



**VALĒRIJAS SEILES IEĻA 1, RĪGA, LATVIJA**

**VĒRTĒŠANAS ATSKAITE**

COLLIERS INTERNATIONAL ADVISORS

VĒRTĪBAS DATUMS: 2026. GADA 16. JANVĀRIS

ATSKAITE IZDOTA: 2026. GADA 31. JANVĀRIS

ATSKAITES NR.: 4248/VD/25(4)

ADRESĀTS: LATVIJAS UNIVERSITĀTE

ACCELERATING SUCCESS.

## 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	10
2.3. PLĀNI (ZEMESGABALS)	12
3. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	13
3.1. SVID ANALĪZE	13
3.2. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA	13
3.3. ESG NOZĪME NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANĀ	14
3.4. IZVĒLĒTĀS OBJEKTA NOVĒRTĒŠANAS METODES PAMATOJUMS	15
3.5. TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJA	16
4. PIELIKUMI	22
4.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA	22
4.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRAKSTS	24
4.3. TIRGUS PĀRSKATS	38
4.4. VĒRTĒJUMA BĀZE	44
4.5. VĒRTĒŠANAS METODES	47
4.6. VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀ KVALIFIKĀCIJA UN KOMPETENCE	49

# 1. VĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

## 1.1. DARBA UZDEVUMS

<b>Vērtētājs</b>	<b>Colliers International Advisors, SIA (reģ. Nr. 40103255403)</b>			
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: <a href="mailto:sandis.kurilovics@colliers.com">sandis.kurilovics@colliers.com</a>			
<b>Klients</b>	<b>Latvijas Universitāte</b>	<b>(reģ. Nr. 3341000218)</b>		
Adrese	Raiņa bulvāris 19, Rīga, LV-1050 Tel.: - E-pasts: -			
Galvenā kontaktpersona	Vārds: Aleksandrs Geržatovičs Amats: Pilnvarota persona Tel.: +371 25376580 E-pasts: <a href="mailto:aleksandrs.gerzatovics@lu.lv">aleksandrs.gerzatovics@lu.lv</a>			
<b>Vērtējuma adresāts</b>	<b>Klients un saistītās personas</b>			
Lietošanas ierobežojumi	<b>Konfidenciāls</b>			
<b>Līgums ar Klientu</b>	4248/VD/25	datums	2025. gada 17. Decembris	
<b>Vērtēšanas aktīvs (i)</b>	<b>Nekustams īpašums</b>			
Īpašumu skaits	1			
<b>Vispārējs raksturojums</b>	<p>Vērtējamais objekts ir Latvijas Universitātes sociālo zinātņu fakultāte. Vērtējamais objekts sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 15 319 kv un Mācību-laboratorijas korpusa ar kopējo platību 8 102.7 kv. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta pieejamo informāciju ēka būvēta 1966. gadā.</p> <p>Īpašums atrodas Rīgas pilsētas Latgales apkaimē, pie Lauvas ielas un dzelzceļa līnijas. Ēkas vizuāli tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Ēkai raksturīgs institucionāls plānojums ar gariem gaitenītiem un kabinetu tipa telpām, kas funkcionāli atbilst izglītības iestādes vajadzībām, taču no tirgus un investīciju skatpunkta ierobežo īpašuma elastīgu un finansiāli efektīvāku izmantošanu.</p> <p>Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu pilsētas Latgales apkaimē, zemesgabala parametrus un teritorijas plānošanas nosacījumus, pastāv potenciāls īpašuma turpmākai attīstībai, tostarp izmantošanas funkcijas maiņai un papildu apbūves realizācijai.</p> <p>Vērtējums sagatavots, nosakot īpašuma tirgus vērtību esošajā stāvoklī, neņemot vērā konkrētus attīstības vai investīciju scenārijus.</p>			
<b>Adrese</b>	<b>Īpašuma kadastra numurs</b>	<b>Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.</b>	<b>Domājamās daļas</b>	<b>Īpašnieks</b>
<a href="#">Valērijas Seiles iela 1, Rīga, LV-1019</a>	0100-046-2018	100000073747	1/1	Latvijas Universitāte, reģistrācijas Nr. 90000076669
<b>Nekustamais īpašums</b>				
Zemes īpašumtiesības	īpašumā	kadastra apzīmējums: 0100-046-2018		
<b>ĪPAŠUMA GALVENIE PARAMETRI</b>	<b>Zemesgabalu kopējā platība, kv.m. (īpašumā)</b>	<b>Kopējā ēku platība (saskaņā ar VZD), kv.m.</b>	<b>Kopējā ēku platība (iekštelpu, VZD), kv.m.</b>	
	15 319	8 102.7	8 102.7	
<b>skaits/ vienības</b>	1	1		
<b>Komentāri</b>	* - nekustamā īpašuma adrese Kadastra informācijas sistēmā ir norādīta kā Lauvas iela 4, savukārt zemesgrāmatā īpašums ir reģistrēts ar adresi Valērijas Seiles iela 1. Šis vērtēšanas ietvaros juridiski saistošo un primāro īpašuma adresi tiek uzskatīta zemesgrāmatā norādītā adrese – Valērijas Seiles iela 1, un tā tiek izmantota šajā atskaitē un visos ar to saistītajos slēdzienos.			
<b>Vērtējuma mērķis</b>	Vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.			
<b>Uzdevums/ Vērtības bāze</b>	Tirgus vērtība	vērtības datumā: 2026. gada 16. janvārī		
<b>Atskaites vēsture</b>	Pirmreizēja vērtēšana			
	-			
<b>Apsekošana</b>				
Datums	2026. gada 16. janvāris			
Apsekošanas veids	bez ierobežojumiem			

Vērtētāja pārstāvis	Viktorija Loiko	Konsultante   Vērtēšanas nodaļa
	Sandis Kurilovičs	Vecākais vērtētājs   Vērtēšanas nodaļa
<b>Vērtētāja veiktās izpētes un analīzes apjoms</b>		
Publiski pieejamā informācija	Izmantota	
Vērtētāja pieprasītā informācija no Klienta	Saņemta vērtēšanas mērķim pietiekošā apmērā	
Vērtētāja veiktā informācijas verificācija	Nav	
Analīze		
Paredzamais analīzes apjoms	Standarta	
Komentāri	-	
Pieejamās informācijas novērtējums		
Pietiekamība	Vērtēšanas mērķim atbilstoša	
Uzticamība	Augsta	
Pieņēmumi, ierobežojumi vai atkāpes	-	
<b>Atskaites formāts</b>	Pilna atskaite, izvērsti aprakstoša	
<b>Nodevums</b>	Elektronisks dokuments	
<b>Piemērotais vērtēšanas standarts</b>	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 <b>Tirgus (salīdzināmo darījumu)</b> pieeju.	
<b>Noteiktā vērtība</b>	<b>EUR 2 000 000</b>	(divi miljoni <i>euro</i> )
Komentāri par vērtību	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ņemot vērā Objekta struktūru, apjomu un tehnisko stāvokli, tā likviditāte ir vērtējama kā vidēja. Līdzīgu īpašumu pārdošanas laiks šobrīd tiek lēsts ap 12 mēnešiem.</li> <li>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.</li> </ul>	
<b>PVN</b>	Šajā vērtējumā, ja nav norādīts citādi, PVN tiek skatīts sekojoši: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	
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 ģipašumu, 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 nevērības 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 jebkādam 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 sadaļa "Vērtējuma bāze".

### 1.4. PARAKSTI

Sagatavoja:

Viktorija Loiko  
Konsultante | Vērtēšanas nodaļa

LĪVA VSB sertificēts nekustamā ģipašuma vērtētāja  
asistents

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

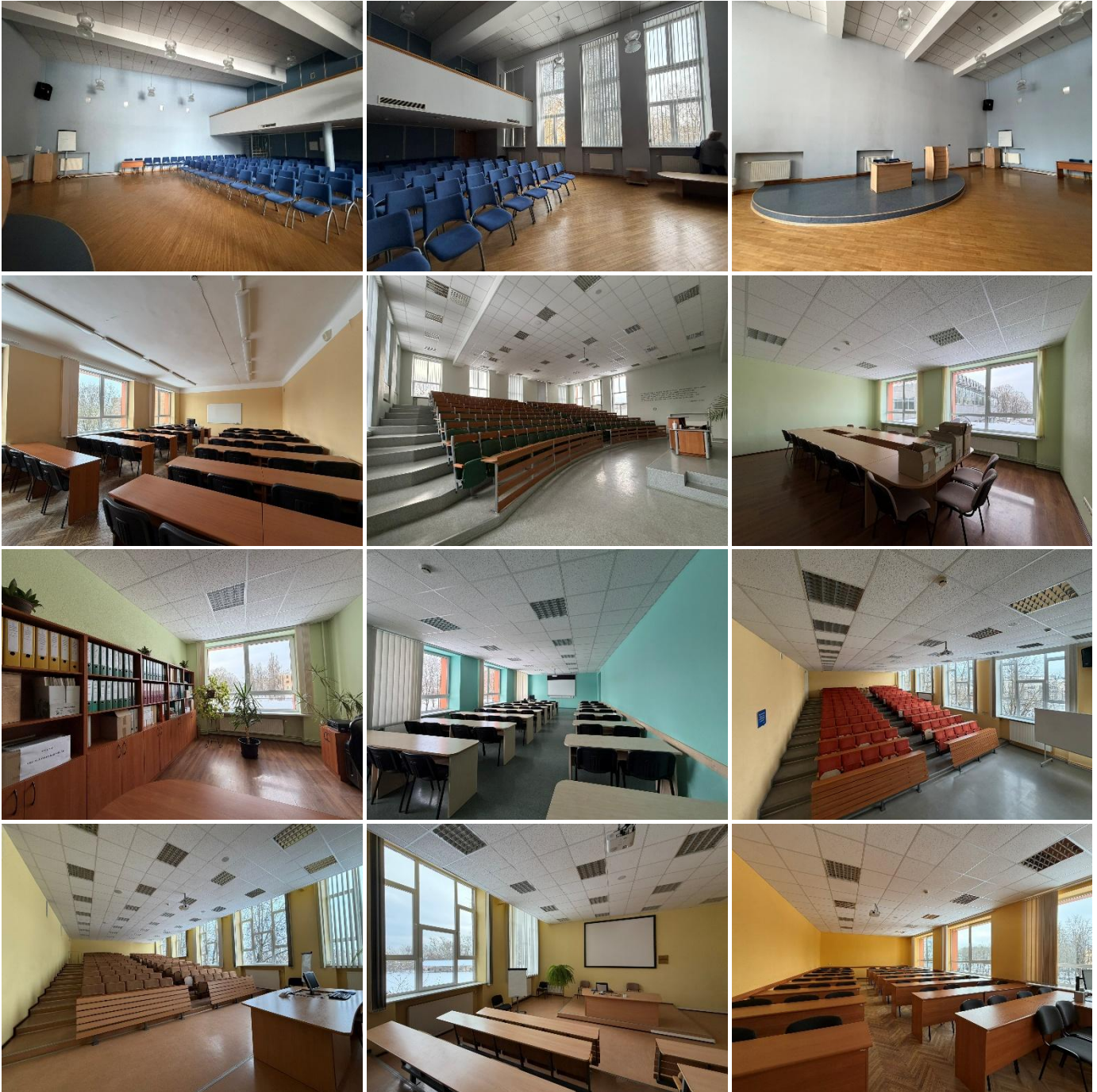
Fotogrāfijas uzņemtas Īpašuma apskates ietvaros 2026. gada 16. janvārī  
Skats uz ēkas fasādi



