

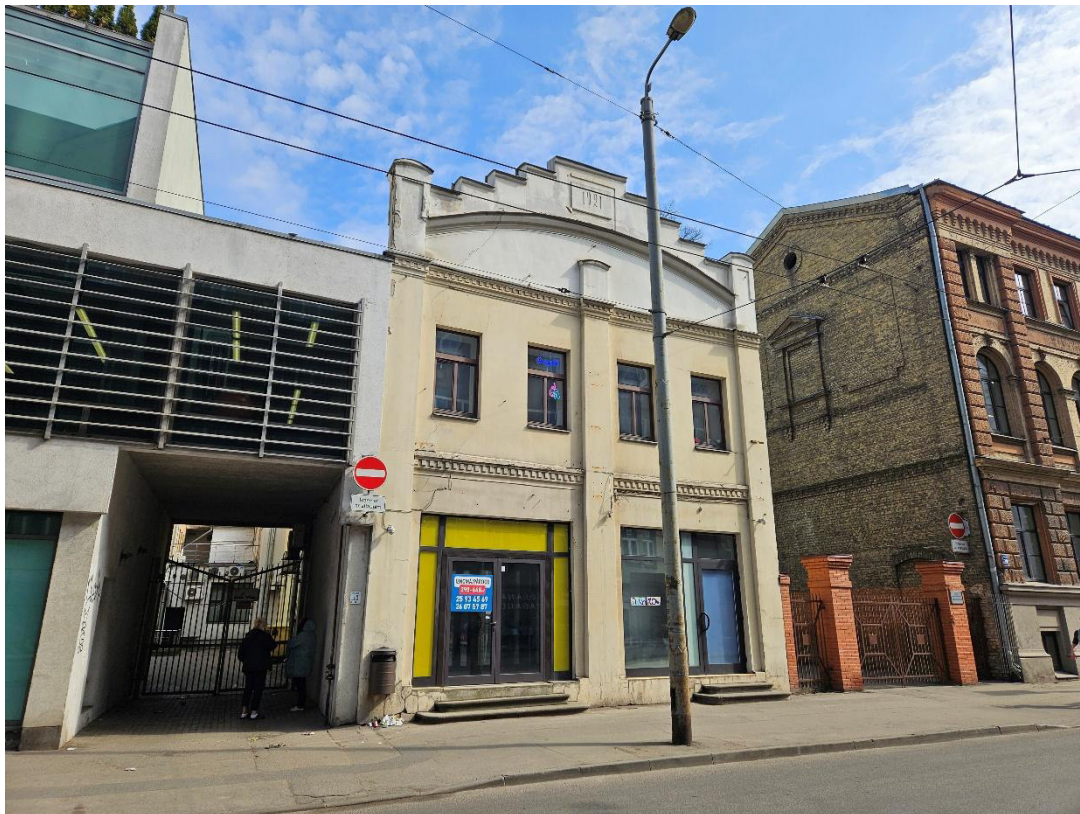
Latvio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



Matīsa iela 37 - 1, Rīga, LV-1009
Reģ. Nr. V/26-1934



Rīga, 2026. gada 30. aprīlis
Reģ. Nr. V/26-1934

Par nekustamā īpašuma
Rīgā, Matīsa ielā 37 - 1 novērtēšanu

SIA "BOMA Capital"

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši novērtēšanu nekustamam īpašumam ar adresi Matīsa iela 37 - 1, Rīga, kas ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4274 - 005, kadastra Nr. 0100 929 4161, un sastāv no neapdzīvojamās telpas Nr. 1 (telpu grupas kadastra apzīmējums 0100 034 0057 004 005) ar kopējo platību 326,4 m² un kopīpašuma 3264/30625 domājamām daļām no četrām būvēm (kadastra apzīmējumi 0100 034 0057 001, 0100 034 0057 002, 0100 034 0057 004 un 0100 034 0057 007) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 034 0057), turpmāk tekstā – vērtējamais objekts jeb vērtēšanas objekts.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību tādā tehniskā stāvoklī, kāds tika konstatēts 2026. gada 17. aprīlis.

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Darba **mērķis** ir noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību esošā stāvoklī iespējamās izsoles sākuma cenas noteikšanai. Vērtējums sagatavots pasūtītāja paša zināšanai un vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta Rīgā, Matīsa ielā 37 - 1, kadastra Nr. 0100 929 4161, atbilstoši tirgus situācijai 2026. gada 17. aprīlī, aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **EUR 310 000 (trīs simti desmit tūkstoši eiro)**;
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 217 000 (divi simti septiņpadsmit tūkstoši eiro)**.

Ar cieņu
Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

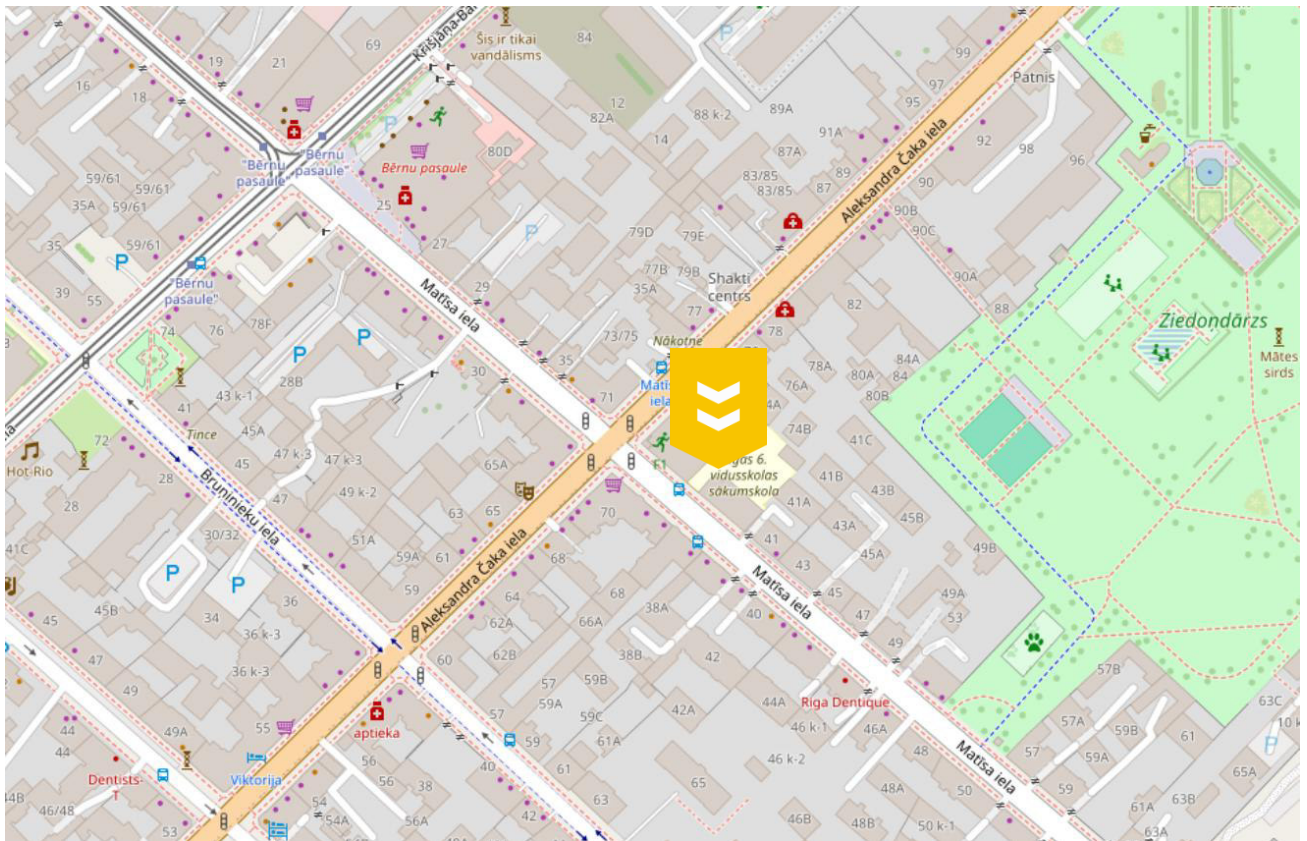
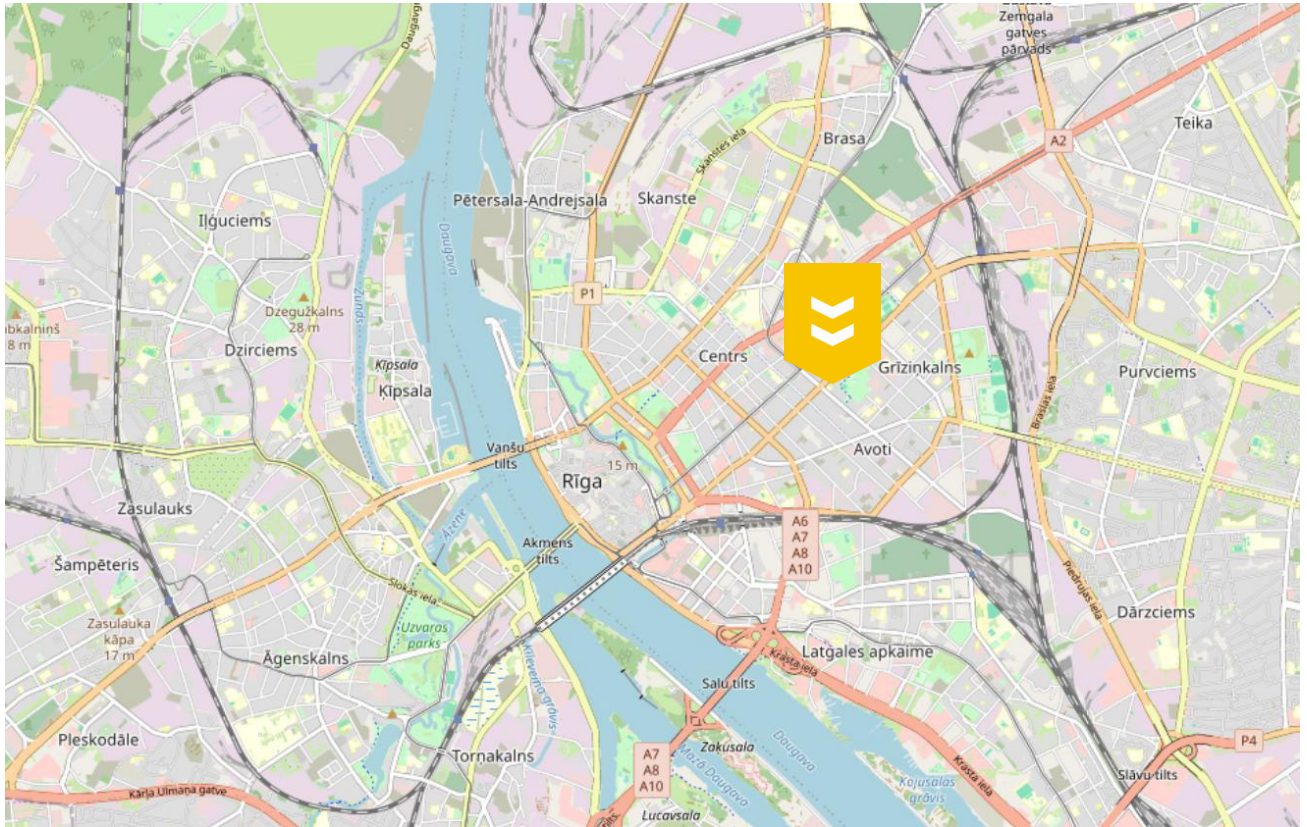
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	10
4. Vērtējamais objekts	12
5. Vērtību definīcija	16
6. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	16
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	21
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	21
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	22
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	24
11. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	32
12. Neatkarības apliecinājums	32
13. Slēdziens	32

