



ASPAZIJAS BULVĀRIS 5, RĪGA, LATVIJA

VĒRTĒŠANAS ATSKAITE

COLLIERS INTERNATIONAL ADVISORS

VĒRTĪBAS DATUMS: 2026. GADA 16. JANVĀRIS

ATSKAITE IZDOTA: 2026. GADA 31. JANVĀRIS

ATSKAITES NR.: 4248/VD/25(1)

ADRESĀTS: LATVIJAS UNIVERSITĀTE

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS	3
1.1. DARBA UZDEVUMS	3
1.2. REZULTĀTI	4
1.3. IEROBEŽOJUMI UN ATRUNAS	5
1.4. PARAKSTI	5
2. VIZUĀLĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	6
2.1. FOTOFIKSĀCIJA	6
2.2. NOVIETOJUMA KARTES	12
2.3. PLĀNI (ZEMESGABALS)	14
3. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	15
3.1. SVID ANALĪZE	15
3.2. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA	15
3.3. ESG NOZĪME NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANĀ	16
3.4. IZVĒLĒTĀS OBJEKTA NOVĒRTĒŠANAS METODES PAMATOJUMS	16
3.5. TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJA	18
4. PIELIKUMI	24
4.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA	24
4.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRAKSTS	26
4.3. TIRGUS PĀRSKATS	44
4.4. VĒRTĒJUMA BĀZE	50
4.5. VĒRTĒŠANAS METODES	53
4.6. VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀ KVALIFIKĀCIJA UN KOMPETENCE	55

1. VĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

1.1. DARBA UZDEVUMS

Vērtētājs	Colliers International Advisors, SIA (reģ. Nr. 40103255403)			
Adrese	Satekles iela 2B, Rīga, LV-1050 Tel.: +371 67783333			
Galvenā kontaktpersona	Vārds: Sandis Kurilovičs MRICS Amats: Vecākais vērtētājs Vērtēšanas nodaļa Tel.: +371 26157991 E-pasts: sandis.kurilovics@colliers.com			
Klients	Latvijas Universitāte	(reģ. Nr. 3341000218)		
Adrese	Raiņa bulvāris 19, Rīga, LV-1050 Tel.: - E-pasts: -			
Galvenā kontaktpersona	Vārds: Aleksandrs Geržatovičs Amats: Pilnvarota persona Tel.: +371 25376580 E-pasts: aleksandrs.gerzatovics@lu.lv			
Vērtējuma adresāts	Klients un saistītās personas			
Lietošanas ierobežojumi	Konfidenciāls			
Līgums ar Klientu	4248/VD/25	datums	2025. gada 17. Decembris	
Vērtēšanas aktīvs (i)	Nekustams īpašums			
Īpašumu skaits	1			
Vispārējs raksturojums	<p>Vērtējamais objekts ir Latvijas Universitātes ekonomikas un sociālo zinātņu fakultāte. Nekustamais īpašums sastāv no vienas zemes vienības ar kopējo platību 5 122 kvm, augstskolas ēkas ar kopējo platību 14 481.2 kvm, kantora ēkas ar kopējo platību 223.4 kvm un 3 palīgēkām – kafejnīcas, garāžas un noliktavas ēkas, kuru kopējā platība sastāda 140.5 kvm.</p> <p>Saskaņā ar Valsts zemes dienesta pieejamo informāciju ēkas būvētas laikā no 1904. līdz 1984. gadam.</p> <p>Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centra apkaimē, Aspazijas bulvāra – Krišjāņa Barona - Radio ielu kvartālā.</p> <p>Ēkas vizuāli tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Augstskolas ēkai ar kadastra apzīmējumu 0100-005-0093-001 piešķirts vidi degradējoša objekta statuss (B). Ēkai raksturīgs institucionāls plānojums ar gariem gaitenīem un kabinetu tipa telpām, kas funkcionāli atbilst izglītības vajadzībām, taču no tirgus un investīciju skatpunkta ierobežo īpašuma elastīgu un finansiāli efektīvāku izmantošanu.</p> <p>Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu Rīgas centrā un teritorijas plānošanas nosacījumus, pastāv potenciāls īpašuma turpmākai attīstībai, tostarp izmantošanas funkcijas maiņai. Vērtējums sagatavots, nosakot īpašuma tirgus vērtību esošajā stāvoklī, neņemot vērā konkrētus attīstības vai investīciju scenārijus.</p>			
Adrese	Īpašuma kadastra numurs	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Domājamās daļas	Īpašnieks
Aspazijas bulvāris 5, Centra rajons, Rīga, LV-1050	0100-005-0093	100000301381	1/1	Latvijas Universitāte, reģistrācijas Nr. 90000076669
Nekustamais īpašums				
Zemes īpašumtiesības	īpašumā	kadastra apzīmējums: 0100-005-0093		
ĪPAŠUMA GALVENIE PARAMETRI	Zemesgabalu kopējā platība, kv.m. (īpašumā)	Kopējā ēku platība (saskaņā ar VZD), kv.m.	Kopējā ēku platība (iekštelpu, VZD), kv.m.	
	5 122	14 830.5	14 793.4	
skaitis/ vienības	1	4	4	
	* - Apsekojot vērtējamo objektu dabā, tika secināts, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 0100-005-0093-005 (Noliktava) nepastāv dabā, un ir nojaukta. Šī iemesla dēļ, ēka netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā.			
Vērtējuma mērķis	Vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.			
Uzdevums/ Vērtības bāze	Tirgus vērtība	vērtības datumā: 2026. gada 16. janvārī		
Atskaites vēsture	Pirmreizēja vērtēšana			
	-			
Apsekošana				

Datums	2026. gada 16. janvāris	
Apsekošanas veids	bez ierobežojumiem	
Vērtētāja pārstāvis	Viktorija Loiko	Konsultante I Vērtēšanas nodaļa
	Sandis Kurilovičs	Vecākais vērtētājs Vērtēšanas nodaļa
Vērtētāja veiktās izpētes un analīzes apjoms		
Publiski pieejamā informācija	Izmantota	
Vērtētāja pieprasītā informācija no Klienta	Saņemta vērtēšanas mērķim pietiekošā apmērā	
Vērtētāja veiktā informācijas verifikācija	Nav	
Analīze		
Paredzamais analīzes apjoms	Standarta	
Komentāri	-	
Pieejamās informācijas novērtējums		
Pietiekamība	Vērtēšanas mērķim atbilstoša	
Uzticamība	Augsta	
Pieņēmumi, ierobežojumi vai atkāpes	-	
Atskaites formāts	Pilna atskaite, izvērsti aprakstoša	
Nodevums	Elektronisks dokuments	
Piemērotais vērtēšanas standarts	LVS 401:2013	

1.2. REZULTĀTI

TIRGUS VĒRTĪBA VĒRTĒŠANAS DATUMĀ

Datums	2026. gada 16. janvāris	
Pieņēmumi, ierobežojumi vai atkāpes	-	
Ierobežojumi un apgrūtinājumi, kas būtiski ietekmē vērtību	-	
Vērtēšanas pieeja	Tirgus vērtība ir aprēķināta izmantojot Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.	
Noteiktā vērtība	EUR 10 800 000	(desmit miljoni astoņi simti tūkstoši <i>euro</i>)
Komentāri par vērtību	<ul style="list-style-type: none"> Ņemot vērā Objekta struktūru, apjomu un tehnisko stāvokli, tā likviditāte ir vērtējama kā vidēja. Līdzīgu īpašumu pārdošanas laiks šobrīd tiek lēsts ap 12 mēnešiem. Notikumi vai apstākļi pēc vērtēšanas datuma laikposmā starp vērtēšanas datumu un vērtējuma atskaites parakstīšanas dienu, kam varētu būt nozīmīga ietekme uz paziņoto rezultātu: labvēlīgi / nelabvēlīgi - nav zināmi un tiek pieņemts, ka tādu nav. 	
PVN	Šajā vērtējumā, ja nav norādīts citādi, PVN tiek skatīts sekojoši: <ul style="list-style-type: none"> Ja kapitāla vērtība tiek aprēķināta tikai izmantojot Tirgus pieeju (atsaucoties uz salīdzināmiem darījumiem), uzrādītā darījuma summa tiek pieņemta kā bruto summa, neatkarīgi no tā, vai darījums būtu apliekams ar PVN. 	
Rezultātu ticamība	Vidēja	
Pieprasījums tirgus segmentā	Vidējs	

ATSKAITE IZDOTA

2026. gada 31. janvārī

1.3. IEROBEŽOJUMI UN ATRUNAS

PIEŅĒMUMI UN NOSACĪJUMI

Nosacījumi, pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas ir minēti šajā atskaitē, ir uzskatāmi par neatņemamu un būtisku šī vērtējuma sastāvdaļu. Šeit atspoguļotie rezultāti, viedokļi un secinājumi ir skatāmi tikai un vienīgi šīs vērtējuma atskaites kontekstā.

PAPILDUS INFORMĀCIJA

Papildus informācija, t.sk., vērtētājam pieejamie dokumenti un informācija par ģeogrāfiju, kas nav iekļauta šajā vērtējuma atskaitē, kā arī paskaidrojumi par aprēķiniem un secinājumiem, ir pieejami pēc pieprasījuma.

ATBILDĪBA

Atbildības ierobežojumi

Vērtētāja kopējā atbildība, kas izriet no vai ir saistībā ar vērtēšanas atskaiti, nekādā gadījumā nedrīkst pārsniegt EUR 1,000,000, kas ir maksimālā summa, ko sedz Vērtētāja profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polise. Šis noteikums tomēr neizslēdz vai neierobežo Vērtētāja atbildību par faktiskām krāpšanām, zaudējumiem vai zaudējumiem, kas radušies Vērtētāja nevērtības dēļ.

Personīgā atbildība

Lai novērstu neuzticību, šo atskaiti sniedz Vērtētājs kā korporatīva vienība, un attiecīgi neviens partneris, loceklis vai darbinieks neuzņemas nekādu atbildību par to, kā arī nav pienākums uzņemties atbildību par to.

Atbildība pret trešajām pusēm

Šī atskaite ir sagatavota Klienta lietošanai vai norādītajiem adresātiem konkrētam mērķim. Vērtētājs neuzņemas atbildību pret jebkādām citām trešajām personām par atskaites saturu vai tā daļu.

Paļaušanās uz trešajām pusēm

Ja Vērtētājam tiks lūgts paplašināt atskaites lietotāju loku, kas cita puse un nav sākotnēji minēta šajā atskaitē, Vērtētājs izskatīs iespēju to darīt (taču tas nav uzskatāms kā pienākums to darīt); par šī lūguma izpildi var tikt piemērota papildus samaksa, saskaņā ar atsevišķu vienošanos starp Klientu un Vērtētāju.

KONFIDENCIALITĀTE

Šī atskaite ir uzskatāma par konfidenciālu. Bez Vērtētāja rakstiskas piekrišanas nav pieļaujama šīs atskaites jebkāda pārpublikošana vai atsauce uz to. Šīs atskaites lietotājs plašāku ierobežojumu un atrunu izklāstu var atrast šīs atskaites sadaļā "Vērtējuma bāze".

1.4. PARAKSTI

Sagatavoja:

Viktorija Loiko
Konsultante | Vērtēšanas nodaļa

LĪVA VSB sertificēts nekustamā ģeogrāfiju vērtētāja
asistents

Sandis Kurilovičs MRICS
Vecākais vērtētājs | Vērtēšanas nodaļa
RICS reģistrēts vērtētājs (Nr. 6725410)
LĪVA VSB sertificēts nekustamā ģeogrāfiju vērtētājs
(sert.Nr. 117)

+371 26157991 / sandis.kurilovics@colliers.com

Apstiprināja:

Anžela Koļešņikova
Partnere | Direktore | Investīciju pakalpojumi
Prokūriste

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

Vairāk par elektronisko parakstu: <https://www.eparaksts.lv/>

2. VIZUĀLĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

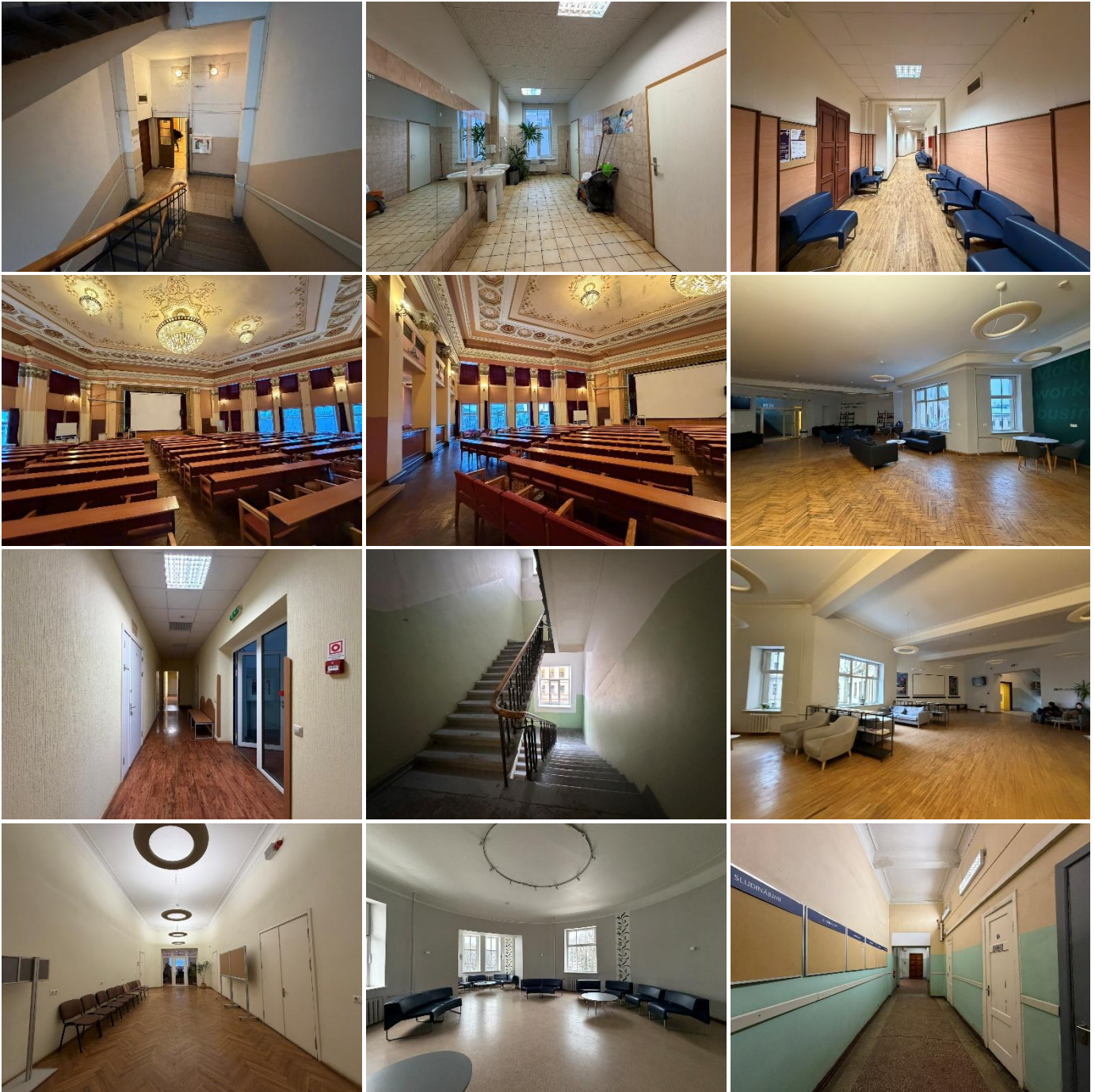
2.1. FOTOFIKSĀCIJA

Fotogrāfijas uzņemtas ģeodzināšanas apskates ietvaros 2026. gada 16. janvārī
Skats uz ēkas ar kad. Apz. 0100-005-0093-001 fasādi



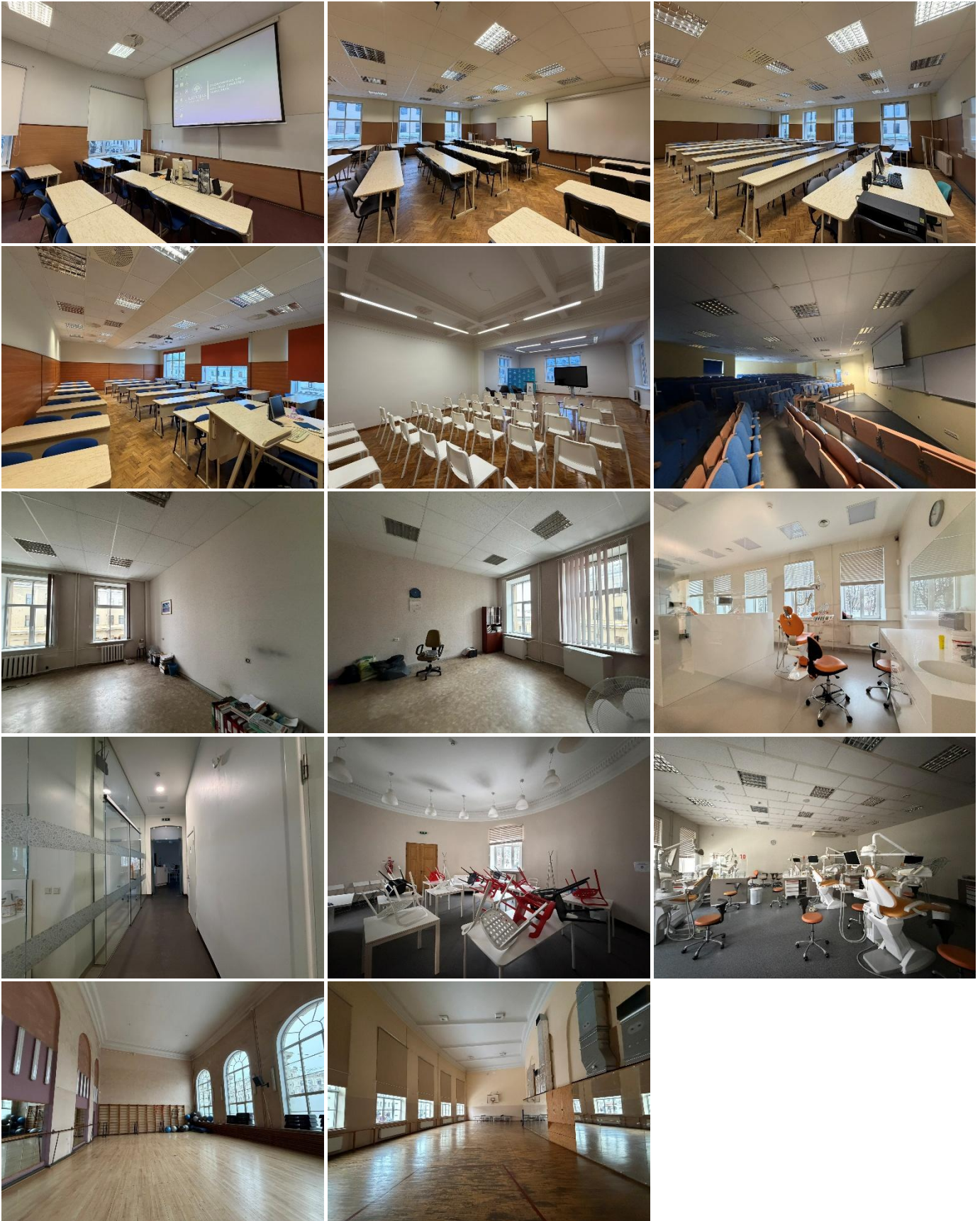
Skats uz ēkas iekšējām
Koplietošanas telpas