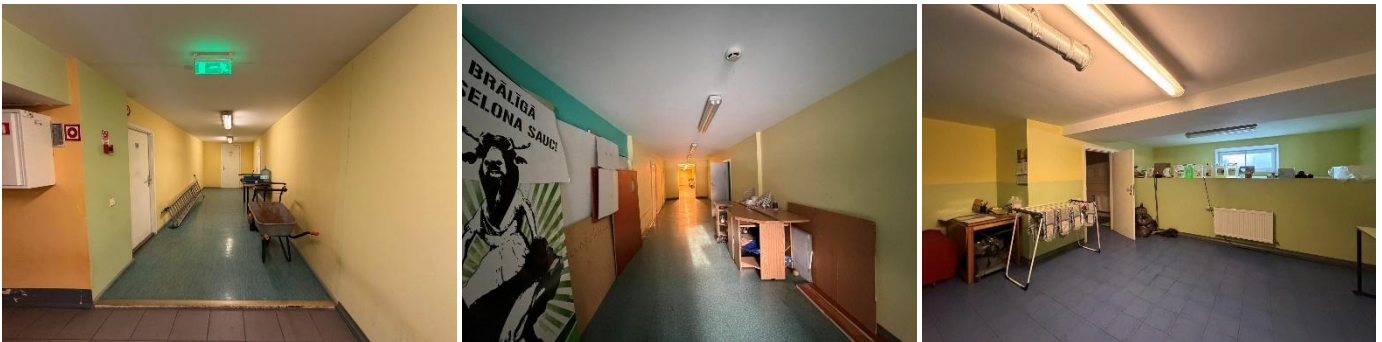
Skats uz ēkas iekšējām  
Koplietošanas telpas

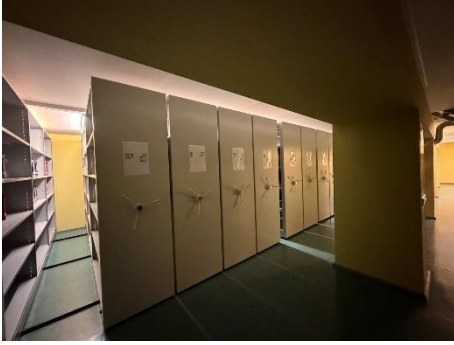


Studiju telpas, auditorijas



Pagrabstāva telpas





Bēniņi



Tehniskās telpas



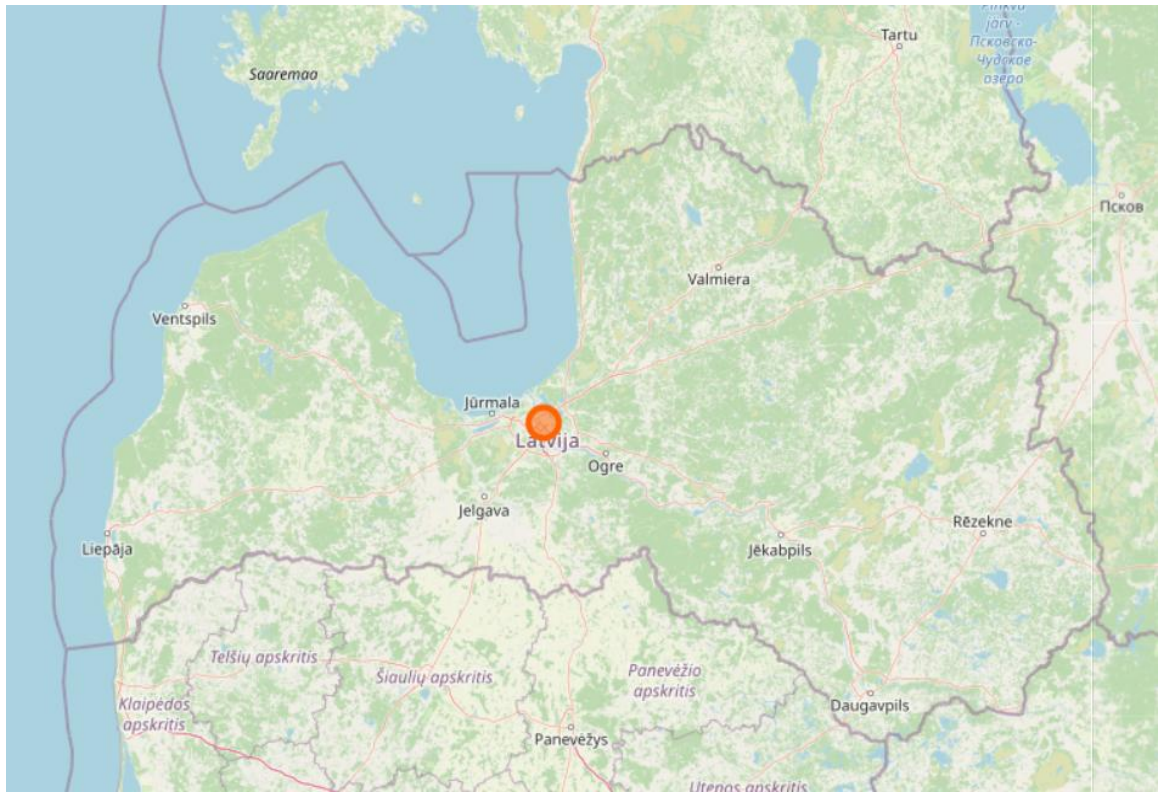
Piegulošā teritorija, apkārtnē



## 2.2. NOVIETOJUMA KARTES

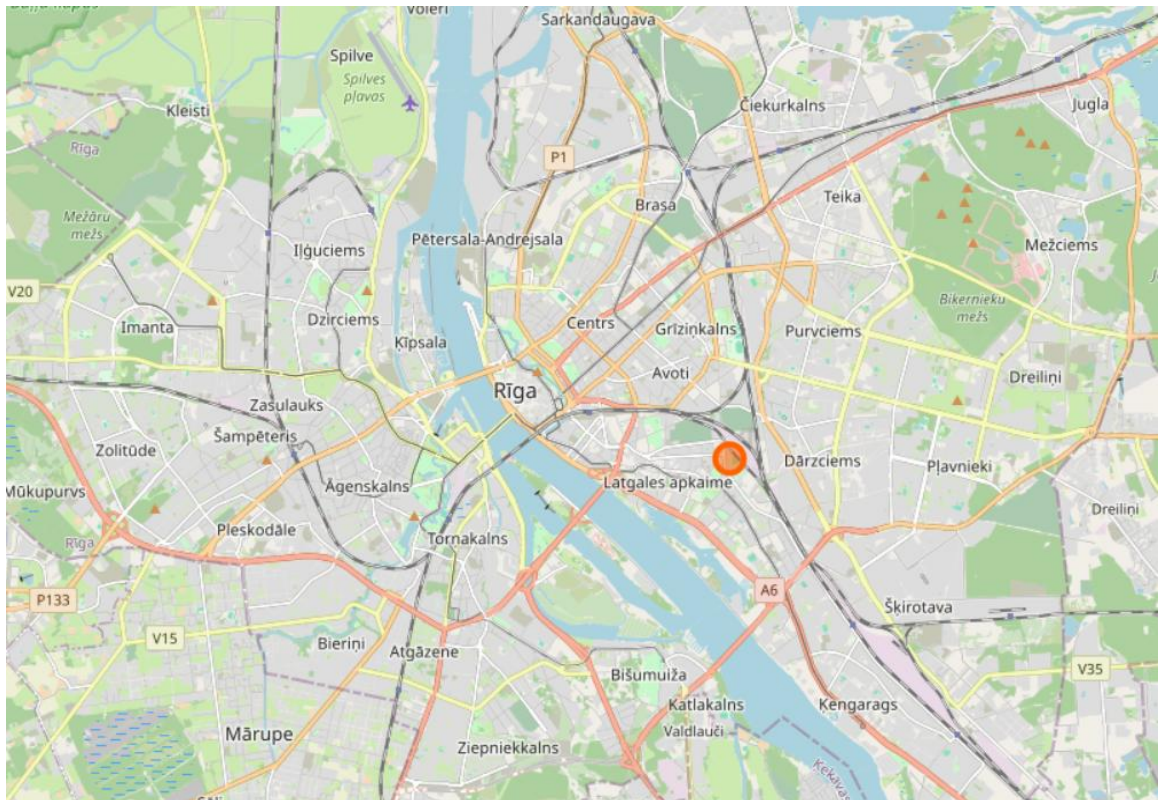
Hipersaite: <https://maps.app.goo.gl/1JJE9qHp6Rxt1oL8>

Karte: valsts



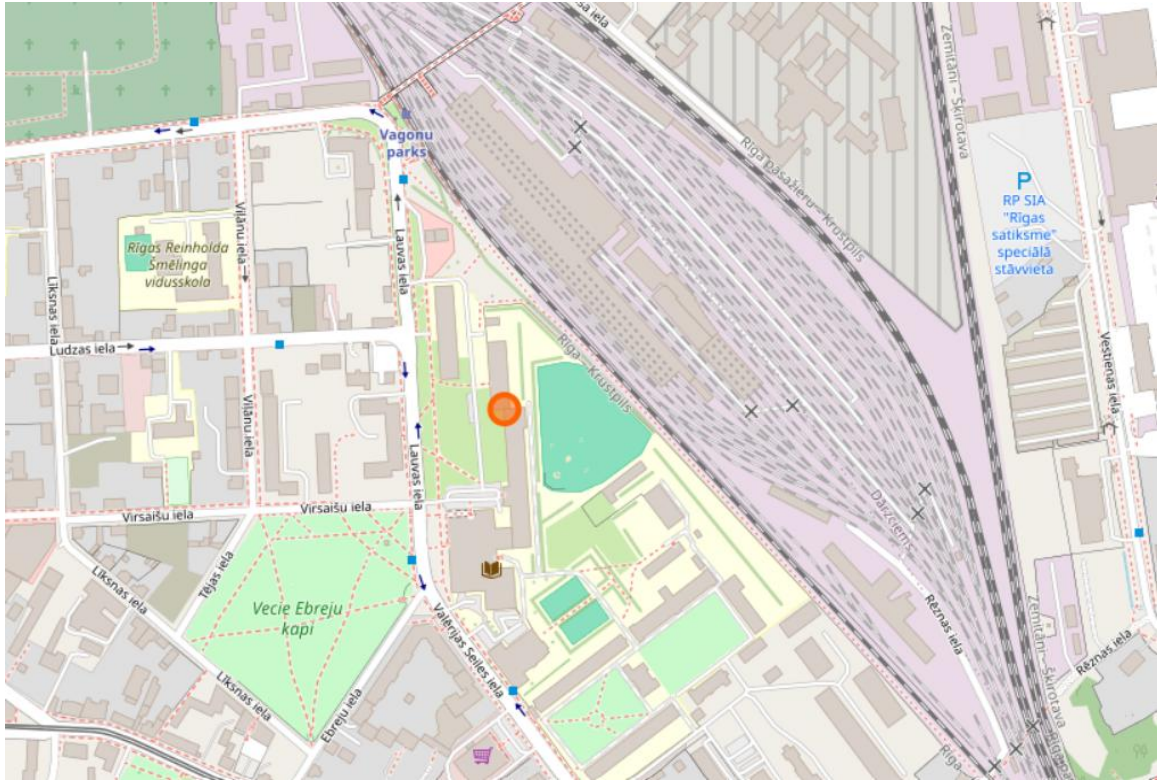
Avots: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Karte:  
pilsēta



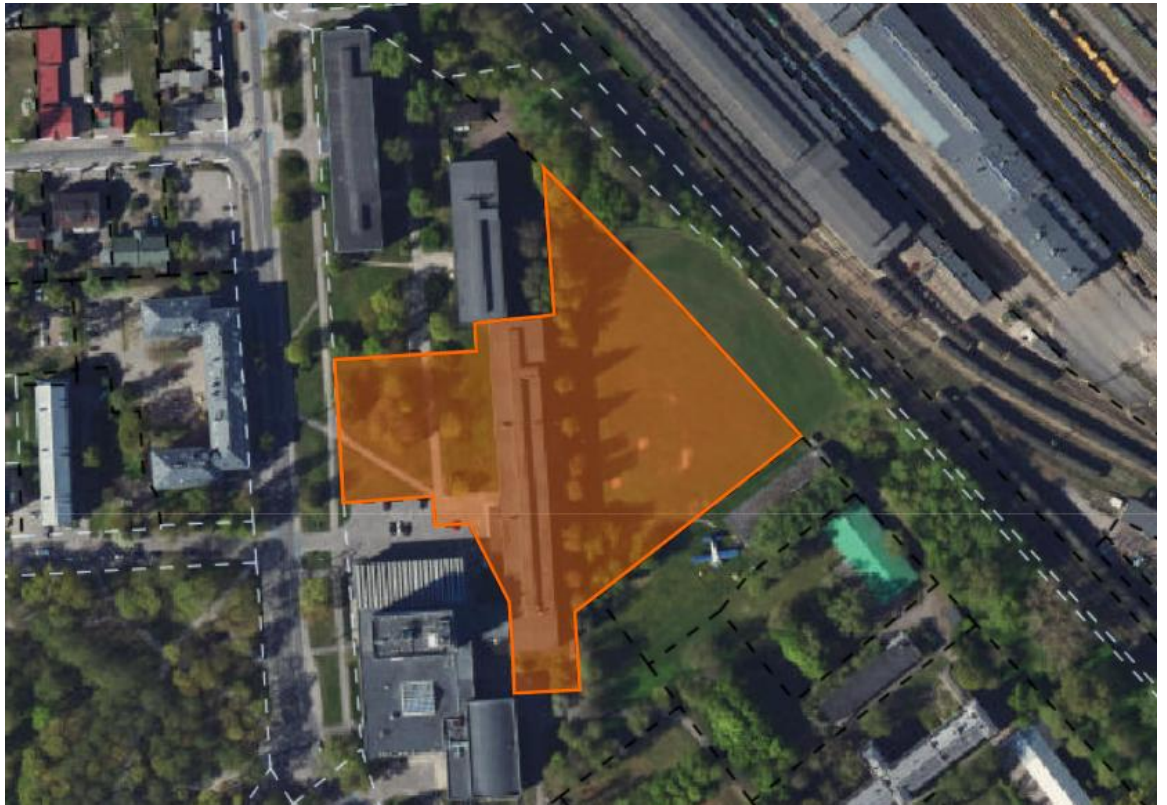
Avots: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Karte:  
apkaime



