvalitatīvām industriālajām platībām - vietējie uzņēmumi JMI un DKB Ķengaragā uzbūvēja 10 tūkst. kv.m. lielu loģistikas centru. Savukārt MDL Mārupes novadā uzbūvēja noliktavu 8 800 kv.m. platībā, savukārt vietējais depoziņa iepakošanas operators SIA DIO uzcēla 5 tūkst. kv.m. lielu šķirošanas ēku Salaspilī.

2023. gadā kopumā tika pabeigti 6 industriālie objekti. Pirmajā ceturksnī VGP pabeidza loģistikas centru priekš Jysk kā "built to suit" projektu 42 tūkst. kvadrātmetru platībā un Capital Mill paplašināja esošo noliktavu par 3,3 tūkst. kv.m. Otrajā ceturksnī VGP nodeva ekspluatācijā loģistikas centru pēc Eugesta pasūtījuma 29 tūkst. kv.m. platībā un Sirin pabeidza Rumbulas loģistikas parka 3. kārtu ar iznomājamo platību gandrīz 28 tūkst. kv.m., savukārt Piche pabeidza Green Park industriālā parka 3. kārtu gandrīz 8 tūkst. kv.m. platībā. Papildus 4. ceturksnī Piche pabeidza Lidostas parka 2. kārtu 11,5 tūkst. kv.m. platībā.

2024. gadā uzņēmums Piche pabeidza ceturto industriālā parka Green Park kārtu, kas aizņem gandrīz 16 000 m². Otrajā ceturksnī Piche pabeidza trešo Lidostas Park kārtu ar gandrīz 14 000 kv.m. platību, bet trešajā ceturksnī PET Baltija sadarbībā ar Piche noslēdza PET Baltija ražošanas ēkas pēdējo posmu, uzbūvējot 30 000 kv.m. lielu rūpnīcu. Gads noslēdzās ar BLS noliktavas 7 000 kv.m. paplašinājumu Ķekavas objektā, un Piche pabeidza pirmo Mārupes parka kārtu, tādējādi kopējais noliktavu platību apjoms sasniedza gandrīz 1,6 miljonus kv.m..

2025. gada pirmajā ceturksnī tirgū tika nodoti divi projekti – Sirin pabeidza pirmo Sirin Park Marupe kārtu ar vairāk nekā 27 000 kv.m., piedāvājot gan tradicionālās noliktavas, gan "stock-office" telpas, savukārt Piche pabeidza otro Mārupes parka kārtu ar 14 000 kv.m. platību.



Avots: Newsec

Pieprasījums

2012. un 2013. gadu varētu raksturot ar pieaugošu pieprasījumu pēc noliktavu un ražošanas telpām. Tā nomas darījumu skaits sāka pieaugt 2012. gadā un sasniedza maksimumu 2013. gadā, būtiski samazinot vakanci jeb brīvo platību īpatsvaru. Lielākais pieprasījums bija pēc vidēja izmēra noliktavām 500-1000 kv.m. platībā labās vietās un ar konkurētspējīgu, modernu tehnisko aprīkojumu. Liels nomas pieprasījums bija pēc vieglās rūpniecības ražošanas telpām,

kā arī loģistikas telpām ar “cross-dock” funkciju. Visvairāk industriālo platību tika iznomātas 2012. gada 2. pusgadā un 2013. gada sākumā, kopā sasniedzot 70 tūkst. kvadrātmetru, kā rezultātā brīvu, kvalitatīvu telpu piedāvājums ar platību virs 1 tūkst. kv.m. strauji samazinājās.

2014. gada laikā tika noslēgti vairāki lieli nomas darījumi. Tādi uzņēmumi kā VIA 3L un Amber Logistics izvēlējās jaunuzcelto loģistikas centru Dreiliņos Balt Cargo Solutions, savukārt gada beigu lielākais darījums bija Trialto uzņēmuma pārvākšanās no Dominante Park uz Avers loģistikas centru.

2015. gadā tirgū iezīmējās darbības optimizācija, kā, piemēram, DSV loģistikas centra pārdošana un saņemšana atpakaļnomā, tāpat L’Oreal pārcēla savu darbību uz Poliju. Jāatzīmē, ka, augsto nomas maksu dēļ salīdzinājumā ar citām Baltijas valstīm, augošie Baltijas mēroga mazumtirgotāji un izplatītāji saskārās ar grūtībām atrast optimālas noliktavu telpas darbības pārceļšanai. Sakarā ar pieaugošo “built-to-suit” projektu attīstību 2015. gadā tirgus absorbēja lielāko daļu uzbūvēto industriālo telpu vēl pirms to nodošanas ekspluatācijā.

Relatīvi mazs piedāvājums 2016. un 2017. gadā radīja arī nomas darījumu kritumu.

2018. gadā nomas tirgu veicināja vairāku uzņēmumu pārvākšanās. Tāpat tika novērota tendence, ka jauni īres līgumi pārsvarā tika slēgti par mazākām telpām, parasti ap 1 500 - 2 000 kv.m.