Studiju telpas, auditorijas

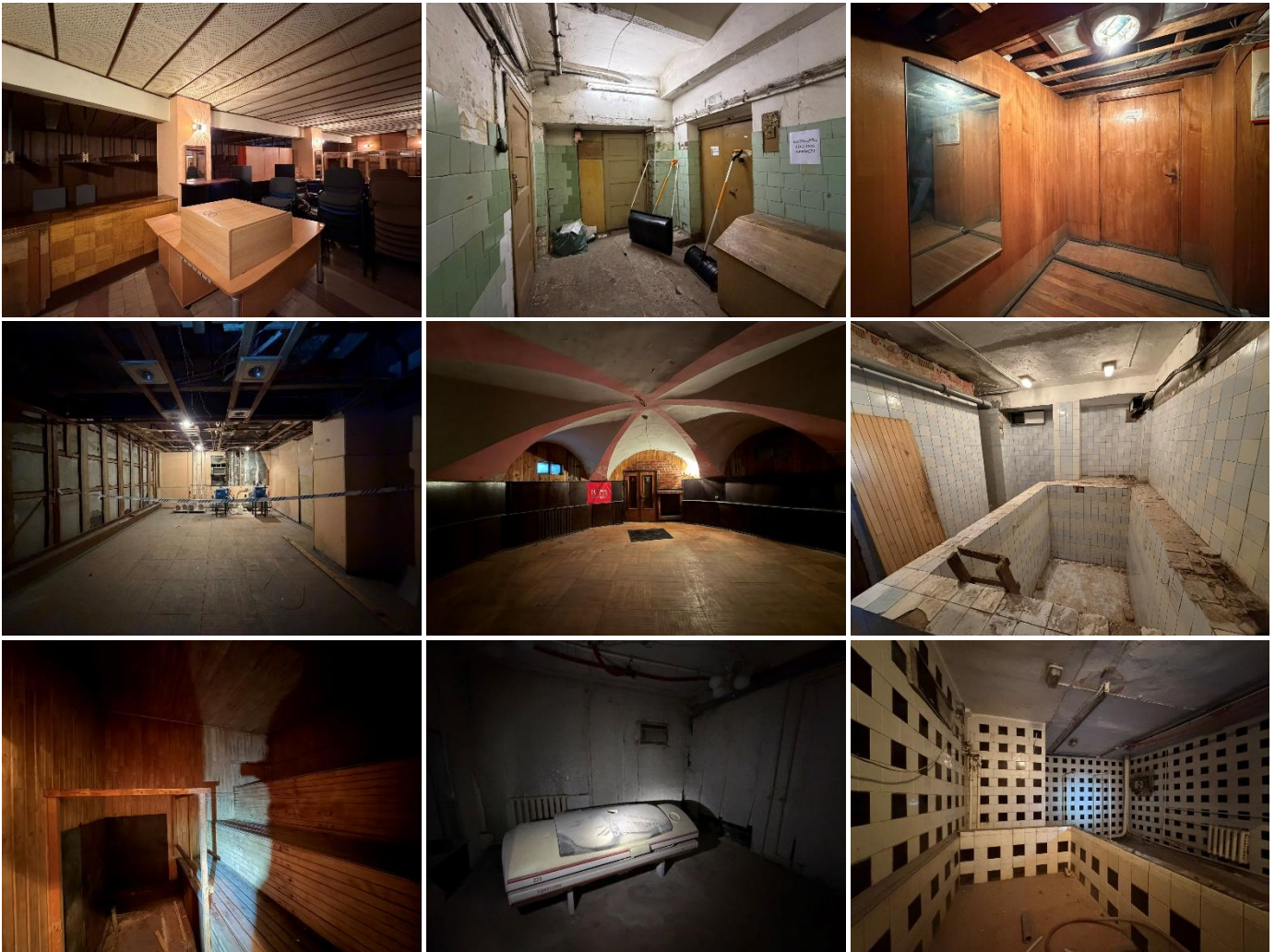




Bēniņi



Pagrabs



Tehniskās telpas



Ēka ar kad. Apz. 0100-005-0093-002



Ēkas ar kad. Apz. 0100-005-0093-003 un 0100-005-0093-004



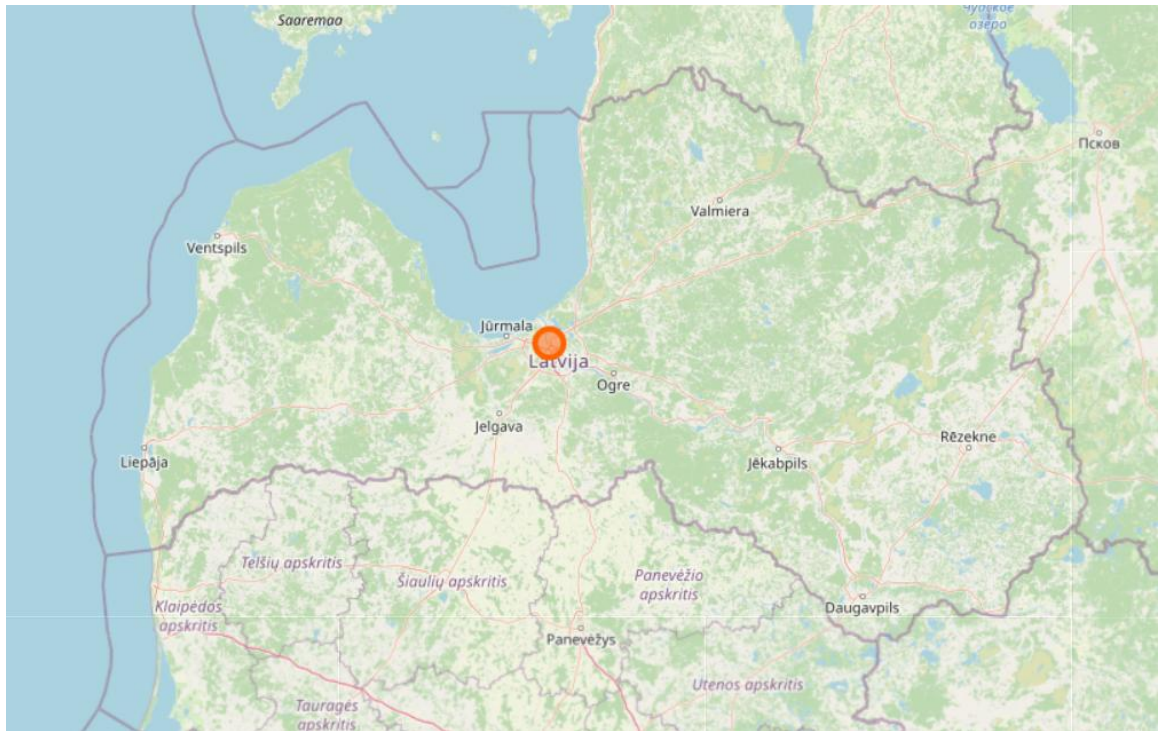
Piegulošā teritorija, apkārtnē



2.2. NOVIETOJUMA KARTES

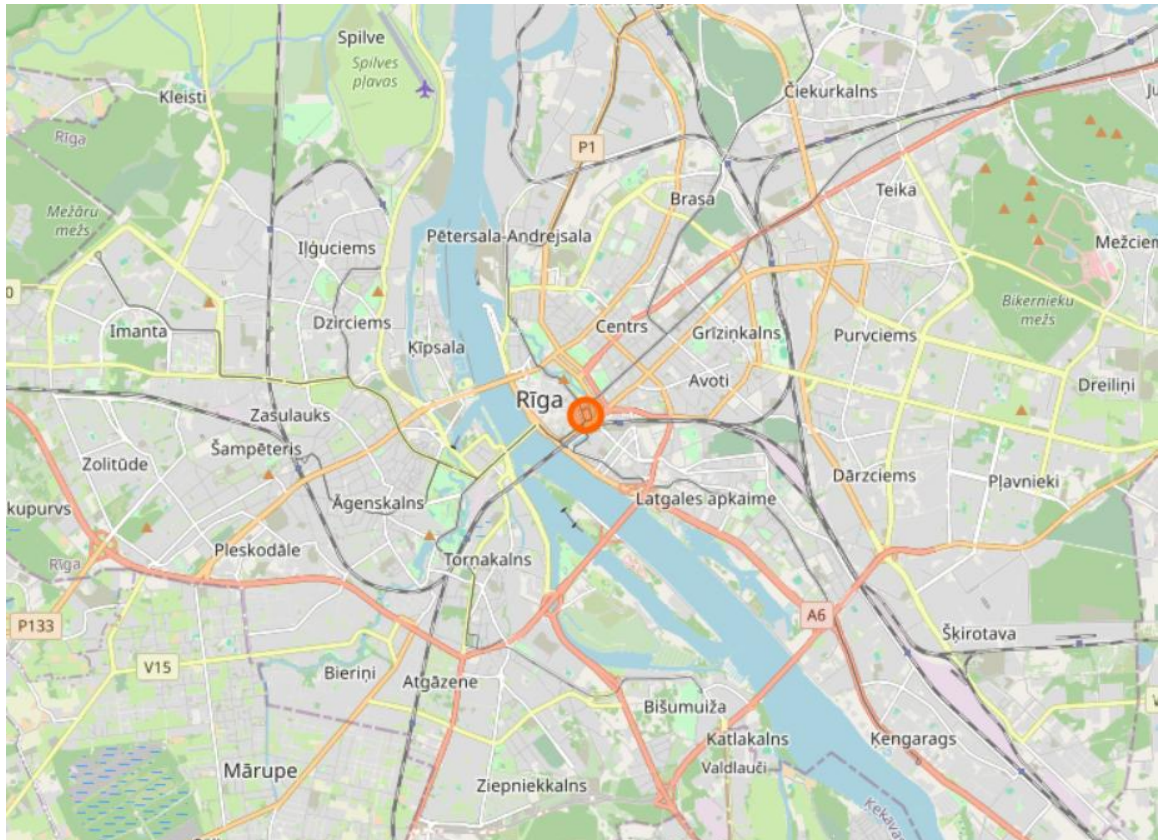
Hipersaite: <https://maps.app.goo.gl/4Umdeio6dLj6A9tWA>

Karte: valsts



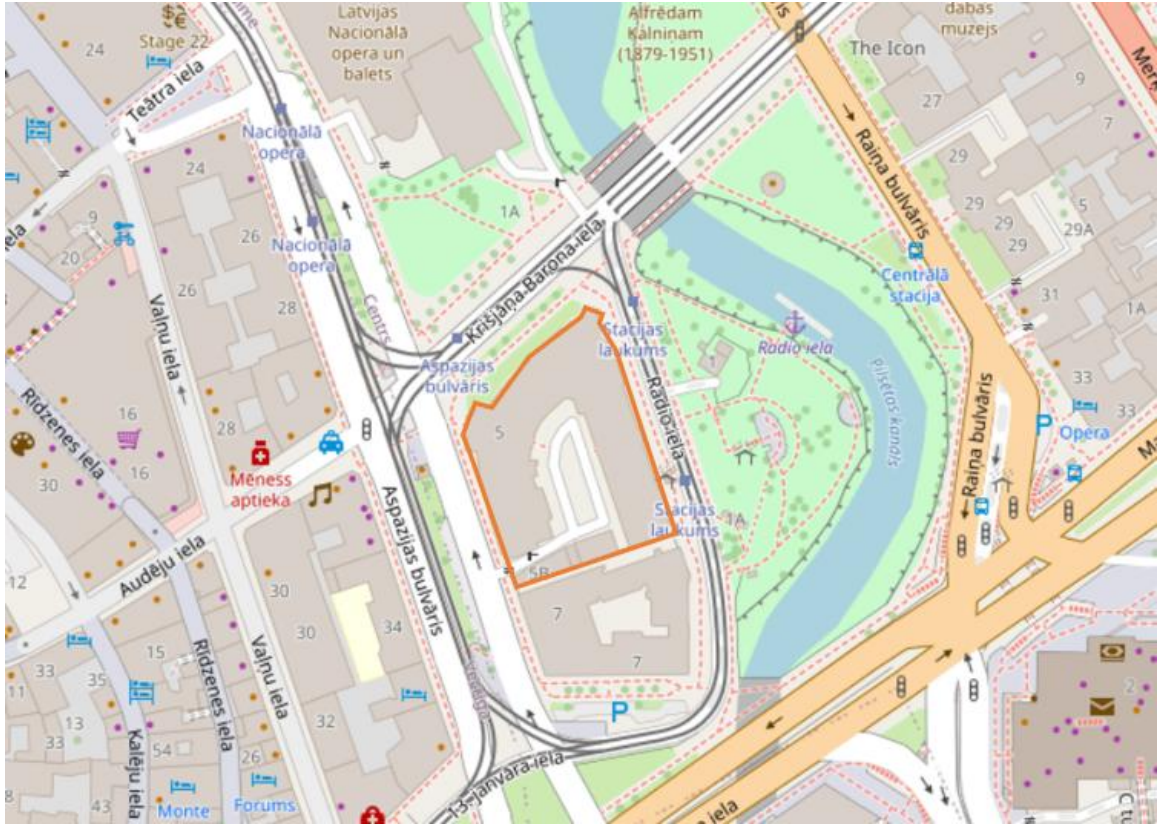
Avots: www.openstreetmap.org

Karte: pilsēta



Avots: www.openstreetmap.org

Karte:
apkaime



Avots: www.openstreetmap.org

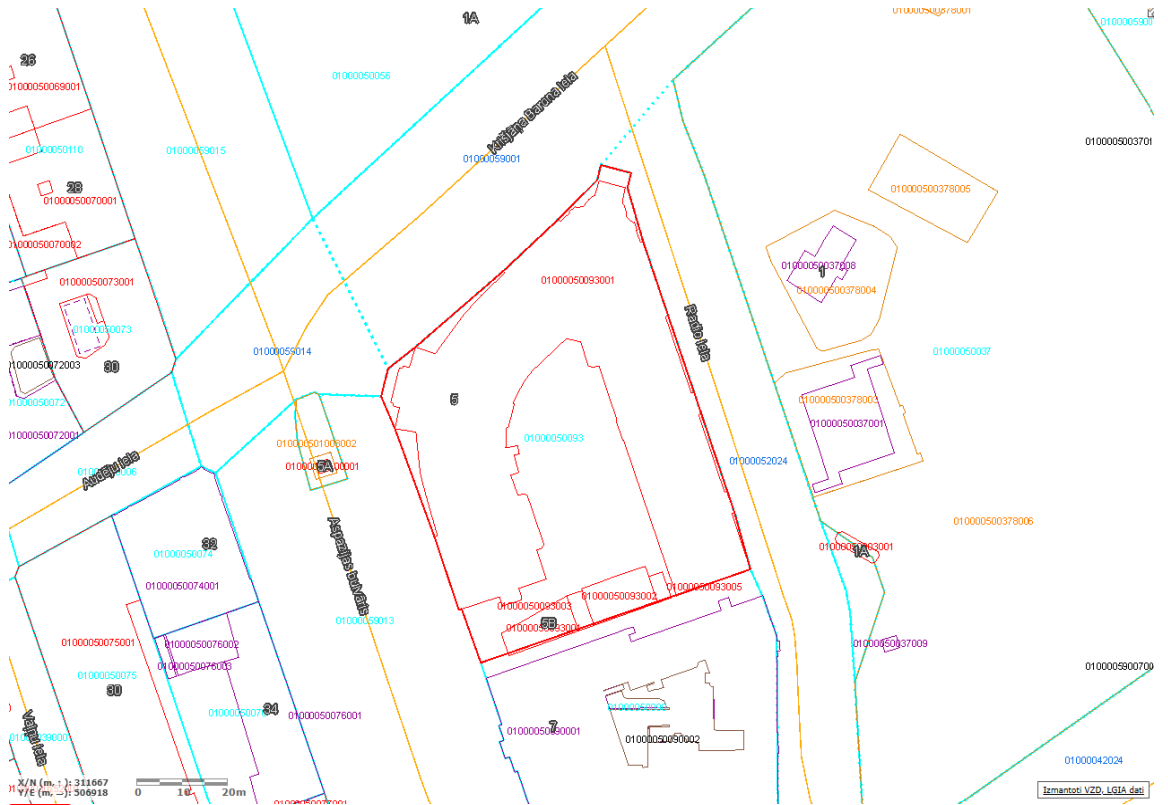
Karte: orto-
foto



Avots: www.karte.lad.gov.lv

2.3. PLĀNI (ZEMESGABALS)

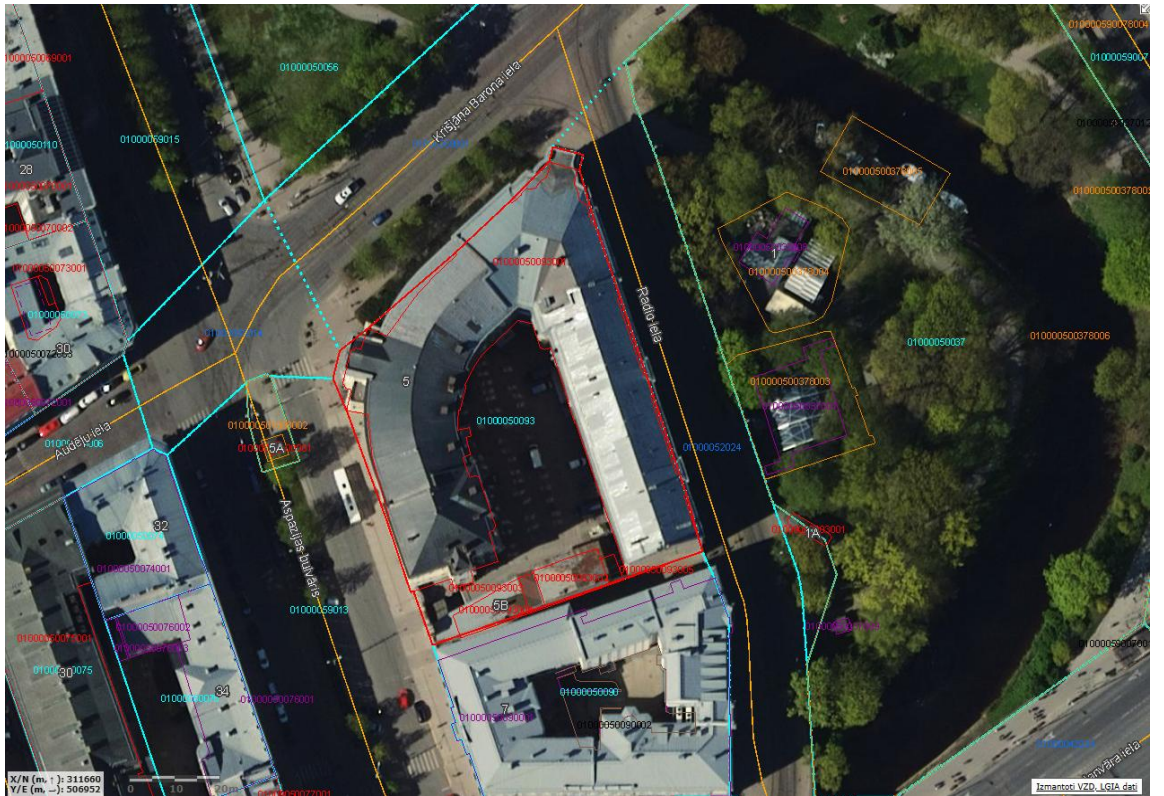
Kadastra karte



- Vērtējamā īpašuma sastāvā iekļautais zemes gabals

Avots: kadastrs.lv, 01.2026

Kadasta karte (orto-foto)



Avots: kadastrs.lv, 01.2026

3. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

3.1. SVID ANALĪZE

STIPRĀS PUSES	VĀJĀS PUSES
<ul style="list-style-type: none"> Izdevīga atrašanās vieta – īpašums atrodas Rīgas centra apkaimē, kas nodrošina labu piekļuvi sabiedriskajam transportam un pilsētas infrastruktūrai. 5 122 m² zemes un 14 830.5 m² ēku platība nodrošina plašas attīstības iespējas. Potenciāls attīstībai – iespējama ēkas funkcijas maiņa nākotnē, kas varētu palielināt īpašuma komerciālo vērtību. 	<ul style="list-style-type: none"> Vidējs / apmierinošs tehniskais un vizuālais stāvoklis – ēka ir novecojusi un tai nepieciešama būtiska rekonstrukcija vai atjaunošana. Esošais ēkas vispārējais plānojums ierobežo efektīvas izmantošanas iespējas. Nav izstrādāts attīstības projekts – īpašumam šobrīd nav konkrēta rekonstrukcijas plāna, kas ierobežo investīciju lēmumu pieņemšanu un nav pieejama informācija par potenciālajiem kapitālieguldījumiem.
IESPĒJAS	DRAUDI
<ul style="list-style-type: none"> Funkcijas maiņa – iespējams īpašuma pārprofilēšana (piemēram, biroju, dzīvojamo, kultūras vai komerciālu funkciju ieviešana). 	<ul style="list-style-type: none"> Mūsdienās pieprasījums ir pēc energoefektīvām ēkām. Paredzams, ka šāds attīstības virziens turpināsies, esošās apbūves renovācija/ rekonstrukcija būtu sarežģīti realizējams projekts un varētu ietekmēt attīstīju vēlmi tajā iesaistīties Regulējuma un plānošanas ierobežojumi – iespējami ierobežojumi attiecībā uz apbūves noteikumiem, kultūrvēsturisko statusu u.c. Ekonomiskā nenoteiktība – iespējamās negatīvas izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, kas ietekmē pieprasījumu pēc specifiskām funkcijām. Nezināma ilgtermiņa ietekme uz vietējo un globālo ekonomiku Krievijas un Ukrainas militārā konflikta un Krievijai un Baltkrievijai noteikto sankciju rezultātā

3.2. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA

Uz apskates dienu Vērtējamais objekts tiek izmantots kā augstskolas ēka ar tai piegulošo teritoriju un palīgēkām.