Avots: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

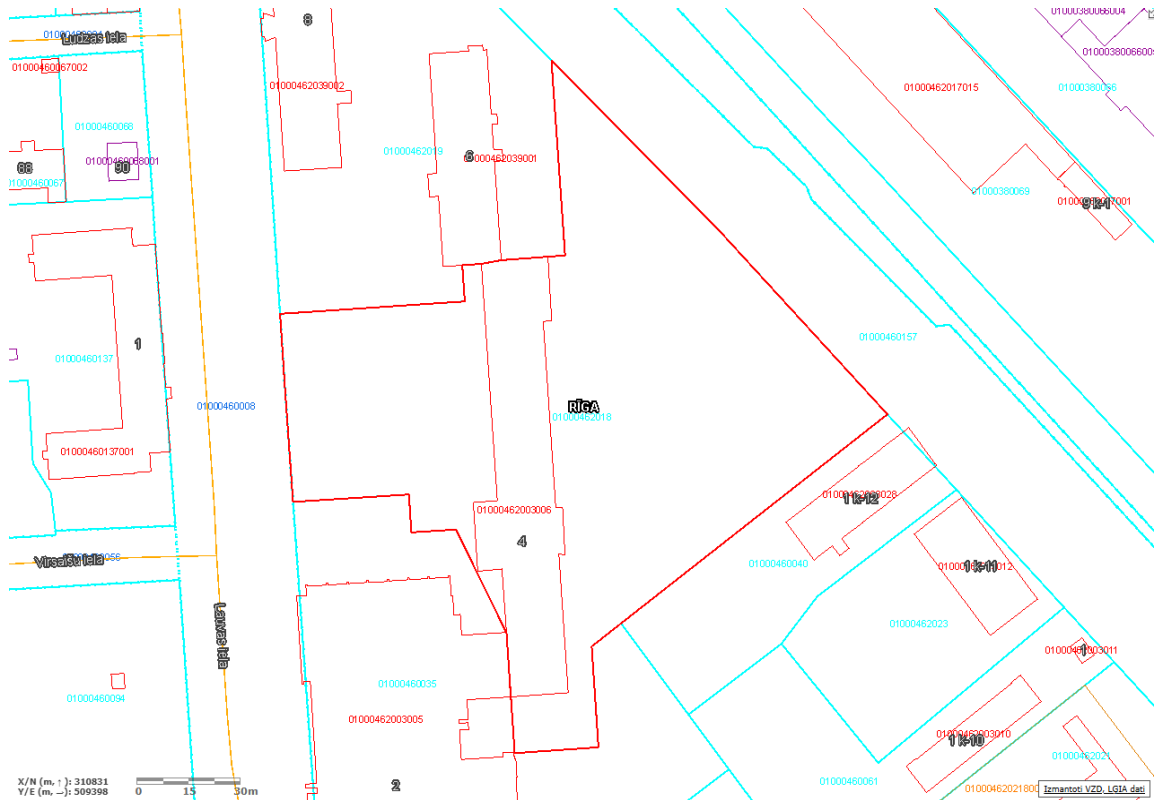
Karte: orto-  
foto



Avots: [www.karte.lad.gov.lv](http://www.karte.lad.gov.lv)

## 2.3. PLĀNI (ZEMESGABALS)

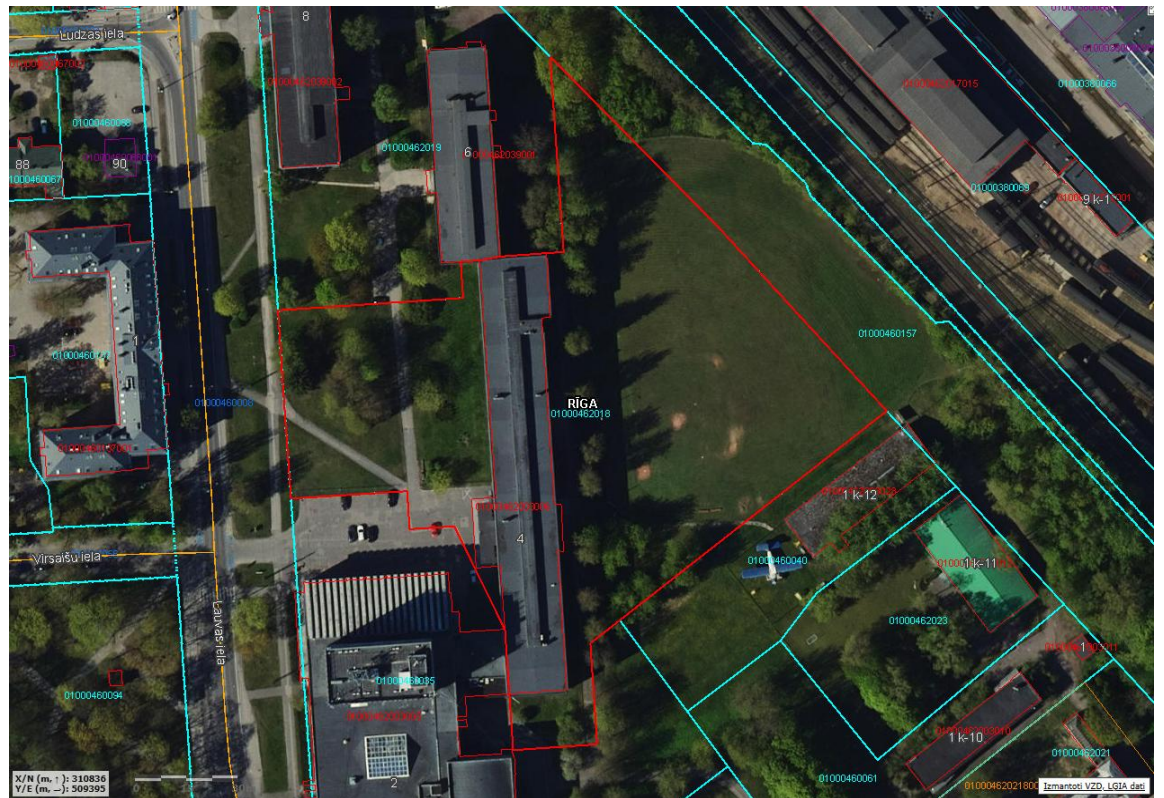
Kadastra karte



▭ - Vērtējamā Tpašuma sastāvā iekļautie zemes gabali

Avots: kadastrs.lv, 01.2026

Kadastra 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"> <li>Izdevīga atrašanās vieta – īpašums atrodas Rīgas Latgales apkaimē, kas nodrošina labu piekļuvi sabiedriskajam transportam un pilsētas centram un infrastruktūrai.</li> <li>15 319 m<sup>2</sup> zemes un gandrīz 8 102.7 m<sup>2</sup> ēku platība nodrošina plašas attīstības iespējas.</li> <li>Potenciāls attīstībai – iespējama ēkas funkcijas maiņa nākotnē, kas varētu palielināt īpašuma komerciālo vērtību, un papildu apbūves apjoma potenciāls uz neapbūvētās zemes vienības daļas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vidējs tehniskais un vizuālais stāvoklis – ēka ir novecojusi un tai nepieciešama būtiska rekonstrukcija vai atjaunošana.</li> <li>Esošais ēkas vispārējais plānojums ierobežo efektīvas izmantošanas iespējas; pārbūves gadījumā paredzams lielāks nelietderīgo platību īpatsvars, salīdzinot ar jaunas apbūves risinājumu.</li> <li>Nav izstrādāts attīstības projekts – īpašumam šobrīd nav konkrēta rekonstrukcijas plāna, kas ierobežo investīciju lēmumu pieņemšanu un nav pieejama informācija par potenciālajiem kapitālieguldījumiem.</li> </ul>
IESPĒJAS	DRAUDI
<ul style="list-style-type: none"> <li>Funkcijas maiņa – iespējams īpašuma pārprofilēšana (piemēram, biroju, dzīvojamo, kultūras vai komerciālu funkciju ieviešana).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>Regulējuma un plānošanas ierobežojumi – iespējami ierobežojumi attiecībā uz apbūves noteikumiem.</li> <li>Ekonomiskā nenoteiktība – iespējamās negatīvas izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, kas ietekmē pieprasījumu pēc specifiskām funkcijām.</li> <li>Nezināma ilgtermiņa ietekme uz vietējo un globālo ekonomiku Krievijas un Ukrainas militārā konflikta un Krievijai un Baltkrievijai noteikto sankciju rezultātā</li> </ul>

### 3.2. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA

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

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 un/vai jauna būvapgoma izveidi 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. Izvērtējot teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, secināts, ka papildus būvapgoma izveidošana teorētiski varētu būt iespējama.

#### ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2019.–2030. gadam (spēkā no 2023. gada 16. februāra) vērtējamais Objekts atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2)**, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas. Esošā apbūve un izmantošana kā

universitātes ēka ir uzskatāma par publiskas nozīmes izmantošanu, kas ir funkcionāli pieļaujama šajā zonējumā kā vēsturiski izveidojusies un normatīvajos aktos pieļauta papildizmantošana.

Vienlaikus jānorāda, ka izmantošanas veida maiņu, apbūves intensitātes palielināšanu vai būtisku apbūves parametru izmaiņu gadījumā var būt nepieciešama lokālpārplānojuma izstrāde un publiskā apspriešana, kas, ievērojot normatīvo aktu prasības un saskaņošanas procedūras, var paildzināt 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: birojumi, izglītības iestādēm un sporta būvēm ≤160 kWh/m <sup>2</sup> līdz ≤110 kWh/m <sup>2</sup> ; slimnīcām, viesnīcām un restorāniem ≤240 kWh/m <sup>2</sup> līdz ≤130 kWh/m <sup>2</sup> ; un tirdzniecības ēkām ≤190 kWh/m <sup>2</sup> līdz ≤120 kWh/m <sup>2</sup> .
	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 piemaksu.
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 apmierinošā tehniskā stāvoklī – daļa ēkas ir 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 ilgtspējīgu 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;
- esošā ēka var radīt nozīmīgas CAPEX prasības (piemēram, energoefektivitātes uzlabošanai), kuru apjoms nav nosakāms bez specifiskas tehniskās izpētes;
- potenciālā attīstība būtu iespējama tikai pēc paredzamo izmaiņu saskaņošanas procesa.