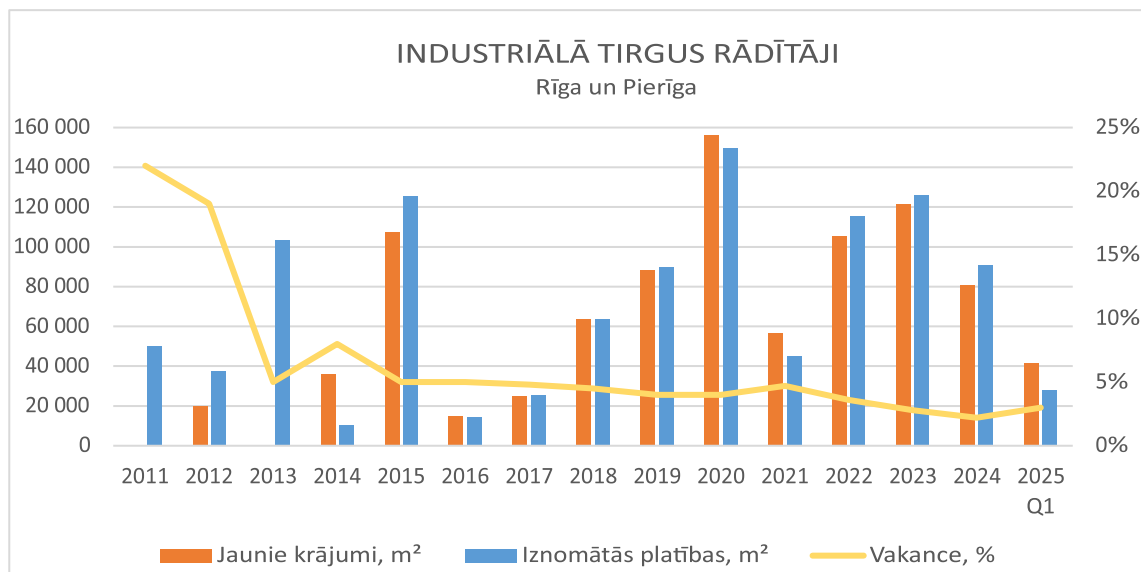
Ekonomikas augšupejoša tendence paātrināja arī industriālā segmenta attīstību, vienam uzņēmumam iznomājot daudz plašākas noliktavu telpas vai pat visu noliktavu. Tā 2019. gadā pārsvarā tirgū tika piegādāti objekti, kuri tika iznomāti uz priekšnomas līguma pamata. Bet kā lielākos nomniekus varētu minēt Elko, Printful, Latvia MGI un citi.

Turpmākajos gados turpinājās “built-to-suit” tendence, lai gan nereti telpas bija tikai daļēji “built-to-suit”. Savukārt COVID izraisīja vērojamo pieprasījumu pēc loģistikas telpām 2020. gada beigās un 2021. gadā. Laikā, kad daudzas nozares cieta, citas piedzīvoja pieaugumu un attīstību (piemēram, pārtikas preču veikali, aptiekas, tiešsaistes tirdzniecība u.tml.), radot pieprasījumu pēc papildu noliktavām un citām industriālajām platībām.

2022. gadā kara dēļ Ukrainā vietējais industriālais tirgus nedaudz palēninājās. Tomēr 2022. gadā ekspluatācijā nodotie un plānotie industriālie īpašumi tika nereti pilnībā iznomāti. Lielās noliktavas pārsvarā tika būvētas pēc pasūtījuma, visbiežāk vienam vai dažiem lieliem klientiem.

Tāpat 2023. gadā ekspluatācijā nodotie objekti guva labu pieprasījumu – kā jau minēts, divi objekti tika uzbūvēti pēc pasūtījuma kā “built-to-suit” objekti, bet pārējās industriālas platības pamatā tika iznomātas vēl pirms objektu nodošanas ekspluatācijā.

Tā kā A klases noliktavām pieprasījums 2024. gada trijos ceturkšņos pārsniedza piedāvājumu, vakance turpina samazināties un nokritās līdz 2.3%. Principā var teikt, ka jaunākajos industriālajos parkos brīvu platību nav. 2024. gada noslēgumā pieprasījums palēninājās, un kopā ar piegādēm 2025. gada pirmajā ceturksnī šobrīd ir pieejama telpu platība nomniekiem. Tomēr pieprasījums joprojām ir spēcīgs, un nav pazīmju, ka drīzumā būtu gaidāms būtisks vakanto telpu pieaugums.