Izvērtējot Objekta atrašanās vietu, atļautos izmantošanas veidus, esošo apbūvi un plānojumu, secināms, ka Objekta labākā un efektīvākā izmantošana ir **īpašuma attīstīšana, paredzot esošo ēku pārbūvi ar jauktu vai vienas funkcijas apbūvi (piemēram, biroju vai dzīvojamo)**, atkarībā no detalizētas izpētes rezultātiem.

Galvenie raksturlielumi labākā un efektīvākā izmantošanas veida noteikšanai:

FIZISKĀ IESPĒJAMĪBA

Esošā apbūve nav pretrunā ar teritorijas plānojumu. Vērtētājiem netika iesniegti projekti vai cita veida dokumenti, kuros izvērtētas ēku pārbūves iespējas.

ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2019.–2030. gadam (spēkā no 2023. gada 16. februāra) vērtējamais Objekts atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8), publiskās apbūves teritorijā (P), Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā. Teritorijā pieļaujama jaukta centra apbūve saskaņā ar RVC AZ plānošanas dokumentiem, un esošā apbūve un izmantošana atbilst spēkā esošajam funkcionālajam zonējumam. Izmantošanas veida maiņas vai būtisku apbūves parametru izmaiņu gadījumā būs nepieciešama lokālplānojuma izstrāde un publiskā apspriešana, kas, ņemot vērā normatīvo aktu prasības un saskaņošanas procedūras, paildzinās projekta sagatavošanas un realizācijas termiņus.

FINANSIĀLAIS PAMATOJUMS

Nav zināmi finansiāli apgrūtinājumi, kas liegtu turpināt uzsākto izmantošanas veidu.

ALTERNATĪVĀ IZMANTOŠANA

Alternatīvā izmantošana šī vērtējuma ietvaros netiek detalizēti izvērtēta. Objekts tiek vērtēts kā apbūvēts nekustamais īpašums pilsētas centrālajā daļā ar attīstības potenciālu, un, ņemot vērā atrašanās vietu un tirgus nosacījumus, ir pamats uzskatīt, ka publiska rakstura izmantošana (piemēram, izglītības iestāde), visticamāk, nenodrošinātu komerciāli efektīvāko izmantošanu.

Līdz ar to ir pamatoti pieņemt, ka īpašuma atsavināšanas gadījumā pastāv augsta varbūtība izmantošanas veida maiņai, tomēr bez papildu tirgus izpētes, ekonomiskās pamatošanas un attīstības analīzes nav iespējams pārliecinoši noteikt, vai labākā un efektīvākā izmantošana būtu biroju apbūve, dzīvojamā apbūve vai jaukta tipa apbūve.

Tiek pieņemts, ka potenciālais pircējs īpašuma iegādes procesā veiktu nepieciešamo izpēti un analīzi, lai izvērtētu alternatīvos attīstības scenārijus un pieņemtu lēmumu par sev ekonomiski izdevīgāko izmantošanas veidu, ievērojot spēkā esošos teritorijas plānošanas nosacījumus.

3.3. ESG NOZĪME NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANĀ

Pašreizējā nekustamā īpašuma tirgū vides, sociālie un pārvaldības (ESG) aspekti kļūst arvien nozīmīgāki — tie tiek plaši atzīti kā būtiski gan vērtības veidotāji, gan riska faktori. Jo īpaši īpašuma energoefektivitātes rādītāji un zaļās sertifikācijas (piemēram, BREEAM In-Use, Refurbishment vai New Construction) klātbūtne var tieši un netieši ietekmēt finanšu rezultātus vairākos vērtēšanas elementos.

Komponente	ESG Influence
Ienākuma potenciāls	Īpašumi ar augstu energoefektivitāti aptuveni no B līdz A+ klasei B līdz A+ klases novērtējums pēc neatjaunojamās primārās enerģijas patēriņa: birojiem, izglītības iestādēm un sporta būvēm ≤160 kWh/m ² līdz ≤110 kWh/m ² ; slimnīcām, viesnīcām un restorāniem ≤240 kWh/m ² līdz ≤130 kWh/m ² ; un tirdzniecības ēkām ≤190 kWh/m ² līdz ≤120 kWh/m ² .
	Īpašumi ar zaļajām sertifikācijām, piemēram, BREEAM, piesaista augstākas kvalitātes nomniekus un var nodrošināt augstākas nomas likmes. BREEAM sertificēti biroji pelna par 2–3 % vairāk nekā nesertificētie (līdz pat 8 % globālā mērogā).
	Īsāki vakances periodi, pateicoties pieprasījumam pēc atbilstošiem objektiem investoru un nomnieku tirgū.
Operatīvās izmaksas	Uzlabota ēkas veiktspēja samazina enerģijas un apdrošināšanas izmaksas.
	ESG-compliant buildings show greater resilience to future regulations, reducing operating uncertainty. ESG atbilstošas ēkas ir noturīgākas pret nākotnes regulējumu izmaiņām, mazinot darbības nenoteiktību.
Kapitālie ieguldījumi	Neatbilstošiem aktīviem nākotnē draud lielākas pārbūves izmaksas.
	Agrīnas investīcijas ilgtspējā mazina ilgtermiņa nolietojuma riskus.
Izaugsmes prognozes	Nākotnes nomas pieprasījums aizvien vairāk virzās uz ESG atbilstošiem īpašumiem.
	Ēkas ar sertificētu enerģijas, ūdens un iekštelpu klimata veiktspēju bieži sasniedz augstāku tirgus vērtību. Īpašumi ar BREEAM novērtējumu virs "Very Good" (In-Use, Refurbishment vai New Build) liecina par jau ieviestiem praktiskiem ilgtspējas risinājumiem, kas veicina lielāku nomas pieprasījumu, zemāku risku un iespējamu vērtības pieaugumu.
Finansēšanas nosacījumi	Investori un finansētāji piemēro zemāku riska piemaksu zaļajiem aktīviem to augstākās likviditātes un zemākas svārstīguma dēļ.

Vērtēšanas procesā ir veikta ar ESG (vides, sociālo un pārvaldības) aspektiem saistīto faktoru analīze. Ja konkrēti ESG aspekti ir identificēti kā būtiski, tie ir aprakstīti vērtējuma ziņojumā un ņemti vērā vērtēšanas pieejā, tostarp piemērojot korekcijas tirgus datu analīzē vai pieņēmumos. Ja būtiski ESG faktori netika konstatēti, specifiskas ar ESG saistītas korekcijas nav piemērotas.

Tā kā vērtējamais īpašums šobrīd klasificējams kā attīstības objekts, jānorāda, ka attīstības procesa gaitā ESG aspektu padziļināta izvērtēšana būs būtiska. Lai gan šis vērtējums sniegts, balstoties uz esošo stāvokli, ESG prasību ievērošana un to integrācija attīstības koncepcijā var būtiski ietekmēt īpašuma nākotnes tirgus pievilcību, ilgtspējību un potenciālo vērtību attīstības rezultātā.

3.4. IZVĒLĒTĀS OBJEKTA NOVĒRTĒŠANAS METODES PAMATOJUMS

Izvērtējot vērtējamā Objekta raksturlielumus, tostarp esošo izmantošanu, tehnisko stāvokli, atrašanās vietu un tirgus kontekstu, vērtētājs ir secinājis, ka visatbilstošākā pieeja tirgus vērtības noteikšanai šī vērtējuma ietvaros ir **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**.

Objekts šobrīd tiek izmantots izglītības funkcijai, taču tiek uzskatīts par attīstības īpašumu ar potenciālu mainīt izmantošanas veidu. Esošā apbūve ir nevienmērīgā tehniskā stāvoklī – daļa ēkas saglabājusies salīdzinoši labā vai vidējā stāvoklī, savukārt citi būvapjomi ir tehniski novecojuši un varētu prasīt būtiskus ieguldījumus atjaunošanā vai pārbūvē. Tomēr vērtēšanas brīdī nav pieejami detalizēti tehniskie vai ekonomiskie izvērtējumi, kas ļautu precīzi noteikt potenciālo pārbūves apjomu, izmaksas vai ieņēmumus nākotnē.

Ņemot vērā augsto nenoteiktību attiecībā uz Objekta turpmāko attīstību, **ienākumu pieeja netiek piemērota**, jo:

- esošā izmantošana (kā izglītības iestādei) nav tirgus orientēta un nenodrošina ilgspējīgu naudas plūsmu, ko būtu iespējams ticami kapitalizēt;
- iespējamie alternatīvie izmantošanas veidi (biroji, dzīvojamā funkcija, jaukta tipa attīstība) prasa padziļinātu tirgus un izmaksu analīzi, kas šobrīd nav veikta;
- esošās ēkas var radīt nozīmīgas CAPEX prasības (piemēram, energoefektivitātes uzlabošanai), kuru apjoms nav nosakāms bez specifiskas tehniskās izpētes;
- potenciālā attīstība būtu iespējama tikai pēc ilgstoša saskaņošanas procesa, tostarp lokālplānojuma izstrādes un publiskās apspriešanas.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo, ņemot vērā būvapjoma nevienmērīgo stāvokli un funkcionalitāti, nolietojuma (tehniskā, funkcionālā un ekonomiskā) noteikšana būtu balstīta uz augstas pakāpes subjektīviem pieņēmumiem, kas samazinātu aprēķina ticamību.

Tirgus pieeja tiek piemērota, balstoties uz faktiskajiem tirgus datiem par salīdzināmiem īpašumiem pilsētas centrālajā daļā, kuriem ir līdzīgs attīstības potenciāls un/vai esošās apbūves raksturs. Šī pieeja tiek uzskatīta par vispiemērotāko esošajā nenoteiktības kontekstā, jo atspoguļo tirgus dalībnieku uzvedību, pieņēmumus un cenu līmeni līdzvērtīgos darījumos.

3.5. TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJA

Salīdzināmo darījumu pieejas būtība ir vērtējamā objekta salīdzināšana ar līdzīgiem īpašumiem, kur darījumu cena ir zināma vērtētājam. Izmantojot Salīdzināmo darījumu pieeju atšķirības starp vērtējamo objektu un izvēlētajiem salīdzināmiem īpašumiem tiek novērtētas un, ja nepieciešams, tiek piemērotas korekcijas par darījumu cenu, apstākļiem, atrašanās vietu un citiem raksturlielumiem. Piemērojot korekcijas (ja nepieciešams) salīdzināmo darījumu cenām, parasti lieto kvantitatīvos un (vai) kvalitatīvos analīzes modeļus.

Piemērojot Salīdzināmo darījumu pieeju, aprēķini tiek veikti divās kārtās:

- veicot tirgus izpēti, tiek izvēlēti analogi īpašumi, ar kuriem ir veikti darījumi nesenā pagātnē;
- izvēlēto analoģu vērtības korekcija, salīdzinot to raksturojošos elementus un koriģējot pārdošanas cenu atbilstoši vērtējamam objektam.

Korekcijas var būt divu veidu:

- korekcijas koeficienti, kurus piemēro, reizinot ar analoģu vērtību;
- absolūti skaitļi, kas tiek pieskaitīti vai atņemti no analoģu vērtības.

Koriģēto cenu, kas iegūta no salīdzināmo objektu analīzes, saskaņo, nosakot vienu vērtējamā objekta vērtību.

Izmantojot Salīdzināmo darījumu pieeju, lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika piemērotas sekojošas korekcijas:

- *korekcija par laiku.* Tā parāda tirgus vērtības izmaiņas laikā. Šī korekcija tiek piemērota, ja salīdzināmais darījums ir noticis pagātnē un laika sprādis ir pietiekami liels, lai pieņemtu, ka tirgus situācija ir mainījusies;
- *korekcija par darījuma apstākļiem.* Tā tiek rēķināta, ja salīdzināmie darījumi tiek pirkti / pārdoti pie īpašiem nosacījumiem, tādiem kā, piemēram, īpašuma iegāde izsolē u.c.;
- *korekcija par atrašanās vietu / apkārtni.* Tā tiek piemērota gadījumā, ja ir atšķirības īpašuma novietojumā pēc tādiem parametriem kā vietas pievilcīgums, vietas prestižs, apkārtnē, tuvumā esošā infrastruktūra u.c.;
- *korekcija par ēkas tipu, arhitektonisko veidolu, būvniecības gadu.* Tā tiek piemērota atkarībā no ēkas tipa, piemēram, arhitektoniski pievilcīga vēsturiska ēka, fasādes ēka / pagalma ēka u.c.;
- *korekcija par ēku tehnisko stāvokli.* Tiek piemērota, ja ir atšķirības ēku pamata konstrukciju tehniskajā stāvoklī;
- *korekcija par īpašuma (salīdzināmās vienības) apjomu.* Šeit, lielākajā daļā gadījumu, galvenais princips ir, jo mazāka platība, jo lielāka cena par 1 kv.m.;
- *korekcija par īpašuma izmantošanas veidu,* kur tiek salīdzinātas ēkas ar dažādu funkcionalitāti, piemēram, ēkas, kas piemērotas dzīvojamai vai komercdarbības funkcijai. Potenciālie ienākumi, ko var ģenerēt katrs īpašuma veids atšķiras, kas savukārt ietekmē to vērtību;
- *korekcija par ēkas un telpu plānojumu,* kas ietver atšķirības telpu plānojuma efektivitātē;
- korekcija par telpu iekšējās apdares līmeni;
- *korekcija par ēkas aizpildījumu.* Ar šo tiek koriģētas vērtējamā objekta un salīdzināmo darījumu vērtības atkarībā no tā, vai telpas ir iznomātas / izīrētas; svarīga ir nomas līgumu kvalitāte, nomas ieņēmumi u.c.;
- *korekcija par brīvā zemesgabala platību.* Ar šo tiek salīdzinātas iespējas, piemēram, novietot automašīnas uz brīvā zemesgabala, ierīkot zaļo zonu u.c. vērtību paaugstinoši / pazeminoši faktori;
- *korekcija par apgrūtinājumiem un uzlabojumiem.* Ar šo korekciju tiek salīdzināti citi izvēlēto īpašumu raksturojoši faktori, piemēram, pārdotas domājamās daļas no īpašuma, īpašumu apgrūtinājoši īres / nomas līgumi u.c.

Darījumu ar līdzīgiem īpašumiem skaits pēdējos gados ir samērā liels, reģistrēto cenu amplitūda ir plaša, kas ir izskaidrojams ar īpašuma novietojuma atšķirībām, apbūves struktūru un tehnisko stāvokli, esošiem nomniekiem (t.sk. noslēgtiem nomas līgumiem), kā arī citiem faktoriem. Šajā atskaitē atlasītie darījumi (skatīt zemāk) ir paredzēti, lai ilustrētu tendences tirgū līdzīgiem objektiem, kuru sastāvā ietilpst relatīvi lielas platības zemes gabals un apbūve.



Salīdzināšanas pamatā ir gan kopējā darījuma summa, gan ēku kvadrātmetru cena. IZANALIZĒTĀ DATU KOPA ATSPoguļo plašu cenu diapazonu.



TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Pamatojoties uz augstāk minēto informāciju, esam veikuši vērtības aprēķinu ar tiešās salīdzināšanas pieeju.

Aprēķinu ietvaros atlasīti īpašumi ar salīdzināmu ģeogrāfisko izvietojumu, komerciāla tipa apbūvei paredzētās teritorijās, kuru sastāvā ietilpst relatīvi lielas platības zemes gabals un apbūve dažādā tehniskā stāvoklī. Šādu īpašumu atjaunošanas, pārbūves un / vai jaunu būvobjektu veidošanas iespējas ir acīmredzamas, bet konkrētas aprises (struktūra, platība) nav precīzi identificējamās. Vairumā gadījumu, īstenojot ēku pārbūvi, tās iespējams izbūvēt platībā un apjomā, kas ir ne mazāks par jau esošo būvobjektu. Ņemot vērā minētos apsvērumus, kā salīdzināmā vienība izvēlēta reģistrētā apbūves kopējā platība, kura aprēķinu gaitā atbilstoši korigēta.

Salīdzināšanai izvēlēti šādi darījumi:

Darījuma datums	Īpašuma veids	Adrese	Kadastra ID	Darījuma cena, EUR	Ilustratīvs attēls	Zemes platība, m ²	Darījuma summa, piemērota zemes platībai, EUR/m ²	Ēku kopējā platība (galvenās ēkas), m ²	Darījuma cena uz galvenās(-o) ēkas(-u) platību, EUR/kv. m	Darījuma nosacījumi	Apraksts
2023-04-28	Dzīvojamā ēka	Baznīcas iela 5, Rīga	0100-020-0138	3 860 000		1 831	2108	5 211.2	741	Izsole	Centrs; Atrodas pie Baznīcas ielas, starp Elizabetes ielu un Dzirnāvu ielu, netālu no Esplanādes parka; Asfaltēta iela, Baznīcas iela (vienvirziena satiksme); 2 dzīvojamās ēkas (4 un 5 stāvi) aktīvajā centrā, būvētas 1907.–1935. gadā, nepieciešama renovācija. Bijusī Latvijas Universitātes administratīvā ēka ar 3 garāžu ēkām pagalmā. Noslēgti vairāki beztermiņa nomas līgumi.; Dzīvojamā / biroju apbūve. Pirmskara laika arhitektūra - jūgendstils
2022-01-03	Nedzīvojamā ēka	Kronvalda bulvāris 4, Rīga	0100-010-0097	6 200 000		6 357	975.3	7 770.0	798	Izsole	Centrs; Atrodas Kronvalda parkā, netālu no Kronvalda bulvāra, tiešā tuvumā Rīgas Valsts 2. ģimnāzijai, netālu no pilsētas kanāla; Piekļuve no Kronvalda bulvāra (bruģēta iela); 5 stāvu bijusī Latvijas Universitātes ēka pilsētas centrā blakus Kronvalda parkam. Ēka celta 1901. gadā, vidējā tehniskā stāvoklī.; Publiskā ēka - skola. Pirmskara laika arhitektūra - eklektisms / neoklasicisms

Darījuma datums	Īpašuma veids	Adrese	Kadastra ID	Darījuma cena, EUR	Ilustratīvs attēls	Zemes platība, m ²	Darījuma summa, piemērota zemes platībai, EUR/m ²	Ēku kopējā platība (galvenās ēkas), m ²	Darījuma cena uz galvenās(-o) ēkas(-u) platību, EUR/kv. m	Darījuma nosacījumi	Apraksts
2025-12-02	Nedzīvojamā ēka	Skolas iela 21, Rīga	0100-020-0048	5 885 000		2 068	2846	9 196.2	640	Tirgus darījums	Centrs; Atrodas pie Skolas ielas, Ģertrūdes, Skolas, Lāčplēša un Kr. Valdemāra ielu kvartālā; Piekļuve no Skolas ielas; Projektēšanas institūta ēka (1987), izmantota kā administratīvā ēka, kopumā labā / vidējā tehniskā stāvoklī; Nedzīvojamā ēka - administratīvā. Bijušā projektēšanas institūta ēka - nolūks to attīstīt kā dzīvojamo ēku (~250 studio tipa dzīvokļi). Padomju modernisms.
2024-11-22	Nedzīvojamā ēka	Pulkveža Brieža iela 15, Rīga	0100-011-0076	4 750 000		2 624	1810	6 547.3	725	Tirgus darījums	Centrs (Klusais centrs); Atrodas pie P. Brieža ielas, Elizabetes, Rūpniecības un Hanzas ielu kvartālā, tiešā Kronvalda parka tuvumā; Piekļuve no P. Brieža ielas; Jauktas izmantošanas īpašums - divas administratīvās, dzīvojamā ēka un palīgēkas. 1939 - 1945. Kopumā labā / vidējā tehniskā stāvoklī. ; Dzīvojamā ēka, administratīvās ēkas. Pirmskara laika arhitektūra - neoklasicisms



Aprēķinu gaita attēlota tabulā:

	Aspazijas bulvāris 5, Rīga, LV-1050	Baznīcas iela 5, Rīga	Pulkveža Brieža iela 15, Rīga	Kronvalda bulvāris 4, Rīga	Skolas iela 21, Rīga
Darījuma cena, EUR		3 860 000	4 750 000	6 200 000	5 885 000
Darījuma veids		Izsole	Tirgus darījums	Izsole	Tirgus darījums
Darījuma datums		2023.04.28	2024.11.22	2022.01.03	2025.12.02
Zemes platība, kv. m	5 122	1 831	2 624	6 357	2 068
Ēku kopējā platība (galvenās ēkas), kv. m	14 704.6	5 211.2	6 547.3	7 770.0	9 196.2
Darījuma cena uz ēkas platību, EUR/kv. m		740.71	725.49	797.94	639.94
Darījuma laika korekcija, %		2%	0%	5%	0%
Darījuma nosacījumu korekcija, %		0%	0%	0%	0%
Koriģētā darījuma cena, piemērota galvenās ēkas platībai, EUR/kv. m		756	725	838	640
Vērtību ietekmējošie faktori (korekcija %)					
Makro atrašanās vieta	Centrs	Centrs	Centrs (Klusais centrs)	Centrs	Centrs
Komentārs		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%
Mikro atrašanās vieta / apkārtnē	Atrodas pie Aspazijas bulvāra, Aspazijas - Kr. Barona - Radio - 13. janvāra ielu kvartālā. Blakus Bastejkalna parkam, pilsētas kanālam, centrālajai stacijas un T/C Stockmann	Atrodas pie Baznīcas ielas, starp Elizabetes ielu un Dzirnāvu ielu, netālu no Esplanādes parka	Atrodas pie P. Brieža ielas, Elizabetes, Rūpniecības un Hanzas ielu kvartālā, tiešā Kronvalda parka tuvumā	Atrodas Kronvalda parkā, netālu no Kronvalda bulvāra, tiešā tuvumā Rīgas Valsts 2. ģimnāzijai, netālu no pilsētas kanāla	Atrodas pie Skolas ielas, Ģertrūdes, Skolas, Lāčplēša un Kr. Valdemāra ielu kvartālā
Komentārs		sliktāks	sliktāks	sliktāks	sliktāks
Korekcija, %		10%	10%	10%	10%
Pieklūve	Pieklūve no Aspazijas bulvāra	Asfaltēta iela, Baznīcas iela (vienvirziena satiksme)	Pieklūve no P. Brieža ielas	Pieklūve no Kronvalda bulvāra (bruģēta iela)	Pieklūve no Skolas ielas
Komentārs		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%

	Aspazijas bulvāris 5, Rīga, LV-1050	Baznīcas iela 5, Rīga	Pulkveža Brieža iela 15, Rīga	Kronvalda bulvāris 4, Rīga	Skolas iela 21, Rīga
Atļautais izmantošanas veids	Rīgas vēsturiskā centra teritorija. Sabiedriskās apbūves teritorija (Pi) – izglītības iestāde, perimetrālā apbūve, valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	Funkcionālais zonējums RHC. JC3 (dzīvojamā funkcija ne mazāk kā 60%). Perimetrālās apbūves teritorija, kultūrvēsturiski nozīmīga, autentiska pilsētvides teritorija	Funkcionālais zonējums RHC. Jauktas apbūves centra teritorija (perimetrālā), kultūrvēsturiski nozīmīga, autentiska pilsētvides teritorija	Funkcionālais zonējums RHC, sabiedriskās apbūves teritorija (Pi) un daļēji apstādījumu teritorija (A3)	Funkcionālais zonējums RHC. Jauktas apbūves centra teritorija (perimetrālā), kultūrvēsturiski nozīmīga, autentiska pilsētvides teritorija
Komentārs		labāks	labāks	līdzīgs	labāks
Korekcija, %		-5%	-5%	0%	-5%
Ēkas platība, kv. m	14 704.6	5 211.2	6 547.3	7 770.0	9 196.2
Komentārs		mazāka	mazāka	mazāka	mazāka
Korekcija, %		-9%	-8%	-7%	-6%
	16%	13.8%	9.9%	6.5%	9.6%
Pagrabstāva platība	2 327.9	718.0	649.3	507.0	885.1
Komentārs		lielāks	lielāks	lielāks	lielāks
Korekcija, %		-1%	-3%	-5%	-3%
Zemesgabala konfigurācija, autostāvvietu pieejamība	Neregulāras formas zemes gabals, papildu apbūves apjoma potenciāls nav iespējams	Taisnstūra zemesgabals, papildu apbūves apjoma potenciāls nav iespējams	Neregulāras formas zemesgabals, papildu apbūves apjoma potenciāls nav iespējams	Neregulāras formas zemesgabals, papildu apbūves apjoma potenciāls nav iespējams	Neregulāras formas zemesgabals, papildu apbūves apjoma potenciāls nav iespējams
Komentārs		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%
Ēkas konstrukcija, tehniskais stāvoklis	Universitātes ēka (1904), vidējā / apmierinošā tehniskā stāvoklī, izmantota kā izglītības iestāde, 5 stāvi	2 dzīvojamās ēkas (4 un 5 stāvi) aktīvajā centrā, būvētas 1907.–1935. gadā, nepieciešama renovācija. Bijusī Latvijas Universitātes administratīvā ēka ar 3 garāžu ēkām pagalmā. Noslēgti vairāki beztermiņa nomas līgumi.	Jauktas izmantošanas īpašums - divas administratīvās, dzīvojamā ēka un palīgēkas. 1939 - 1945. Kopumā labā / vidējā tehniskā stāvoklī.	5 stāvu bijusī Latvijas Universitātes ēka pilsētas centrā blakus Kronvalda parkam. Ēka celta 1901. gadā, vidējā tehniskā stāvoklī.	Projektēšanas institūta ēka (1987), izmantota kā administratīvā ēka, kopumā labā / vidējā tehniskā stāvoklī
Komentārs		slīktāks	labāks	līdzīgs	labāks
Korekcija, %		10%	-5%	0%	-5%
Palīgēkas / īpašuma sastāvs	Īpašums sastāv zemes gabala, augstskolas ēkas, administratīvās ēkas, kafeterijas un 2 palīgēkām vidējā / apmierinošā stāvoklī	3 garāžu ēkas pagalmā, vidējā / apmierinošā tehniskā stāvoklī	Zemesgabals ar 2 administratīvajām, 1 dzīvojamu, 3 palīgēkām	2 tehniskās būves un pagrabs	Zemesgabals ar nedzīvojamo ēku
Komentārs		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%

Aspazijas bulvāris 5, Rīga, LV-1050		Baznīcas iela 5, Rīga	Pulkveža Brieža iela 15, Rīga	Kronvalda bulvāris 4, Rīga	Skolas iela 21, Rīga
Ēkas esošais izmantošanas veids / arhitektoniskais veidols / telpu izvietojums	Publiskā ēka - skola. Pirmskara laika arhitektūra - neoklasicisms	Dzīvojamā / biroju apbūve. Pirmskara laika arhitektūra - jūgendstils	Dzīvojamā ēka, administratīvās ēkas. Pirmskara laika arhitektūra - neoklasicisms	Publiskā ēka - skola. Pirmskara laika arhitektūra - eklektisms / neoklasicisms	Nedzīvojamā ēka - administratīvā. Bijušā projektēšanas institūta ēka - nolūks to attīstīt kā dzīvojamo ēku (~250 studio tipa dzīvokļi). Padomju modernisms.
Komentārs		līdzīgs	sliktāks	līdzīgs	sliktāks
Korekcija, %		0%	5%	0%	10%
Infrastruktūra, inženierkomunikācijas	Reģistrēta centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, siltumapgāde, lifts	Centralizētas inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, centralizēta / lokāla apkure, lifts	Centralizētas inženierkomunikācijas	Centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, centralizēta apkure, lifts
Komentārs		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%
Reģistrētie apgrūtinājumi, uzlabojumi, citi faktori	Inženierkomunikāciju aizsargjoslas, valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis	Nenožīmīgi apgrūtinājumi, arhitektūras un vēstures pieminekļa teritorija un objekti	Kultūras piemineklis, kas iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā, valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis	Nenožīmīgi apgrūtinājumi, sarkanā līnija, arhitektūras piemineklis	Kultūras piemineklis, kas iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā, valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis
Komentāri		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%
Kopējā korekcija, %		5%	-6%	-2%	1%
Koriģētā cena, piemērota kopējai ēkas platībai, EUR/kv. m		793.30	681.96	821.08	646.34
Kopējo korekciju absolūtā vērtība		37.00%	36.00%	27.00%	39.00%
Koriģētās cenas svērumi	100.000%	23.005%	23.644%	31.525%	21.825%
Vidējā svērtā cena, piemērota kopējai ēkas platībai, EUR/kv. m	735.67				
Tirgus vērtība, ēka, EUR/kv. m	735.67				
Tirgus vērtība, EUR	10 817 741				
Tirgus vērtība (noapaļota), EUR	10 800 000				

4. PIELIKUMI

4.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

VĒRTĒTĀJA APKOPOTĀ INFORMĀCIJA

- Izdrukas no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas (www.zemesgramata.lv), 2026.01.22
- Izdrukas no VZD datu publicēšanas portāla (www.kadastrs.lv), 2026.01.30
- Colliers International Advisors 2025. gada 4. ceturkšņa investīciju segmenta tirgus pārskati Baltijas līmenī, attīstības tirgus pārskats (ENG)
- Ēkas energosertifikāts Nr. BIS/ĒED-1-2016-893

ATSAUCES UZ GALVENAJIEM INFORMĀCIJAS AVOTIEM

- Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, 2007.08.27
- Arī cita informācija, ko vērtētājiem ir sniedzis Klients, t.sk., elektroniskā sarakste, sarunas, komentāri u.c.

Pieejamās informācijas kvalitātes novērtējums: pietiekama/ticama.

PRASĪTĀ – NESAŅEMTĀ INFORMĀCIJA NO KLIENTA

- Nav

ZEMESGRĀMATAS IZDRUKAS

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000301381

Kadastra numurs: 01000050093

Nosaukums:

Adrese/atrašanās vieta: Aspazijas bulvāris 5, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnostas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 005 0093. <i>Aktualizēts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.3 (300006672344)</i>		5122 m ²
2.1.	Uz zemes gabala atrodas četras būves (kadastra apzīmējumi 0100 005 0093 001;-002;-003;-005). <i>Aktualizēts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.3 (300006672344)</i>		
	<i>Žurn. Nr. 300001826365, lēmums 13.12.2006., tiesnese Baiba Strauta</i>		
3.1.	Pievienots nekustams īpašums (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.23378) visā tā sastāvā.Būve ar kadastra apzīmējumu 01000050093004. <i>Aktualizēts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.3 (300006672344)</i>		
3.2.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc pievienošanas: <i>Aktualizēts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.3 (300006672344)</i>		
3.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000050093).		5122 m ²
3.4.	Būve (kadastra apzīmējums 01000050093001).		
3.5.	Būve (kadastra apzīmējums 01000050093002).		
3.6.	Būve (kadastra apzīmējums 01000050093003).		
3.7.	Būve (kadastra apzīmējums 01000050093005).		
3.8.	Būve (kadastra apzīmējums 01000050093004).		
	<i>Žurn. Nr. 300006672344, lēmums 17.04.2024., tiesnese Mairita Zadiņa</i>		

Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS Latvijas Universitātes, nodokļu maksātāja kods 90000076669 personā.	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēkām.		
1.3.	Pamats: 2006. gada 20. oktobra LR Ministru kabineta rīkojums Nr.815, 2006. gada 15. novembra Latvijas Universitātes uzziņa par nekustamu īpašumu Nr. AP/5-94.		
	Žurn. Nr. 300001826365, lēmums 13.12.2006., tiesnese Baiba Strauta		
2.1.	Persona: LATVIJAS VALSTS, Latvijas Universitātes, reģistrācijas numurs 90000076669, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Latvijas Universitāte, reģistrācijas numurs 90000076669.	1	
2.3.	Pamats: 2014.gada 23.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.369 Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Latvijas Universitātes īpašumā.		
	Žurn. Nr. 300003709938, lēmums 16.09.2014., tiesnese Ligita Vecauziņa		
3.1.	Pamats: 2024.gada 4.aprīļa nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300006672344, lēmums 17.04.2024., tiesnese Mairita Zadiņa		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un aprūtināt to ar hipotēku, izņemot, ja nekustamais īpašums tiek ieķīlāts par labu valstij (Valsts kases personā), lai apgūtu Eiropas Savienības fondu līdzekļus. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004789136)		
1.2.	Pamats: 2014.gada 23.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.369 Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Latvijas Universitātes īpašumā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004789136)		
	Žurn. Nr. 300003709938, lēmums 16.09.2014., tiesnese Ligita Vecauziņa		
2.1.	Ieraksti Nr.1.1, 1.2 (žurnāla Nr.300003709938, 11.09.2014) dzēsti. Pamats: 2019.gada 14.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.1551, Ministru kabineta 2018.gada 27.novembra rīkojuma Nr.636 "Par Latvijas Universitātes Nekustamo īpašumu attīstības plānu 2018.-2023.gadam" 8.2.punkts.		
	Žurn. Nr. 300004789136, lēmums 27.02.2019., tiesnese Ineta Škutāne		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas aprūstina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Īpašums atrodas Rīgas vēsturiskā centra -valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.		5122 m ²
1.2.	Aizsargjosla gar telekomunikāciju līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006672344)		
1.3.	Rīgas elektrotīklu komunikācijas. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006672344)		
1.4.	Zemes gabala daļa atrodas ielas sarkanajās līnijās. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006672344)		57 m ²
1.5.	A/S "Rīgas siltums" siltumtīkli. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006672344)		
1.6.	Zemes īpašumam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 0100 005 0093 004. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006672344)		

1.7.	Pamats: 2006. gada 15. novembra Latvijas Universitātes uzziņa par nekustamu īpašumu Nr. AP/5-94.		
	<i>Žurn. Nr. 300001826365, lēmums 13.12.2006., tiesnese Baiba Strauta</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsts 1.iedaļas ieraksts Nr.1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 (žurnāls Nr.300001826365, 06.12.2006). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.		
	<i>Žurn. Nr. 300006672344, lēmums 17.04.2024., tiesnese Mairita Zadiņa</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

Pieprasījums izdarīts 22.01.2026 16:50:16.

4.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRAKSTS

ĪPAŠUMA SASTĀVS

Adrese	Īpašuma kadastra #	ZG nodalījuma #	Domāja-mās daļas	Īpašnieks	Zemes gabalu skaits	Zemes gabala kadastra #	Zemes gabala platība, kv.m.	Ēku skaits	Ēkas kadastra apzīmējuma #	Ēkas nosaukums	Kopējā ēkas platība, kv.m.
Aspazijas bulvāris 5, Rīga, LV-1050	0100-005-0093	100000301381	1/1	Latvijas Universitāte	1	0100-005-0093	5 122	1	0100-005-0093-001	Augstskola	14 481.2
								2	0100-005-0093-002	Kantora ēka	223.40
								3	0100-005-0093-003	Garāža	21.30
								4	0100-005-0093-004	Kafejnīca	104.60
								5	0100-005-0093-005	Noliktava	14.60
Kopā	1				1		5 122	5			14 845.1
<p>*- Apsekojot vērtējamo objektu dabā, tika secināts, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 0100-005-0093-005 (Noliktava) nepastāv dabā, un ir nojaukta. Šī iemesla dēļ, ēka netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā.</p>											

AIZLIEGUMI, APGRŪTINĀJUMI, ĶĪLAS TIESĪBAS

Aizliegumi

Attiecīgo atsevišķo īpašuma objektu Zemesgrāmatas nodalījumu 2.daļas 2.iedaļā nav reģistrētu aizliegumu.

Apgrūtinājumi

Reģistrētie apgrūtinājumi attiecīgo atsevišķo īpašuma objektu Zemesgrāmatas nodalījumu 3.daļas 1. un 2.iedaļā un/ vai Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā (www.kadastrs.lv):


Adrese	Īpašuma kadastra Nr.	Nr.	Apraksts	Platība	Vienība	Ietekme uz tirgus vērtību
Aspazijas bulvāris 5, Rīga, LV-1050	0100-005-0093		VZD			
		1	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0031	ha	maznozīmīga
		2	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.5122	ha	maznozīmīga
		3	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0040	ha	maznozīmīga
		4	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.5122	ha	maznozīmīga
		5	valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis	0.5122	ha	maznozīmīga
		6	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0023	ha	maznozīmīga
		7	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0059	ha	maznozīmīga
		8	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0035	ha	maznozīmīga
		9	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0005	ha	maznozīmīga
		10	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0098	ha	maznozīmīga
		11	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0009	ha	maznozīmīga
		12	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1759	ha	maznozīmīga
		13	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ieraktu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0005	ha	maznozīmīga
		14	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1759	ha	maznozīmīga
			Zemesgrāmata			
		1	Īpašums atrodas Rīgas vēsturiskā centra -valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.	5122	kvm	maznozīmīga

Vērtētājam nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi.

Ķīlas tiesības

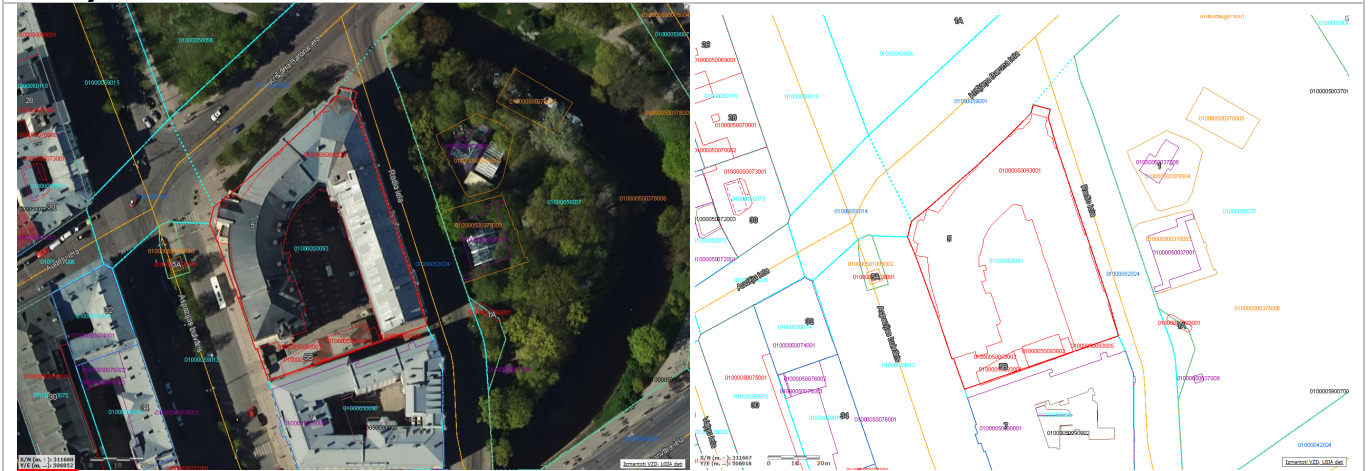
Attiecīgo atsevišķo īpašuma objektu Zemesgrāmatas nodalījumu 4.daļas 1. un 2.iedaļās nav reģistrētas ķīlas tiesības.