**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 <sup>2</sup>	Darījuma summa, piemērota zemes platībai, EUR/m <sup>2</sup>	Ēku kopējā platība (galvenās ēkas), m <sup>2</sup>	Darījuma cena uz galvenās(-o) ēkas(-u) platību, EUR/kv. m	Darījuma nosacījumi	Apraksts
2024-01-03	Nedzīvojamā ēka	<b>Ganību dambis 24D, Rīga</b>	0100-014-2051; 0100-014-0135; 0100-014-2063	<b>2 800 000</b>		9 201	304.3	<b>9 590.0</b>	<b>292</b>	Tirgus darījums	Sarkandauga / Ganību dambis; Atrodas netālu no Ganību dambja, industriālās un komerciālās apbūves ieskaudā teritorijā.; Asfaltēta iela – Sāremas iela; C klases 9 stāvu biroju ēka (1976, 2022), teicama redzamība, pirmajā stāvā tirdzniecības telpas.; Nedzīvojamā ēka; Padomju modernisms
2023-01-06	Nedzīvojamā ēka	<b>Lizuma iela 1, Rīga</b>	0100-091-0417	<b>931 000</b>		2 729	341	<b>4 478.0</b>	<b>208</b>	Tirgus darījums	Teika; Atrodas blakus Čiekurkalnam un Juglai. Pie Lizuma ielas, līdzās dzelzceļam, tuvumā tirdzniecības centrs Alfa.; Piekļuve no Lizuma ielas; Administratīvā ēka (1988), kopumā vidējā / apmierinošā tehniskajā stāvoklī.; Nedzīvojamā ēka (pakalpojumu ēka); Padomju modernisms

Darījuma datums	Īpašuma veids	Adrese	Kadastra ID	Darījuma cena, EUR	Ilustratīvs attēls	Zemes platība, m <sup>2</sup>	Darījuma summa, piemērota zemes platībai, EUR/m <sup>2</sup>	Ēku kopējā platība (galvenās ēkas), m <sup>2</sup>	Darījuma cena uz galvenās(-o) ēkas(-u) platību, EUR/kv. m	Darījuma nosacījumi	Apraksts
2025-09-25	Nedzīvojamā ēka	<b>Krīvu iela 11, Rīga</b>	0100-115-0309	<b>1 600 000</b>		5 759	278	<b>8 742.9</b>	<b>183</b>	Izsole	Teika; Atrodas blakus LU bibliotēkas krātuvei, Organiskās sintēzes institūtam, elektronikas un datorzinātņu institūtam; Piekļuve no Krīvu ielas; Divas institūta ēkas (1962 - 1968). Ēkas vidējā / apmierinošā stāvoklī. ; Publiskā ēka - institūts; Padomju modernisms
2024-11-08	Nedzīvojamā ēka	<b>Zemitāna iela 2B, Rīga</b>	01000352060 / 01005350056	<b>1 825 000</b>		1 952	935	<b>6 061.3</b>	<b>301</b>	Tirgus darījums	Grīziņkalns; Atrodas Zemitāna ielas un Dārzaugļu ielas krustojumā, nelielā attālumā no dzelzceļa stacijas Zemitāni.; Tieša piekļuve no Zemitāna ielas; C klases biroju ēka "Zemitāna centrs" Grīziņdārzā (būvēta 1967. gadā, renovēta 2002., 2010. un 2014. gadā); paredzēta pārbūvei par Īres dzīvokļiem.; Biroju ēka; mūsdienu arhitektūra

Aprēķinu gaita attēlota tabulā:

	Valērijas seiles iela 1, Rīga	Ganību dambis 24D, Rīga	Zemitāna iela 2B, Rīga	Krīvu iela 11, Rīga	Lizuma iela 1, Rīga
Darījuma cena, EUR		2 800 000	1 825 000	1 600 000	931 000
Darījuma veids		Tirgus darījums	Tirgus darījums	Izsole	Tirgus darījums
Darījuma datums		2024.01.03	2024.11.08	2025.09.25	2023.01.06
Zemes platība, kv. m	15 319	9 201	1 952	5 759	2 729
<b>Ēku kopējā platība (galvenās ēkas), kv. m</b>	<b>8 102.7</b>	<b>9 590.0</b>	<b>6 061.3</b>	<b>8 742.9</b>	<b>4 478.0</b>
<b>Darījuma cena uz ēkas platību, EUR/kv. m</b>		291.97	301.09	183.01	207.91
Darījuma laika korekcija, %		0%	0%	0%	2%
Darījuma nosacījumu korekcija, %		0%	0%	5%	0%
Koriģētā darījuma cena, piemērota galvenās ēkas platībai, EUR/kv. m		292	301	192	212
<b>Vērtību ietekmējošie faktori (korekcija %)</b>					
Makro atrašanās vieta	Latgale	Sarkandauga / Ganību dambis	Grīziņkalns	Teika	Teika
Komentārs		labāks	labāks	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		-5%	-5%	0%	0%
Mikro atrašanās vieta / apkārtnē	Atrodas pie Lauvas ielas, blakus dzelzceļa līnijai, ebreju kapiem un RTU fakultātēm	Atrodas netālu no Ganību dambja, industriālās un komerciālās apbūves ieskaustā teritorijā.	Atrodas Zemitāna ielas un Dārzaugļu ielas krustojumā, nelielā attālumā no dzelzceļa stacijas Zemitāni.	Atrodas blakus LU bibliotēkas krātuvei, Organiskās sintēzes institūtam, elektronikas un datorzinātņu institūtam	Atrodas blakus Čiekurkalnam un Juglai. Pie Lizuma ielas, līdzās dzelzceļam, tuvumā tirdzniecības centrs Alfa.
Komentārs		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%
Piekļuve	Piekļuve no Lauvas ielas	Asfaltēta iela – Sāremas iela	Tieša piekļuve no Zemitāna ielas	Piekļuve no Krīvu ielas	Piekļuve no Lizuma ielas
Komentārs		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%
Atļautais izmantošanas veids	Jauktas izmantošanas centra apbūves teritorija – JC2, līdz 6 stāviem, apbūves intensitāte 220–280 %, apbūves blīvums 30 %, minimālā brīvā teritorija 10–40 %.	Atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R) – apbūves intensitāte 280 %, minimālā brīvā teritorija 10 %, maksimālais apbūves augstums 24 m.	Jauktas izmantošanas centra apbūves teritorija (JC8) – RVC. Detalizēti atļautā izmantošana – jauktas apbūves teritorija (J).	Jauktas izmantošanas centra apbūves teritorija – JC2, līdz 6 stāviem, apbūves intensitāte 220–280 %, apbūves blīvums 30 %, minimālā brīvā teritorija 10–40 %.	Jauktas izmantošanas centra apbūves teritorija – JC2, līdz 6 stāviem, apbūves intensitāte 220–280 %, apbūves blīvums 30 %, minimālā brīvā teritorija 10–40 %.
Komentārs		sliktāks	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		3%	0%	0%	0%

	Valērijas seiles iela 1, Rīga	Ganību dambis 24D, Rīga	Zemitāna iela 2B, Rīga	Krīvu iela 11, Rīga	Lizuma iela 1, Rīga
<b>Ēkas platība, kv. m</b>	<b>8 102.7</b>	9 590.0	6 061.3	8 742.9	4 478.0
Komentārs		lielāka	mazāka	lielāka	mazāka
Korekcija, %		2%	-3%	1%	-5%
	15%	0%	22%	24%	0%
<b>Pagrabstāva platība</b>	<b>1 245.2</b>	0.0	1 317.5	2 061.8	0.0
Komentārs		lielāks	mazāks	mazāks	lielāks
Korekcija, %		-7%	4%	5%	-7%
Zemesgabala konfigurācija, autostāvvietu pieejamība	Neregulāras formas zemes gabals, papildu apbūves apjoma potenciāls ir iespējams	Neregulāras formas zemesgabals, papildu apbūves apjoma potenciāls nav iespējams	Neregulāras formas zemes gabals, nepietiekams autostāvvietu skaits. Papildu apbūves apjoma potenciāls nav iespējams	Neregulāras formas zemesgabals, papildu apbūves apjoma potenciāls nav iespējams	Neregulāras formas zemes gabali, papildu apbūves apjoma potenciāls ir iespējams
Komentārs		sliktāks	sliktāks	sliktāks	sliktāks
Korekcija, %		5%	5%	5%	5%
Ēkas konstrukcija, tehniskais stāvoklis	Universitātes ēka (1966), vidējā tehniskajā stāvoklī, tiek izmantota kā izglītības iestāde, 4 stāvi, pagrabs.	C klases 9 stāvu biroju ēka (1976, 2022), teicama redzamība, pirmajā stāvā tirdzniecības telpas.	C klases biroju ēka "Zemitāna centrs" Grīziņdārzā (būvēta 1967. gadā, renovēta 2002., 2010. un 2014. gadā); paredzēta pārbūvei par ģres dzīvokļiem.	Divas institūta ēkas (1962 - 1968). Ēkas vidējā / apmierinošā stāvoklī.	Administratīvā ēka (1988), kopumā vidējā / apmierinošā tehniskajā stāvoklī.
Komentārs		labāks	labāks	sliktāks	sliktāks
Korekcija, %		-5%	-5%	15%	10%
Palīgēkas / ģpašuma sastāvs	Ģpašums sastāv no zemesgabala un izglītības iestādes	Sastāv no 3 ģpašumiem – zemesgabaliem un nedzīvojamās ēkas	Sastāv no zemesgabala un administratīvās ēkas	Zemes gabals, divas institūta ēkas un piebūve.	Sastāv no zemesgabala un administratīvās ēkas
Komentārs		līdzģgs	līdzģgs	līdzģgs	līdzģgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%
Ēkas esošais izmantošanas veids / arhitektoniskais veidols / telpu izvietojums	Publiskā ēka - skola. Padomju modernisms	Nedzģvojamā ēka; Padomju modernisms	Biroju ēka; mģdsģdienu arhitektģra	Publiskā ēka - institģts; Padomju modernisms	Nedzģvojamā ēka (pakalpojumu ēka); Padomju modernisms
Komentārs		labāks	labāks	lģdzģgs	labāks
Korekcija, %		-5%	-5%	0%	-5%
Infrastruktģra, inģenģerģkomunikācijas	Reģģstrģta centralģzģta elektroapgģde, ūdensapgģde, kanalizģcija un sģltumapgģde	Centralģzģta komunikģcijas	Reģģstrģta centralģzģta elektroapgģde, ūdensapgģde, kanalizģcija, sģltumapgģde	Centralģzģta elektroapgģde, ūdensapgģde, kanalizģcija, sģltumapgģde, gģzes apģģde, lģfts	Reģģstrģta centralģzģta elektroapgģde, ūdensapgģde, kanalizģcija, sģltumapgģde un gģzes apģģde
Komentārs		lģdzģgs	lģdzģgs	lģdzģgs	lģdzģgs
Korekcija, %		0%	0%	0%	0%

Valērijas seiles iela 1, Rīga	Ganību dambis 24D, Rīga	Zemitāna iela 2B, Rīga	Krīvu iela 11, Rīga	Lizuma iela 1, Rīga
-------------------------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------

Reģistrētie apgrūtinājumi, uzlabojumi, citi faktori	Inženierkomunikāciju aizsargjoslas, vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, sarkanā līnija - 39 kv m	Nenožīmīgi apgrūtinājumi, sarkanā līnija – 144 m <sup>2</sup> , ceļa servitūts – 679 m <sup>2</sup>	Apgrūtinājumiem nav būtiskas ietekmes uz vērtību	Nenožīmīgi inženiertīklu apgrūtinājumi	Ielas sarkanā līnija 1 369 m <sup>2</sup> , ceļa servitūts 12 m <sup>2</sup> , citiem apgrūtinājumiem nav būtiskas ietekmes uz vērtību
Komentāri		sliktāks	līdzīgs	līdzīgs	sliktāks
Korekcija, %		2%	0%	0%	2%
<b>Kopējā korekcija, %</b>		<b>-10%</b>	<b>-9%</b>	<b>26%</b>	<b>0%</b>
Koriģētā cena, piemērota kopējai ēkas platībai, EUR/kv. m		<b>262.77</b>	<b>273.99</b>	<b>242.12</b>	<b>212.06</b>
Kopējo korekciju absolūtā vērtība		34.00%	27.00%	31.00%	36.00%
<b>Koriģētās cenas svērumi</b>	100.000%	23.253%	29.282%	25.504%	21.961%
Vidējā svērtā cena, piemērota kopējai ēkas platībai, EUR/kv. m	<b>247.74</b>				
Tirgus vērtība, ēka, EUR/kv. m	<b>247.74</b>				
<b>Tirgus vērtība, EUR</b>	<b>2 007 335</b>				
<b>Tirgus vērtība (noapaļota), EUR</b>	<b>2 000 000</b>				

## 4. PIELIKUMI

### 4.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

#### VĒRTĒTĀJA APKOPOTĀ INFORMĀCIJA

- Izdrukas no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas ([www.zemesgramata.lv](http://www.zemesgramata.lv)), 2026.02.04
- Izdrukas no VZD datu publicēšanas portāla ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)), 2026.02.04
- Ēkas pagaidu energosertifikāts Nr. BIS-ĒED-2-2017-305 (zaudējis spēku)
- Colliers International Advisors 2025. gada 4. ceturkšņa investīciju segmenta tirgus pārskati Baltijas līmenī, attīstības tirgus pārskats (ENG)

#### ATSAUCES UZ GALVENAJIEM INFORMĀCIJAS AVOTIEM

- Būves tehniskās inventerizācijas lieta, 2007.01.16
- 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. 10000073747  
Kadastra numurs: [01000462018](#)  
Nosaukums:  
Adrese/atrašānās vieta: Valērijas Seiles iela 1, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 046 2018.		15319 m <sup>2</sup>
1.2.	Uz zemes gabala atrodas: mācību-laboratorijas korpuss (kadastra apzīmējums 0100 046 2003 006).		
<i>Žurn. Nr. 300000290540, lēmums 29.07.2002., tiesnese Baiba Strauta</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 personā, nodokļu maksātāja kods 90000076669.	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēku. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 113606, ēkas un būves - Ls 440255.		
1.3.	Pamats: 2001. gada 12. decembra Latvijas Republikas Ministru kabineta rīkojums Nr.599.		
<i>Žurn. Nr. 300000290540, lēmums 29.07.2002., tiesnese Baiba Strauta</i>			
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, 2014.gada 7.augusta nostiprinājuma lūgums, iereģistrēts ar Nr.6879.		