Avots: Newsec

Brīvās platības jeb vakance un nomas maksas

2023. un 2024. gada sākumā būtiskas indeksācijas rezultātā nomas maksas ir kopumā pieaugušas gan A, gan B klases industriālajām platībām. Saistībā ar būvniecības izmaksām un ierobežotu daudzumu jaunu telpu tuvākajā nākotnē, ko nosaka galvenokārt pieejamās zemes trūkums industriālo un loģistikas attīstībai, nomas maksas var tikt un tiek paaugstinātas vēl vairāk par spīti zemākai ekonomikas aktivitātei un zelai inflācijai.

A klases industriālās telpas Rīgā un Pierīgā:

Nomas maksas:

Parasti svārstās no 4,70 līdz 6,00 EUR/kv.m./mēnesī. Pieprasītākās platības ir no 500 līdz 5 000 kv.m. Mazākām platībām nomas maksas parasti ir augstākas, dažkārt pārsniedzot 6,0 EUR/kv.m./mēnesī. Papildus nomas maksai nomnieki maksā PVN, komunālos maksājumus, apsaimniekošanas maksu. Apsaimniekošanas maksas vidēji sastāda no 0,60 līdz 1,30 EUR/kv.m./mēnesī.

Līgumu nosacījumi:

A klases ēkās nomas termiņi parasti ir salīdzinoši gari, bieži 3-5 gadi, un nomas maksas tiek indeksētas atbilstoši Latvijas PCI vai Eirozonas HICP, atkarībā no nomnieka rakstura. Indeksācija parasti tiek veikta reizi gadā. Tāpat nomas maksa var tikt indeksēta, ja tiek atjaunots esošais līgums, vai tā var tikt attiecīgi kāpināta nomnieka maiņas gadījumā.

Brīvās platības:

Brīvās platības jeb vakance A klases industriālajās telpās ir diezgan zema un vidēji svārstās no 2-3%, tomēr nereti šādas klases objektos brīvo platību nav vispār.

B klases industriālās telpas Rīgā un Pierīgā:

Nomas maksas:

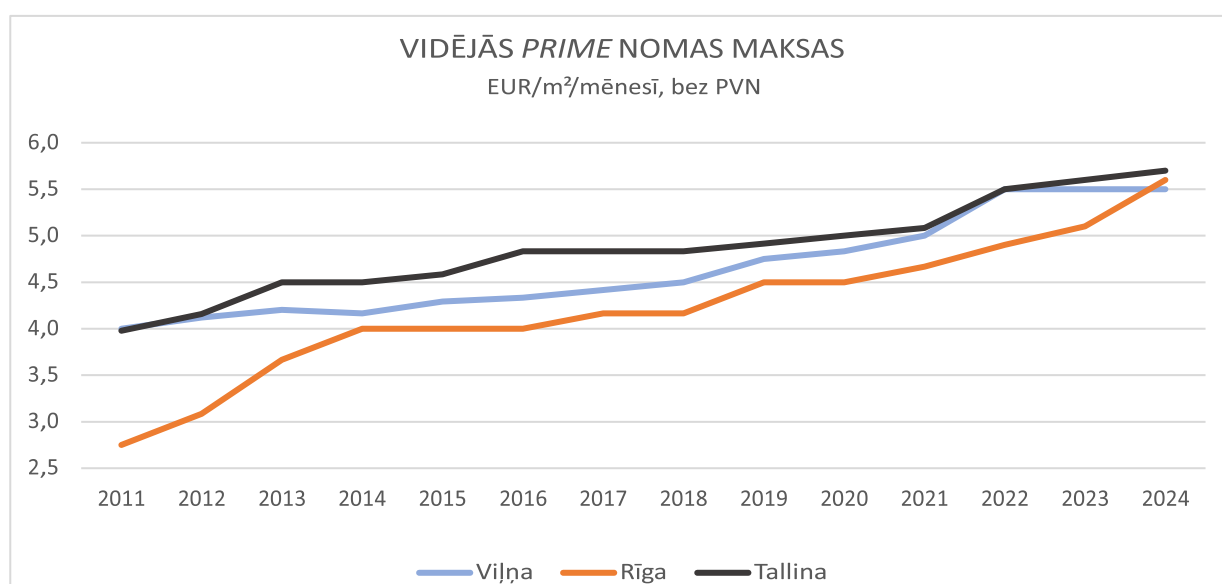
B klases apsildāmām noliktavām vai ražošanai piemērotām telpām nomas maksas vidēji svārstās no 3,00 līdz 4,50 EUR/kv.m. mēnesī. Mazākām telpām parasti tiek piemērota nedaudz augstāka nomas maksa. Papildus nomas maksai nomnieki maksā PVN, komunālos maksājumus un lielākoties arī apsaimniekošanas maksu (no 0,35 līdz 0,80 EUR/kv.m.).

Līguma nosacījumi:

B klases telpām līgumi parasti ir uz laiku no 1- 2 gadiem, nomas līgumos var nebūt iekļauta nomas indeksācija kā tas biežāk ir A klases telpām. Bet nereti pat, ja nomas maksas indeksācija ir ietverta nomas līgumā, tā var netikt piemērota, jo B klases telpu iznomātāji vairāk rūpējas par telpu maksimāli iespējamo noslogojumu. Gadījumos, kad nomas maksa tiek indeksēta, tas notiek atbilstoši Latvijas PCI indeksam vai esošā līguma atjaunošanas vai attiecīgi nomnieka maiņas gadījumā.