ĢEOGRĀFISKĀ IZVIETOJUMA RAKSTUROJUMS

	Atrašanās vietas hipersaite	https://maps.app.goo.gl/4Umdeio6dLj6A9tWA				
	Adrese	Aspazijas bulvāris 5, Rīga				
Makro	Attālums līdz lielākajām pilsētām	Rīga	Liepāja	Daugavpils	Tallina	Viļņa
	km	-	213	221	308	293
	Administratīvā teritorija	Rīga, Avotu apkaimē				
		<p>Iedzīvotāju skaits (Q2 2025)</p> <p>Latvija: 1 998 181</p> <p>Rīga: 661 695</p> <p>Avots: Fizisko personu reģistra statistika 2025.gadā Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde (pmlp.gov.lv)</p>				
	Avots: https://apkaimes.lv/					
	Vietas novērtējums makro līmenī attiecībā uz īpašuma izmantošanas veidu	Labs				
	Citas piezīmes	-				
Mikro	Apkaime/ pilsētas daļa	Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centra apkaimē, Aspazijas bulvāra – Krišjāņa Barona - Radio ielu kvartālā.				
	Īpašumu izmantošanas veids (tuvākajā apkārtnē)	Dominējošais			Citi veidi	
		Biroji / tirdzniecības vietas			Dzīvojamā apbūve	
	Attālums (lineārs)	Pilsētas centrs	Sabiedriskā transporta pietura	Lidosta	Dzelzceļa stacija	Osta
	km	~ 1.2 km	~0.05 km	11.0 km	1.1 km	2.6 km
	Ievērojami objekti tuvākajā apkārtnē	Rīgas centrālā dzelzceļa stacija, Bastejkalna parks, pilsētas kanāls, Latvijas Nacionālā opera un balets, Vecrīga.				
Novērtējums	Infrastruktūra	Ceļš, dzelzceļš		Sabiedriskā (t.i. skolas, iepirkšanās iespējas utt.)		
		Ļoti labs		Ļoti labs		
	Satiksmes intensitāte	Gājējiem		Transportlīdzekļiem		
		augsta		augsta		
	Konkurences vide	augsta				
	Īpašuma sasniedzamība	Gājējiem	Transportlīdzekļiem (privātais)	Transportlīdzekļiem (sabiedriskais)		Citas piezīmes
		Ļoti laba	Ļoti laba	Ļoti laba		-
	Redzamība	Ļoti laba				
	Vietas novērtējums mikro līmenī attiecībā uz īpašuma lietošanas viedu	Labs				

ZEMESGABALA RAKSTUROJUMS

Teritorijas iezīmes



- Vērtējamā īpašuma sastāvā iekļautais zemes gabals

Avots: kadastrs.lv, 01.2026

Kopējā platība, kv.m.	5 122				
Īpašumā	5 122				
Nomā	-				
Komentāri	-				
Esošās ēkas					
<i>Ēkas, kas atrodas uz zemesgabala (saskaņā ar VZD)</i>					
Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Daļa no vērtējamā īpašuma	Apbūves laukums, kv.m.	Kopējā platība, kv.m.	% no kopējās teritorijas
0100-005-0093-001	Augstskola	jā	2 981.30	14 481.20	58%
0100-005-0093-002	Kantora ēka	jā	118.80	223.40	2%
0100-005-0093-003	Garāža	jā	26.40	21.30	1%
0100-005-0093-004	Kafejnīca	jā	129.00	104.60	3%
0100-005-0093-005	Noliktava	nē	17.80	14.60	0%
Kopā			3 255.5	14 830.5	63.9%
Komentārs	*- Apsekojot vērtējamo objektu dabā, tika secināts, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 0100-005-0093-005 (Noliktava) nepastāv dabā, un ir nojaukta. Šī iemesla dēļ, ēka netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā.				
Teritorija	Līdzena, teritorijā iespējams novietot auto				
Augsnes stāvoklis	Pieņemts, ka augsnes stāvoklis ir normāls				

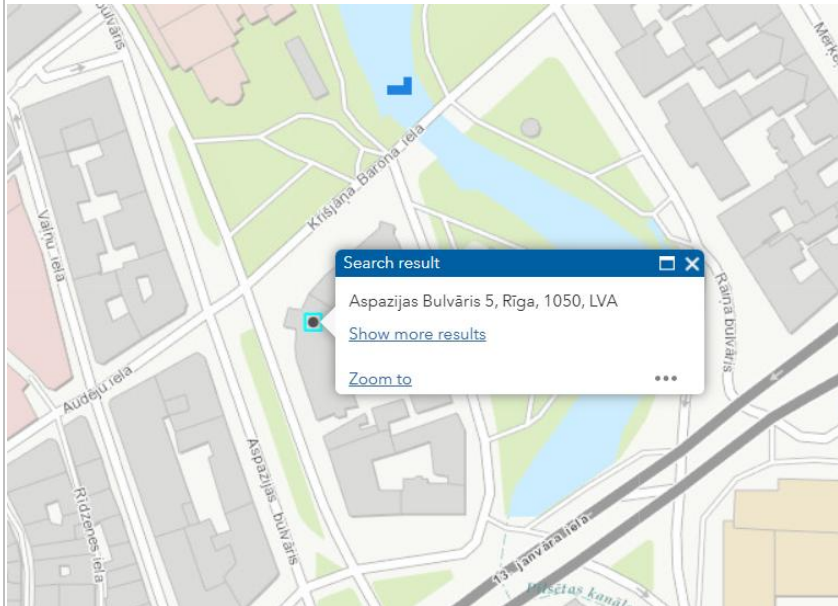
Piesārņojums

Pieņemts, ka nav



Avots: <https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map>

Plūdu riska un plūdu draudu karte



Avots: <https://videscents.lv/gmc.lv/iebuverts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Attēlā redzama plūdu riska prognozes karte 100 gadu periodam, kas norāda, ka nav identificēti plūdu riski ne 10, ne 100 gadu periodā.

Teritorijas labiekārtojums



Segums	Asfalta / bruģa segums
Labiekārtojums	Nav
Nožogojums (Jā/Nē)	Jā
Vārti (Jā/Nē)	Jā (barjera)
Apgaismojums (Jā/Nē)	Jā
Videonovērošana (Jā/Nē)	Jā
Teritorijas labiekārtojuma vispārējs novērtējums:	Pagalms un teritorija ir vidējā stāvoklī

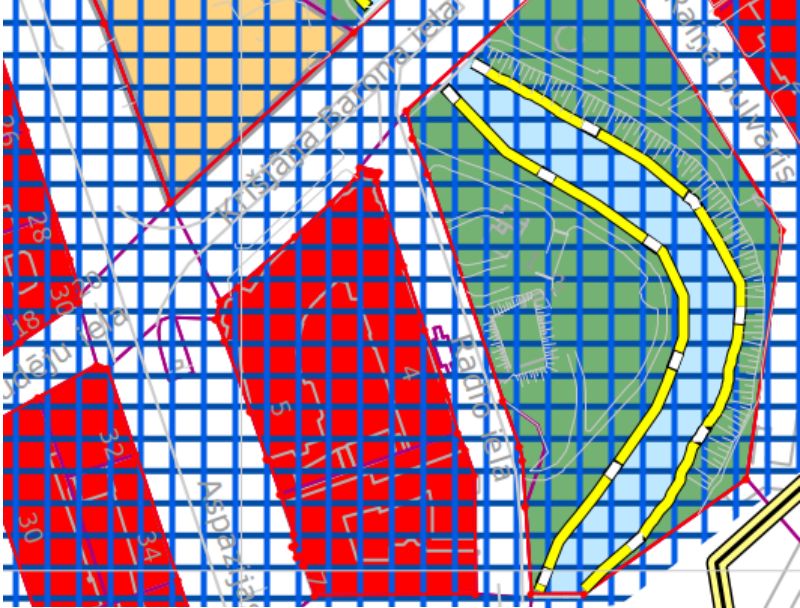
Ārējie inženiertīkli



Avots: kadastrs.lv, 01.2026




Nosaukums	Esošs (Jā/ Nē)	Tips (centralizētā/vietējais)
Elektroapgāde	Jā	centralizētā
Ūdens apgāde	Jā	centralizētā
Kanalizācija	Jā	centralizētā
Gāze	Nē	-
Kanalizācija. Lietus ūdens	Nav informācijas	-
Vājstrāvas tīkli	Jā	Telefons, internets
Cits	-	

<p>Atļautā izmantošana Pašvaldības teritorijas plānojums</p>	<p>Rīgas Teritorijas plānojums 2019.–2030. gadam (apstiprināts 2021. gada 15. decembrī, spēkā no 2023. gada 16. februāra)</p> <p>Avots: https://www.rdpad.lv/rtp/speka-esosais/</p>
<p>Funkcionālais zonējums</p>	 <p>Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)</p> <p>Vērtējamais objekts atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) – funkcionālajā zonējumā Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kur paredzēta plaša jauktas izmantošanas spektra attīstība, un kur teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi noteikti šai teritorijai izstrādātajos RVC AZ plānošanas dokumentos.</p>
	<p>RVC un tā aizsardzības zonas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana</p>  <p>publiskās apbūves teritorija³</p>

Apbūves parametri	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība, kv.m.	Apbūves intensitāte, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija, %
Publiskās apbūves teritorija (P)	2 000	50% (līdz 2 stāviem) 120% (3 – 5 stāviem) 250% (6 un vairāk stāviem)	n/a	n/a	90% (līdz 2 stāviem) 40% (3 – 5 stāviem) 25% (6 un vairāk stāviem)
<p>*- Esošas apbūves rekonstrukcijas gadījumā, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu, bet jaunas būvniecības gadījumā – ar lokālplānojumu vai detālplānojumu var noteikt atšķirīgu zemesgabala maksimālo apbūves intensitāti un minimālo brīvo teritoriju, ievērojot citas Noteikumu prasības.</p>					
<p>RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi</p>					
 <p> perimetrālās apbūves teritorija kultūrvēsturiski nozīmīga, autentiska pilsētvides teritorija </p>					




Galvenās aizsargjoslas un citi zemes gabalu izmantošanas aprobežojumi



-  maģistrālie inženiertīkli zemes gabalos
-  valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija
-  valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa - Vecrīgas arheoloģiskā kompleksa robeža

RVC Kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas un attīstības plāns



-  potenciāls arhitektūras piemineklis
-  kultūrvēsturiski nozīmīga apbūves fronte
-  ēka, kurai nav noteikts kultūrvēsturiskās vērtības līmenis

Pašreizējās izmantošanas atbilstība atļautajam teritorijas izmantošanas veidam/ būvnormatīviem	Atbilst; pašreizējo lietošanu var turpināt
Papildus celtniecības iespējas	Nav
Komentārs gadījumā ja ir iespējama esošo ēku paplašināšana, jauna būvniecība un ja tai ir ietekme uz tirgus vērtību	-

BŪVJU RAKSTUROJUMS

	Tehniskais stāvoklis	Novērtējums Stāvoklis / Standarts
A	Ļoti labs, labs	ļoti efektīvs, atbilstošs mūsdienu prasībām
B	Vidējs	ar dažiem funkcionalitātes defektiem, bet kopumā atbilst paredzētajai izmantošanai
C	Slikti	vērā ņemami funkcionalitātes defekti, novecojusi ēka

Vispārējs apraksts

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Kopējā platība	Dominējošais izmantošanas veids	Alternatīvais izmantošanas veids (ja attiecināms)	Būvniecības gads	Modernizācijas / renovācijas gads	Pabeigtības pakāpe, %	Nodots ekspluatācijā (J/N)	Būvatļauja (ja attiecināms)	Kopējais novērtējums: funkcionalitāte / efektivitāte	Kopējais novērtējums: tehniskais stāvoklis	Būtiskie nepieciešamie remontdarbi un investīcijas (CAPEX)
0100-005-0093-001	Augstskola	14 481.20	Publiskā ēka / administratīvā	-	1904	-	100%	n/a	-	B	B	Ēka šobrīd atrodas vidējā vizuāli tehniskā stāvoklī, un tās turpmākā izmantošana tiek plānota kā atjaunošana vai rekonstrukcija.
0100-005-0093-002	Kantora ēka	223.40	Publiskā ēka / administratīvā	-	1920	-	100%	n/a	-	B	B	Vērtēšanas uzdevuma izpildes brīdī nav izstrādāts konkrēts rekonstrukcijas projekts vai apstiprināts attīstības plāns, un vērtētājiem nav iesniegta informācija par potenciālajām rekonstrukcijas izmaksām. Tomēr saskaņā ar īpašnieka sniegto informāciju, nākotnē varētu tikt apsvērta arī ēkas funkcijas maiņa, piemēram, mainot tās izmantošanas veidu vai pielāgojot to citai lietošanai. Šie aspekti šobrīd nav ņemti vērā kā īpaši pieņēmumi vērtēšanā, un vērtējums balstīts uz īpašuma esošo stāvokli un aktuālo izmantošanu.
0100-005-0093-003	Garāža	21.30	Palīgēka	-	1920	-	100%	n/a	-	C	C	
0100-005-0093-004	Kafejnīca	104.60	Palīgēka	-	1990	-	100%	n/a	-	C	C	
0100-005-0093-005	Noliktava	14.60	Palīgēka	-	1984	-	100%	n/a	-	C	C	

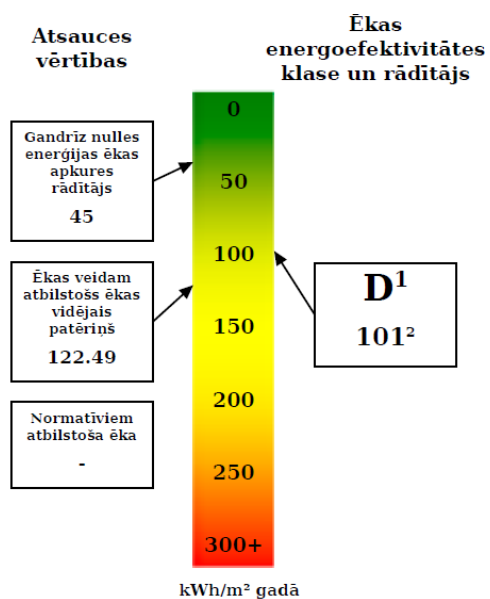
Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Kopā	Lietderīgā platība	Dzīvokļu kopējā platība	Dzīvokļu iekšējā platība	Dzīvokļu dzīvojamā platība	Dzīvokļu palīgtelpas	Dzīvokļu ārējā platība	Nedzīvojamo telpu kopējā platība	Nedzīvojamo telpu iekšējā platība	Nedzīvojamo telpu ārējā platība	Koplietošanas telpu kopējā platība	Koplietošanas telpu iekšējā platība	Koplietošanas telpu ārējā platība
0100-005-0093-001	Augstskola	14 481.2	13 233.6	141.3	141.3	73.8	67.5	0.0	13 092.3	13 055.2	37.1	1 247.6	1 247.6	0.0
0100-005-0093-002	Kantora ēka	223.4	223.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	223.4	223.4	0.0	0.0	0.0	0.0
0100-005-0093-003	Garāža	21.3	21.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	21.3	21.3	0.0	0.0	0.0	0.0
0100-005-0093-004	Kafejnīca	104.6	104.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	104.6	104.6	0.0	0.0	0.0	0.0
0100-005-0093-005	Noliktava	14.6	14.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.6	14.6	0.0	0.0	0.0	0.0

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Pazemes stāvi	Virszemes stāvi	Apbūves laukums	Tilpums	Pamati	Ārsienas un nesošās konstrukcijas	Pārsegumi	Jumts (segums)	Gads
0100-005-0093-001	Augstskola	1	5	2 981.3	69 301.0	Akmens mūris	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1904
Nolietojums, (saskaņā ar VZD kadastra datiem; nolietojuma aprēķina datums -)										
0100-005-0093-002	Kantora ēka	1	2	118.8	1 016.0	Akmens mūris	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1920
Nolietojums, (saskaņā ar VZD kadastra datiem; nolietojuma aprēķina datums -)										
0100-005-0093-003	Garāža	0	1	26.4	91.0	Dzelzsbetona, betona bloki	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1920
Nolietojums, (saskaņā ar VZD kadastra datiem; nolietojuma aprēķina datums -)										
0100-005-0093-004	Kafejnīca	0	1	129.0	413.0	Ķieģeļu mūris	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1990
Nolietojums, (saskaņā ar VZD kadastra datiem; nolietojuma aprēķina datums -)										
0100-005-0093-005	Noliktava	0	1	17.8	58.0	Dzelzsbetona, betona bloki	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1984
Nolietojums, (saskaņā ar VZD kadastra datiem; nolietojuma aprēķina datums -)										







Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Elektroapgāde	Ūdensapgāde	Kanalizācija	Gāze	Apkure	Ventilācija	Gaisa kondicionēšana	Lifti	Citi	Komentāri
0100-005-0093-001	Augstskola	Y	Y	Y	N	Y	n/a	n/a	Y	n/a	n/a
0100-005-0093-002	Kantora ēka	Y	Y	Y	N	Y	n/a	n/a	N	n/a	n/a
0100-005-0093-003	Garāža	Y	N	N	N	N	N	N	N	n/a	n/a
0100-005-0093-004	Kafejnīca	Y	Y	Y	N	Y	N	N	N	n/a	n/a
0100-005-0093-005	Noliktava	Y	N	N	N	N	N	N	N	n/a	n/a

Ēku energosertifikāti

Kadastra apzīmējums	0100-005-0093-001 (Augstskola)		
Energoefektivitātes sertifikāts (vietējais)	Ēkas sertifikāts (starptautiskais)		
Sertifikāts spēkā esošs	Jā	Ēka sertificēta	Nē
Veids	Energosertifikāts	Sertifikāts	-
Derīgs līdz	2026.12.17	Saņemtais novērtējums	-
Energoefektivitātes klase	D ¹		



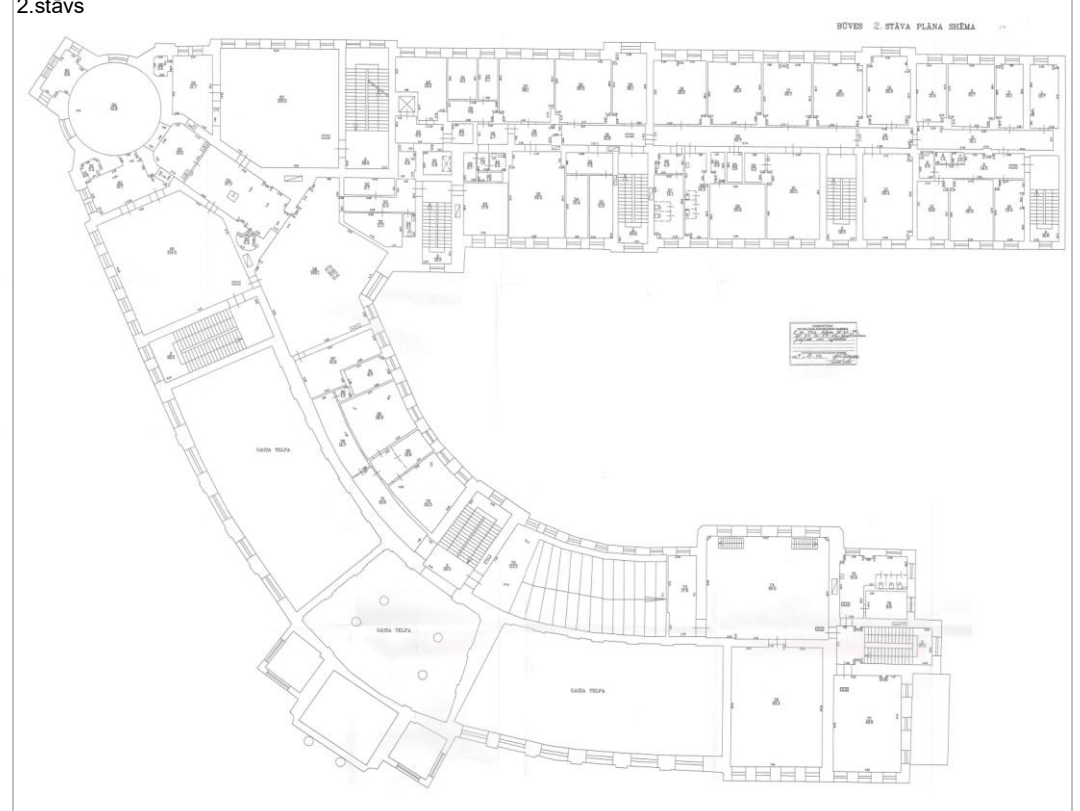
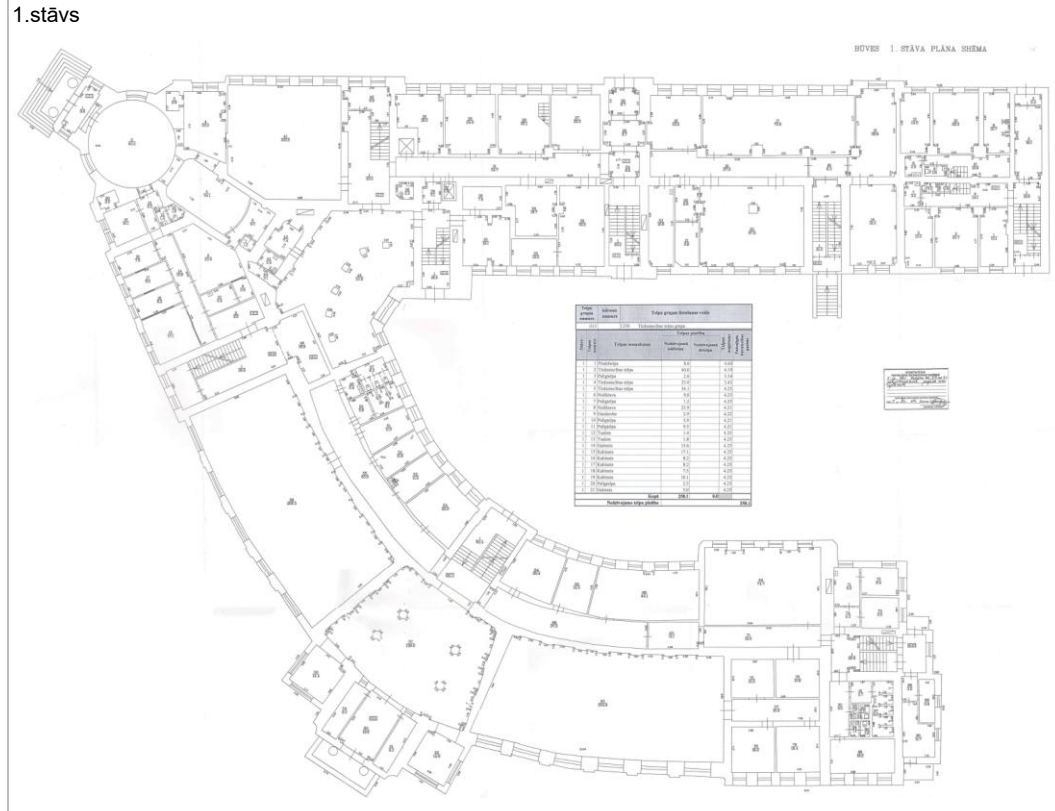
Ēku ārējo fasāžu un iekštelpu raksturojums