<b>Žurn. Nr. 300003693466, lēmums 22.08.2014., tiesnese Ināra Kuzņecova</b>				
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</b>			
1.1.	Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, izņemot, ja nekustamais īpašums tiek ieķīlāts par labu valstij (Valsts kases personā), lai apgūtu Eiropas Savienības fonda līdzekļus. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003703673), 3.1 (300004789139)</b>			
1.2.	Pamats: 2014.gada 23.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.369, 2014.gada 7.augusta nostiprinājuma lūgums, iereģistrēts ar Nr.6879. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300004789139)</b>			
<b>Žurn. Nr. 300003693466, lēmums 22.08.2014., tiesnese Ināra Kuzņecova</b>				
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003693466, 13.08.2014) un izteikt šādā redakcijā: Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, izņemot, ja nekustamais īpašums tiek ieķīlāts par labu valstij (Valsts kases personā), lai apgūtu Eiropas Savienības fonda līdzekļus. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90.pantu. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300004789139)</b>			
<b>Žurn. Nr. 300003703673, lēmums 01.09.2014., tiesnese Ināra Kuzņecova</b>				
3.1.	Ieraksti Nr. 1.1, 1.2, 2.1 (žurnāla Nr. 300003693466, 13.08.2014, 300003703673, 01.09.2014) dzēsti. Pamats: 2018.gada 27.novembra Ministru kabineta rīkojums Nr. 636 "Par Latvijas Universitātes Nekustamo īpašumu attīstības plānu 2018.-2023.gadam".			
<b>Žurn. Nr. 300004789139, lēmums 19.02.2019., tiesnese Ingunā Helmanē</b>				
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu</b>			<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Elektrisko tīklu aizsargjosla 405 kv.m. platībā.			405 m²
1.2.	Telekomunikācijas.			
1.3.	Siltumtīklu aizsargjosla 434 kv.m. platībā.			434 m²
<b>Žurn. Nr. 300000290540, lēmums 29.07.2002., tiesnese Baiba Strauta</b>				
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</b>			<b>Platība, lielums</b>
	Nav ierakstu			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats</b>			<b>Summa</b>
	Nav ierakstu			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi</b>			<b>Summa</b>
	Nav ierakstu			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi</b>			<b>Summa</b>
	Nav ierakstu			

Pieprasījums izdarīts 04.02.2026 12:39:06.

## 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 apzīmējums #	Ēkas nosaukums	Kopējā ēkas platība, kv.m.
Valērijas Seiles iela 1, Latgales priekšpilsēta, Rīga, LV-1019	0100-046-2018	100000073747	1/1	Latvijas Universitāte	1	0100-046-2018	15 319	1	0100-046-2003-006	Mācību-laboratorijas korpuss	8 102.70
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>				<b>1</b>		<b>15 319</b>	<b>1</b>			<b>8 102.70</b>

### 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](http://www.kadastrs.lv)):


Adrese	Īpašuma kadastra Nr.	Nr.	Apraksts	Platība	Vienība	Ietekme uz tirgus vērtību
Valērijas seiles iela 1, Rīga	0100-046-2018		<b>VZD</b>			
		1	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0058	ha	Maznozīmīga
		2	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0630	ha	Maznozīmīga
		3	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0458	ha	Maznozīmīga
		4	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0039	ha	Maznozīmīga
		5	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0719	ha	Maznozīmīga
		6	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0039	ha	Maznozīmīga
		7	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0039	ha	Maznozīmīga
		8	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0125	ha	Maznozīmīga
		9	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0720	ha	Maznozīmīga
		10	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0059	ha	Maznozīmīga
		11	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.5319	ha	Maznozīmīga
		12	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1012	ha	Maznozīmīga
			<b>Zemesgrāmata</b>			
		1	Elektrisko tīklu aizsargjosla 405 kv.m. platībā.	405	kvm	Maznozīmīga
		2	Telekomunikācijas.			Maznozīmīga
		3	Siltumtīklu aizsargjosla 434 kv.m. platībā.	434	kvm	Maznozīmīga

Vērtējamam nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi.

## Ķīlas tiesības

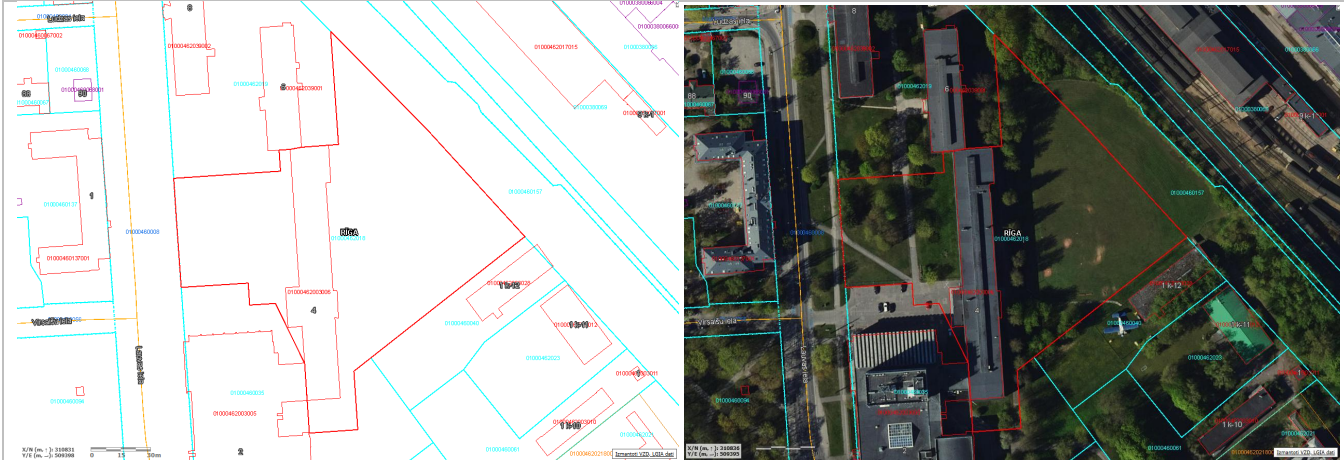
Attiecīgo atsevišķo ģeogrāfisko objektu Zemesgrāmatas nodalījumu 4.daļas 1. un 2.iedaļās nav reģistrētas ķīlas tiesības.

## ĢEOGRĀFISKĀ IZVIETOJUMA RAKSTUROJUMS

	<b>Atrašanās vietas hipersaite</b>	<a href="https://maps.app.goo.gl/1JJE9gHp6Rxt1oL8">https://maps.app.goo.gl/1JJE9gHp6Rxt1oL8</a>				
	<b>Adrese</b>	Valērijas Seiles iela 1, Latgales priekšpilsēta, Rīga				
<b>Makro</b>	<b>Attālums līdz lielākajām pilsētām</b>	Rīga	Liepāja	Daugavpils	Tallina	Vilņa
	<b>km</b>	-	215	222	311	293
	<b>Administratīvā teritorija</b>	Rīga, Latgales apkaime				
		<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: <a href="https://apkaimes.lv/">https://apkaimes.lv/</a>					
	<b>Vietas novērtējums makro līmenī attiecībā uz ģeogrāfisko izmantošanas veidu</b>	Labs				
	<b>Citas piezīmes</b>	-				
<b>Mikro</b>	<b>Apkaime/ pilsētas daļa</b>	Ģeogrāfiskais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales rajonā – pie Lauvas ielas un dzelzceļa līnijas.				
	<b>Ģeogrāfiskā izmantošanas veids (tuvākajā apkārtnē)</b>	<b>Dominējošais</b>			<b>Citi veidi</b>	
		Dzīvojamā apbūve			Publiskā apbūve	
	<b>Attālums (lineārs)</b>	<b>Pilsētas centrs</b>	<b>Sabiedriskā transporta pietura</b>	<b>Lidosta</b>	<b>Dzelzceļa stacija</b>	<b>Osta</b>
	<b>km</b>	3.8 km	0.2 km	13.9 km	0.65 km	5.6 km
	<b>Izveidojami objekti tuvākajā apkārtnē</b>	Transporta un sakaru institūts, dzelzceļa līnija, Duck Republik studentu viesnīca, RTU TMF Aeronautikas institūts, vecie ebreju kapi u.c.				
<b>Novērtējums</b>	<b>Infrastruktūra</b>	<b>Ceļš, dzelzceļš</b>		<b>Sabiedriskā</b> (t.i. skolas, iepirkšanās iespējas utt.)		
		Labs		Labs		
	<b>Satiksmes intensitāte</b>	<b>Gājējiem</b>		<b>Transportlīdzekļiem</b>		
		vidēja		vidēja		
	<b>Konkurences vide</b>	augsta				
	<b>Ģeogrāfiskā sasniedzamība</b>	<b>Gājējiem</b>	<b>Transportlīdzekļiem (privātais)</b>	<b>Transportlīdzekļiem (sabiedriskais)</b>	<b>Citas piezīmes</b>	
		Ļoti laba	Ļoti laba	Laba	-	
	<b>Redzamība</b>	Laba				
	<b>Vietas novērtējums mikro līmenī attiecībā uz ģeogrāfisko lietošanas veidu</b>	Labs				

## ZEMESGABALA RAKSTUROJUMS

### Teritorijas iezīmes

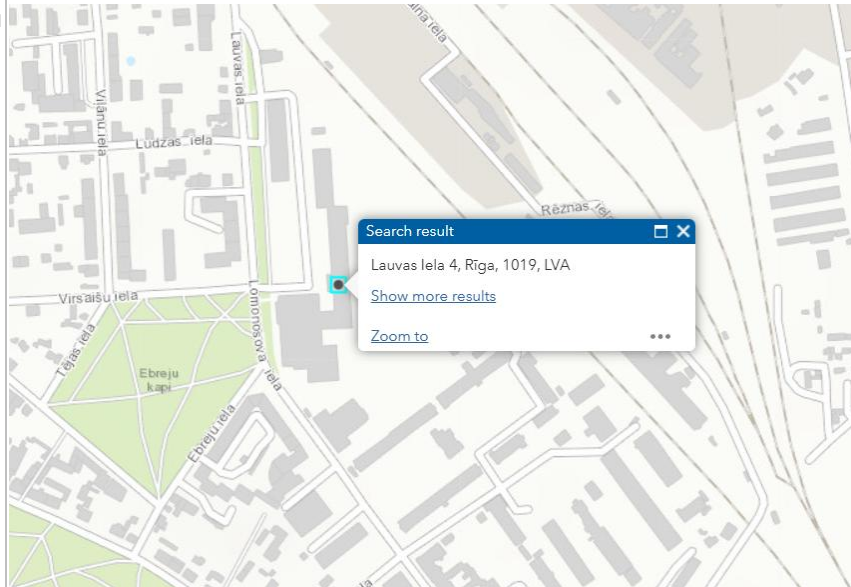


- Vērtējamā īpašuma sastāvā iekļautais zemes gabals  
Avots: kadastrs.lv, 01.2026