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē

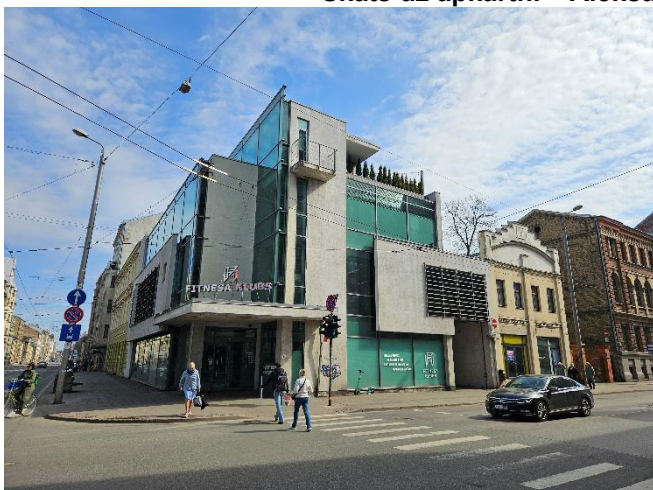


Avots: www.openstreetmap.org

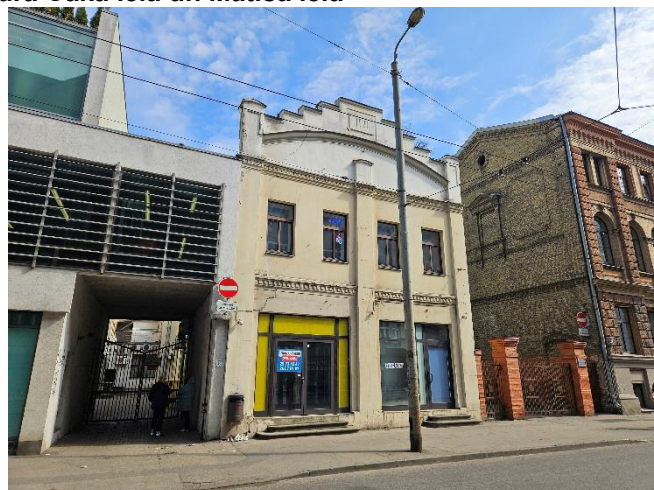
2. Vērtējamā objekta fotoattēli



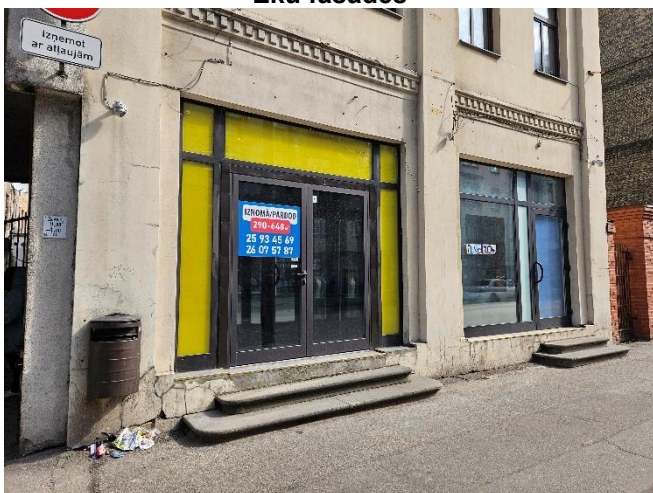
Skats uz apkārtni – Aleksandra Čaka iela un Matīsa iela



Ēku fasādes



Ēkas fasāde, kurā atrodas vērtēšanas objekts



Vērtēšanas objekts



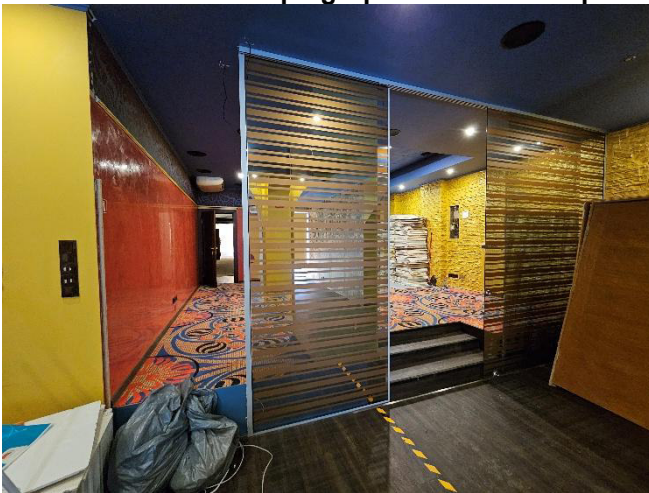
Iekšpagalms – autostāvvietā



Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas



Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas



Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas

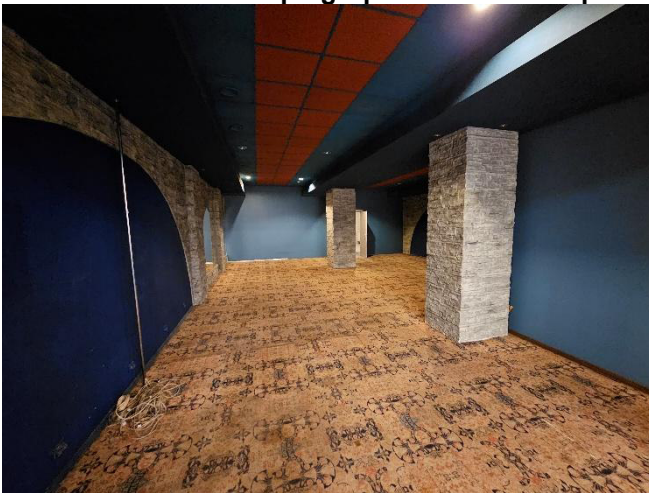




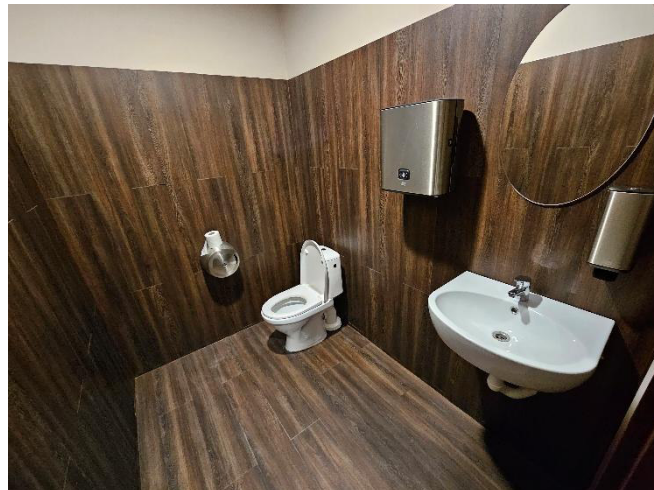
Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas



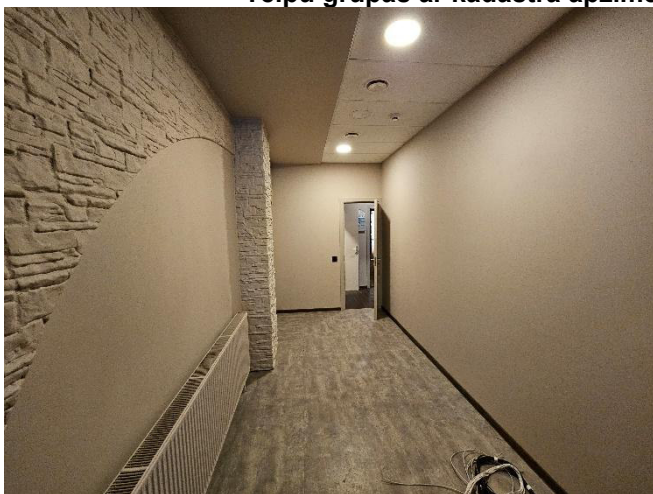
Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas



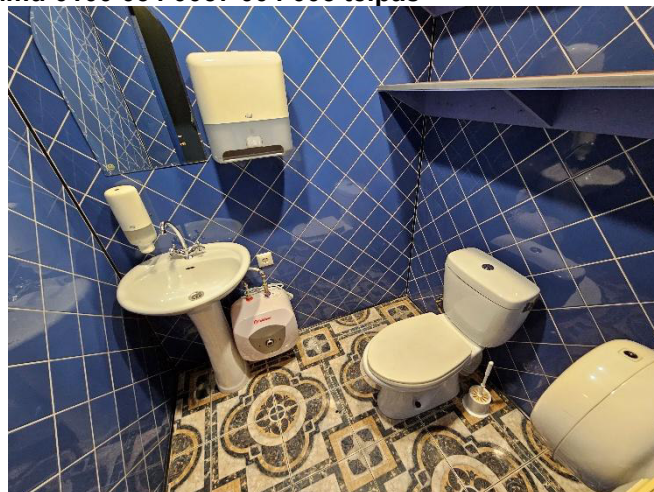
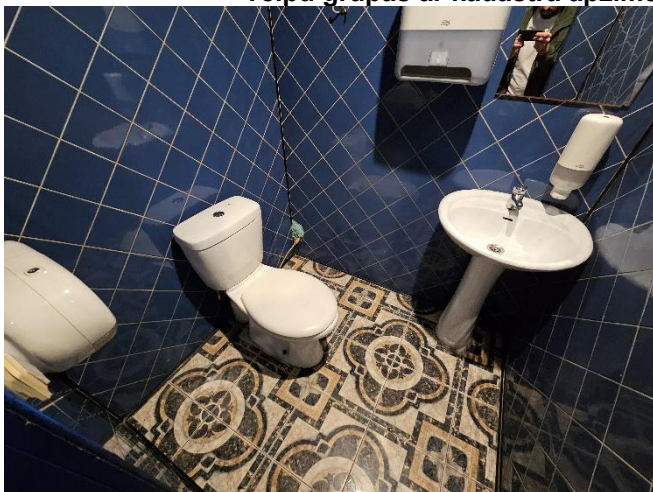
Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas



Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas



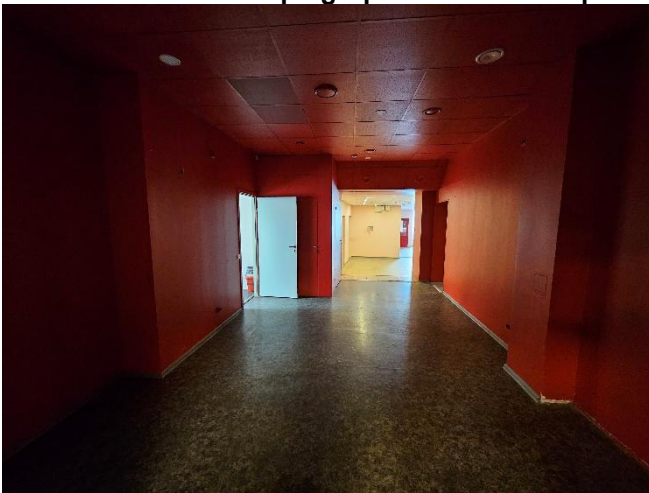
Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas



Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas



Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas




Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas

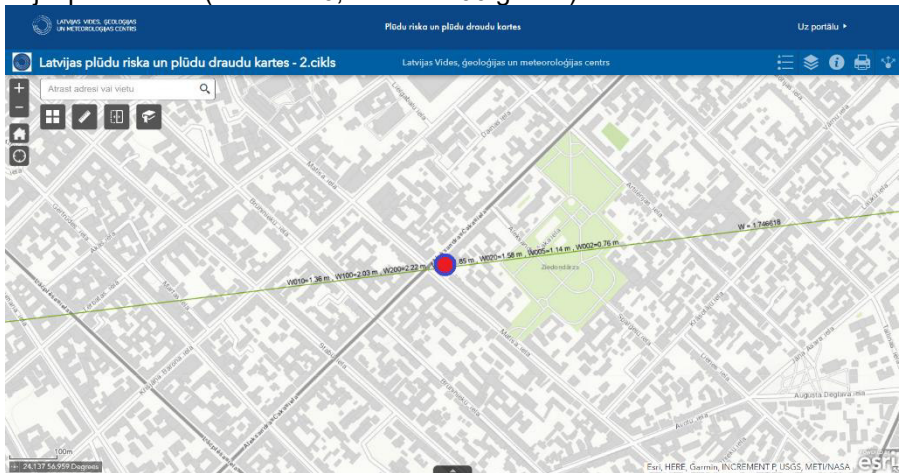


Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005 telpas

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Neapdzīvojamās telpas ēkas 1. stāvā, ar atsevišķu ieeju no ielas
Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību esošā stāvoklī iespējamās izsoles sākuma cenas noteikšanai. Vērtējums sagatavots pasūtītāja paša zināšanai un vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas
Īpašumu adrese	Matīsa iela 37 - 1, Rīga, LV-1009
Īpašuma kadastra Nr.	0100 929 4161
Īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	4274 – 005
Telpu grupu kadastra apzīmējumi	0100 034 0057 004 005
Īpašuma tiesības	SIA "BOMA Capital", reģistrācijas Nr. 50203190321
Vērtējamā objekta sastāvs:	
Nedzīvojamās telpas	<ul style="list-style-type: none"> neapdzīvojamās telpas Nr. 1 ar kopējo platību 326,4 m² ēkas 1. stāvā ar atsevišķu ieeju no Matīsa ielas; saskaņā ar zemesgrāmatas ierakstiem, Īpašnieka lietošanā ir autostāvvietā Nr. A5 ēkas pagalmā
Nelikumīgas pārbūves, cita informācija par Īpašuma dokumentiem	<p>Vērtētājiem nav iespējams konstatēt, vai un cik nozīmīgas pārbūves pastāv vērtēšanas objekta telpās vērtēšanas dienā. Vēsturiskā telpu dokumentācija nav pieejama.</p> <p>Saskaņā ar pasūtītāja sniegtu informāciju, ir izstrādāta un akceptēta iecere ēdināšanas ražošanas un piegādes uzņēmumam piemērotu telpu izveidei, mainot faktisko telpu plānojumu.</p> <p>Uzreiz pēc ieceres akceptēšanas (pirms būvdarbu uzsākšanas) jauns telpu plānojums automātiski tika atspoguļots Valsts zemes dienesta Latgales reģionālās pārvaldes izsniegtā Kadastra informācijas teksta un telpiskos datus par kadastrā reģistrēto telpu grupu un VZD kadastra pārlikā.</p> <p>Aprēķinu ievaros tiek pieņemts, ka gadījumā, ja tiks izvēlēts telpu izmantošanas veids, būtu veicama kadastrālās uzmērīšanas aktualizācija, nepieciešamības gadījumā sākotnēji izstrādājot atbilstošu būvniecības legalizācijas dokumentāciju</p>
Esošais izmantošanas veids	Daudzfunkcionālās komerciālā rakstura telpas ēkas 1. stāvā ar atsevišķu ieeju no Matīsa ielas. Īpašums netiek izmantots
Labākais izmantošanas veids	Daudzfunkcionālās komerciālā rakstura telpas – tirdzniecības vai citu pakalpojumu telpas
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumos ierakstu nav. VZD kadastra informācijas sistēmā ierakstu nav. Vērtējamā objekta tirgus vērtību nozīmīgi ietekmējoši faktori nav konstatēti
Ķīlas	Nav
Īres un nomas līgumi	Nav zināmi
Tirgus vērtība	EUR 310 000 (trīs simti desmit tūkstoši eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 217 000 (divi simti septiņpadsmit tūkstoši eiro)
Objekta vizuālas apskates un vērtēšanas datums	2026. gada 17. aprīlis
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 30. aprīlis