Brīvās platības:

B klases telpu segmentā brīvo telpu īpatsvars dažādos objektos mēdz būtu diezgan atšķirīgs, tas galvenokārt ir atkarīgs no īpašuma atrašanās vietas, rakstura, kvalitātes, attiecīgi vakance jeb brīvās telpas vidēji sastāda no 5-15%. Bet nereti sastopamas, ka vakance ir zemāka vai pieprasītos objektos brīvo platību var nebūt vispār.



Avots: Newsec

Vidējās industriālā segmenta Premium/A klases augšgala noliktavu platību nomas maksas Rīgā ir sasniegušas vidējo līmeni Baltijas valstīs un aptuveni sastāda 5,6 EUR par kvadrātmetru mēnesī, bez PVN.

Kvalitatīvu industriālo telpu brīvo platību līmenis 2009. gada krīzes laikā atkarībā no projekta sasniedza 30%50%. Tomēr turpmākajos gados jauna piedāvājuma trūkums un kopējās ekonomiskās situācijas uzlabošanās izraisīja būtisku brīvo platību jeb vakances līmeņa samazināšanos. Brīvo platību īpatsvara samazinājums sākās 2010. gadā, un 2012. gada beigās industriālo platību vidējā tirgus vakance nokritās līdz 19%.

Industriālo platību vakance turpināja strauji samazināties un 2013. gada beigās tā bija 5% līmenī. Kopš tā laika industriālo platību vidējais vakances līmenis Rīgā un tās apkārtnē nav būtiski mainījies.

Uz 2019. gada beigām industriālo platību vakances līmenis nokritās zem 5% atzīmes. Tā kā turpmākajos gados pieprasījums augs un liela daļa tirgū piegādāto platību tika iznomātas jau plānošanas vai būvniecības stadijā, vakance palika šajā līmenī.

Jau vairākus gadus pēc kārtas industriālo telpu vidējā tirgus vakance turpina samazināties un 2024. gada 3. ceturkšņa beigās sastādīja 2,3%, nedaudz pieaugot līdz 3% radītājam 2024. gada beigās saistībā ar zemākiem priekšnomas rādītājiem. Telpas ar jaunākajiem energoefektivitātes standartiem ir vispieprasītākās un parasti tajās nav brīvu platību.

Kopumā vakances līmenis, tāpat kā nomas maksas, ir ļoti atkarīgs no industriālā objekta atrašanās vietas, telpu tehniskajiem kvalitātes rādītājiem un telpu apsaimniekošanas. Rūpniecisko telpu trūkums vidējām un lielām platībām bija iemesls, kāpēc uzņēmumi sāka meklēt zemes gabalus labās vietās, lai būvētu "built-tosuit" loģistikas centrus.

Zemes tirgus.

Novērtējamā objekta apkārtnē, teritorijā, kas aptver Rīgas pilsētas rūpnieciskās teritorijas ap Granīta ielu, kā arī Granīta ielas apkārtni Ropažu novada Stopiņu pagastā un ap Getliņu izgāztuvi, kā arī Salaspils novadā, jāsecina ka 2024. gadā un 2025. gada pirmajā pusē zemes gabaliem tirgū novērojama straujš cenu kāpums. Neapbūvētu zemes gabalu tirgus cenu līmenis darījumos svārstījies no EUR 17 līdz EUR 30/kvm. atkarībā no zemes gabala platības (8000-25000 kvm), darījumu cenas svārstījās no EUR 250 000 līdz EUR 420 000. līdzšinējo tirgus aktivitāti raksturo 5-10 darījumi ar līdzīgiem īpašumiem ik gadus.

Darījumu informācija par zemes gabaliem, uz kuriem atrodas rūpniecībā izmantojama apbūve, norāda uz vēl augstāku cenu līmeni.

Tirgus vērtības aprēķins

Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzināmie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Par aprēķina vienību izvēlēta nekustamā īpašuma Dālderu iela 6, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, LV-2121 platība Vērtētājam zināmi vairāki līdzīgu objektu pārdošanas gadījumi. Salīdzināšanai izvēlēti četri darījumi ar līdzīga izmantojuma zemes gabaliem.

Salīdzināmais darījums Nr.1



03.01.2025. Noticis darījums ar zemes gabalu Jaudas iela 21, Acone, Salaspils pagasts, Salaspils novads, kadastra Nr. 8031 001 0726. Darījums noticis ar 12 503 kvm lielu zemes gabalu. Darījuma cena EUR 280 000. Savulaik zemes gabalam līdz ar blakus īpašumiem izstrādāts Lokālplānojums. Tas spēkā. Zemes gabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Zemes gabals robežojas ar ielu.://cenubanka.lv/lv/object/2026756. Darījumā brīdī nav spēkā esošu būvniecības lietu.