<b>Kopējā platība, kv.m.</b>	<b>15 319</b>				
Īpašumā	15 319				
Nomā	-				
Komentāri	-				
<b>Esošās ēkas</b>					
<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
0100-046-2003-006	Mācību-laboratorijas korpuss	jā	2 465.40	8 102.70	16.1%
<b>Kopā</b>			<b>2 465.40</b>	<b>8 102.70</b>	<b>16.1%</b>
Komentārs	-				
Teritorija	Līdzena, uz zemes gabala iespējama papildus apbūve, teritorijā iespējams novietot auto				
Augsnes stāvoklis	Pieņemts, ka augsnes stāvoklis ir normāls				
Piesārņojums	Pieņemts, ka nav (piesārņotas vietas tiešā objekta tuvumā)				

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

Plūdu riska un plūdu draudu karte



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

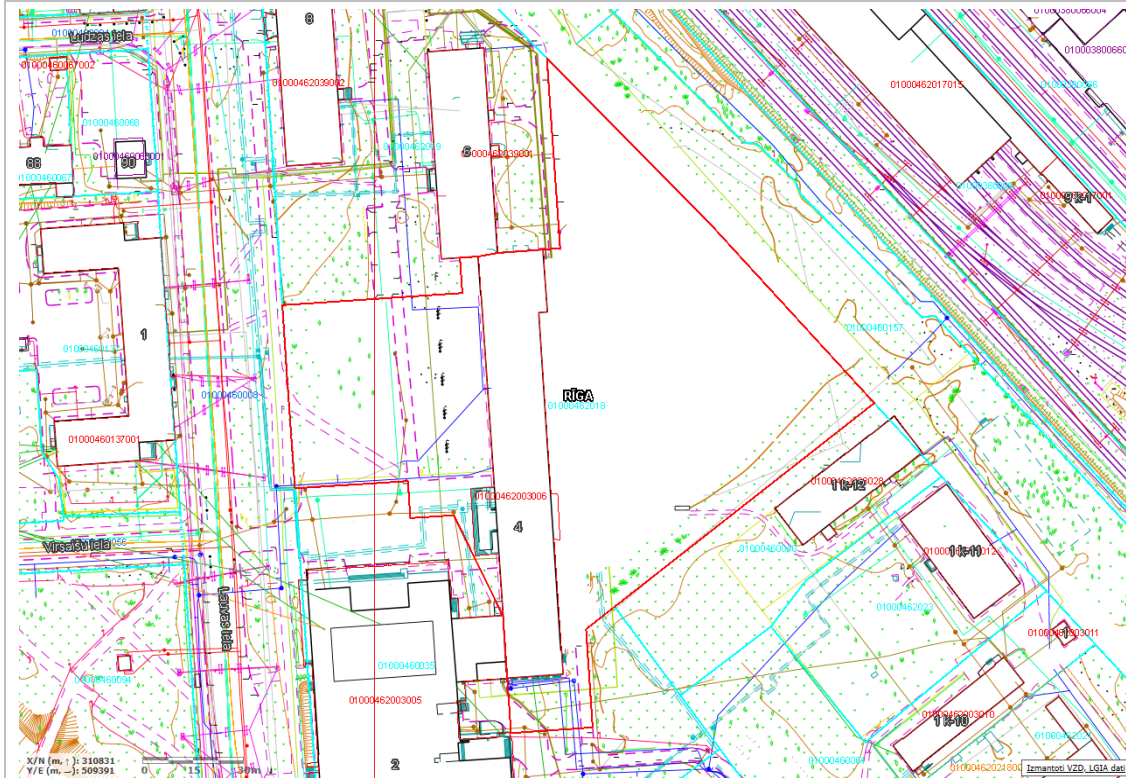
Attēlā redzama plūdu riska prognozes karte 100 gadu periodam, kas norāda, ka nav identificēti plūdu riski ne 10, ne 100 gadu periodā.

### Teritorijas labiekārtojums



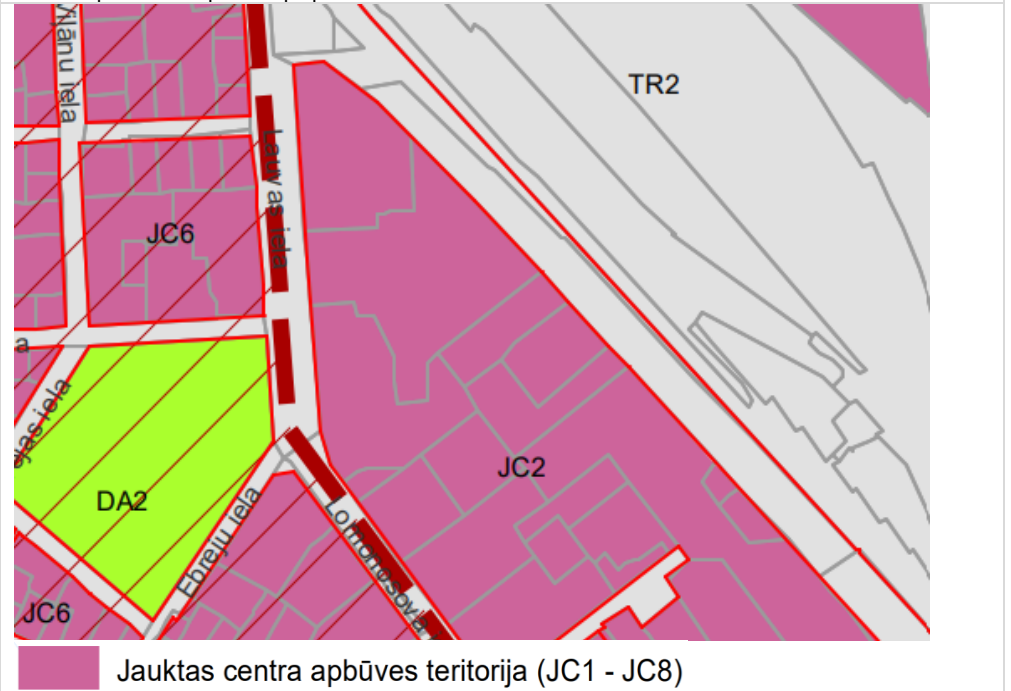
Segums	Asfalta segums
Labiekārtojums	Apzaļumojums – koki, zāliens, krūmāji
Nožogojums (Jā/Nē)	Jā / daļējs
Vārti (Jā/Nē)	Jā (barjera)
Apgaismojums (Jā/Nē)	Nē
Videonovērošana (Jā/Nē)	Jā
Teritorijas labiekārtojuma vispārējs novērtējums:	Pagalms un teritorija ir labā / vidējā stāvoklī

### 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><b>Atļautā izmantošana</b></p> <p>Pašvaldības teritorijas plānojums</p>	<p><b>Rīgas Teritorijas plānojums 2019.–2030. gadam (apstiprināts 2021. gada 15. decembrī, spēkā no 2023. gada 16. februāra)</b></p> <p>Avots: <a href="https://www.rdpad.lv/rtp/speka-esosais/">https://www.rdpad.lv/rtp/speka-esosais/</a></p>
	 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9534f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <b>Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)</b> </p>
<p>Funkcionālais zonējums</p>	<p><b>Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)</b> ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas. Kā teritorijas galvenie izmantošanas veidi noteikta savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve, biroju ēku apbūve, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve un citas.</p>

Apbūves parametri	Minimālā jaunizveidotajam zemes gabala platība, kv.m.	Apbūves intensitāte, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija, %
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)	-	30% (tikai savrupmāju apbūvei) nenosaka	-	3 - 6	10 - 40%
* - 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.					
<b>Galvenās aizsargjoslas un citi zemes gabalu izmantošanas aprobežojumi</b>					
 <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;">  <span>Ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <span>Kapsēta un aizsargjosla ap to</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <span>Aizsargjosla gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskas vielas</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <span>Aizsargjosla ap naftas un naftas produktu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu pārsūkņēšanas un iepildīšanas stacijām, rezervuāru parkiem, iepildīšanas un izliešanas estakādēm, piestātnēm un muliņiem, uzsildīšanas punktiem, noliktavām, krātuvēm, pārstrādes un pārkraušanas uzņēmumiem ***</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <span>Aizsargjosla ap kultūras pieminekli</span> </div> </div>					
Pašreizējās izmantošanas atbilstība atļautajam teritorijas izmantošanas veidam/ būvnormatīviem	Atbilst; pašreizējo lietošanu var turpināt				
Papildus celtniecības iespējas	Ir.				
Komentārs gadījumā ja ir iespējama esošo ēku paplašināšana, jauna būvniecība un ja tai ir ietekme uz tirgus vērtību	Pamatojoties uz vērtētāja profesionālo viedokli, pastāv teorētiska iespēja īpašumā realizēt papildu apbūvi, ievērojot spēkā esošos teritorijas plānošanas dokumentus un normatīvos aktus. Šī iespēja nav apstiprināta ar detalizētu izpēti vai saskaņotu atbilstības dokumentāciju un uzskatāma par orientējošu.				

## BŪVJU RAKSTUROJUMS

		Novērtējums
Tehniskais stāvoklis	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)
0100-046-2003-006	Mācību-laboratorijas korpuss	8 102.70	Publiskā ēka / administratīvā	-	1966	-	100%	Jā (2002)	-	B	B	<p>Īpašums šobrīd atrodas apmierinošā vizuāli tehniskā stāvoklī, un tā ekspluatācija var tikt turpināta kā mācību ēkai saskaņā ar esošo izmantošanas veidu. Vienlaikus pastāv iespēja nākotnē īstenot ēkas pārbūvi vai funkcionālo pielāgošanu alternatīvai lietošanai.</p> <p>Vērtēšanas uzdevuma izpildes brīdī vērtētāja rīcībā nav iesniegts apstiprināts rekonstrukcijas projekts vai konkrēts attīstības plāns, kā arī nav sniegta informācija par potenciālajām būvniecības vai pārbūves izmaksām.</p> <p>Īpašuma vērtējums ir veikts, balstoties uz īpašuma faktiskajiem parametriem, esošo tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu.</p>

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
0100-046-2003-006	Mācību-laboratorijas korpuss	8102.7	8102.7	0	0	0	0	0	8102.7	8102.7	0	0	0	0

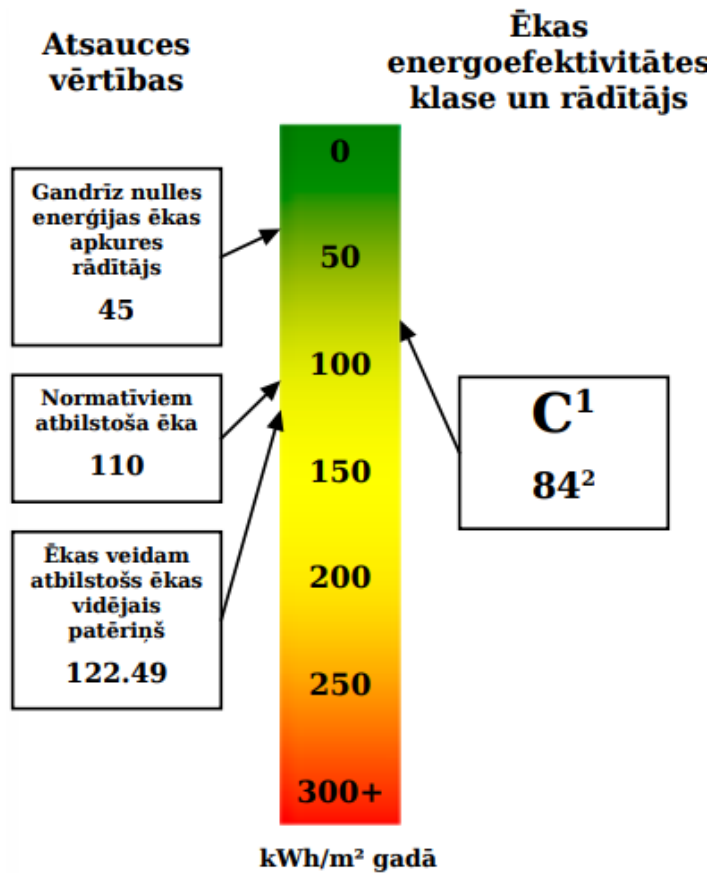


Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Pazemes stāvi	Virszemes stāvi	Apbūves laukums	Tilpums	Pamati	Ārsienas un nesošās konstrukcijas	Pārsegumi	Jumts (segums)	Gads
0100-046-2003-006	Mācību-laboratorijas korpuss	1	4	2 465.4	35 686	Dzelzsbetona, betona bloki	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velve	Cits neklasificēts materiāls	1966
Nolietojums, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar VZD kadastra datiem; nolietojuma aprēķina datums - )										







Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Elektroapgāde	Ūdensapgāde	Kanalizācija	Gāze	Apkure	Ventilācija	Gaisa kondicionēšana	Lifti	Citi	Komentāri
0100-046-2003-006	Mācību-laboratorijas korpuss	Y	Y	Y	N	Y	N	N	N	n/a	n/a

### Ēku energosertifikāti

Kadastra apzīmējums	0100-046-2003-006 (Mācību-laboratorijas korpuss)		
Energoefektivitātes sertifikāts (vietējais)			Ēkas sertifikāts (starptautiskais)
Sertifikāts spēkā esošs	Nē	Ēka sertificēta	Nē
Veids	Pagaidu	Sertifikāts	-
Derīgs līdz	2019.02.21	Sanemtais novērtējums	-
Energoefektivitātes klase	C <sup>1</sup>		



Ēku ārējo fasāžu un iekštelpu raksturojums

		ĀRPUSE		IEKŠTĒLPAS	
Kadastra Nr.	Nosaukums	Ilustratīvs attēls	Stāvoklis	Ilustratīvs attēls	Stāvoklis
0100-046-2003-006	Mācību-laboratorijas korpuss	  	Vidējs	  	Vidējs

Stāvu plāni

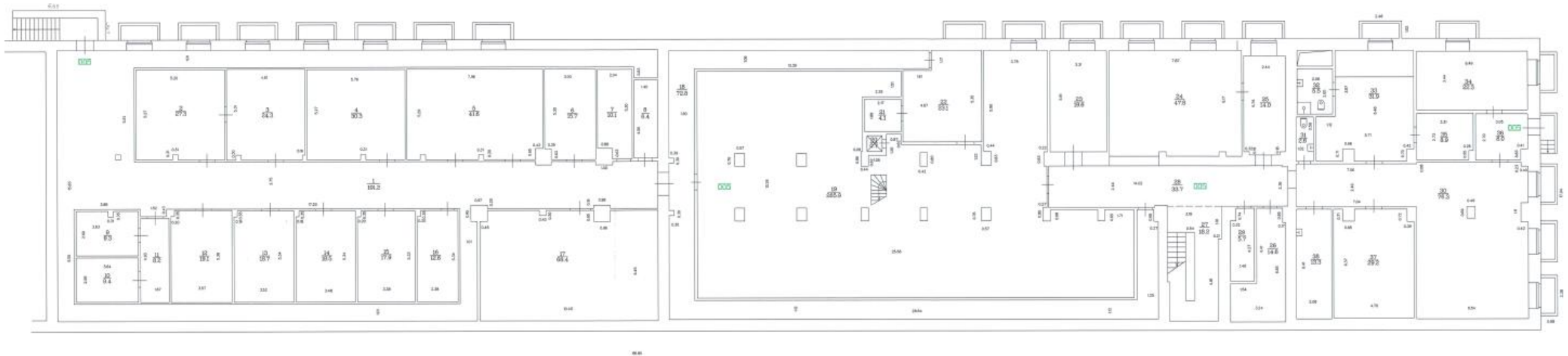
Mācību-laboratorijas korpuss ar kad. apz. 0100-046-2003-006 / ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, uzmērīšanas datums: 2007.01.16

Atbilstība faktiskajam plānojumam

Dājēji atbilst

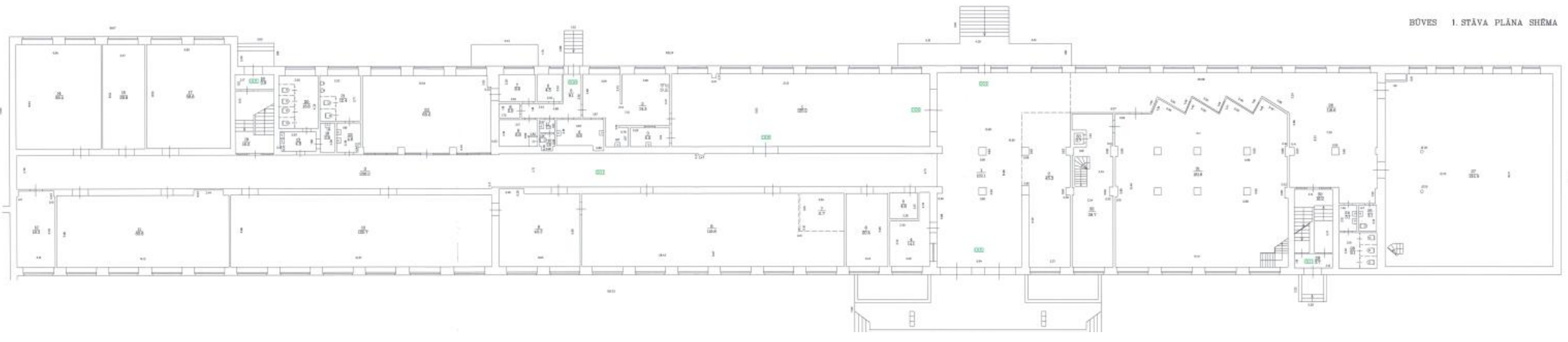
-1.stāvs

BŪVES -1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



1.stāvs

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



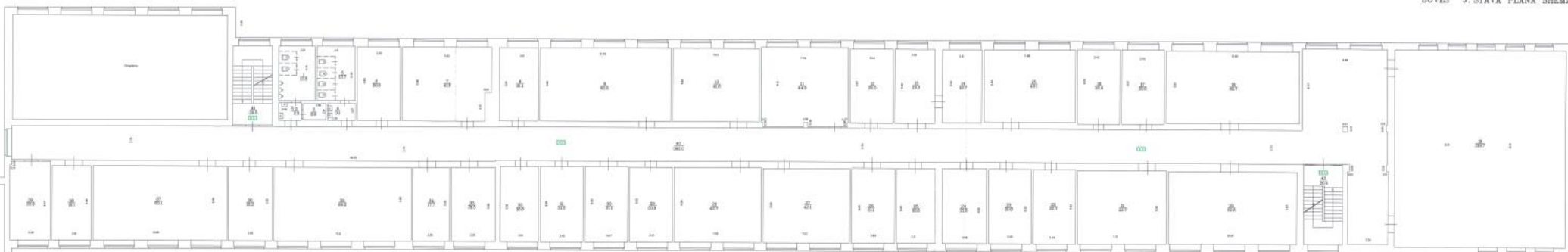
2. stāvs

BOVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA



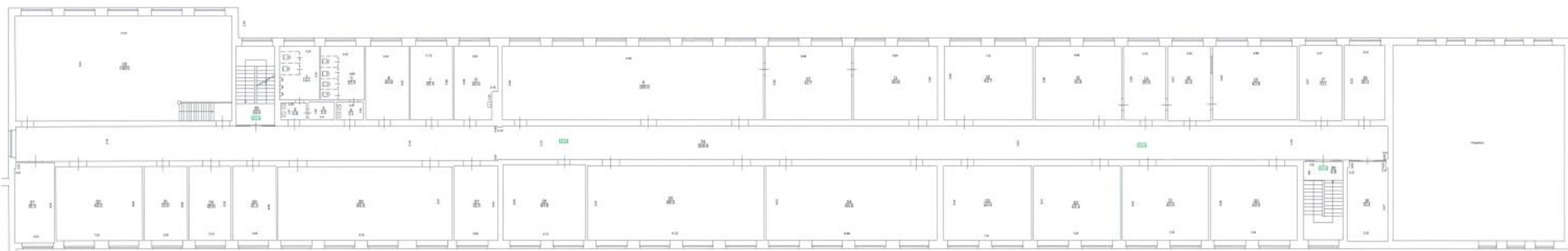
3. stāvs

BOVES 3. STĀVA PLĀNA SHĒMA



4.stāvs

BŪVES 4. STĀVA PLĀNA SHĒMA



### 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%

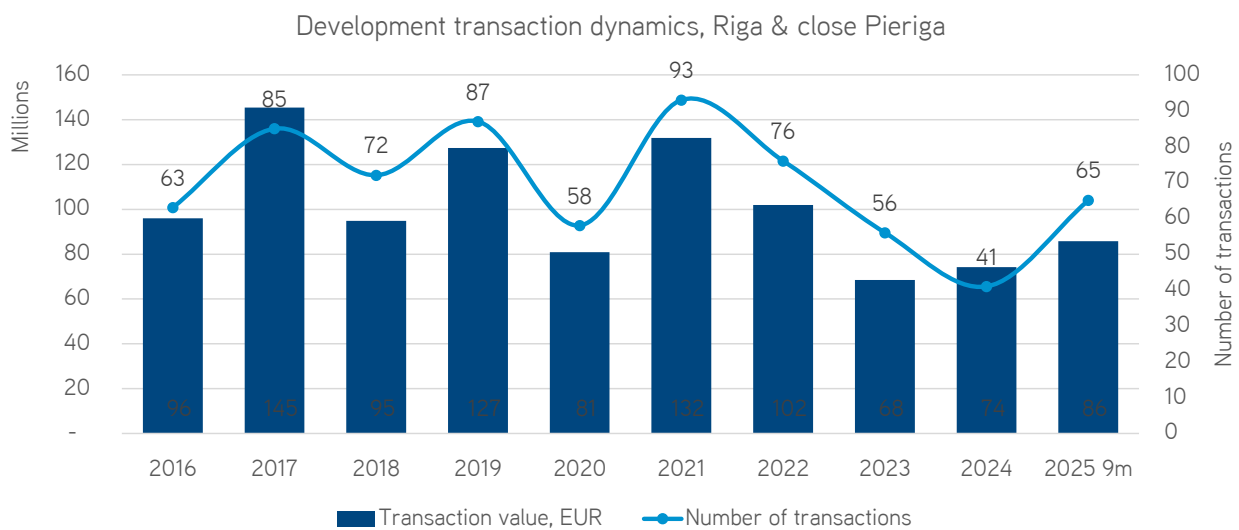
Source: Colliers

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.