<p>Piezīmes par PVN</p>	<p>Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu Īpašumam būtu jāpāriet no viena Īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē.</p> <p>PVN piemērošanas jautājumi neietilpst vērtētāja profesionālajā kompetencē un nav šī vērtējuma sastāvdaļa. Ar nekustamā Īpašuma darījumu PVN piemērošanu saistītie nodokļu aspekti ir atkarīgi no darījuma pusēm, darījuma veida un citiem apstākļiem, kuru objektīva izvērtēšana iespējama tikai finanšu vai nodokļu audita ietvaros vai saņemot kvalificēta nodokļu speciālista konsultāciju.</p> <p>Atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumam darījumi ar apbūves zemi un nelietotu nekustamo Īpašumu ir ar nodokli apliekami, kur ar nodokli apliekamā vērtība šo preču piegādes darījumā ir atļūdzība par piegādāto nekustamo Īpašumu. Vērtētāja ieskatā tirgus pieejā vērtības noteikšanai izmantotie salīdzināmie darījumi nav kvalificējami kā ar PVN apliekami darījumi.</p> <p>Vērtības aprēķinam esam izmantojuši ienākumu pieeju, kur visi aprēķini tika veikti, izmantojot datus bez PVN, līdz ar to, ar šo metodi noteiktajā Īpašuma vērtībā PVN nav iekļauts.</p> <p>Atsavināšanas gadījumā, ja darījums ir klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, šajā atskaitē norādītajai Īpašuma vērtībai, ir jāpiemēro PVN.</p>
<p><i>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze</i></p>	
<p>Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)</p>	<p>Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā)</p> 
<p>Klimata pārmaiņu riski:</p> <ul style="list-style-type: none"> - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks 	<p>Apsekojot Īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.</p> <p>Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).</p> <p>Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi</p>
<p>Piesārņojuma riski</p>	<p>Tuvumā esošu uzņēmumu darbību, tai skaitā piesārņojošo vielu u.c. izplūdi apkārtējā gaisā regulē atļaujas piesārņojošām darbībām (vērtētājam spēkā esošo atļauju piesārņojošo vielu robežvērtību pārsniegumi pārsvarā nav redzami, apskates laikā būtiski smakas traucējumi netika konstatēti), tāpēc tiek uzskatīts, ka piesārņojošo darbību vietu klātbūtne nekavē vai neierobežo vērtējamā objekta paredzēto izmantošanu un līdz ar to būtiski neietekmē Īpašuma tirgus vērtību un likviditāti.</p> <p>Pēc Valsts Vides dienesta datu portāla datiem, vērtējamā Īpašuma tuvumā neatrodas paliekoša piesārņojuma objekti</p>

<p>Plūdu riska un plūdu draudu karte</p>	<p>Visa Rīgas pilsētas teritorija ietilpst nacionālas nozīmes plūdu riska teritorijā (NNPRT). Saskaņā ar https://pris.lvcmc.lv (plūdu riska un plūdu draudu kartes) datiem, vērtēšanas objekts neatrodas plūdu riska zonā ar pavasara plūdu vai jūras vējuzplūdu risku (ne reizi 10, ne reizi 100 gados):</p> 
<p>Pieņēmumi</p>	<p>Vērtēšanas objekts ir brīvs no hipotēkām un atsavināšanas aizliegumiem</p>
<p>Iesniegtie dokumenti un vērtēšanas gaitā izmantotā informācija</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma noraksts • Izmantota VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija • Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta • Izmantota vairākās interneta vietnēs publiski pieejamā informācija

4. Vērtējamais objekts

4.1. Vērtējamais objekts

Vērtējumā pēc pasūtītāja dotā uzdevuma ar nekustamo īpašumu jeb vērtējamo objektu tiek saprasts nekustamais īpašums ar adresi Matīsa iela 37 - 1, Rīga, kas ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4274 - 005, kadastra Nr. 0100 929 4161, un sastāv no neapdzīvojamās telpas Nr. 1 (telpu grupas kadastra apzīmējums 0100 034 0057 004 005) ar kopējo platību 326,4 m² un kopīpašuma 3264/30625 domājamām daļām no četrām būvēm (kadastra apzīmējumi 0100 034 0057 001, 0100 034 0057 002, 0100 034 0057 004 un 0100 034 0057 007) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 034 0057).

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta apsekošana dabā un VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas vēsturiskajā centrā, Matīsa ielas vidus posmā, pie krustojuma ar Aleksandra Čaka ielu. Attālums līdz Vecrīgai (Nacionālās operas un baleta ēkai) ir apmēram 2 km, jeb ~6-8 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu.

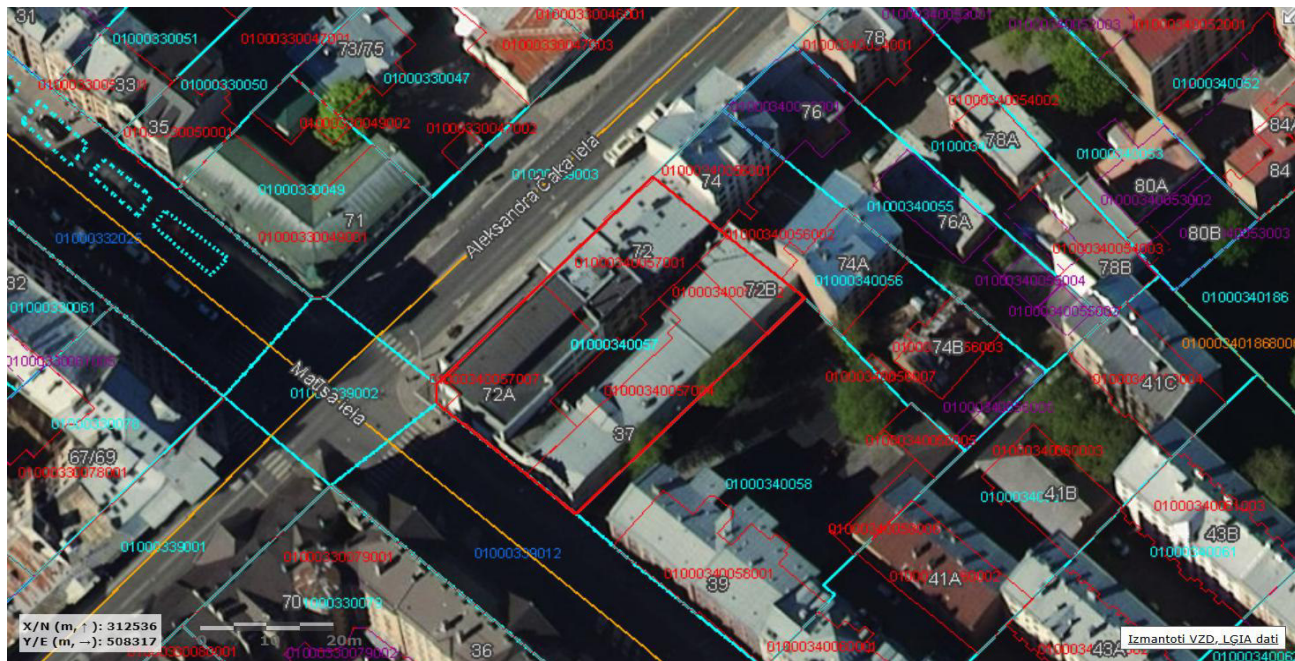
Sabiedriskā transporta kustību nodrošina tramvaja, autobusa un trolejbusa maršrutu līnijas. Līdz tuvākām pieturām ir no 80 m (A.Čaka ielā) līdz 300 m (Krišjāņa Barona un citās ielās). Kvartāla nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā vērtējams kā teicams.

Īpašums atrodas kvartālā, ko veido Matīsa, Krišjāņa Barona, Artilērijas un Krāsotāju ielas. Kopumā šis kvartāls ir apbūvēts ar pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkām, kā arī vairākām administratīva un sociālā rakstura ēkām. Vērtējamā objekta tuvumā atrodas parks Ziedoņdārzs.

Tuvāko infrastruktūru veido nelieli veikali, kafejnīcas, pasts, izglītības un veselības aizsardzības iestādes, kā arī citi pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi. Vietējas infrastruktūras objekti atrodas vērtējamā īpašuma tuvumā.

Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir iespējama no asfaltētās Matīsa ielas. Piebraucamo ceļu tehniskais stāvoklis kopumā ir labs. Matīsa ielas malās pieejamas maksas autostāvvietas, vērtēšanas objekta tuvumā tās ir samērā noslogotas.

Kopumā ēkas ar vērtējamo objektu novietojums Rīgas pilsētas centra daļā uzskatāms par labu. Kopumā var uzskatīt, ka nekustamais īpašums atrodas kvartālā ar teicami attīstītu vietējo infrastruktūru. Ēka izvietota pie Aleksandra Čaka un Matīsa ielu krustojuma, kur novērojama samērā intensīva gājēju plūsma.



4.3. Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Biroju un tirdzniecības ēka, būves kadastra apzīmējums 0100 034 0057 004, Matīsa ielā 37, Rīgā, kurā atrodas vērtējamā telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0057 004 005, ir fasādes pret Matīsa ielu. Celta 1921. gadā. Nesošo sienu konstrukcijas veidotas no ķieģeļu mūra konstrukcijām, apskates dienā būtiski defekti nav novēroti. Pēdējos ~15-20 gados ēkā ir veikti atjaunošanas darbi – tika atjaunota ēkas fasāde, mainīts jumta segums, renovēta koplietošanas telpu apdare un citi lokāli remontdarbi. Būvniecības informācijas sistēmā nekāda informācija par renovācijas projektiem nav atrasta.

Ēka ir nodrošināta ar elektrības pieslēgumu, pilsētas ūdensapgādi, kanalizāciju un pieslēgumu pilsētas centralizētam siltuma tīklam (Rīgas siltumam).

Telpu novietojums ēkā

Vērtējamais objekts atrodas 2-stāvu fasādes ēkas 1. stāvā, ar atsevišķu ieeju no Matīsa ielas un skatlogiem. Ir arī papildus ieeja no kāpņu telpas.

Telpas iepriekš izmantotas gan kā veikals, gan kafejnīca un cita veida pakalpojumu telpas.

Telpas izvietotas ēkā ar teicamu ekspozīciju no Matīsa ielas. Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

Telpu vispārējs apraksts

Telpu grupa ar adresi Matīsa iela 37 - 1, Rīga, LV-1009, kadastra apzīmējums 0100 034 0057 004 005 vēsturiski tika izmantotas kā tirdzniecības telpas un kafejnīca, bet vērtēšanas dienā netiek izmantotas.

Telpām ir ieeja no 1. stāva fasādes daļas un no kāpņu telpas.

Telpu kopējā platība ir 326,4 m², griestu augstums zālēs no 3,1 līdz 3,5 m, bet paļģitelpās – no 2,42 līdz 2,9 m. Vērtēšanas dienā telpas ir ar vienkāršu, samērā nolietotu, mūsdienīgu apdari, tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs/apmierinošs. Novērots apdares dabīgs nolietojums. Telpās ir kondicionieri un ventilācijas sistēma.

Telpu tehniskā stāvokļa, t.sk., iekšējās apdares, raksturojums pašreizējā tehniskā stāvoklī

- grīdas: lamināts, paklājs, linolejs, sanmezglos – flīzes;
- sienas: foto tapetes, dekoratīvā apdare, krāsojums, sanmezglos – flīzes;
- griesti: krāsoti, piekaramie;
- durvis: PVC;
- logi: vitrīnas: stikla paketes plastmasa vērtnēs.