		ĀRPUSE		IEKŠTELPA	
Kadastra Nr.	Nosaukums	Ilustratīvs attēls	Stāvoklis	Ilustratīvs attēls	Stāvoklis
0100-005-0093-001	Augstskola	 	Vidējs	 	Vidējs / apmierinošs
0100-005-0093-002	Kantora ēka		Vidējs		Vidējs / apmierinošs

		ĀRPUSE		IEKŠTELPAS	
Kadastra Nr.	Nosaukums	Ilustratīvs attēls	Stāvoklis	Ilustratīvs attēls	Stāvoklis
0100-005-0093-003; 0100-005-0093-004	Kafejnīca; Noliktava		apmierinošs	n/a	n/a

Stāvu plāni

Augstskola ar kad. apz. 0100-005-0093-001 / ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, uzmērīšanas datums: 2007.08.27 **Atbilstība faktiskajam plānojumam** **Daļēji atbilst***
 Tiek pieņemts, ka starp būves kadastrālās uzmērīšanas plāniem un faktiskajiem ēkas stāvu plāniem nepastāv būtiskas atšķirības, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību. Vienlaikus, ņemot vērā ēkas ievērojamo apjomu, detalizēta kadastrālo plānu salīdzināšana ar faktiskajiem stāvu plāniem un telpu izvietojumu netika veikta, līdz ar to šī atruna uzskatāma par būtisku vispārējo pieņemumu vērtējumā.



Augstskola ar kad. apz. 0100-005-0093-001 / ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, uzmērīšanas datums: 2007.08.27

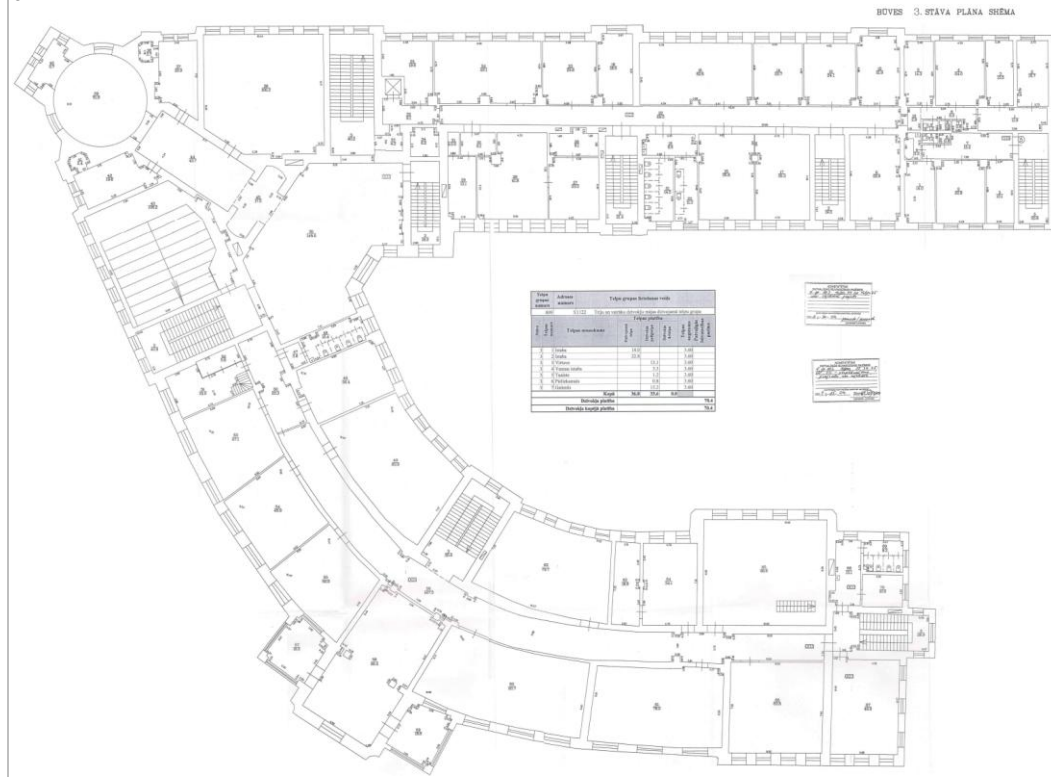
Atbilstība faktiskajam plānojumam

Daļēji atbilst*

Tiek pieņemts, ka starp būves kadastrālās uzmērīšanas plāniem un faktiskajiem ēkas stāvu plāniem nepastāv būtiskas atšķirības, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību. Vienlaikus, ņemot vērā ēkas ievērojamo apjomu, detalizēta kadastrālo plānu salīdzināšana ar faktiskajiem stāvu plāniem un telpu izvietojumu netika veikta, līdz ar to šī atruna uzskatāma par būtisku vispārējo pieņēmumu vērtējumā.

3.stāvs

4.stāvs



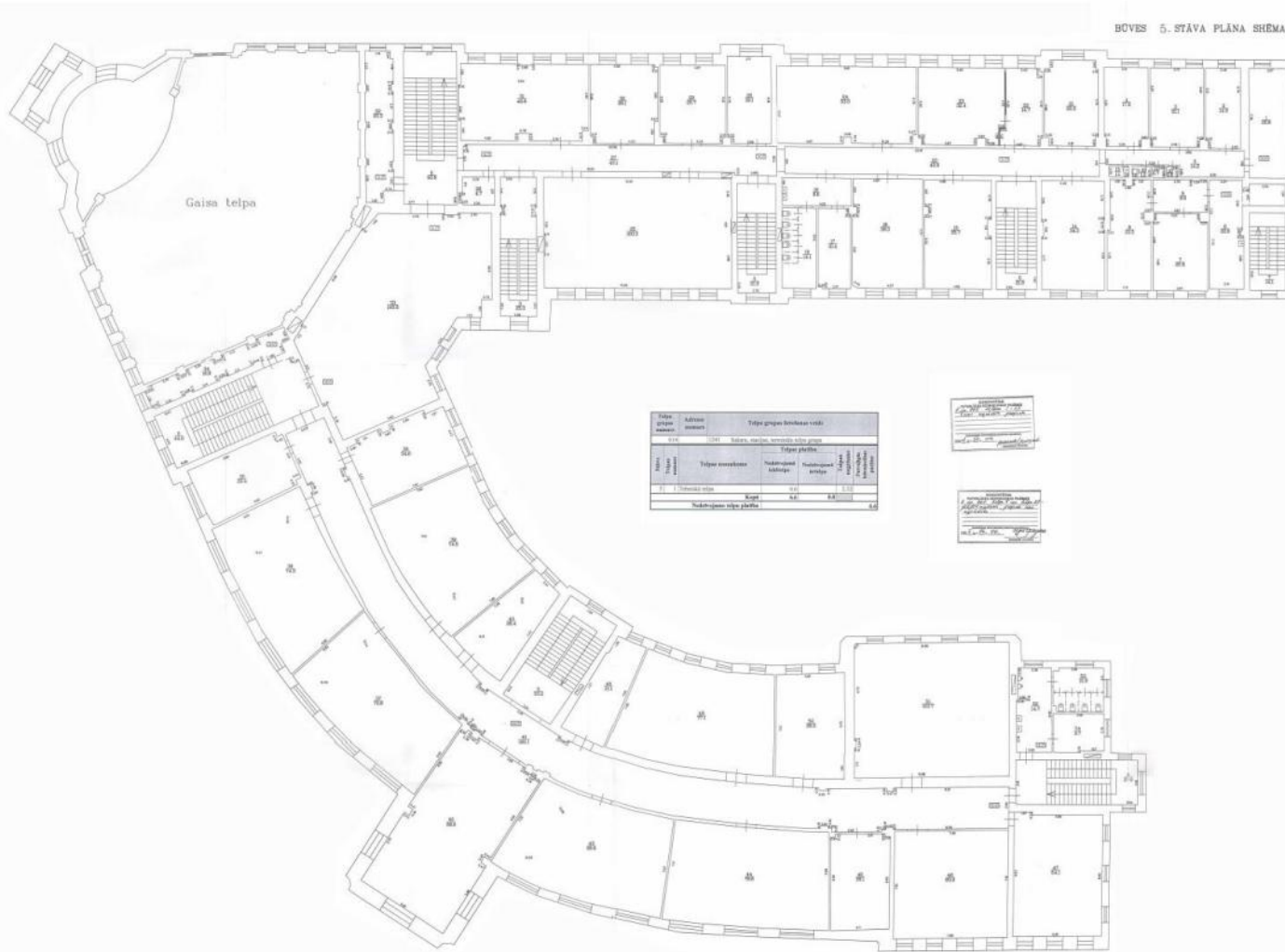
Augstskola ar kad. apz. 0100-005-0093-001 / ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, uzmērīšanas datums: 2007.08.27

Atbilstība faktiskajam plānojumam

Daļēji atbilst*

Tiek pieņemts, ka starp būves kadastrālās uzmērīšanas plāniem un faktiskajiem ēkas stāvu plāniem nepastāv būtiskas atšķirības, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību. Vienlaikus, ņemot vērā ēkas ievērojamo apjomu, detalizēta kadastrālo plānu salīdzināšana ar faktiskajiem stāvu plāniem un telpu izvietojumu netika veikta, līdz ar to šī atruna uzskatāma par būtisku vispārējo pieņēmumu vērtējumā.

5.stāvs



4.3. TIRGUS PĀRSKATS

INVESTMENT MARKET OVERVIEW (PAN BALTIC Q4 2025)

After a subdued first three quarters of 2025, the Estonian investment market recorded a breakthrough in Q4, with transaction volume reaching EUR 121 million, accounting for almost half (44%) of the total annual volume. Q4 2025 was marked by several notable transactions, including the sale of the Solaris shopping and entertainment centre in Tallinn by Partners Group to P&E Capital (the largest deal in the Baltics in 2025). In October 2025, INDEXO Real Estate Fund has completed a portfolio transaction, acquiring two shopping centres in Latvia, and Estonia (the Auriga shopping centre in Kuressaare, anchored by Rimi, K-Rauta, Apollo, and H&M). In addition, the final days of the year saw the completion of Prategli Invest's acquisition of the former Swedbank HQ building in Tallinn. As a result, total investment volume in Estonia reached EUR 276 million in 2025, driven primarily by the retail segment (46% of total volume), and followed by the industrial segment with a 31% share. In addition, development acquisitions remained also active in Q4, as well as throughout the year.

Key Investment Figures in the Baltic States, Q4 2025

Prime Yields	Estonia	Latvia	Lithuania
Office	6.75%	6.75%	6.5%
Retail (SC)	7.75%	7.75%	7.5%
Retail (grocery-led)	7.0%	7.0%	6.75%
Industrial	7.1%	7.0%	7.0%

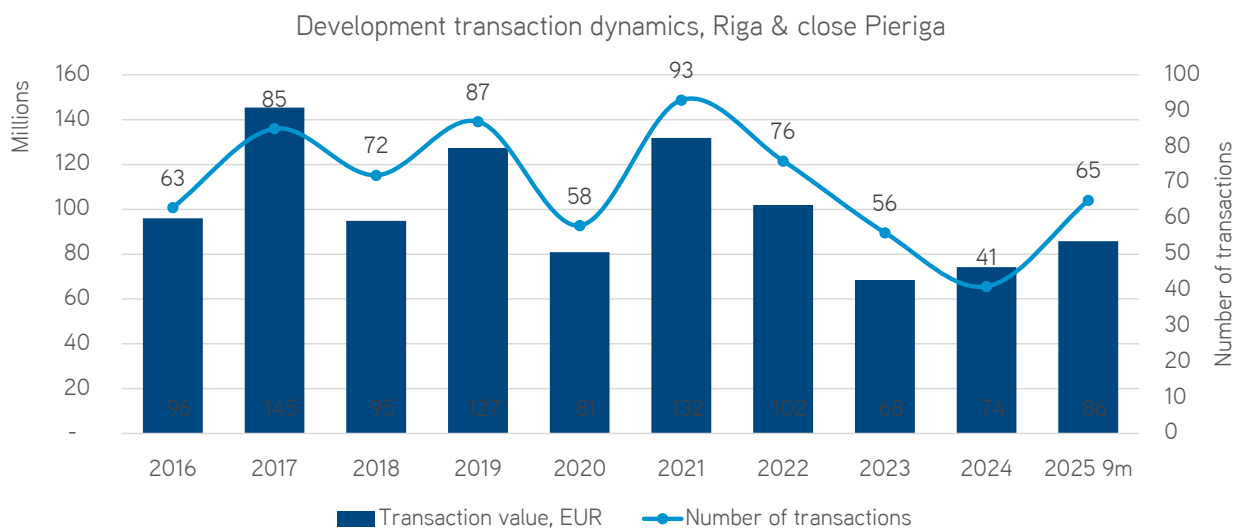
Source: Colliers

Following heightened activity in Q3 2025, the last quarter of the year remained more modest with transaction volume totalling EUR 59 million. Approx. 70% of this volume was generated by a single transaction - the acquisition of SC Damme by Indexo, completed as part of a cross-border portfolio deal that also included a shopping centre in Estonia. The total cumulative investment volume in 2025 reached EUR 316 million, exceeding the expected EUR 300 million threshold and more than doubling the level recorded in 2024. Notably, around 70% of the volume has been generated by 10 largest transactions, predominantly within the retail segment. Investment activity continued to be driven primarily by domestic capital. Among the most active buyers in 2025 was Indexo Real Estate Fund, which acquired three properties with a total investment exceeding EUR 80 million, alongside multiple private investors. The development land market also remained active, particularly within the industrial segment. The largest transactions in Q4 were completed by leading industrial developers, including VGP's acquisition of land in Dreiliņi for EUR 4.8 million and Piche's purchase of eight land plots in Bišumuiža for EUR 3.8 million, both acquired from Domuss. Investment activity in Lithuania remained notable in Q4 2025. In October 2025, Prosperus PREF IV acquired the KG Construction production facility through a sale-and-leaseback transaction. In December, investment company Groa Capital acquired the Class A Asgaard Keys business centre, located on the outskirts of Vilnius' CBD, from its developer, the Danish real estate investment company Asgaard Property. A key investment consideration was the presence of the National Development Bank ILTE as the anchor tenant, which underpins the asset's secure, core investment profile. Stand-alone grocery stores continue to be viewed as core investment assets, offering stable income and moderate risk. Value-add strategies targeting smaller shopping centres also remain attractive, however, such assets require a high level of professional asset management to ensure successful repositioning and sustainable long-term performance.

DEVELOPMENT PROPERTY MARKET OVERVIEW IN RIGA & CLOSE PIERIGA Q3 2025

The number of transactions increased consistently from 2016 to 2019, with a steady growth pattern. The year 2020 stands out as a period of decrease in both transaction value and the number of transactions impacted by external factors such as economic conditions and global events (e.g., the COVID-19 pandemic). There is a rebound in 2021, but 2022, 2023 and 2024 suggest some volatility and a trend towards lower transaction values and numbers. As of the first three quarters of 2025, market activity shows clear signs of recovery, marked by a notable rise in deals and growing investor interest.

In most years total investment into development properties in Riga and close Pieriga exceeded EUR 100 mln, apart from 2020 when due to pandemic raised market uncertainty it reached only EUR 81 mln (almost 20% from that was LIDL transactions). In 2023 and 2024 during the period of increasing EURIBOR rates, the investment activity into development properties was low with 2024 being the year with the lowest number of transactions over the last 10-year period. In first 9 months of 2025, a recovery in development properties market is observed as residential investors are showing renewed activity despite already significant land banks as well as developers' strong interest in properties for renovation. This has resulted in 54% increase in number of transactions with development properties. The transaction value is however similar to the one recorded in 2024 (12-months period), indicating a notable decrease of average transaction value (from 1.81 million EUR in 2024 to 1.26 million EUR in 9m 2025).



Source: Colliers

The number of properties by type (buildings with/without land & land only), fluctuates over the years, indicating changes in development focus. In most years transactions involving buildings are more prevalent than land plots. 2019 has the highest count of transactions with buildings, while 2021 has the highest count of land-only properties. In 2023, 2024 and 2025, a relatively lower counts in both categories are observed.

Number of development transactions by property type, Riga & close Pieriga



Source: Colliers

Development property dynamics

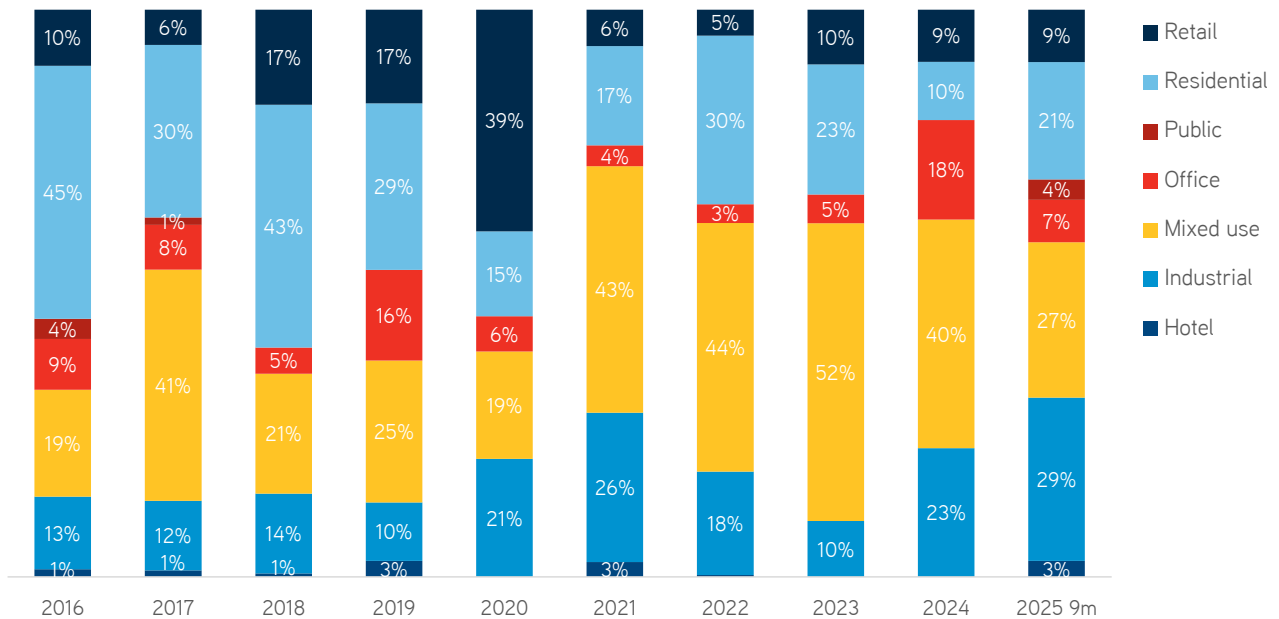
Greenfield transactions are vacant land plots, brownfield include existing buildings that can be either renovated, reconstructed, or demolished for a new development. There are slightly more brownfield transactions in the market as in better locations there is a lack of greenfield properties.