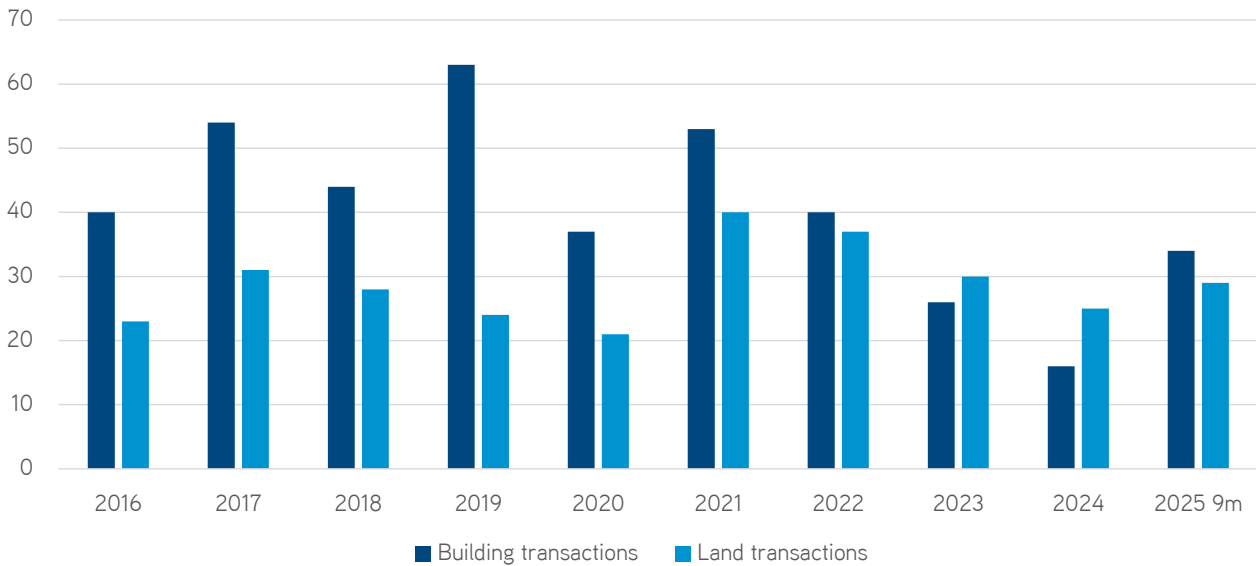
In most years total investment into development properties in Riga and close Pieriga exceeded EUR 100 mln, apart from 2020 when due to pandemic raised market uncertainty it reached only EUR 81 mln (almost 20% from that was LIDL transactions). In 2023 and 2024 during the period of increasing EURIBOR rates, 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

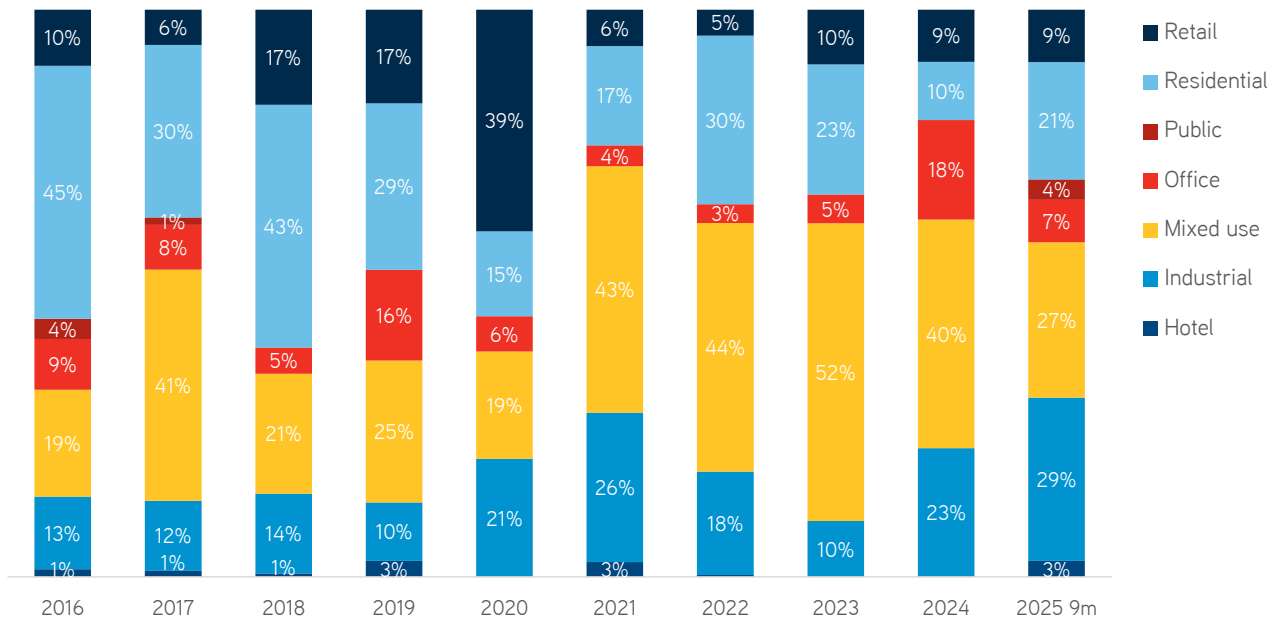
Greenfield transactions are vacant land plots, brownfield include existing buildings that can be either renovated, reconstructed, or demolished for a new development. There are slightly more brownfield transactions in the market as in better locations there is a lack of greenfield properties.

	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).

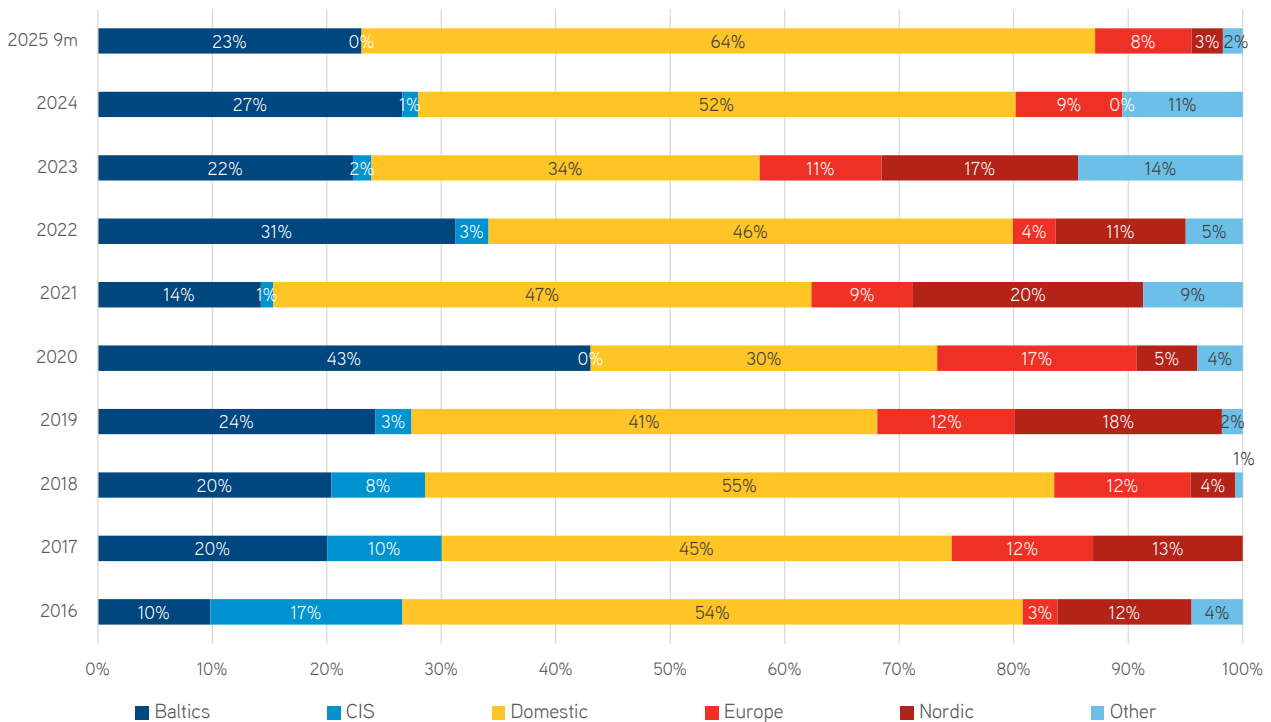
Third most sought-after sector is industrial territories with more than EUR 183 mln spent on acquisitions. Largest developer Piche since 2016 has acquired more than 75 ha for EUR 18.1 mln (24 EUR/sqm), most of their land plots are in Marupe, however latest acquisitions are in Dreilīni. Sirin has also 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

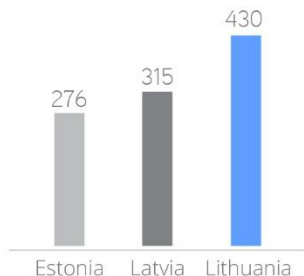
- Investment volume in both Latvia and Estonia is expected to remain near the long-term average of EUR 300 million, driven by local capital, strategic acquisitions, and end-user activity.
- Foreign investors continue to be predominantly on the sell side of the market.
- Larger transactions are likely 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, Kapital 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

\*m EUR



## Investment

### Prime Yields



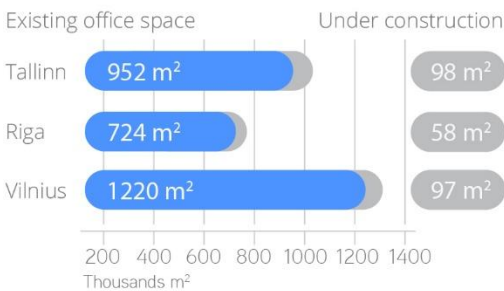
## Office

### Vacancy Rates



\*Class A+B1 speculative office stock

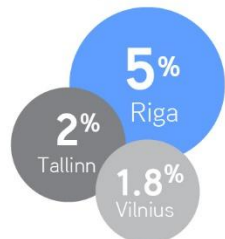
### Speculative Office Stock



### Rents

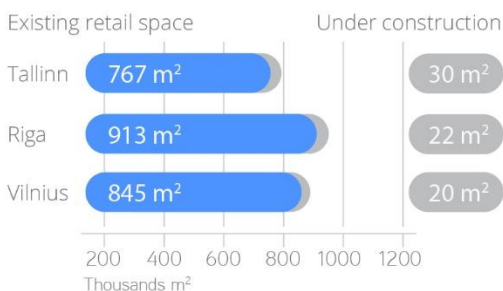


### Vacancy Rates

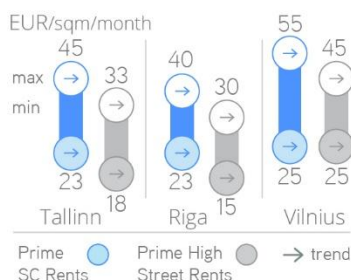


\*SC vacancy rates

### Retail Stock



### Rents

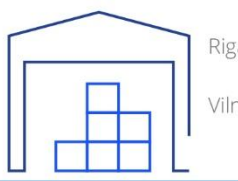


## Industrial

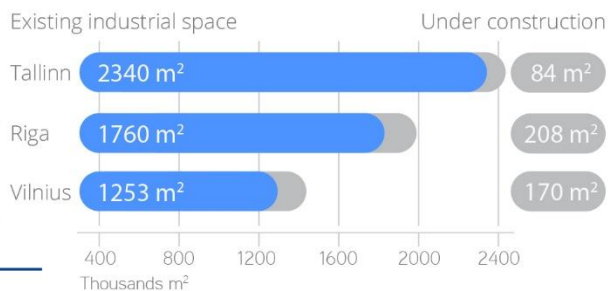
### Vacancy Rates



\*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 mūsaprāt 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 ģeodēzijas tehniskā stāvokļa izpēti, t.sk., nav ģeodēzijas pārbaudīta atsevišķu inženiertīklu vai aprīkojuma esamība darba kārtībā. Tāpēc vērtējumā atspoguļotais viedoklis par ģeodēzijas 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 pašļaujoties 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 dedzīgu 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 būvizmaksas. Īpašuma vērtība tiek aprēķināta, nosakot jaunas apbūves būvizmaksas, 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 nolietošānās 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 teritoriālpilānojumā 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 svāra 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](mailto: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](mailto: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.

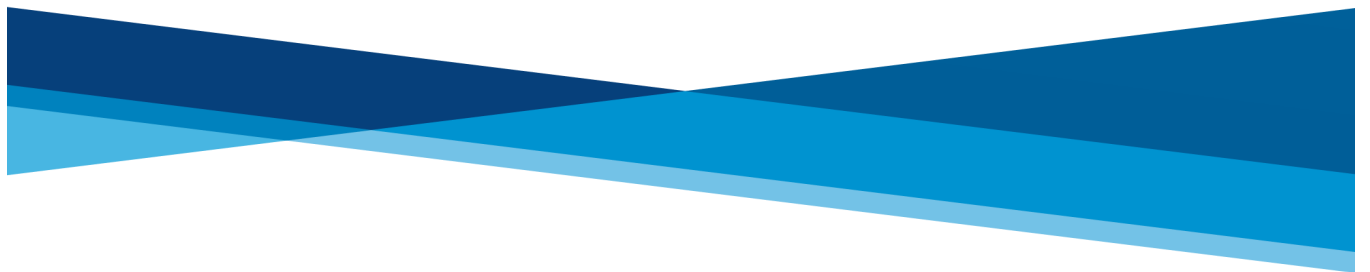
Viktorija has obtained a Professional Bachelor's Degree in Real Estate Management and Real Property Valuation from Riga Technical University, enhancing her knowledge and qualifications in the field.

### 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](http://www.colliers.com)