Inženierkomunikācijas:

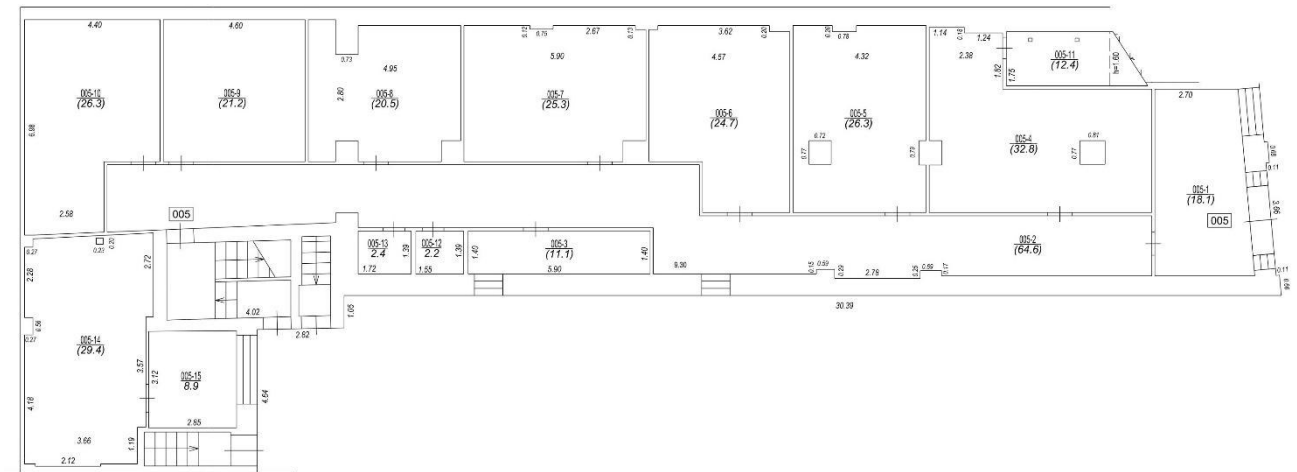
- pieslēgums pilsētas centralizētajiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums pilsētas centralizētajiem siltumapgādes tīkliem;
- pieslēgums pilsētas centralizētam ūdensvadam un kanalizācijas tīklam;
- piespiedu ventilācijas sistēma un kondicionieri;
- signalizācija.

Fiksētas patvaļīgās telpu pārbūves:

Vērtētājiem nav iespējams konstatēt, vai un cik nozīmīgas pārbūves pastāv vērtēšanas objekta telpās vērtēšanas dienā. Vēsturiskā telpu dokumentācija nav pieejama.

Telpu eksplikācija, saskaņā ar VZD kadastra datiem:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	18.1	-
2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	3.1	3.5	64.6	-
3	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	2.42	3.1	11.1	-
4	Virtuves telpa 1	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	32.8	-
5	Virtuves telpa 2	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	26.3	-
6	Virtuves telpa 3	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	24.7	-
7	Virtuves telpa 4	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	25.3	-
8	Virtuves telpa 5	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.11	3.1	3.12	20.5	-
9	Virtuves telpa 6	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.12	3.12	3.12	21.2	-
10	Virtuves telpa 7	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.12	3.12	3.12	26.3	-
11	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	2.69	2.69	12.4	-
12	WC	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.42	2.42	2.2	-
13	WC	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.42	2.42	2.4	-
14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	2.9	2.9	29.6	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	8.9	-



DARK KITCHEN PROJEKTS - RĪGA

Matīsa iela 37 • Gatavs biznesa risinājums ēdienu ražošanai un piegādei (delivery only)

7 virtuves (gatavas)
ar iespēju paplašināt līdz 18

336 m² kopējā platība
sabiedriskās ēdināšanas telpu
grupā

Saskaņots projekts
vienkāršotā atjaunošana +
lietošanas koda maiņa

Projekta kopsavilkums

Ir izstrādāts un saskaņots "Dark Kitchen" projekts Rīgā, Matīsa ielā 37, paredzēts profesionālai ēdienu ražošanai un piegādei bez apmeklētāju zāles.

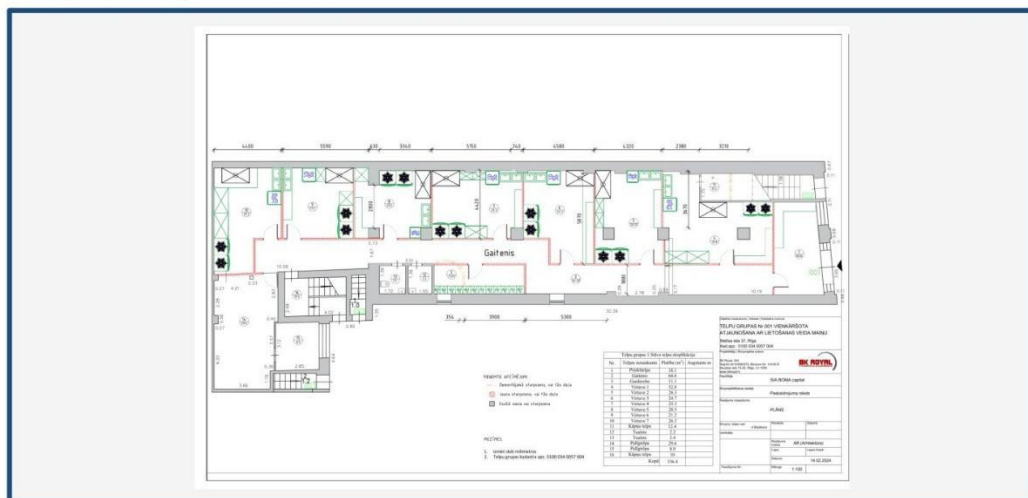
Koncepcija un pielietojums

- Darbība ar piegādes platformām: Wolt, Bolt Food u.c.
- Piemērots vairākiem zīmoliem vienlaikus (multi-brand): suši, kebabi, pica, burgeri, veģetārie ēdieni, deserti u.c.
- Loģistika orientēta uz kurjeru plūsmu un ātru izsniegšanu (delivery only).

Dokumentācija un saskaņojumi

- Veikta vienkāršotā atjaunošana ar telpu grupas lietošanas koda maiņu
- Saņemts pozitīvs higiēnas atzinums
- Sagatavots pilns tehniskais projekts un telpu plāns

Telpu plānojuma shēma



Piedāvājums: gatavs projekts ar saskaņotu dokumentāciju un augstu potenciālu piegādes ēdināšanas tirgū.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegtu informāciju, ir izstrādāta un akceptēta iecere ēdināšanas ražošanas un piegādes uzņēmumam piemērotu telpu izveidei, mainot faktisko telpu plānojumu.

Uzreiz pēc ieceres akceptēšanas (pirms būvdarbu uzsākšanas) jauns telpu plānojums automātiski tika atspoguļots Valsts zemes dienesta Latgales reģionālās pārvaldes izsniegtā Kadastra informācijas teksta un telpiskos datus par kadastrā reģistrēto telpu grupu un VZD kadastra pārlikā.

Aprēķinu ievaros tiek pieņemts, ka gadījumā, ja tiks izvēlēts telpu izmantošanas veids, būtu veicama kadastrālās uzmērīšanas aktualizācija, nepieciešamības gadījumā sākotnēji izstrādājot atbilstošu būvniecības legalizācijas dokumentāciju

5. Vērtību definīcija

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

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. 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/.

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

6. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Analītiskais pārskats par nekustamo komercīpašumu tirgus norisēm un tendencēm, 2026Q1

2026. gada pirmajā ceturksnī Latvijas komercīpašumu tirgus turpināja ļoti mērenu, bet joprojām pozitīvu atkopšanos. Gada sākumā aktivitāte bija nedaudz augstāka nekā 2025. gada nogalē, īpaši tajos segmentos, kuros dominē kvalitatīvi, viegli iznomājami un energoefektīvi aktīvi. Tomēr tirgus noskaņojums palika piesardzīgs, jo investori un nomnieki lēmumus joprojām pieņem selektīvi, rūpīgi vērtējot izmaksas, lokāciju un ilgtermiņa noturību. Papildu nenoteiktību rada ģeopolitiskā spriedze Tuvajos Austrumos: straujāks naftas cenu kāpums, augošas īstermiņa inflācijas gaidas un tirgus pārvērtēšana attiecībā uz 2026. gada procentu likmju trajektoriju, kas var bremzēt ekonomisko aktivitāti un investīciju apetīti. Vienlaikus Baltijas valstu reģions šajā fonā daļai investoru var šķist relatīvi drošāks un stabilāks kapitāla izvietojuma virziens, kas potenciāli varētu atbalstīt pakāpenisku investīciju pārorientāciju no ģeopolitiski saspringtākām zonām.

Biroju segmentā saglabājās iepriekšējā ceturkšņa tendences: pieprasījums koncentrējas uz A klases telpām, bet mazāka un kvalitatīva platība turpina būt vieglāk iznomājama nekā lielāki un tehniski novecojuši objekti. Rīgas biroju tirgū 2025. gada nogalē jauna piedāvājuma nebija, A klases vakance noslīdēja zem 10%, bet nozīmīgākie jaunie piegādes projekti (Preses Nams, Verde C&D, Elemental un Pillar nākamās kārtas, Jaunās

Teikas paplašināšanās) gaidāmi tikai 2026. un 2027. gadā; līdz ar to 2026. gada sākumā tirgus turpināja dzīvot, operējot ar esošo fondu un apkalpojot kvalitatīvu telpu pieprasījumu. Nomas maksu līmeņi saglabājās stabili: A klase ap 15-21 EUR/m², B klase ap 9-15 EUR/m², C klase ap 3-8 EUR/m², un tieši A klases projektos, īpaši ar ESG un sertifikācijas komponenti, joprojām ir vērojama visnoturīgākā interese.

Industriālajā segmentā tirgus arī 2026. gada sākumā saglabāja stabilitāti, un pircēju un nomnieku uzmanība koncentrējās uz A klases noliktavām, stock-office formātiem un build-to-suit projektiem Rīgas reģionā, īpaši ap lidostu un A5/A7 maģistrāļu koridoriem. Nomas maksas modernajām industriālajām platībām sasniegušas 5,5-5,7 EUR/m² mēnesī, sasniedzot Tallinas un Viļņas vidējo līmeni, bet stock-office telpām ap 7-11 EUR/m², un šis cenu līmenis kopā ar energoefektivitāti, automatizāciju un zemākām ekspluatācijas izmaksām joprojām veido tirgus kvalitātes standartu. Savukārt vieglās ražošanas telpas, kuru nomas nosacījumi vairāk atbilst konkrētu nomnieku prasībām, pārsniedz 6 EUR/m² mēnesī.

2025. gadā Rīgā tika nodoti ekspluatācijā vairāk nekā 80 000 m² industriālo platību, tostarp Amber Beverage Group augstplauktu noliktava un Hepsor Ulbrokas 34 stock-office projekts. Kopējais noliktavu fonds Rīgā sasniedza aptuveni 1,7 miljonus m², un būvniecības stadijā atrodas vēl ap 120 000 m². Prime industriālo platību vakance pieauga mēreni līdz 3% sakarā ar lēnāku priekšnomas aktivitāti. Vienlaikus pieprasījums pēc jaunas būvniecības platībām paliek augsts, un to absorbcija sagaidāma pietiekami strauja, lai apturētu turpmāku vakances kāpumu. Stock-office formāts Rīgā turpina attīstīties, un interese no potenciālo nomnieku puses pieaug, kaut gan šim segmentam vēl raksturīgas augstākas nomas maksas salīdzinājumā ar tradicionālajām noliktavām. E-komercija, pārtikas ražošana, loģistika un pieaugoša interese par automatizāciju un zaļajām tehnoloģijām (saules paneļiem un EV uzlādes infrastruktūru) turpina veicināt pieprasījumu visā reģionā. Jauno aktīvu nodošana dažviet palielina konkurenci A klases segmentā, kas īslaicīgi var radīt augstāku vakances spiedienu otrreizējā tirgū, taču kopumā tirgus virzās uz kvalitatīvāku piedāvājumu un ilgtermiņa nomnieku ieinteresētību.

Mazumtirdzniecības sektors ceturtajā ceturksnī saglabāja līdzsvaru: nomas maksas un investoru noskaņojums būtiski nemainījās, bet kopumā 2025. gadā pieprasījums nedaudz pārorientējās uz pārtikas, DIY, sporta un mājāsaimniecības preču segmentiem, kā arī mazumtirdzniecības tīklu paplašināšanos dzīvojamajos rajonos. Galveno tirdzniecības centru nomas diapazons (Alfa, Akropole, Spice) joprojām ir augstāks nekā ielu tirdzniecībai. Rīgas centrā un Vecrīgā saglabājas augsts vakances līmenis, un nomnieki arvien biežāk pieprasa elastīgus līguma nosacījumus un īsākus termiņus. Nozīmīgākie turpmāko gadu projekti būs Preses nama kvartāla mazumtirdzniecības zona (~ 7 000 m²) un projekta "Riga Waterfront" attīstības posmi Andrejsalā, piedāvājot jaunas promenādes un komercietelpas pie ūdens. Tomēr šos projektus pavada izaicinājumi, piemēram, nomnieku spēja nodrošināt rentablu klientu plūsmu, īpaši nesezonā, un to gatavība ticēt ilgtermiņa ienesīgumam. Paralēli aug interese par mazākiem, lokālajai kopienai pielāgotiem tirdzniecības parkiem dzīvojamo rajonu tuvumā.