	Greenfield – Riga & Pieriga	Brownfield – Riga & Pieriga
9m 2025	15 deals for 17.4 mEUR (43 ha)	50 deals for 65.7 mEUR (63.1 ha land area & 126,750 sqm building area)
2024	18 deals for 31.6 mEUR (60 ha)	27 deals for 46.3 mEUR (36.4 ha land area & 83,850 sqm building area)
2023	30 deals for 36.7 mEUR (96 ha)	29 deals for 34.3 mEUR (16.5 ha land area & 81,350 sqm building area)
2022	36 deals for 54.5 mEUR (118 ha)	43 deals for 56.3 mEUR (37.5 ha land area & 146,600 sqm building area)
2021	41 deals for 55.3 mEUR (216 ha)	54 deals for 83.8 mEUR (53 ha land area & 176,700 sqm building area)
2020	22 deals for 47.9 mEUR (110 ha)	41 deal for 42.0 mEUR (57 ha land area & 185,200 sqm building area)

Source: Colliers

Almost one third of all transactions happen with mixed-use development properties or land plots tended for mixed-use development. Since 2015 until 9m 2025 more than EUR 355 mln have been invested in such properties.

Development transaction value distribution by property type, %
Riga & close Pieriga



Source: Colliers

Another EUR 301 mEUR have been invested into land plots and properties for residential (apartment building) development. Largest residential developers have spent significant amounts since 2015: Bonava have acquired land plots for EUR 19.1 mln (73 EUR/sqm), Estera has spent EUR 14.1 mln (112 EUR/sqm), YIT has spent EUR 9.8 mln (54 EUR/sqm), Merks have spent EUR 10.1 mln to expand their portfolio and Kaamos have acquired land plots for EUR 5.2 mln (100 EUR/sqm).

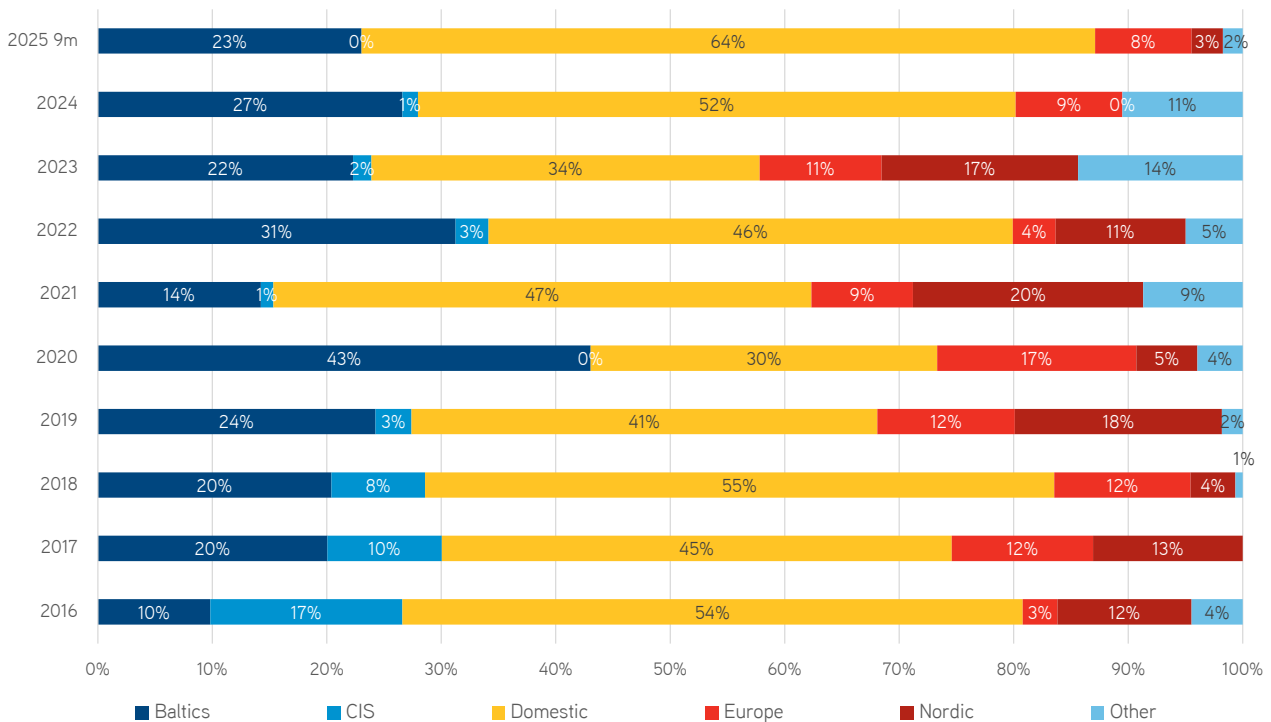
Third most sought-after sector is industrial territories with more than EUR 183 mln spent on acquisitions. Largest developer Piche since 2016 has acquired more than 75 ha for EUR 18.1 mln (24 EUR/sqm), most of their land plots are in Marupe, however latest acquisitions are in Dreilīni. Sirin has also acquired more than 66 ha for EUR 12.4 mln (19 EUR/sqm) both in Marupe and in Rumbula. VGP for Built-to-suit developments have acquired 17.5 ha for EUR 7.9 mln (45 EUR/sqm). In the first part of October 2025, VGP is to register the purchase of almost 11 ha of land in Dreilīni for EUR 4.8 mln (45 EUR/sqm).

As fourth category, since 2015 EUR 117.5 mln have been invested in retail development properties. Notable impact has been made by LIDL as of 2017 entering the market acquiring development properties for more than EUR 59.9 mln (131 EUR/sqm) in Riga and close Pieriga area. Few development properties (mostly land) have been acquired also by other grocery retailers such as Maxima, Rimi, Elvi, Depo.

Buyer type

In 2025, a notable increase in activity among local investors is observed in the market, as more than half (64%) of development property buyers are domestic, followed by Lithuanian and Estonian developers (total: 23%), Nordic developers (3%) and other European developers (8%). Historically, the proportion of Latvian investors in development property varied from 45-55%.

Development transaction value distribution by buyer origin, % Riga & close Pieriga



Source: Colliers

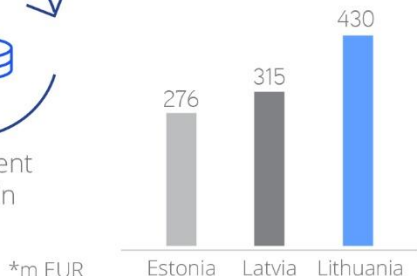
TRENDS FOR 2026

- Investment volume in both Latvia and Estonia is expected to remain near the long-term average of EUR 300 million, driven by local capital, strategic acquisitions, and end-user activity.
- Foreign investors continue to be predominantly on the sell side of the market.
- Larger transactions are likely to materialise through “club deals”.
- Closing of several notable investment deals is expected in early 2026
- Baltic Retail Properties, which manages a portfolio of real estate assets primarily leased to UAB Kesko Senukai Lithuania, has initiated the sale of its existing properties. The sales process began in Q1 2025 and is scheduled to be completed by Q1 2026.
- In December 2025, Kapitell agreed to sell the newly built Solina’s factory to the tenant (end-user deal) in Estonia. The transaction is currently in the closing phase.
- Further blending of traditional real estate segments is anticipated, with new hybrid concepts emerging, especially in retail, office, and lifestyle-oriented developments.
- Aging and underperforming buildings across all segments will prompt more reconstructions and repositioning projects, with some assets potentially transitioning into entirely new asset classes.
- Market sentiment is expected to gradually improve, supported by stabilizing economic indicators, lower inflation, and more favourable financing conditions. This could trigger both a cautious return of new supply and stronger tenant demand across sectors.
- In Lithuania, the second-pillar pension accumulation reform is expected to influence the retail market in 2026, as the portion of savings eligible for withdrawal is likely to be directed toward long-term consumer goods.
- Residential developers are also preparing for increased demand, as part of these funds is expected to be used for down payments on housing purchases.
- Demand from the logistics sector is not expected to grow, reflecting the broader market slowdown driven by geopolitical tensions, diplomatic crises, driver shortages, and heightened market volatility.

Q4 2025



Investment volume in 2025



Investment

Prime Yields



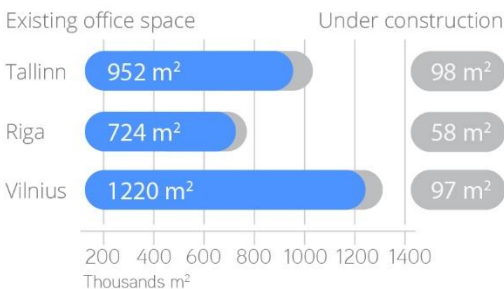
Office

Vacancy Rates

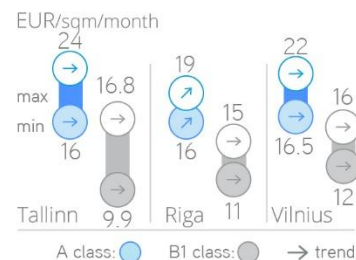


*Class A+B1 speculative office stock

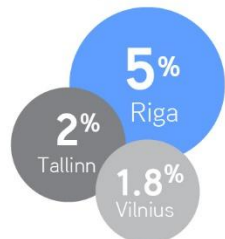
Speculative Office Stock



Rents

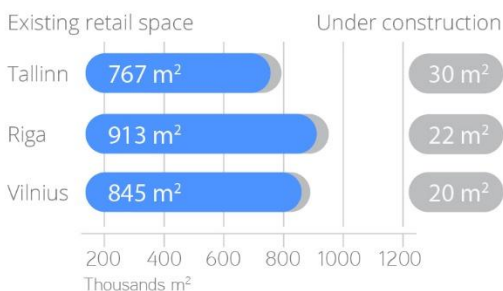


Vacancy Rates



*SC vacancy rates

Retail Stock

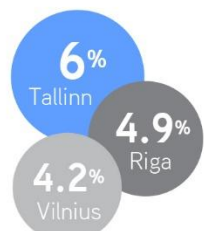


Rents

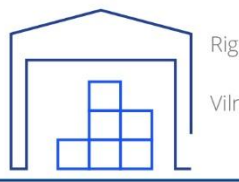


Industrial

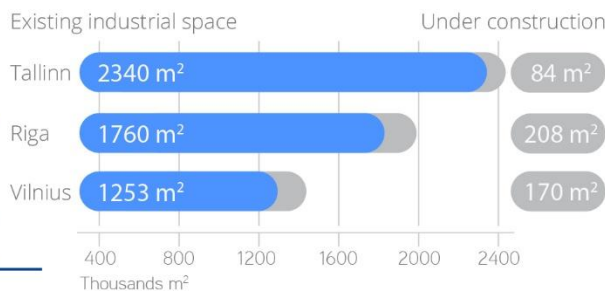
Vacancy Rates



*Spec.+BTS



Total Industrial Stock



Rents



How else can we help?

Baltic Research & Advisory Team

Estonia
Maksim Golovko
maksim.golovko@colliers.com

Latvia
Agija Verdina
agija.verdina@colliers.com

Lithuania
Elena Kulik
elena.kulik@colliers.com

4.4. VĒRTĒJUMA BĀZE

OBJEKTIVITĀTE UN NEATKARĪBA

Vērtētāji un personas, kuras piedalījušās Vērtējuma atskaites sagatavošanā un kuras parakstījušās Vērtējuma atskaiti (turpmāk tekstā - Atskaite), apliecina, ka:

- atskaitē sagatavotā informācija ir viņu personīgie un profesionālie uzskati, viedokļi un secinājumi;
- viņus pašreiz un arī turpmāk nākotnē nesaista nekādas intereses attiecībā uz vērtējamo objektu, kā arī nepastāv personīga ieinteresētība vai iepriekš izveidojies uzskats/ nosliece attiecībā uz iesaistītajām pusēm;
- savā profesionālajā darbībā viņi ir vadījušies pēc profesionālajiem ētikas kodeksiem un ir attiecīgi rīkojušies, lai identificētu un atklātu jebkādu esošu vai potenciālu interešu konfliktu
- darba samaksa NAV atkarīga no iepriekš sarunātas vērtības, aprēķināta vērtības lieluma, iepriekš izteikta apgalvojuma par kādiem konkrētiem aprēķinu lielumiem, vērtēšanas, kas būtu veikta Klienta interesēs, vai arī no citiem sekojošiem notikumiem.

KONFIDENCIALITĀTE

Vērtētāji un personas, kuras piedalījušās Vērtējuma atskaites sagatavošanā un kuras parakstījušās Vērtējuma atskaiti (turpmāk tekstā Atskaite), apņemas ievērot konfidencialitātes principus attiecībā uz darba uzdevumu.

Šī atskaite ir uzskatāma par konfidenciālu. Vērtējuma atskaites vai tās kopijas turētājam nav tiesību, ja vien tas nav saskaņā ar atskaitē definēto vērtējuma izmantošanas mērķi, to pilnībā vai daļēji izplatīt, pilnībā vai atsevišķas atskaites daļas nodot trešajām personām, kā arī komentēt vai atsaukties uz to bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

PIEŅĒMUMI UN ATRUNAS

Šī atskaite ir veikta ievērojot sekojošos pieņēmumus un atrunas:

Vērtēšanas atskaite ir izmantojama tikai pilnā apjomā. Pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.

Atskaite ir derīga tikai tiem mērķiem, kas ir uzskaitīti Atskaitē. Ne Klients, ne Vērtētājs nevar izmantot atskaiti (vai jebkuru daļu no Atskaites) citādāk, kā tas ir noteikts Līgumā starp Klientu un Vērtētāju, bez rakstiskas Vērtētāja atļaujas. Vērtētājs neuzņemas atbildību par zaudējumiem, kas radušies Klientam vai kādai trešajai personai, publicējot vai izplatot vērtēšanas atskaiti vai tās daļas citiem mērķiem kā norādīts atskaitē. Saskaņā ar noslēgto līgumu starp Vērtētāju un Klientu, Vērtētājs nes atbildību tikai pret Klientu un nenes atbildību pret trešajām personām.

Saistībā ar ekonomiskajiem un sociālajiem procesiem, tirgus izmaiņām, noteiktā tirgus vērtība attiecas uz konkrēto vērtēšanas datumu un var būt atšķirīga citā datumā. Par iespējamām vērtības izmaiņām vērtējuma lietotājam ir jākonsultējas ar vērtētājiem. Vērtētājs nav atbildīgs par jebkādam vērtības izmaiņām, kas ir saistītas ar apstākļiem, kas ir radušies pēc datuma, kad atskaite ir sagatavota.

Šajā vērtējumā atspoguļotie dati un faktiskā informācija ir iegūta no uzticamiem avotiem un mūsdiā ir patiesa. Tomēr Vērtētājs negarantē pilnīgu jebkāda veida izmantotās informācijas patiesumu, kaut arī ir darīts viss iespējamais, lai pārliecinātos par šo avotu uzticamību. Tāpat Vērtētājs nav atbildīgs par kļūdām, kas radušās dēļ Vērtētājam iesniegtas kļūdainas vai apzināti nepatiesas informācijas un ko Vērtētājam nav bijis iespējams pārbaudīt vai arī šādai pārbaudei nav bijusi acīmredzama nepieciešamība.

Ja atskaitē ir norādīts, ka Vērtētājam nav bijusi piekļuve informācijai, kas ir nepieciešama, lai veiktu novērtējumu, bet tā vietā ir izdarīti pieņēmumi, tad atskaites rezultāti ir pielietojami tikai tadā apmērā, cik pieņēmumi atbilst patiesībai.

Vērtētājs ir veicis Vērtējamā Objekta apsekošanu. Ja nav norādīts citādi, Vērtētājs nav veicis padziļinātu ģeozinātnes tehniskā stāvokļa izpēti, t.sk., nav ģeozinātnes pārbaudīta atsevišķu inženiertīklu vai aprīkojuma esamība darba kārtībā. Tāpēc vērtējumā atspoguļotais viedoklis par ģeozinātnes tehnisko stāvokli ir tikai vispārējās dabas. Taču vērtējumā ir ņemta vērā visa pasūtītāja iesniegtā un publiski pieejamā informācija. Ja nav norādīts citādi, vērtējumā pieņemts, ka nepastāv jebkādi slēpti defekti, remontdarbu nepieciešamība vai citi līdzīga rakstura apstākļi, kas varētu ietekmēt vērtējuma rezultātu.

Ja nav norādīts citādi, vērtējumā pieņemts, ka visi zemesgabala uzlabojumi (t.sk. ēkas un būves) ir būvēti saskaņā ar normatīvo aktu prasībām un tiek vai tiks izmantoti nepārkāpjot attiecīgās normatīvās prasības.

Ja vērtējumā nav minēts pretēji, ir pieņemts, ka ģīpašums nav piesārņots vai arī esošā piesārņojuma likvidēšanas izmaksas būtu nenozīmīgas salīdzinoši pret ģīpašuma vērtību. Vērtētājs nav veicis vērtējamā vai kaimiņos esošo ģīpašumu esošās un kādreizējās izmantošanas izpēti, lai noskaidrotu iespējamu piesārņojuma esamību vai tāda draudus, un tiek pieņemts, ka tādi nepastāv. Vērtētājs neatbild par jebkāda piesārņojuma esamību ģīpašumā, norādot, ka tāda atklāšanai ir nepieciešamas specifiskas prasmes un zināšanas, kuru vērtētājiem nav. Ja pēc vērtējuma sagatavošanas šādi fakti atklātos vai arī vērtējamo ģīpašums tiktu izmantots tādā veidā, kas rada piesārņojumu vai tā draudus, vērtējuma rezultāts var izrādīties neatbilstošs un koriģējams uz leju.

Ģīpašuma vērtība ir noteikta pieņemot, ka attiecībā uz vērtējamo ģīpašumu nav spēkā jebkādu materiālu saistību, kā arī vērtējamo ģīpašums tiek uzskatīts par brīvu no jebkādiem ierosinātiem, notiekošiem tiesas procesiem, kas varētu ietekmēt nekustamā ģīpašuma vērtību.

- Ne šīs, ne citas atrunas nav jāuzskata par mēģinājumu ierobežot šī vērtējuma izmantošanas iespējas tiesā. Attiecīgajā gadījumā tiesībsargājošajām iestādēm ir tiesības izlemt izmantot šo atskaiti, cik vien tas ir iespējams, lai nodrošinātu tiesisko interešu aizstāvību. Pēc atsevišķa pieprasījuma vērtētāji var tik piesaistīti tiesas vai administratīvajā procesā kā eksperti, ja lieta būtībai ir saistība ar vērtējamo ģīpašumu. Šādā gadījumā ir nepieciešama iepriekšēja vienošanās, katru atsevišķo reizi precizējot papildus atlīdzību un paredzot nepieciešamo sagatavošanās laiku.
- Šī atskaite ir spēkā vienīgi tad, ja to ir parakstījuši tās sagatavotāji.

VĒRTĒŠANAS STANDARTI, DEFINĪCIJAS

Šajā vērtējumā lietotā terminoloģija un vērtēšanas metodika ir atbilstoša **Latvijas Ģīpašumu vērtēšanas standartam LVS 401:2013**, kas vienlaikus arī atbilst Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2025, Izdevējs IVS Padome, 2025 gada 31. janvāris). Attiecīgā gadījumā ir atsauce arī uz RICS vērtēšanas standartiem (spēkā no 2022.gada 31.janvāra).