Salīdzināmais darījums Nr.2



26.10.2023. Noticis darījums ar zemes gabalu Šķembu iela 1, Rīga, kadastra Nr. 0100 121 0238. Darījums noticis ar 13 433 kvm lielu zemes gabalu. Darījuma cena EUR 293 000. Zemes gabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Zemes gabals robežojas ar ielu. Iegādāts Rīgas pilsētas pašvaldības izsolē. Darījumā brīdī nav spēkā esošu būvniecības lietu. <https://cenubanka.lv/lv/object/1739682>

Salīdzināmais darījums Nr.3



26.10.2023. Noticis darījums ar zemes gabalu Šķembu iela 2, Rīga, kadastra Nr. 0100 121 0235. Darījums noticis ar 23 803 kvm lielu zemes gabalu. Darījuma cena EUR 413 000. Zemes gabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Zemes gabals robežojas ar ielu. Iegādāts Rīgas pilsētas pašvaldības izsolē. Darījumā brīdī nav spēkā esošu būvniecības lietu. <https://cenubanka.lv/lv/object/1739543>

Salīdzināmais darījums Nr.4



11.03.2025. Noticis darījums ar zemes gabalu Kaudziņu iela 4a, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, kadastra Nr. 8096 007 0373. Darījums noticis ar 8230 kvm lielu zemes gabalu. Darījuma cena EUR 251 000. Zemes gabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Zemes gabals robežojas ar ielu. Darījumā brīdī nav spēkā esošu būvniecības lietu.
<https://cenubanka.lv/lv/object/2091426>

Vērtības aprēķins atspoguļots tabulā:

Salīdzināmie īpašumi	Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4	Novērtējamais objekts
	Jaudas iela 21, Acone, Salaspils pagasts, Salaspils novads	Šķembu iela 1, Rīga	Šķembu iela 2, Rīga	Kaudziņu iela 4a, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads	
Darījuma laiks	01.2025.	10.2023.	10.2023.	03.2025.	13 200 199,70
Kopējā cena, EUR	280 000	293 000	413 000	251 000	
Zemes kopējā platība, kv.m. Apbūve	12 503 nav	13 433 nav	23 803 nav	8 230 nav	
Cena, EUR/kv.m.	22,4	21,8	17,4	30,5	
Īpašuma tiesības	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	22	22	17	30	
Finansējuma apstākļi Koriģētā cena, EUR/kv.m.	0%	0%	0%	0%	
22	22	17	30		
Darījuma apstākļi	0%	5%	5%	0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	22	23	18	30	
Izdevumi uzreiz pēc darījuma	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	22	23	18	30	
Darījuma veikšanas laiks	0%	15%	15%	0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	22,4	26,3	21,0	30,5	
Atrašanās vieta un citi parametri	% EUR	% EUR	% EUR	% EUR	
Atrašanās vieta	2% 0,45	0% 0,00	0% 0,00	-15% -4,57	
Novietojums reģionā, infrastruktūra				-15%	
Reģions	2%	0%	0%	0%	
Piekļūšana (tai skaitā segums)	0%	0%	0%	0%	
Juridiski nodrošināta piekļūšana	0%	0%	0%	0%	
Komerčiālais potenciāls	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	-1% -0,21	0% -0,08	14% 2,96	-7% -2,02	
Zemes gabala forma	-1% -0,22	0% 0,26	-2% -0,42	-2% -0,61	
Apbūve	-1% 1,34	1% 1,58	5% 1,05	0% 2,44	
Meža zeme zemes gabalā	0%	0%	0%	0%	
Teritorijas zonējums	0%	0%	0%	2%	
Teritorijas labiekārtojums	2%	2%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	2%	0%	
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.	24,2	28,3	25,0	26,3	
Kopējā korekcija	8%	7%	19%	-14%	
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.					25,9
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR					342 435

Novērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR

342 000

Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Dālderu iela 6, Rumbula, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, LV-2121 tirgus vērtība ar pārdošanas termiņu 12 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 29. maijā noapaļojot sastāda:

EUR 342 000 (trīs simti četrdesmit divi tūkstoši eiro).

Tirgus vērtības aprēķins ir veikts ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju un norāda uz potenciāli iespējamo cenu, kas varētu tikt sasniegta iespējamā darījuma rezultātā, tādejādi ietver pievienotās vērtības nodokli (PVN) gadījumā, ja darījums tiku klasificēts kā ar PVN apliekams.

Novērtējamais objekts ir lietots īpašums.

Būvniecības informācijas sistēmā https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions nav reģistrētu būvniecības lietu.