Mazumtirdzniecības sektors 2026. gada pirmajā ceturksnī saglabā stabilitāti, lai arī tirgus dinamika starp segmentiem būtiski atšķiras. Pieprasījums saglabājās selektīvs, un priekšroka joprojām tiek dota lokācijām ar noturīgu klientu plūsmu, zemām ekspluatācijas izmaksām un elastīgiem nomas nosacījumiem. Dzīvojamo rajonu formāti un mazāki tirdzniecības parki turpināja nostiprināt savu lomu, kamēr Rīgas centra un Vecrīgas ielu tirdzniecībā saglabājās augstāka piesardzība un garāks lēmumu pieņemšanas periods. Lielo tirdzniecības centru īpašnieki turpina aktīvi pielāgot nomnieku struktūru, paplašinot pārtikas, sporta, izklaides un ēdināšanas piedāvājumu, un šāda diversifikācija kļūst par galveno instrumentu apmeklētāju plūsmas uzturēšanā. Algu pieaugums un salīdzinoši zems bezdarbs notur patērētāju pirkspēju, neraugoties uz inflācijas spiedienu. Restorānu, sporta, izklaides un elektronikas segmenti uzrādīja vismaz 7% pieaugumu gadā, kamēr modes segments joprojām ir stagnācijā. Vakances Rīgā saglabājas galvenokārt mazākajos un sekundārajos tirdzniecības centros, savukārt prime aktīvu noslogojums paliek augsts.

Namīpašumu segments turpina demonstrēt aktivitāti ar stabili investoru interesi un augošu darījumu intensitāti, īpaši Rīgas centrālajās teritorijās un Vecrīgā, kur turpinās darījumi ar rekonstruējamiem objektiem.

Piedāvājums publiskajā tirgū joprojām ir ierobežots, bet eksponēšanas laiks samazinās – investoru pārliecība par Īpašumu cenu pieaugumu pārrēdzamā nākotnē veicina ātrāku lēmumu pieņemšanu.

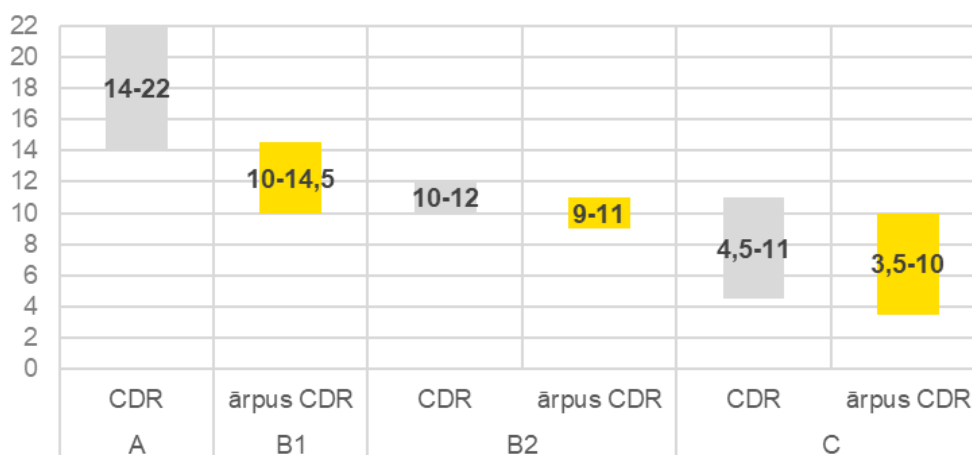
Kopumā 2026. gada pirmais ceturksnis iezīmēja stabilitāti, taču tirgus uzvedība palika pragmatiska: kvalitāte, lokācija, energoefektivitāte un finanšu nosacījumi joprojām ir galvenie faktori, kas nosaka darījumu tempu un investoru izvēles.

Tirgus pārskats par biroju platībām

Biroju tirgus 2025. gadā saglabāja stabilitāti, vienlaikus iezīmējot aktivitātes pieaugumu, Īpaši A klases objektos. Pieprasījums pēc modernām, energoefektīvām un ESG prasībām atbilstošām telpām turpina augt. Nomnieki arvien biežāk izvēlas elastīgas darba vides ar augstu apdares kvalitāti un papildu ērtībām, piemēram, konferenču zālēm, sporta zonām un ēdināšanas iespējām. Pieprasījumu galvenokārt veicina IT, finanšu un profesionālo pakalpojumu uzņēmumi.

A klases biroju nomas maksas vidēji atrodas 15-19-25 EUR/m² robežās. Uz jaunajiem A klases birojiem, kas jau uzcelti vai būvējas, plānojas 5-10% nomas maksu pieaugums. Savukārt B klases biroji tiek iznomāti par 9-15 EUR/m², bet C klases birojiem raksturīgs nomas maksu diapazons 3-8 EUR/m².

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Visbiežāk tiek meklēti nelielas platības biroji līdz 100 m² ar augstu energoefektivitāti (A vai B klase) un iespēju novietot auto – jāsap, ka šādu piedāvājumu skaits minētajās lokācijās ir samērā ierobežots. Šogad tiek sagaidīta lielāka aktivitāte tieši komercietelpu pircēju vidū. Pastiprinās interese par augstas kvalitātes projektiem ar BREEAM vai LEED sertifikāciju, kas nodrošina augstāku nomas noturību un “green premium” efektu. C klases telpas, savukārt, piedzīvo stagnāciju, jo pieprasījums šajā segmentā ir zems, tāpēc to Īpašniekiem ir jādodomā par konceptu maiņu vai pārprofilēšanu uz dzīvojamo vai izklaides funkciju.

Kvalitatīvāko telpu nomas piedāvājumu lielākoties veido jaunie A klases biroju centri. Nereti šādas platības izvēlas IT, finanšu nozares, kā arī radošo industriju uzņēmumi.

Nomniekiem svarīgākie faktori biroja izvēlē ir lokācija, nomas maksa, plānojuma pielāgojamība, autostāvvietu pieejamība, ergonomika.

Moderno ēku priekšrocības sevišķi novērtē nomnieki, kuriem ir svarīgs darbinieku viedoklis un vēlme kolektīvam nodrošināt patīkamu, komfortablu darba vidi. Svarīga ir dienasgaismas, ērta un plaša konferenču zāle ēkā, terases, kur atpūsties svaigā gaisā darba dienas laikā, zaļās zonas un parku tuvums, kā arī noteikti – pietiekami daudz stāvvietu gan darbinieku, gan klientu ērtībām. Tāpat A klases biroju centru pirmajos stāvos nomai mēdz būt pieejamas modernas tirdzniecības un salona-veikalu telpas. “Latio” speciālisti novēro, ka iznomātāji kļūst arvien elastīgāki arī mazo nomnieku pieprasījumiem, spējot pielāgoties un sadalīt telpas mazākās platībās. Ļoti būtiska ir lokācija ar labi attīstītu infrastruktūru, tostarp sabiedriskā transporta savienojumiem. Aktīvākās lokācijas joprojām ir Rīgas centrs (CBD), Skanstes, tuvais Āgenskalns, Preses nama kvartāls un Jaunā Teika.

B klases brīvo biroja telpu īpatsvars prestiža novietojumā sasniedza ~20% (neprestiža novietojumā 25%) – augstāko rādītāju visā Baltijā. Tas liecina, ka pieprasījums pēc lielām biroju platībām ir samazinājies, kamēr interese par nelielām, energoefektīvām telpām ar labu infrastruktūru saglabājas stabila. Bet prognozes uz nākamajiem periodiem ir diezgan optimistiskas. Paredzams, ka aktivitāte biroju sektorā pieaugs. Visticamāk pieprasījums pēc kvalitatīvām telpām tikai palielināsies, ko cita starpā veicina arī Baltijas kaimiņvalstu uzņēmumu attīstības plāni Latvijā – šeit tiek atvērti jauni biznesi un paplašināti komercdarbības lauki.

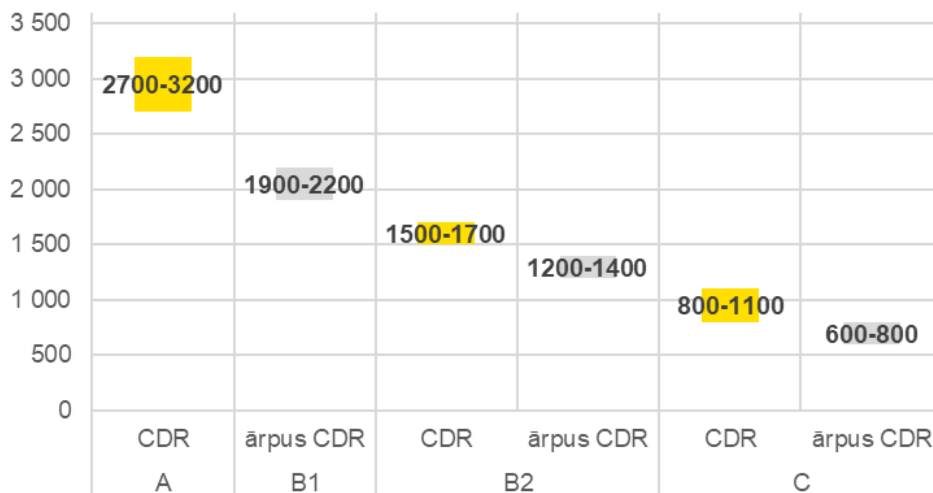
Tirgū ienāk jauni un renovēti projekti, kas paaugstina komercplatību vispārējo kvalitātes līmeni. Nākamajos gados nozīmīgākie projekti būs Preses nama kvartāls (~26 000 m²), Jaunās Teikas paplašināšanās, Magdelēnas kvartāla, Verde, Elemental un Pillar nākamās kārtas, kā arī Linstow Baltic kvartāls (starp Hanzas, Vesetas un Sporta ielām). Tie būtiski ietekmēs A klases telpu tirgus struktūru, jo šie projekti veido jaunu standartu, kas zemākas klases biroju īpašniekiem liek meklēt jaunus attīstības virzienus.

Latvijā biroju nomas darījumi ievērojami dominē pār pirkumiem. Procentuālais sadalījums starp tiem, kas vēlas nomāt, un tiem, kas meklē biroja telpas iegādei, ir aptuveni 95% pret 5%. Šāda proporcija skaidrojama gan ar ierobežotu piedāvājumu, gan ar augstām īpašuma cenām kvalitatīvās lokācijās, piemēram, Rīgas centrā, Klusajā centrā vai Skanstē. Nereti biroju ēkas tiek pārdotas tikai kā viens vesels objekts (piemēram, 15 000–20 000 m²), un tās iegādājas institucionālie investori, nevis individuāli uzņēmēji.

Uzņēmēji izvēlas biroju nomu finansiālu un praktisku apsvērumu dēļ:

- nav nepieciešams liels sākotnējais kapitāls;
- brīvais kapitāls var tikt novirzīts pamatdarbības attīstībai;
- lielāka elastība – iespēja pielāgoties izmaiņām uzņēmuma struktūrā;
- uzturēšanas pienākumi bieži vien gulstas uz īpašnieku, nevis nomnieku;
- kvalitatīvas telpas top lokācijās parasti netiek piedāvātas pārdošanai.

Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



Savukārt iegādei pārsvarā parasti tiek izvēlētas veselas biroju ēkas ar jau esošiem nomniekiem un stabilu naudas plūsmas modeli. Tādus objektus iegādājas pensiju fondi un līdzīgi investori, nevis klasiski uzņēmēji.

Tomēr pastāv arī izņēmumi:

- ja piedāvājumā pieejama neliela B vai C klases ēka labā lokācijā;
- medicīnas vai informācijas tehnoloģiju nozares uzņēmumi iegādājas nelielas telpas (200–1000 m²);
- investori, kas iegādājas ēkas ar pastāvīgiem nomniekiem un naudas plūsmu, kā arī uzņēmēji, kas tic ilgtermiņa lokācijas attīstībai;
- dažos gadījumos tiek iegādātas renovējamas ēkas un pielāgotas pašu vajadzībām.

Ir arī gadījumi, kad uzņēmēji vēlas iegādāties tikai vienu stāvu vai pat vienu biroja telpu. Taču šādi piedāvājumi ir retums.

Galvenie izaicinājumi šajā segmentā ir būvniecības izmaksas, birokrātiskais process un ģeopolitiskā nenoteiktība.

Tirgus pārskats par mazumtirdzniecības platībām

Notikušie darījumi 2025 Q4:

- "Indexo Real Estate Fund" par 56 miljoniem eiro iegādājies tirdzniecības centrus Rīgā un Kuresārē. Rīgas "Damme" tirdzniecības centrā galvenie nomnieki ir "Rimi", "Drogas" un "Lido", kā arī vairāk nekā 60 citi uzņēmumi. Pircējs: SIA "RCH Management". Adrese: Kurzemes prospekts 3I, Rīga, LV-1067. Zemes platība: 3,5147 ha. Ēku kopplatība: 17095,9 m².
- 12.2025. pārdots 1990.gadā celts tirdzniecības centrs Tālava ar zemi Pļavniekos. Piedāvājumā kopš 2022. gada par cenu 5,6 milj. EUR. Pircējs: SIA "TC Tālava". Adrese: Andreja Saharova iela 21, Rīga, LV-1082. Zemes platība: 1,0597 ha. Ēku kopplatība: 7194,4 m². Darījuma summa: 4 300 000 EUR jeb 598 EUR/m² uz apbūves kopplatību.
- SIA *Konstantum*, viens no oficiālajiem "CFMOTO" (motociklu, kvadraciklu, bagiju ražotājs) pārstāvjiem Latvijā, nopirka ēku ar zemi Gunāra Astras ielā, Rīgā. Iepriekš pārdots 2021. gadā par 1.066 miljoniem eiro. Sludinājuma cena 1,59 milj. EUR. Pircējs: SIA "Konstantum". Adrese: Gunāra Astras iela 5, Rīga, LV-1084. Zemes platība: 4459 m². Ēku kopplatība: 1637,1 m². Darījuma summa: 1 420 000 EUR jeb 867 EUR/m² uz apbūves kopplatību.
- 09.2025. veikalu Top! ģeopoli pārvaldīšanas uzņēmums SIA *Firma Madara 89 ģeopoli* nopirka tirdzniecības centra ēku ar zemi Daugavpilī. Pircējs: SIA "Firma Madara 89 ģeopoli". Adrese: 18. novembra iela 130, Daugavpils, LV-5404. Zemes platība: 3384 m². Ēku kopplatība: 1615,8 m². Darījuma summa: 630 000 EUR jeb 390 EUR/m² uz apbūves kopplatību.