Latvijas ģīpašuma vērtēšanas standarts LVS 401: 2013 ir balstīts uz starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2011) un praktiski ir to tulkojums latviešu valodā, atkārtojot saturu un struktūru. Tāpat arī RICS sarkanā grāmata, kaut arī tai ir atšķirīga struktūra, balstās uz Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2025) un pilnībā atbilst tiem. IVS 2025, IVS 2022, IVS 2020, IVS 2017 un IVS 2013 ir sākotnējā IVS 2011 secīgi atjauninājumi, ieskaitot grozījumus un labojumus vairākās standartu daļās, tomēr pamatprincipos un procedūrās kopumā nav radikālas izmaiņas. Attiecīgi visus šajā ziņojumā minētos vērtēšanas standartus var uzskatīt par savstarpēji saskaņotiem

Tirgus vērtības definīcija Starptautiskajos vērtēšanas standartos (IVS 2025):

*[IVS 102; A10.01] **Tirgus vērtība** - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģīpašumam būtu jāpāriet no viena ģīpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

[IVS 102; A10.02] Tirgus vērtības definīcija ir izmantojama saskaņā ar šādu konceptuālo ietvaru:

- „...**aprēķināta summa**...” attiecas uz cenu, kas izteikta ar naudas ekvivalentu, kas maksājama par ģīpašumu savstarpēji nesaistītu pušu darījumā. Tirgus vērtība ir visiespējamākā cena novērtēšanas datumā, kas reāli tirgū var tikt saņemta atbilstoši tirgus vērtības definīcijai. Tā ir augstākā no reāli iespējamajām pārdevējam un zemākā no reāli iespējamajām pircējam. Aprēķinā apzināti netiek ievērotas cenas, kas palielinātas vai pazeminātas darījuma ģīpašu apstākļu vai noteikumu rezultātā, tādu kā netipiska savstarpējo norēķinu forma, pārdošana, saglabājot bijušajam ģīpašniekam nomas tiesības, speciālas jebkuram no darījuma dalībniekiem piešķirtās kompensācijas vai atlaides, vai arī jebkādas ģīpašas vērtības pazīmes,*
- „... **ģīpašumam būtu jāpāriet**...” uzsver faktu, ka ģīpašuma vērtība ir aprēķināts lielums, nevis iepriekš nolīgta naudas summa vai faktiskā pārdošanas cena. Šī ir iegūstamā cena darījumā, kas atbilst visām tirgus vērtības definīcijas pazīmēm.*
- „...**novērtēšanas datumā**...” izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgi un tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. **Vērtējuma rezultāts parādīs reālo tirgus stāvokli un apstākļus tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.** Definīcija arī paredz, ka darījums noslēdzas brīdī, kad ģīpašums pāriet no pārdevēja pie pircēja, neparedzot nekādas izmaiņas cenā, kas būtu iespējamās citos apstākļos,*
- „...**labprātīgs pircējs**...” attiecas uz tādu pircēju, kam ir motīvi pirkt, bet nav ģīpašu apstākļu, kas piespiestu viņu to darīt. Tāds pircējs nav gatavs maksāt jebkuru cenu ne ģīpašas ieinteresētības, ne aktuālas nepieciešamības dēļ. Turklāt, šis pircējs veic darījumu saskaņā ar reālo tirgus stāvokli un esošajām tirgus prognozēm, nevis paļaujoties uz iedomātu vai hipotētisku tirgu, kuru nav iespējams ieraudzīt vai nevar noticeēt tā pastāvēšanai. Potenciālais pircējs nemaksās augstāku cenu par to, kuru viņam diktē tirgus apstākļi. Pašreizējais ģīpašuma valdītājs arī ir starp tiem, kas veido “tirgu”;*
- „...**labprātīgs pārdevējs**...” neizjūt dedzīgu vēlēšanu un nav spiests pārdot par jebkuru cenu, kā arī nav noskaņots pieprasīt cenu, kas pašreizējās tirgus apstākļos nav saprātīga. Labprātīgs pārdevējs ir ieinteresēts pārdot ģīpašumu saskaņā ar tirgus apstākļiem, pēc adekvāta piedāvājuma, par maksimālo cenu no visām*

iespējamām atklātā tirgū, lai kāda tā būtu. Konkrētie apstākļi, kas attiecas uz pašreizējo īpašnieku, šeit netiek ievēroti, jo "labprātīgs pārdevējs" ir hipotētisks īpašnieks;

- (f) **"...savstarpēji nesaistītu pušu darījumā..."** raksturo tādu pušu darījumu, starp kurām nav īpašu attiecību, piemēram, starp mātes un meitas uzņēmumiem vai starp īpašuma īpašnieku un nomnieku, kas varētu padarīt cenu līmeni neraksturīgu tirgum vai to palielināt īpašās vērtības elementa dēļ. Tiek pieņemts, ka tirgus vērtībai atbilstošs darījums notiek starp nesaistītām pusēm, kuras darbojas neatkarīgi;
- (g) **"...pēc atbilstoša piedāvājuma..."** nozīmēto, ka īpašums tiek piedāvāts tirgū visatbilstošākajā veidā, lai īstenotu tā pārdošanu par vislabāko saskaņā ar tirgus vērtības definīciju reāli sasniedzamo cenu. Ir paredzēts, ka tiek izmantota vispiemērotākā pārdošanas metode, lai iegūtu vislabāko cenu tirgū, kuram pārdevējam ir piekļuve. Netiek noteikts laika periods, cik ilgi īpašums tiek piedāvāts tirgū, un tas var atšķirties atkarībā no īpašuma veida un tirgus apstākļiem. Vienīgais kritērijs ir, ka laika periodam ir jābūt pietiekami ilgam, lai īpašumam pievērstu pietiekami daudz tirgus dalībnieku uzmanību. **Periods, kurā īpašums tiek piedāvāts tirgū, ir pirms vērtēšanas datuma;**
- (h) **"...katra no pusēm darbojas kompetenti, ar aprēķinu..."** paredz, ka gan labprātīgs pircējs, gan labprātīgs pārdevējs, ir pietiekami informēti par īpašuma būtību un raksturlielumiem, tā pašreizējo un iespējamo izmantošanu, kā arī par tirgus stāvokli novērtēšanas datumā. Tiek pieņemts, ka katrs no tiem izmanto šo informāciju ar aprēķinu panākt izdevīgāko cenu, atkarībā no savas pozīcijas darījumā. Aprēķins ir balstīts uz tirgus situāciju novērtēšanas datumā, nevis situācijas prognozēšanu, cerot uz iespējamo izdevīgumu nākotnē. Piemēram, ja krītošu cenu tirgus apstākļos īpašums tiek pārdots zem iepriekšējā līmeņa cenas, nav jāuzskata, ka pārdevējs būtu rīkojies bez aprēķina. Šādā gadījumā, kā arī citos svārstīgu cenu tirgus apstākļos notikušos darījumos, pircēja vai pārdevēja aprēķins ir balstīts uz vispilnīgāko informāciju par tirgu, kāda šajā brīdī ir pieejama;
- (i) **"... un bez piespiešanas..."** paredz to, ka abas puses ir motivētas slēgt darījumu, bet nav spiestas vai neizjūt dezīgu vēlēšanos to darīt.

[IVS 102; A10.05] Vērtēšanas datu raksturam un avotam jābūt saskaņotam ar vērtības bāzi, kam savukārt jāņem vērā vērtēšanas mērķis. Piemēram, lai iegūtu viedokli par vērtību, var izmantot dažādas pieejas un metodes, ja tās pamato tirgū atvasinātus datus. Tirgus pieeja pēc definīcijas pamatojas uz tirgus datiem. Lai noteiktu tirgus vērtību, piemērojot lenākumu pieeju, ir jāizmanto dati un pieņēmumi, kurus tirgus dalībnieki akceptētu. Lai noteiktu tirgus vērtību, izmantojot Izmaksu pieeju, vienādas lietderības īpašuma izmaksas un atbilstošais nolietojums būtu jānosaka, analizējot izmaksas un nolietojumu saskaņā ar tirgus datiem.

[IVS 102; A10.06] Pieejamiem datiem un apstākļiem, kas saistīti ar vērtējamā objekta tirgu, jānosaka, kuras vērtēšanas pieeja vai pieejas ir visatbilstošākās un piemērotākās. Ja tā balstās uz pienācīgi analizētiem tirgus pamatotiem datiem, katrai izmantotajai pieejai vai metodei jāsniedz tirgus vērtības pamatojums.

[IVS 102; A10.07] Tirgus vērtība neatspoguļo aktīva priekšrocības (īpašības), kas ir vērtīgas konkrētam īpašniekam vai pircējam un nav saistošas citiem pircējiem tirgū. Šādas priekšrocības var būt saistītas ar aktīva fiziskajām, ģeogrāfiskajām, ekonomiskajām vai juridiskajām īpašībām. Tirgus vērtība ir neņem vērā šādus vērtības elementus, jo noteiktā datumā tiek pieņemts tikai, ka viena no pusēm ir labprātīgs pircējs, nevis konkrēts labprātīgs pircējs.

[IVS 102; A10.04] Aktīva tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var būt aktīva esošā izmantošanas veida turpināšana vai kāda alternatīva lietošana. To nosaka pēc lietošanas veida, kā tirgus dalībnieks būtu domājis par aktīvu, formulējot cenu, kuru viņš būtu gatavs solīt.

[IVS 102; A90.01] Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, kas no dalībnieka viedokļa rada aktīvam visaugstāko vērtību. Lai gan jēdziens visbiežāk tiek piemērots nefinanšu aktīviem, jo daudziem finanšu aktīviem nav alternatīvas izmantošanas iespējas, var būt apstākļi, kad jāapsver labākā un efektīvākā finanšu aktīvu izmantošana.

[IVS 102; A90.03] Labākai un efektīvākai izmantošanai jābūt fiziski iespējamai (ja piemērojams), finansiāli pamatotai, likumīgi atļautai un jāveido īpašuma augstākā vērtība. Izmaksas, kas saistītas ar aktīva pārveidošanu pēc labākā un efektīvākā izmantošanas veida, ietekmēto vērtību, ja tā atšķiras no pašreizējās izmantošanas.

[IVS 102; A90.04] Aktīva labākā un efektīvākā izmantošana var būt tā pašreizējā vai esošā izmantošana, kad to izmanto optimāli. Tomēr labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no pašreizējās izmantošanas vai pat būt aktīva likvidācija.

[IVS 102; A90.05] Aktīva labākā un efektīvākā izmantošana, kas tiek vērtēta atsevišķi, var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas kā aktīvu kompleksā, ja aktīvs tiek apskatīts kā kompleksa daļa.

[IVS 102; A90.06] Lai noteiktu labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, jāņem vērā sekojošais:

- (a) Lai noteiktu, vai aktīva lietošana ir fiziski iespējama, jāņem vērā tas, ko tirgus dalībnieki uzskatītu par saprātīgu.
- (b) Lai aktīvs lietošana būtu juridiski pieļaujama, jāņem vērā visi juridiskie ierobežojumi attiecībā uz aktīva izmantošanu, piemēram, pilsētplānošanas / zonējuma apzīmējumi, kā arī iespējamība, ka šie ierobežojumi mainīsies.
- (c) Prasība par finansiālo pamatojumu, jāņem vērā, vai alternatīva izmantošana, kas ir fiziski iespējama un juridiski pieļaujama, radīs pietiekamu atdevi tipiskam tirgus dalībniekam, ņemot vērā pārveidošanas izmaksas.

4.5. VĒRTĒŠANAS METODES

Nekustamo īpašumu vērtēšanā izmanto trīs pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu), izmaksu un ienākumu pieeju.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja pamatojas uz vērtējamā objekta salīdzināšanu ar līdzīgiem pārdotiem vai tirgū piedāvātiem īpašumiem tanī pašā vai līdzīga tirgus apvidū. Jāņem vērā, ka salīdzināmiem objektiem tiešām ir jābūt salīdzināmiem pēc to atrašanās vietas, izmantošanas veida, apbūves tehniskā stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Analīzes gaitā tiek izvērtētas objekta sastāva, izvietojuma, nolietojuma, pārdošanas laika un citas atšķirības. Tiek izdarītas attiecīgas korektūras, kas ļauj aprēķināt vērtējamā objekta tirgus vērtību. Šī pieeja visefektīvāk pielietojama ir aktīvos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas/rekonstruētas ēkas un būves, kuras tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Tā balstās uz pieņēmumu, ka informēts pircējs nemaksās vairāk, nekā izmaksā līdzvērtīga gruntsgabala iegāde un objekta būvzīdības izmaksas. Īpašuma vērtība tiek aprēķināta, nosakot jaunas apbūves būvzīdības izmaksas, no kurām tiek atņemta kopējā nolietojuma (fiziskais + funkcionālais + ekonomiskais) daļa un pieskaitīta atbilstoša gruntsgabala tirgus vērtība. Nolietojuma pakāpes arī tiek balstītas uz tirgus analīzi.

Fiziskais nolietojums atspoguļo nekustamā īpašuma novecošanos laika gaitā dažādu fizisko faktoru iedarbības rezultātā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu nolietojuma pakāpi.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālpilnplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā, kā galveno nekustamā īpašuma vērtības noteicēju uzskatot ekonomisko labumu, ko īpašums var dot tā īpašniekam pats par sevi.

Vairumā gadījumu izmantojot šo pieeju, tiek lietota diskontētās naudas plūsmas metode, kas ļauj novērtēt īpašumu pie nevienmērīgas naudas plūsmas un modelēt naudas plūsmu pārskata periodā.

Diskontētās naudas plūsmas metodi izmanto, ja:

- ir pieņēmums, ka nākotnes naudas plūsma būtiski atšķirsies no patreizējās,
- ir dati, kas ļauj modelēt nākotnes naudas plūsmu,
- ieņēmumiem un izdevumiem ir sezonāls raksturs,
- nekustamais īpašums ir daudzfunkcionāls un sastāv no dažādas apbūves,
- nekustamais īpašums atrodas celtniecības vai rekonstrukcijas procesā.

Izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi, tiek summēti diskontētie ieņēmumi no nekustamā īpašuma par vairākiem laika posmiem (gadiem, ceturkšņiem) ar reversiju.

Pamatformula naudas plūsmas diskontēšanas metodei:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M * \frac{1}{(1+i)^n}$$

kur, PV – nekustamā īpašuma patreizējā vērtība,

C_t – neto naudas plūsma laika periodā t ,

i_t – diskonta likme t ,

M – reversija vai atlikusī vērtība.

No formulas redzams, ka izmantojot šo metodi, nekustamā īpašuma vērtība ir diskontētu neto ieņēmumu un reversijas summa.

Diskonta likme ietver vairākus riskus izteiktus procentos:

- bezriskā likme - ilgtermiņa Valsts parāda vērtspapīri;
- prēmija par risku – plānotā papildus peļņa;
- risks par ieguldījumu nekustamajā īpašumā – iespējamo zaudējumu segšanai, tiek pieņemts stabili apdrošināšanas kompāniju prēmijas par nekustamā īpašuma apdrošināšanu apjomā;
- risks par zemu likviditāti – pieņem inflācijas apmērā par nepieciešamo nekustamā īpašuma realizācijas termiņu;
- risks par investīciju vadību – jo sarežģītāka apsaimniekošana, jo lielāks risks.

Ienākumu tiešās kapitalizācijas metode (īpašs naudas plūsmas diskontēšanas modelis) pamatojas uz stabili-nemainīgu nākotnes naudas plūsmu no nekustamā īpašuma, kura atspoguļo:

- ieņēmumu kvalitāti un apjomu, ko objekts var sniegt savā kalpošanas periodā,
- vērtētā nekustamā īpašuma un reģiona riskus.

Metodes pamatā ir pieņemts, ka nekustamam īpašumam piemīt spēja radīt pozitīvu naudas plūsmu nākotnē. Metodē tiek veikta nākotnes naudas plūsmas izteikšana šodienas vērtībā ņemot vērā riskus, kas saistīti ar konkrēto nekustamo īpašumu.

Izmantojot tiešo kapitalizāciju, ieņēmumi no nekustamā īpašuma tiek apskatīti par vienu laika posmu – pamatā viena gada nemainīgas naudas plūsmas kapitalizācija. Tiešās kapitalizācijas metodi izmanto, ja:

- naudas plūsma ir stabila ilgā laika periodā (konstanta),
- ieņēmumi vienmērīgi palielinās vai samazinās.

Iegūtais rezultāts ietver ēku vērtības, izbūvju vērtības un zemes gabala vērtības.

Pamatformula tiešās kapitalizācijas metodei:

$$C = \frac{NOI}{R_k}$$

kur, C – nekustamā īpašuma tirgus vērtība,

NOI – gada neto ieņēmumi,

R_k – kapitalizācijas likme.

Šo metodi nevar izmantot, ja ir nevienmērīga naudas plūsma vai nekustamais īpašums atrodas celtniecības vai rekonstrukcijas stadijā, t.i. nav izveidojusies stabila naudas plūsma.

Katrā konkrētā gadījumā ir iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas vai, izņēmuma gadījumos vienu no tām. Objekta tirgus vērtība tiek iegūta, izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts, salīdzinot ar pārējiem, atspoguļo vērtējamā objekta situāciju tirgū, t. i., tiek aprēķināta svērtā vērtība izmantojot trīs pieejas:

1. Matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kurš ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
2. Vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas metodēm iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
3. Subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas metodes un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā galvenokārt ir atkarīga tikai no vērtētāja pieredzes un kvalifikācijas.

4.6. VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀ KVALIFIKĀCIJA UN KOMPETENCE

VĒRTĒTĀJA KVALIFIKĀCIJA

Šo vērtējumu sagatavoja un parakstīja profesionāli kvalificēti, sertificēti nekustamā īpašuma vērtētāji.

Profesionāli sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju publiskais reģistrs Latvijā:

<https://vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma>

EKSPERTU CV

Sandis Kurilovičs

Senior Appraisal Consultant | Valuation Department



Sandis Kurilovičs MRICS
Senior Appraisal Consultant
Valuation Department
Sandis.Kurilovics@colliers.com
Mob: +371 26157991
Tāl.: +371 6778 3333

WORK EXPERIENCE

Sandis Kurilovičs joined Colliers International team in 2020 as a Senior Appraisal Consultant. Sandis has over 15 years of experience in real estate valuation services, specializing primarily in commercial real estate valuation. Prior to joining Colliers International, he spent 15 years as a real estate valuation specialist at Ober-Haus Real Estate Advisors, one of the largest real estate companies in Latvia.

EDUCATION

Sandis holds a Master's Degree in Business Administration and a professional diploma in Real Estate Valuation and Management from the University of Latvia. Since 2010, he has held a professional qualification certificate in real estate valuation issued by the Latvian Association of Property Appraisers. In 2017, he became a Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

PROJECTS

Sandis has provided valuation services for warehouse premises, shopping centers, hotels, industrial territories, and residential properties. His clients include major Latvian market players, foreign investors, and real estate funds.

Viktorija Loiko

Consultant | Valuation Department



Viktorija Loiko
Consultant
Valuation Department
Viktorija.loiko@colliers.com
MOB: +371 2566 0406
DIR.: +371 6778 3333

WORK EXPERIENCE AND EDUCATION

Viktorija Loiko joined Colliers International in May 2023 after gaining valuable experience as a real estate appraiser assistant at one of the most reputable companies in the Latvian real estate market. During her tenure there, she developed professional expertise in assessing residential and commercial properties of various complexities.

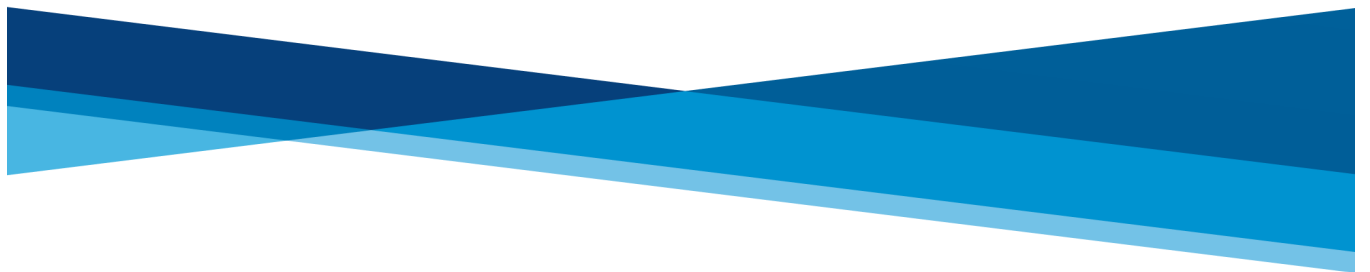
Viktorija has obtained a Professional Bachelor's Degree in Real Estate Management and Real Property Valuation from Riga Technical University, enhancing her knowledge and qualifications in the field.

PROJECTS

Throughout her career, Viktorija has actively contributed to multiple commercial property valuation projects, collaborating as an assistant to valuers. These projects encompassed a diverse range of properties, including office buildings, industrial facilities, land plots, and non-standard properties.

PROFESSIONAL ACCOMPLISHMENTS

Since December 2022, Viktorija is real estate valuer's assistant registered with the Latvian Association of Property Appraisers (LĪVA).



Kontaktinformācija

DIR +371 6 778 3333

Colliers International
Satekles iela 2B, 512, Rīga, LV-1050

www.colliers.com