SIA "Newsec Valuations LV" nekustamā
īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts Nr.107

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

Vērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.30,
- LĪVA kompetences sertifikāts Nr. 107,
- Komerpcilnvara,
- Īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti,
- Zemes robeža plāns,
- VZD KR dati,
- Informācija no Nekustamā īpašuma tehnisko pasēs

Pielikumi




EN ISO/IEC 17024
53-290


**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 107

Jānis Gobinš
vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2007. gada 12. jūlija
datums

Sertifikāts piešķirts
2022. gada 13. jūlijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2027. gada 12. jūlijam
datums


Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559



SIA "Newsec Valuations LV"
Reģistrācijas numurs: 40103216919
Adrese: Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050
Tālrunis: +371 67508400
E-pasts: info@newsec.lv



KOMERCPIĻNVARA

Rīgā, 2024.gada 1.novembrī.

Nr.5PL-2024-4

Ar šo SIA "Newsec valuations LV" pilnvaro Nekustamā īpašuma vērtētāju Jāni Gobiņu, vienpersoniski pārstāvēt SIA "Newsec valuations LV" attiecībā ar trešajām personām nekustamo īpašumu vērtēšanas jautājumos, SIA "Newsec valuations LV" vārdā un interesēs slēgt tiesiskus darījumus (līgumus) ar trešajām personām par nekustamo īpašumu vērtēšanu, parakstīt nekustamo īpašumu un kustamās mantas vērtējumus, sniegt īpašumu konsultācijas, rakstveida atzinumus un tirgus pētījumus, parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktus, rēķinus.

Pilnvara stājas spēkā 2024.gada 4.novembra.
Pilnvara ir spēkā līdz 2025.gada 31.decembrim.

Kaspars Dzedulis
SIA "Newsec valuations LV"
Valdes priekšsēdētājs

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

Informācijas prasītājs: Kaspars Dziedulis. Pieprasījums izdarīts 03.06.2025 08:04:55.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

6/3/25, 1:18 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80960070026	Dālderu	1.32 ha	325	-	Stopiņu pagasts, Ropažu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80960070026	1/1	Dālderu iela 6, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2121

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	47330	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	63360	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80960070026001	1/1	Dālderu iela 6, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2121	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.3200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4100
t.sk. Aramzemes platība:	0.3200
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0900
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:	0.5600
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3500
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

6/3/25, 1:18 PM

Ekrānizdruka

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Noliktavu apbūve	1002	1.3200	ha

Mērniecība		
Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Gunārs Zuments	01.08.2006

Būves			
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese	Nosaukums
80960070026001	1/1	Dālderu iela 6, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2121	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	199.7		
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas		
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ār sienām		
Uzbūvēšanas gads:	1933		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-		
Ēkas apsekošanas datums:	16.05.1998		

Kadastrālās vērtības			
Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	25574	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	79081	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinātais koef. 0.8)

Telpu grupas	
Kadastra apzīmējums	Adrese
80960070026001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	19
Ēkas apsekošanas datums:	16.05.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības			
Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	25574	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	79081	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinātais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopējā platība (kv.m.):	199.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	199.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	199.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	106.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	92.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0

6/3/25, 1:18 PM

Ekrānizdruka

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	8.1	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	3.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	18.2	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	22.3	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	15.2	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	4.4	-
7	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	4.1	-
8	Mazgāšanas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	3.9	-
9	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	10.5	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	31.4	-
11	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	21.3	-
12	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	5.6	-
13	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	7.0	-
14	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	6.7	-
15	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	7.2	-
16	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.7	-
17	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	5.8	-
18	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	11.7	-
19	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija, Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	-

Būves apjoma rādītāji

6/3/25, 1:18 PM

Ekrānizdruka

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	700.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	249,4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1933
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglobetona bloki	1933
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1933
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1933

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
50103296761	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AR inženieri"	1/1	juridiska persona	80960070026	Skolas iela 4F, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov., LV-3018

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	09.05.2024	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	08.04.2016	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	08.04.2016	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	13.08.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	23.07.2024	B.7.1-5/24/266	Ropažu novada pašvaldība
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	19.09.2006	-	SIA "Latvijas valsts mēriņieks" Rīgas birojs
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	13.08.1998	-	Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	15.11.1996	-	VZD Rīgas rajona nodaļas Mēriņieciņas birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	20.09.1995	35	Stopiņu pagasta padome

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

LR VZD Rīgas rajona nodaļas
Nekustamā īpašuma vērtēšanas birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TEHNISKĀ PASE	
Arhīva lietas Nr. <u>103</u>	
Rīgas rajons	
Pilsēta _____	
iela, prosp. _____ mājas Nr. _____	
pagasts <u>STOPIŅU</u>	
māju nosaukums <u>"DĀLDERI"</u>	
Kadastra Nr. <u>8096-07-0046</u>	

Nekustamais īpašums reģistrēts Valsts zemes grāmatu nodaļā				
Reģ. dat.	Nodalījuma (folijas) Nr.	Žurnāla Nr.	Zeme vai celtnes	Zemes grāmatas nodaļas nosaukums