Vērtējamam objektam līdzīgu ģeopoli esamība Rīgas pilsētas daļā Pārdaugava ir ierobežota. Analizējot vērtētāju rīcībā esošo informāciju konstatēts, ka tirdzniecības telpu segmentu Rīgas pilsētas Pārdaugavas daļā Torņkalns, kur atrodas vērtējamais objekts, konstatēts, ka telpu piedāvājums ir vidējs, reālu pārdošanas gadījumu skaits ierobežots, tomēr atsevišķi darījumi notiek. Pirmā stāva līmenī izvietoto telpu, platībā līdz 100 m², nomas maksas svārstās robežās ~ 6-12 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas), robežās. Lielu platību komerciālām telpām, kuru platības izvietotas vairākos līmeņos, telpu noma bieži vien ir atkarīga no kopējā nomas maksas apmēra. Nomas maksu izkliede ir saistīta ar telpu izvietojumu pilsētas daļā, telpu proporcionālo lielumu starp stāviem, telpu kopējo platību, ieejas mezgla ērtumu, griestu augstumu, kā arī ar novietojumu ēkā.

Analizējot pārdošanas datus konstatēts, ka vidējās telpu pārdošanas cenas pārdaugavas daļā, kurā ietilpst vērtējamais objekts, svārstās ~600-1200 EUR/m² un ir būtiski atkarīga no telpu izvietojuma, kopējā telpu apjoma.

Piedāvājuma skaits ar līdzīgiem ģeopoli ir ierobežots. Daļa šāda tipa objektu tiek piedāvāti arī bez ekspozīcijas brīvā nekustamā ģeopoli tirgū.

Analizējot SIA „Latio” rīcībā esošo informāciju konstatēts, ka potenciālie pircēji izrāda interesi un darījumi ar namģeopoli notiek par cenām, kas pamatojamas ar reālu (faktiski esošu) naudas plūsmu un sagaidāmo ienesīgumu 7-8,5% robežās.

Analizējot līdzšinējo tirgus situāciju, vērtētāji konstatēja, ka pircēji neveic nepārdomātus pirkumus, tie rūpīgi iepazīstas ar objektiem, pēti līdzvērtīgus piedāvājumus. Vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta visvairāk iespējamais pārdošanas termiņš var sasniegt 12-18 mēnešus, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo ģeopoli ekspozīcijai brīvā tirgū par noteikto tirgus vērtību. Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pie saīsināta pārdošanas termiņa līdz 12 mēnešiem, varētu tikt samazināta līdz 30%.

7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids – daudzfunkcionālās komerciālā rakstura telpas ēkas 1. stāvā ar atsevišķu ieeju no Matīsa ielas, kuras vēsturiski bija izmantotas kā veikals un kafējnīca, bet vērtēšanas dienā īpašums netiek izmantots.

Vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir daudzfunkcionālās komerciālā rakstura telpas – tirdzniecības vai citu pakalpojumu telpas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori pieņemtā tehniskā stāvoklī

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- izvietojums pilsētas vēsturiskajā centrā, vietā ar teicami attīstītu sabiedrisko infrastruktūru, tuvu Vecrīgai;
- telpas izvietotas pie A.Čaka un Matīsa ielu krustojuma, kur novērojama samērā intensīva gājēju plūsma;
- telpās ir pietiekams griestu augstums;
- lietošanas tiesība uz autostāvvietu iekšpagalmā;
- telpām ir plašas izmantošanas iespējas.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ierobežotas autostāvvietas iespējas;
- liela telpu kopējā platība.

8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- vērtēšanas objekts ir brīvs no hipotēkām un atsavināšanas aizlieguma;
- visas iespējamās pārbūves ir iespējams legalizēt LR likumdošanā noteiktā kārtībā;
- uz atsavināšanas brīdi vērtējamais objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma;
- nav īpašu aplēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

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

9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo Īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

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

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

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

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

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

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

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

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

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

Ienākumu pieeja

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

Ienākumu metodes pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kurš darbojas tirgū, iegādājas nekustamo Īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. No augstākminētā izriet, ka vērtība var tikt definēta

kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Nekustamo Īpašumu vērtēšanā, ienākumu no Īpašuma veido ieņēmums, ko tā Īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā.

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

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

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

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

i- diskonta likme,

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu Īpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē, investīciju perioda beigās. Ienākumu no Īpašuma pārdošanas nākotnē sauc par *reversiju*, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no Īpašuma pārdošanas.

Gadījumā, ja Īpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$$V = NOI / R,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējams Īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums u. tml.).

Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai Īpašumu optimāli izmantotu, vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmumu izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), vai, citiem vārdiem sakot, ieņēmumu plūsma no Īpašuma, analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu, ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.

Ienākumu veido visa veida ieņēmumi, ko Īpašnieks gūst no Īpašuma visā Īpašuma tiesību periodā, kas nekustamo Īpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar Īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.

Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmumu/ izdevumu plūsmas, jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo Īpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības (nomas/ īres līgumus, apgrūtinājumus u.c.).

Kapitalizācijas likme, nekustamo Īpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.

Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo Īpašumu tirgus situāciju un ar Īpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode

(kapitalizācijas likmes noteikšana, bezriskā likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu un aizņēmuma kapitālu („equity and mortgage”) analīze.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta tirgus vērtību iespējams noteikt pielietojot ienākumu pieeju un tirgus pieeju.

Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu, izmaksu aizvietošanas pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā.

Tirgus pieeja

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

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta iekštelpu kopējās platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, Īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz Īpašuma vērtību.

Objekta vērtību nosaka, balstoties uz iekštelpu kopējās platības 1 m² vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām.

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

Par salīdzināmiem vērtētāji izmantoja tirgū pārdotus objektus ar līdzīgu izmantošanas raksturu:

Objekts Nr.1	https://cenubanka.lv/lv/object/1804870
Adrese	Aleksandra Čaka iela 136 - 1B, Rīga
Pārdošanas laiks	01/2024
Pārdošanas cena, EUR	300 000
Pārdošanas cena, EUR/m ²	879
Telpu kopējā platība m ²	341,2
1.stāva platība m ²	240,4
2.stāva platība m ²	0,0
Pagrabstāva platība m ²	100,8
1.stāva īpatsvars %	70%
Potenciālais nomas īpatsvars %	100%
Zemes īpašuma tiesības	Īpašumā
Īss objekta raksturojums	Tirdzniecības telpas 1. un -1. stāvā ar atsevišķu ieeju no ielas un skatlogiem. Telpas ar vienkāršu, samērā nolietotu apdari. Telpas izvietotas Pirmskara laika projekta ēkā, kura būvēta 1913. gadā, nav renovēta. Griestu augstums 1. stāvā - līdz 2,93 m.
Foto	

Objekts Nr.2	https://cenubanka.lv/lv/object/1885774
Adrese	Skolas iela 38 - 22, Rīga
Pārdošanas laiks	06/2024
Pārdošanas cena, EUR	447 500
Pārdošanas cena, EUR/m ²	758
Telpu kopējā platība m ²	590,7
1.stāva platība m ²	262,0
2.stāva platība m ²	0,0
Pagrabstāva platība m ²	328,7
1.stāva īpatsvars %	44%
Potenciālais nomas īpatsvars %	100%
Zemes īpašuma tiesības	Īpašumā
Īss objekta raksturojums	Tirdzniecības telpas 1. un -1. stāvā ar atsevišķu ieeju no ielas un skatlogiem, kas piemērotas arī ēdināšanas pakalpojumu sniegšanai. Telpas ar kvalitatīvu, bet samērā nolietotu apdari, labā tehniskā stāvoklī. Telpas izvietotas Pirmskara laika projekta ēkā, kura būvēta 1902. gadā, ir renovēta. Griestu augstums 1. stāvā - līdz 3,25 m.



Objekts Nr.3

<https://cenubanka.lv/lv/object/2149362>

Adrese	Blaumaņa iela 11/13 - 7, Rīga
Pārdošanas laiks	06/2025
Pārdošanas cena, EUR	530 000
Pārdošanas cena, EUR/m ²	1 408
Telpu kopējā platība m ²	376,5
1.stāva platība m ²	197,8
2.stāva platība m ²	95,2
Pagrabstāva platība m ²	83,5
1.stāva īpatsvars %	53%
Potenciālais nomas īpatsvars %	100%
Zemes īpašuma tiesības	Īpašumā
Īss objekta raksturojums	Tirdzniecības telpas 1., 2. un -1. stāvā ar atsevišķu ieeju no ielas un skatlogiem. Telpas ar vienkāršu apdari, labā tehniskā stāvoklī. Telpas izvietotas Pirmskara laika projekta ēkā, kura būvēta 1901. gadā, nav renovēta. Griestu augstums 1. stāvā - 3,4 m.
Foto	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

Adrese	Aleksandra Čaka iela 136 - 1B, Rīga	Skolas iela 38 - 22, Rīga	Blaumaņa iela 11/13 - 7, Rīga	Matīsa iela 37 - 1, Rīga
Darījuma / piedāvājuma laiks	01/2024	06/2024	06/2025	
Pārdošanas cena, EUR	300 000	447 500	530 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	5%	4%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (īpašuma tiesības, ēkas daļa, patstāvīgs nekustamais īpašums, zemes īpašuma tiesības)	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	5%	4%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	315 000	465 400	530 000	
Telpu kopējā platība (bez ārtelpām), m ²	341	591	377	319,1
1.stāva platība m ²	240,4	262	197,8	247,4
Pagrabstāva platība m ²	100,8	0	83,5	0
2.stāva platība m ²	0	0	95	72
Telpu 1 m ² pārdošanas cena, Eur/m ²	923	788	1 408	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums pilsētā	10%	-10%	-20%	
Novietojums kvartālā (ēkas eksponēcija, plūsmas lielums, blakus esošo objektu ietekme, piebraukšana)	0%	0%	0%	
Telpu kopējais tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums un to tehniskais stāvoklis	0%	-10%	-10%	
Telpu lielums	1%	14%	3%	
Telpu plānojums, daļa telpu izvietota pagrabstāvā, 2.stāvā	5%	25%	10%	
Autostāvvietu pieejamība	0%	-3%	-3%	
Ēkas tehniskais stāvoklis / arhitektoniskais veidols	0%	-5%	-15%	
Skatlogi, griestu augstums, telpu izmantošana	5%	-5%	5%	
Nomnieki	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	21%	6%	-30%	
Pirmā stāva telpu 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, Eur	1 117	835	985	979
Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta vērtība, EUR				319 614
Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta vērtība (noapaļojot), EUR				320 000

Vērtības aprēķins izmantojot ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja nosaka nekustamā Īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz sagaidāmo ienākumu, ko šis nekustamais Īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā.

Ienākumu pieeja nosaka nekustamā Īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz sagaidāmo ienākumu, ko šis nekustamais Īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Nosakot vērtējamā Objekta vērtību, prognozējot iespējamus ienākumus, vadījāmies no apsvēruma, ka Īpašums tiks apsaimniekots tā, lai no tā gūtu maksimāli iespējamus ienākumus pie pašreizējās un nākotnē iespējamās ekonomiskās situācijas.

Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401 5.4.10.1 punkts: ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie un 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).

Vērtējamais objekts ir ienākumus nesošs Īpašums: komerciāla rakstura naudas plūsmas objekts – tīrzniecības telpas. Tiek pieņemts, ka tas tiks iznomāts vienam lietotājiem izmantošanai nomnieka uzņēmējdarbībā.

Tā kā vērtējamā objektā paredzama mainīga naudas plūsma, tad tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot diskontētās naudas plūsmas tehniku. Tiek pieņemts, ka pirmo 3 - 4 mēnešu laikā tiks atrasts nomnieks.

Tiek veidota mainīga naudas plūsma pirmos 2 periodus. 1. periods – viens gads. Paredzams, ka sākot ar 2. periodu naudas plūsma būs stabila, sasniegusi optimālu līmeni. Vērtības aprēķinā pieņemts, ka vērtējamais objekts varētu tikt pārdots 2.perioda beigās, aprēķinot reversijas vērtību ar ienākumu tiešās kapitalizācijas metodi.

Nosakot vērtējamā Objekta vērtību, prognozējot iespējamus ienākumus, vadījāmies no apsvēruma, ka Īpašums tiks apsaimniekots tā, lai no tā gūtu maksimāli iespējamus ienākumus pie pašreizējās un nākotnē iespējamās ekonomiskās situācijas.

Ieņēmumu prognoze

Potenciālais gada ienākums tiek noteikts kā ienākums no telpu nomas maksām (neskaitot PVN), ko nosaka reizinot iznomājamo telpu platību ar tai atbilstošo nomas maksu.

Saskaņā ar tipiska nomas līguma noteikumiem tiek pieņemts, ka nomnieks papildus nomas maksai samaksā PVN, sedz visus apsaimniekošanas un komunālos izdevumus, par saviem līdzekļiem veic objekta uzturēšanas un tekošos remonta darbus.











Kā liecina pieejamā informācija, nomas maksai ir raksturīgi svārstīties noteiktā diapazonā par tehniski un funkcionāli līdzvērtīgām telpām, atkarībā no faktiskā nomnieka, nomas darījumu ietekmējošiem apstākļiem.

Vērtējuma ietvaros vērtētāji nesniedz detalizētu nomas piemēru analīzi, jo šāda tipa informācijai bieži vien ir konfidenciāls raksturs un vērtētājiem nav iespējams to publiskot.

Nomas maksa telpām tiek noteikta, balstoties uz brīvā tirgū iespējamām nomas maksām, veicot tirgus datu analīzi. Lai apzinātu tirgum atbilstošās telpu nomas maksas, vērtētāji analizējuši tirgus nomas darījumus. SIA "Latio" ilgstoši uzkrājusi darījumu pieredzi un apkopojusi pieejamo informāciju, kas ļauj formulēt vispārēju viedokli par vērtēšanas objekta telpu visvairāk iespējamo vidējo tirgu noma maksu.

Vērtētāji, analizējot šobrīd tirgū pastāvošās nomas maksas, secināja, ka vērtēšanas objektam līdzvērtīgu telpu nomas maksas svārstās no 8 līdz pat 27 EUR/m² (bez PVN, apsaimniekošanas un komunāliem maksājumiem) atkarībā no telpu platības, atrašanās vieta, tehniskā stāvokļa un citiem faktoriem.

Nomas darījumi/piedāvājumi:

Izmantosana	Adrese	Platība (orientējoši), m ²	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas)	Iznomāts/piedāvājumā	Apraksts	Ēkas foto
Tirdzniecības telpas	Marijas iela, Rīga	128,6	27	iznomāts	2023.gadā (oktobris) iznomātas komerciāla rakstura telpas. Telpas izvietotas ēkas pirmajā stāvā. Papildus PVN un komunālie maksājumi. Skats uz Merkela ielu. Ir skatlogi. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Kr.Barona iela 20, Rīga	325	17,4	iznomāts	2023.gada augustā iznomātas 1.stāva tirdzniecības telpas. Ir vītrīnas, atsevišķa ieeja, telpas sagatavotas apdares izveidošanai. Ir skatlogi. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Krišjāņa Barona iela 24/26, Rīga	148	17,23	iznomāts	Iznomātas tirdzniecības telpas atjaunotās pirmskara laika ēkas 1. stāvā un pagrabstāvā. 1. stāva īpatsvars 32,4%. Telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī. Ir skatlogi. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Izveidota gaisa ventilācijas un kondicionēšanas sistēma. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Krišjāņa Barona iela 11, Rīga	64,6	23,22	iznomāts	Iznomātas tirdzniecības telpas pirmskara laika ēkas 1. stāvā. Ir skatlogi. Telpas labā vizuāli tehniskā stāvoklī. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Izveidota gaisa ventilācijas sistēma. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Elizabetes iela 21A, Rīga	75,7	27	iznomāts	Iznomātas tirdzniecības telpas atjaunotās pirmskara laika ēkas 1. stāvā un pagrabstāvā. 1. stāva īpatsvars 36,2%. Telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī. Ir skatlogi. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Kr.Barona iela 20, Rīga	220	20	piedāvājumā	Piedāvājumā esošas tirdzniecības telpas atjaunotās pirmskara laika ēkas 1. stāvā. Ir skatlogi. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Izveidota gaisa ventilācijas un kondicionēšanas sistēma. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Marijas iela 15, Rīga	71	16	piedāvājumā	Piedāvājumā esošas tirdzniecības telpas pirmskara laika ēkas 1. stāvā. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Izveidota gaisa ventilācijas un kondicionēšanas sistēma. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Kr.Barona iela 19, Rīga	79	16,5	piedāvājumā	Piedāvājumā esošas tirdzniecības telpas pirmskara laika ēkas 1. stāvā. Ir skatlogi. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Izveidota gaisa ventilācijas un kondicionēšanas sistēma. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Kr.Barona iela 33a, Rīga	221,9	20,1	piedāvājumā	Piedāvājumā esošas tirdzniecības telpas 2006. gadā būvētas vieglbetona bloku konstrukcijas ēkas 1. un 2. stāvā. 1. stāva īpatsvars 52,5%. Telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī. Ir skatlogi. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Izveidota gaisa ventilācijas un kondicionēšanas sistēma. Papildus jāmaksā PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa.	
Tirdzniecības telpas	Blaumaņa iela 12, Rīga	102	25	iznomāts	Pirmā stāva tirdzniecības telpas. Ir lieli logi līdz ielas līmenim. Pilna apdare. Plānojums - divas tirdzniecības zāles un palīgtelpas. Ir gaisa kondicionieri, dzesēšanas kamera.	
Tirdzniecības telpas	Krišjāņa Barona iela 24/26 - 33, Rīga	158	28,28	iznomāts	Pirmskara laika ēka. Telpas izvietotas ēkas pirmajā stāvā ar plašu tirdzniecības zāli. Telpas ir vidējā/labā tehniskā stāvoklī. Remonts veikts pirms apmēram 15. gadiem.	

Vērtētāji noteica nomas maksu telpu platībai, analizējot tirgus datus – līdzīgu telpu nomas darījumus un piedāvājumus. Kā visvairāk iespējamo vērtējama objekta vidējo telpu nomas maksu vērtētāji noteikuši 8,0 EUR/m² mēnesī, ņemot vērā telpu atrašanās vietu un tehnisko parametrus, izvietojumu ēkā u.c.

Ņemot vērā telpu tehnisko parametrus vērtēšanas datumā, tiek ievērtēts ieņēmumu negūšanas risks, kas ievērtē zaudējumus telpu neiznomāšanas gadījumā, gan nomas maksas nesaņemšanas risku. 1.periodā piemērots noslodzes risks 40%, turpmāk – 5% apmērā.

Izdevumu prognoze

Paredzams, ka komunālos pakalpojumus (elektrība, ūdens, siltums, atkritumu izvešana u.c.), telpu uzturēšanas izdevumus, atbilstoši sanitāro, ugunsdrošības, vides aizsardzības prasībām, papildus nomas maksai apmaksā nomnieks (pēc pastāvošā tarifa vai faktiski patērētā).

Uz objekta īpašnieku būs attiecināmi izdevumi par nekustamā īpašuma nodokļa nomaksu (1,5% no kadastrālās vērtības pēc normatīvajiem noteikumiem), telpu apdrošināšanas izdevumi (~0,1% no aizvietošanas izmaksām, balstoties uz tirgus datiem), kā arī daļa no īpašuma kopējiem apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumiem, kas sedzami pilnā apjomā telpu neiznomāšanas gadījumā, kā arī vispārēji objekta pārvaldīšanas izdevumi un veidojama aizvietošanas rezerve jeb uzkrājumi kapitālieguldījumiem (7% no stabilas naudas plūsmas perioda ieņēmumiem).

Plānotie apsaimniekošanas izdevumi balstīti uz vidējiem tirgus rādītājiem un vērtējuma ietvaros pieņemti 1,5 EUR/m².

Izdevumi kopā:

Izdevumi	Kopā		
Nekustamā īpašuma nodoklis	3 341		
Apdrošināšana	500		
Apsaimniekošanas/uzturēšanas maksa gadā	5 875	1,50	m ² /mēnesī uz iznomājamo platību
Aizvietošanas rezerve gadā	2 084	6,38	m ² /gadā uz iznomājamo platību

Neto ienākumi

Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atreķināšanas norāda iespējamo peļņu, ko īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot.

Paredzams, ka īpašuma naudas plūsma nostabilizēsies gada laikā, aprēķinos pieņemts, ka tas varētu tikt pārdots 2. perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta ar ienākumu tiešās kapitalizācijas metodi, no iegūtās vērtības atskaitot pārdošanas izmaksas.

Diskonta likmes noteikšana

Kopējā kapitāla diskonta likme tiek noteikta, izmantojot vidējās svērtās kapitāla cenas metodi, kur tiek ņemta vērā aizņemtā un pašu kapitāla interese (WACC – Weighted average cost of capital):

Kredītīguma likme, papildus Euribor (gada)	4,91%
Likme periodā, r	0,41%
Maksāšanas biežums gadā (reizes)	12
Efektīvā likme gadā	5,03%

	Attīstītāja līdzekļi	Aizņemtie līdzekļi
Kapitāla apjoms	30%	70%
Kapitāla gada atguves norma gadā	15,00%	5,03%
Kapitāla ietekme	4,50%	3,52%
Summārā diskonta likme	8,0%	

*- diskonta ienesīguma likme pašu kapitālam tiek noteikta konsultējoties ar tirgus dalībniekiem, nozares ekspertiem un SIA Latio komercnodaļas pārdošanas specialistiem.

Vērtēšanas praksē visbiežāk kapitalizācijas likme tiek noteikta, analizējot informāciju par līdzīgiem pārdotiem objektiem.

Vērtētāji, analizējot darījumus un aktuālus piedāvājumus ar līdzīgiem objektiem, konstatēja, ka tirgū prasītās likmes uz vērtēšanas brīdī ir ~6,5-8,0% robežās. Vairums gadījumu šāda tipa informācija ir konfidenciāla. Ņemot vērā vērtējamā objekta parametrus un tirgus situāciju, datu analīzes gaitā, esam secinājuši, ka konkrētajā gadījumā, tirgum atbilstošākā piemērojamā kapitalizācijas likme reversijas aprēķinam – 7,5%.

Tirgus vērtības aprēķins ar ienākuma pieeju

Periodi	Gadi	1	2	2
Ieņēmumi				
Matīsa iela 37 - 1, Rīga				
Tirdzniecības un citu pakalpojumu telpas (1. stāvs)	m ²	326,4	326,4	
Vidējā nomas maksa	EUR/m ²	8,00	8,00	
Noslogojuma koeficients	%	60%	95%	
Prognozētās nomas maksas izmaiņas	%	0%	0%	
Ienākums gadā no telpu nomas	Eur	18 801	29 768	
Ienākumi gadā kopā	EUR	18 801	29 768	
Izdevumi				
Īpašuma nodoklis	EUR	3 341	3 341	
Apdrošināšana	EUR	500	500	
Uz īpašnieku attiecināmās apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksu daļa, atbilstoši plānotajai noslodzei	EUR	2 350	294	
Uz īpašnieku attiecināmā aizvietošanas rezerve (% apmērā) no kopējiem ieņēmumiem, pie maksimālas noslodzes	7%	1 316	2 084	
Izdevumi kopā	EUR	7 508	6 219	reversija
Pēdējā perioda neto ienākums				
	Eur			23 549
Kapitalizācijas likme				
	%			7,50%
Reversijas vērtība				
	Eur			313 984
Neto ienākums				
	Eur	11 293	23 549	313 984
Diskonta likme				
	%	8,0%	8,0%	8,0%
Diskonta koeficients				
		0,93	0,86	0,86
Tagadnes vērtība				
	Eur	10 455	20 182	269 099
Ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi aprēķinātā Objekta vērtība:				EUR 299 736
Noapaļoti:				EUR 299 700
EUR/m ²				EUR 918

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Izvērtējot ar vairākām pieejām iegūtos rezultātus, tika analizēts vērtējamā objekta raksturs, situācija tirgū un vērtējumā izmantotās informācijas un datu ticamība vērtējamā objekta vērtības noteikšanai. Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka vienlīdz objektīvi vērtējamā īpašuma tirgus vērtību atspoguļo gan salīdzināšanas, gan ienākumu pieeja.

Vērtības aprēķinā pielietotā metode	Aprēķinātā vērtība, Eur	Īpatsvars gala rezultāta aprēķināšanā	Pēc Īpatsvara
Salīdzināmo darījumu pieeja	320 000	0,50	160 000
Ienākumu pieeja	299 700	0,50	149 850
Aprēķinātā vērtējamā Objekta tirgus vērtība EUR			310 000
EUR/m² uz kopējo platību			950

11. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai vai ieķīlāšanai, ja Īpašumi ir brīvi no atsavināšanas aizliegumiem.

12. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā Īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā Īpašuma vērtēšanai Nr. 3. Nekustamais Īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 17. aprīlī. Nekustamo Īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāvis Georgijs Drozdovs. SIA „Latio” kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā Īpašuma vērtību.

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

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

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta Rīgā, Matīsa ielā 37 - 1, kadastra Nr. 0100 929 4161, atbilstoši tirgus situācijai 2026. gada 17. aprīlī, aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **EUR 310 000 (trīs simti desmit tūkstoši eiro)**;
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 217 000 (divi simti septiņpadsmit tūkstoši eiro)**.