Forma Nr. 5

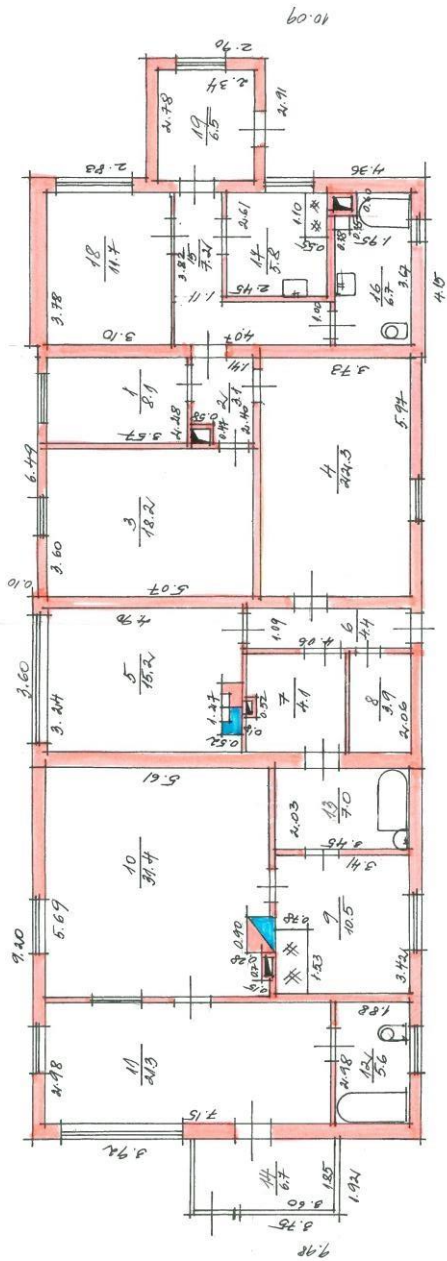
PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

Pilsēta _____ rajons RĪGAS pagasts STOPIŅU māju nos. DĀLDERI¹¹
iela, prosp. _____ mājas Nr. _____

Ieraksta datums	Ceļņai Nr.	Stāvs	Dzīvokļu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumša	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²							Istabu iekš. augst.	
							ēkas kop. platība	tajā skaitā				paiglaukums			
								dzīvojamā kop. platība	platība tajā skaitā bez apk.	lodžija balkons					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
16. 05.98	1	1		1	ISTABA		8.1	8.1						2.65	
				2	BATĒNIS		3.1						3.1		
				3	ISTABA		18.2	18.2							
				4	—		22.3	22.3							
				5	—		15.2	15.2							
				6	BATĒNIS		4.4							4.4	
				7	KURTUVE		4.1							4.1	
				8	HAB. T.		3.9							3.9	
				9	VIRTUVE	1B	10.5							10.5	2.45
	10	ISTABA		31.4	31.4										
	11	PRIEKŠT.		21.3							21.3				
	12	VANĪNAS ISTABA		5.6							5.6				
	13	—		7.0							7.0				
	14	VEĢĒTERIS	1B	6.7							6.7				
	15	BATĒNIS	1A	7.2							7.2	2.50			
	16	VANĪNAS ISTABA		6.7							6.7				
	17	VIRTUVE		5.8							5.8				
	18	ISTABA		11.7	11.7										
	19	VEĢĒTERIS	1A	6.5							6.5				
PAMATĒDĒNE KOPĀ							199.9	106.9				92.8			

Izpildīja _____

Pārbaudīja _____




LIT 1 A
 A=4.50

LIT 1
 A=8.65

LIT 1 B
 A=21.45

Rīgas rajona nekustama
 īpašuma vērtēšanas birojs
 STĀVA PLĀNS
 CELTNEI Nr. 1
 Adrese: RĪGAS STĀV
 STOPIŅU PAG.
 DĀLDERU I.

Darbu izpildīja: *[Signature]*
 Darbu pārbaudīja: *[Signature]*
 "16." 03. 1998.




LATVIJAS REPUBLIKA
Rīgas rajons
Stopiņu novads
DĀLDERI
Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8096 007 0026

ZEMES ROBEŽU PLĀNS


Robežu plāns izgatavots uz Māras Ilonas Melnes 2006.gada 14.jūnija iesnieguma Nr.14042 pamata, uzmērot 1996.gada 15.augustā ierādītās robežas

Robežu plāns sastādīts pēc 2006.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 1000.

Zemes platība ir 1.32 ha.



VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālā nodaļa

<p>Plāns biržotājam izstrādājis Valsts zemes dienests</p>		M.Vitola	23-11-2006
---	---	-----------------	-------------------

1(2)



SIA Tet, Dzirnau iela 105, Rīga LV-1011
Vienotais reģ. Nr. 40003052786
PVN reģ. Nr. LV40003052786
Swedbank AS, kods HABA LV 22
Norēķinu konts LV55HABA000140X040000

AR INŽENIERI, SIA
SKOLAS IELA 4F, OZOLNIEKI, OZOLNIEKU
PAG., JELGAVAS NOV.
LV-3018

Rēķins Nr.	40882028-0
Izrakstīts	20.05.2025.
Abonents	AR INŽENIERI, SIA
Reģ. Nr.	50103296761
Abonenta juridiskā adrese	SKOLAS IELA 4F, OZOLNIEKI, OZOLNIEKU PAG., JELGAVAS NOV.
Konta Nr.	4040395
Līguma Nr.	No
Klienta/Līguma Nr.	13110323

Maksājuma mērķi lūdzu norādīt: Tet rēķina Nr.40882028-0 apmaksā, klienta Nr.13110323

Informācija par iepriekšējo periodu	Summa, €
Samaksai 16.04.2025.	32,88
25.04.2025. veiktais maksājums	-32,88
Atlikums	0,00

Kārtējā rēķina kopsavilkums	Apjoms Mērv.	Summa, €
Elektroenerģija		
Apkalpošanas maksa	39,36 kWh	0,91
Maksa par elektroenerģiju	39,36 kWh	3,06
Pārvades un sadales pakalpojumi		
Maksa par elektroenerģijas piegādi	39,36 kWh	1,56
Maksa par jaudas uzturēšanu	25,00 A	20,50
PVN kopā (skat. PVN atšifrējumu)		5,47
Kārtējā rēķina kopējā summa		31,50

Lūdzam samaksāt šo rēķinu līdz 01.06.2025.	SUMMA SAMAKSAI	31,50
--	-----------------------	--------------

Rēķina sagatavošana un pārbaude (aut. otdobai) elektroniski



Informējam, ka Jums šobrīd nav noslēgts līgums ar kādu konkrētu elektroenerģijas tirgotāju, tādēļ elektrību saņemat Pedējas garantētās piegādes ietvaros. Atgādinām, ka Jums 9 mēnešu laikā jāizvēlas tirgotājs un jānoslēdz līgums, lai elektroenerģijas padeve netiktu pārtraukta. Ja vēlaties, lai līgums stājas spēkā ar nākamā mēneša 1. datumu, līgums ar kādu no tirgotājiem jānoslēdz līdz 9. datumam. Izvēlieties sev piemērotāko tirgotāju šeit <https://sadalestikls.lv/lv/majsaimniecibam-un-uznemumiem>

Ja nepieciešams sazināties ar Tet, rakstiet uz tet@tet.lv vai zvaniet uz 67177177

Saņēmējs: SIA Tet, Dzirnau iela 105, Rīga LV-1011, Vienotais reģ. Nr. 40003052786

Saņēmējbanka SEB banka, UNLALV2X, norēķinu konts LV83UNLA0002001469375
Saņēmējbanka Luminor Bank, RIKOLV2X, norēķinu konts LV61RIKO0001130000798
Saņēmējbanka Swedbank, HABA LV22, norēķinu konts LV05HABA000140X040000
Saņēmējbanka Citadele banka, PARXLV22, norēķinu konts LV84PARX0000004511018



TET-40882028-31.50

Elektroenerģijas pakalpojumi	Apjoms	Rādījumi	Periods	Cena €	Aprēķināts € bez PVN
DĀLDERU IELA 6, RUMBULA, STOPIŅU PAG., ROPAŽU NOV.					
Tarifu plāns Tarifu plāns Pēdējā garantētā piegāde. INDIVIDUĀLĀ MĀJA.					
Maksa par elektroenerģiju; skait. Nr. 93008864	39,36kWh	46664.17-46703.53	01.04.25-30.04.25	0,07769**	3,06
Apkalpošanas maksa	39,36kWh	46664.17-46703.53	01.04.25-30.04.25	0,02300	0,91
Maksa par elektroenerģijas piegādi; tarifs PAMATA-1 3F	39,36kWh	46664.17-46703.53	01.04.25-30.04.25	0,03962	1,56
Maksa par jaudas uzturēšanu	25A		01.04.25-30.04.25	0,82000	20,50
** Nord Pool elektroenerģijas vidējā svērtā cena norēķinu periodā.				Kopā	26,03
				Kopējā summa bez PVN	26,03
				PVN	5,47
Kārtējā rēķina PVN atšifrējums	PVN tips	PVN likme	Summa bez PVN €	PVN €	
	1	PVN likme 21%	26,03	5,47	
			PVN summa	5,47	

REAL ESTATE VALUATION NEWSEC LATVIA

Real estate valuation Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification and valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



LATVIA

Marijas 2a, Riga, Latvia,
LV-1050 info@newsec.lv

Kontakti:

Jānis Gobiņš

Nekustamā īpašumavērtētājs

Mob.: 26 548 793

j.gobins@newsec.lv

Paldies!