Georgijs Drozdovs

SIA "Latio" sertificēts nekustamo Īpašumu vērtētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 127)

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežošie faktori

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4274 - 005

Kadastra numurs: 01009294161

Matīsa iela 37 - 1, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Neapdzīvojamā telpa.		326.4 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000340057001).	3264/30625	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000340057002).	3264/30625	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000340057004).	3264/30625	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000340057007).	3264/30625	
1.6. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000340057).	3264/30625	
<i>Žurn. Nr. 300008475811, lēmums 22.12.2025., tiesnese Inguna Helmane</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BALTIC EXPRESS LV", reģistrācijas numurs 40003686909.	1	
1.2. Pamats: 2025.gada 25.novembra vienošanās par īpašuma reālo sadali un kopīpašuma lietošanas kārtību. <i>Žurn. Nr. 300008475811, lēmums 22.12.2025., tiesnese Inguna Helmane</i>		
2.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BALTIC EXPRESS LV", reģistrācijas numurs 40003686909. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: SIA BOMA Capital, reģistrācijas numurs 50203190321.	1	
2.3. Pamats: 2026.gada 11.marta grozījumi kļūdas labošanai pie 25.11.2025. vienošanās par īpašuma reālo sadali un kopīpašuma lietošanas kārtību. <i>Žurn. Nr. 300008540959, lēmums 02.04.2026., tiesnese Irina Norkusa</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Īpašnieka lietošanā autostāvvietas Nr.A5.
1.2. Pamats: 2026.gada 11.marta grozījumi kļūdas labošanai pie 25.11.2025. vienošanās par īpašuma reālo sadali un kopīpašuma lietošanas kārtību. <i>Žurn. Nr. 300008540959, lēmums 02.04.2026., tiesnese Irina Norkusa</i>

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 28.04.2026 09:17:18.

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.



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009294161	-	326.4 m ²	4274	005	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	222760	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	406198	03.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	222760	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	406198	03.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000340057004005	Matīsa iela 37 - 1, Rīga, LV-1009
Nosaukums:	Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
Lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	15
Ēkas apsekošanas datums:	30.06.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2025

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	326.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	326.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	326.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	18.1	-
2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	3.1	3.5	64.6	-
3	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	2.42	3.1	11.1	-
4	Virtuves telpa 1	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	32.8	-
5	Virtuves telpa 2	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	26.3	-
6	Virtuves telpa 3	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	24.7	-
7	Virtuves telpa 4	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	25.3	-
8	Virtuves telpa 5	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.11	3.1	3.12	20.5	-
9	Virtuves telpa 6	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.12	3.12	3.12	21.2	-
10	Virtuves telpa 7	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.12	3.12	3.12	26.3	-
11	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	2.69	2.69	12.4	-
12	WC	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.42	2.42	2.2	-
13	WC	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.42	2.42	2.4	-
14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	2.9	2.9	29.6	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	8.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments

Datums: 28.07.2025

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000340057	Aleksandra Čaka iela 72, Rīga, LV-1011	3264/30625

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000340057001	Aleksandra Čaka iela 72, Rīga, LV-1011	3264/30625	-
01000340057002	Aleksandra Čaka iela 72B, Rīga, LV-1011	3264/30625	-
01000340057004	Matīsa iela 37, Rīga, LV-1009	3264/30625	-
01000340057007	Aleksandra Čaka iela 72A, Rīga, LV-1011	3264/30625	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
50203190321	SIA BOMA Capital	1/1	juridiska persona	01009294161	Miera iela 57A - 38, Rīga, LV-1013

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese	Nosaukums
01000340057004	0/1	Matīsa iela 37, Rīga, LV-1009	Biroju un tirdzniecības ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	815.5
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	2004
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2004, 2025
Ēkas apsekošanas datums:	30.06.2025

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	405321	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	814702	28.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	815.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	662.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	662.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	628.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	34.6
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	152.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	152.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000340057	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0.1386 ha	4274	-	Rīga

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000340057004002	Matīsa iela 37 - 2, Rīga, LV-1009
01000340057004003	-
01000340057004005	Matīsa iela 37 - 1, Rīga, LV-1009

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	429.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	3408.0 kub.m.	-	-
Ugunsnoturības pakāpe	-	7.0 U3	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.08.2025	-	Formēšanas birojs SIA
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	28.07.2025	11-10-L/4409	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	24.07.2025	-	SIA BOMA Capital
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.07.2025	-	Baltic Express LV SIA
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.07.2025	-	Sidar Mehmet Kazci
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	11.07.2025	-	Egita Di Filipo
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.06.2025	-	Formēšanas birojs SIA; p.p.Unitate SIA
Paskaidrojuma raksts	27.03.2025	BIS-BV-2.1-2025-3171 (DA-25-17)	RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PASVALDĪBAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.09.2023	-	Viesturs Meikšāns
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	09.05.2022	11-09-R/4960	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	23.05.2018	BV-18-81-ls	Rīgas pilsētas būvvalde
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	31.05.2004	-	Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas Būvvaldes vadītājs

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	2004
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	2004
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	2004

Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2004
--------------	--------------------------------------------	------

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde		

Datums:	28.07.2025
---------	------------

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



Valsts zemes dienests

LATGALES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Baznīcas iela 28A, Rēzekne, LV-4601, tālr. 64622236, e-pasts latgale@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

Kadastra informācijas teksta un telpiskie dati par Kadastrā reģistrēto telpu grupu

Nr.9-01/1579548-2/1

Uz 07.04.2026. iesniegumu

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:... 01000340057004005

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:... 01009294161

9. Nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumu nav reģistrēti.

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000340057004005

16.1.1. Adrese:..... Matīsa iela 37 - 1, Rīga

16.1.2. Nosaukums:..... Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa

16.1.3. Lietošanas veids:... 1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa

16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:..... 1

16.1.5. Telpu skaits:... 15

16.1.6. Kopējā platība (m²):..... 326.4

16.1.7. Apsekošanas datums:..... 30.06.2025

16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):..... 2025

16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:..... 01009294161

16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:..... 01000340057004

16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:...

..... 01000339012, 01000340057, 01000340058

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... 01000340057004005

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	18.1	Nav
2	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	3.1	3.5	64.6	Nav
3	Garderobe	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	2.42	3.1	11.1	Nav
4	Virtuves telpa 1	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	32.8	Nav
5	Virtuves telpa 2	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	26.3	Nav
6	Virtuves telpa 3	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	24.7	Nav
7	Virtuves telpa 4	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	25.3	Nav
8	Virtuves telpa 5	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.11	3.1	3.12	20.5	Nav
9	Virtuves telpa 6	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.12	3.12	3.12	21.2	Nav
10	Virtuves telpa 7	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.12	3.12	3.12	26.3	Nav
11	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	2.69	2.69	12.4	Nav
12	WC	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.42	2.42	2.2	Nav

Izdrukas ID: 390002908867

Izdrukas datums: 15.04.2026

1 no 2

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
13	WC	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.42	2.42	2.4	Nav
14	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	2.9	2.9	29.6	Nav
15	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	8.9	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums... 01000340057004005

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)	Dokuments	
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Kanalizācija. Centralizētā	Dokuments	

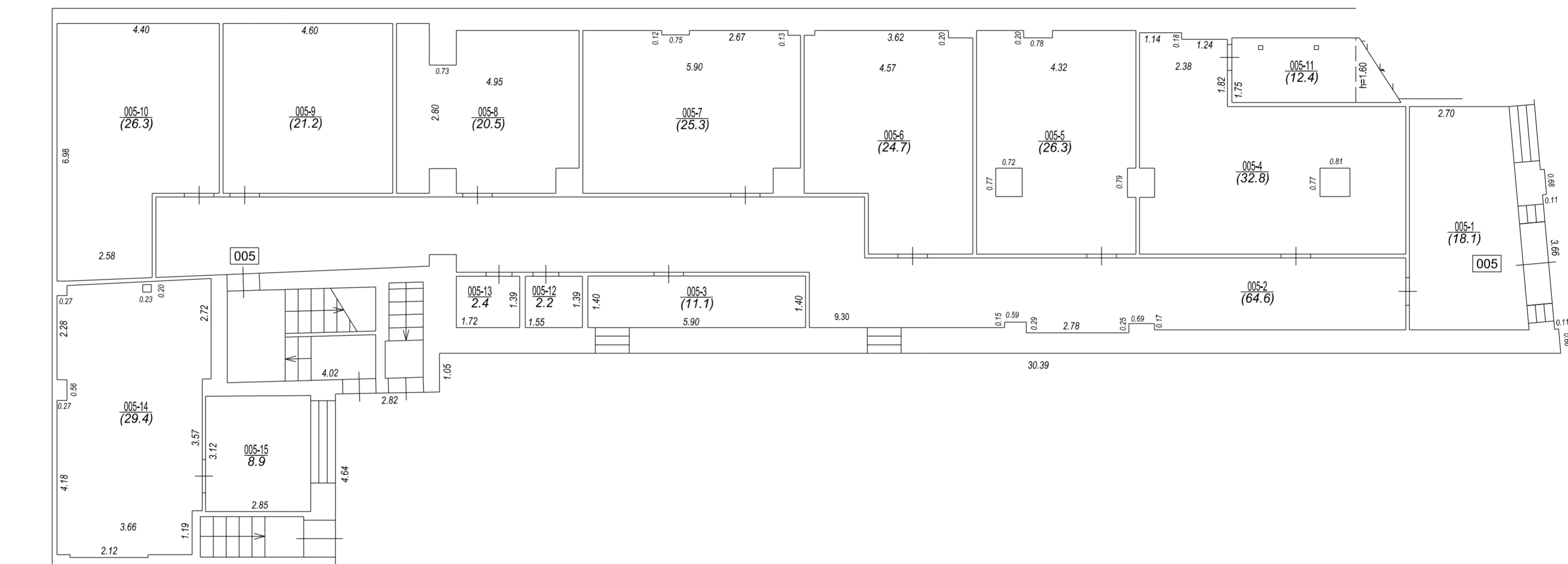
18.1.1. Labiekārtojumu datums: 28.07.2025

Izdrukas ID: 390002908867	Izdrukas datums: 15.04.2026	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām



Telpa, kuras platība norādīta iekavās, ir aktualizēta no būvniecības dokumenta bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
01000340057004005	1 : 100	3

SAGATAVOJA	VĀRDS, UZVĀRDS	PARAKSTS
Kadastra inženieris (būvju jomā)	Inese Jaudzema	

DARK KITCHEN PROJEKTS - RĪGA

Matīsa iela 37 • Gatavs biznesa risinājums ēdienu ražošanai un piegādei (delivery only)

7 virtuves (gatavas)
ar iespēju paplašināt līdz 18

336 m² kopējā platība
sabiedriskās ēdināšanas telpu
grupa

Saskaņots projekts
vienkāršotā atjaunošana +
lietošanas koda maiņa

Projekta kopsavilkums

Ir izstrādāts un saskaņots "Dark Kitchen" projekts Rīgā, Matīsa ielā 37, paredzēts profesionālai ēdienu ražošanai un piegādei bez apmeklētāju zāles.

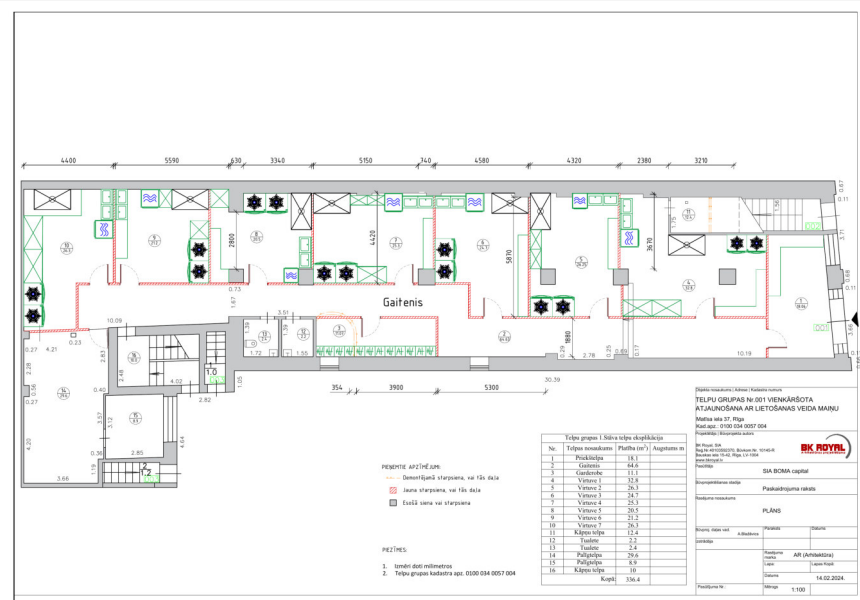
Koncepcija un pielietojums

- Darbība ar piegādes platformām: Wolt, Bolt Food u.c.
- Piemērots vairākiem zīmoliem vienlaikus (multi-brand): suši, kebabi, pica, burgeri, veģetārie ēdieni, deserti u.c.
- Loģistika orientēta uz kurjeru plūsmu un ātru izsniegšanu (delivery only).

Dokumentācija un saskaņojumi

- Veikta vienkāršotā atjaunošana ar telpu grupas lietošanas koda maiņu
- Saņemts pozitīvs higiēnas atzinums
- Sagatavots pilns tehniskais projekts un telpu plāns

Telpu plānojuma shēma



Piedāvājums: gatavs projekts ar saskaņotu dokumentāciju un augstu potenciālu piegādes ēdināšanas tirgū.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA "Latio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *127*

Georgijs Drozdovs

vārds, uzvārds

270285-10070

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2011. gada 15. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 15. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors