Nekustamā īpašuma
Rīgā, Šķūņu ielā 17
(kadastra r. 0100 006 0035)
7/8 domājamo daļu
tirgus vērtības

novērtējuma ziņojums

2026. gada maijs

SIA "Tiesu namu aģentūra" Vadībai

Rīgā, 2026. gada 19.maijā

Par nekustamā īpašuma Rīgā, Šķūņu ielā 17 (kadastra Nr.0100 006 0035) 7/8 domājamo daļu tirgus vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos 2026.gada 12.maijā esam veikuši nekustamā īpašuma Rīgā, Šķūņu ielā 17 (kadastra Nr.0100 006 0035) kas sastāv no zemesgabala ar platību 770 m^2 un uz tā esošā namīpašuma - bibliotēkas ēkas ar piebūvi, caurbrauktuvi un pagrabu, ar kopējo platību 2124.0 m^2, 7/8 domājamo daļu, tirgus vērtības noteikšanu.
Vērtējums veikts, ievērojot Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma Rīgā, Šķūņu ielā 17 (kadastra Nr.0100 006 0035) 7/8 domājamo daļu tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 12.maijā aprēķināta **1 208 000 EUR** (Viens miljons divi simti astoņi tūkstoši euro),

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā sastāvs atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
SIA „Grant Thornton Baltic" neuzņemas atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Ar cieņu,
Valdes loceklis Raitis Logins

Dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Saturs

1. Vispārēja informācija 4.lpp.

2. Vērtējamā īpašuma raksturojums
2.1.Atrašanās vieta 6.lpp.
2.2. Zemesgabala raksturojums 7.lpp.
2.2. Apbūve 10.lpp.

3. Īpašuma vērtējums
3.1. Vērtējuma pamatojums 14.lpp.
3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids 15.lpp.
3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze 15.lpp.
3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori 27.lpp
3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins 27.lpp.

4. Kopsavilkums 33. lpp.

Pielikums
Zemesgrāmatu datorizdruka
Inventarizācijas lieta
Pasūtītāja sniegtā informācija

1. DARBA UZDEVUMS

Postenis	Apraksts
Vērtējamais īpašums	Nekustamā īpašuma Rīgā, Šķūņu ielā 17 (kadastra Nr.0100 006 0035) 7/8 domājamās daļas.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Tiesu namu aģentūra"
Pasūtījums	
Vērtēšanas laiks	2026. gada 12.maijs
Vērtēšanas mērķis	Īpašuma tirgus vērtības noteikšana.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemesgabala (kadastra apz.0100 006 0035) ar platību 770 m^2 Uz zemes gabala esošā namīpašuma - bibliotēkas ēkas ar piebūvi, caurbrauktuvi un pagrabu, ar kopējo platību 2124.0 m^2, 7/8 domājamās daļas.
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Rīgā, Šķūņu ielā 17 (kadastra Nr.0100 006 0035) zemesgrāmatā nostiprinātas - SIA “Baltic Acquisitions” - 1/8 domājamā daļām - VAS “Tiesu namu aģentūra” – 7/8 domājamās daļas. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.14797. Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Zemesgrāmatā reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu: - VAS "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederoši 2 ievadi, - telekomunikācijas, - VAS "Rīgas siltums" piederoši siltuma tīkli un citu resoru bilancē esoši siltuma tīkli ar aizsardzības zonu, kura atkarīga no trases diametra - uz zemes gabala atrodas valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, valsts aizsardzības Nr.6539. VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0770
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0056
-	14.12.2025	7314010700	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0770
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0770
-	14.12.2025	7314010302	valsts nozīmes mākslas piemineklis	0.0004
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0004
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0054
-	14.12.2025	7314010202	valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	0.0770
-	14.12.2025	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras piemineklis	0.0656
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0004
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0016

Atzīmes un aizliegumi	Noteikta kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtība. Pamats 2005.gada 21.janvāra Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedums C04250802 Lietā Nr.PAC-55 2005.g..
Zemesgrāmatā reģistrētās ķīlas tiesības un to pamats	Nav reģistrētas

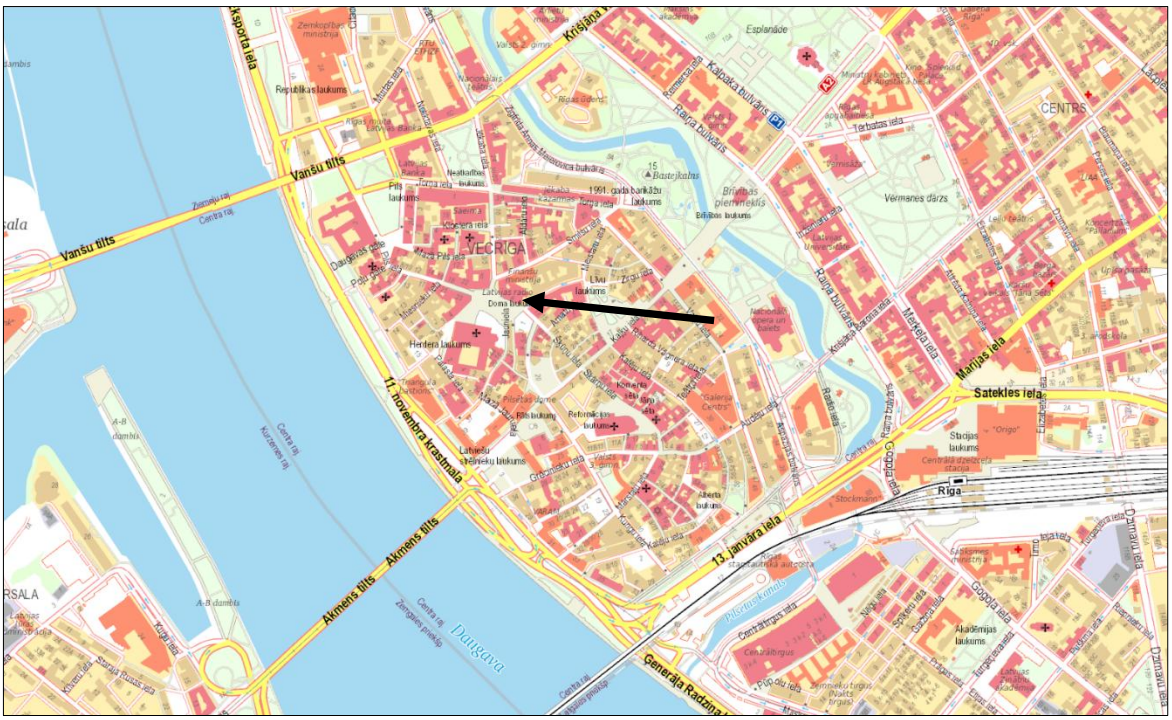
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Vērtējamajā īpašumā saimnieciskā darbība netiek veikta.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Atbilstoši spēkā esošajam Rīgas pilsētas teritorijas plānojumam, īpašums izvietots Jauktas centru apbūves teritorijā (JC8).
Izmantotās vērtēšanas pieejas	Nekustamo īpašumu tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
Nomas līgumi	Nav informācijas par vērtējamajā īpašumā reģistrētiem nomas līgumiem.
Pieņēmumi	- īpašuma tiesības sakārtotas atbilstoši LV likumdošanas normām; - īpašums nav apgrūtināts ar finanšu saistībām; - īpašumā nav spēkā esošu nomas līgumu. - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā); - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu; - īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2026. gada 12.maijā. 2. Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka. 3. Zemes robežu plāns. 4. Inventarizācijas lieta. 5. VZD kadastra informācija. 6. Īpašnieka sniegtā informācija.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

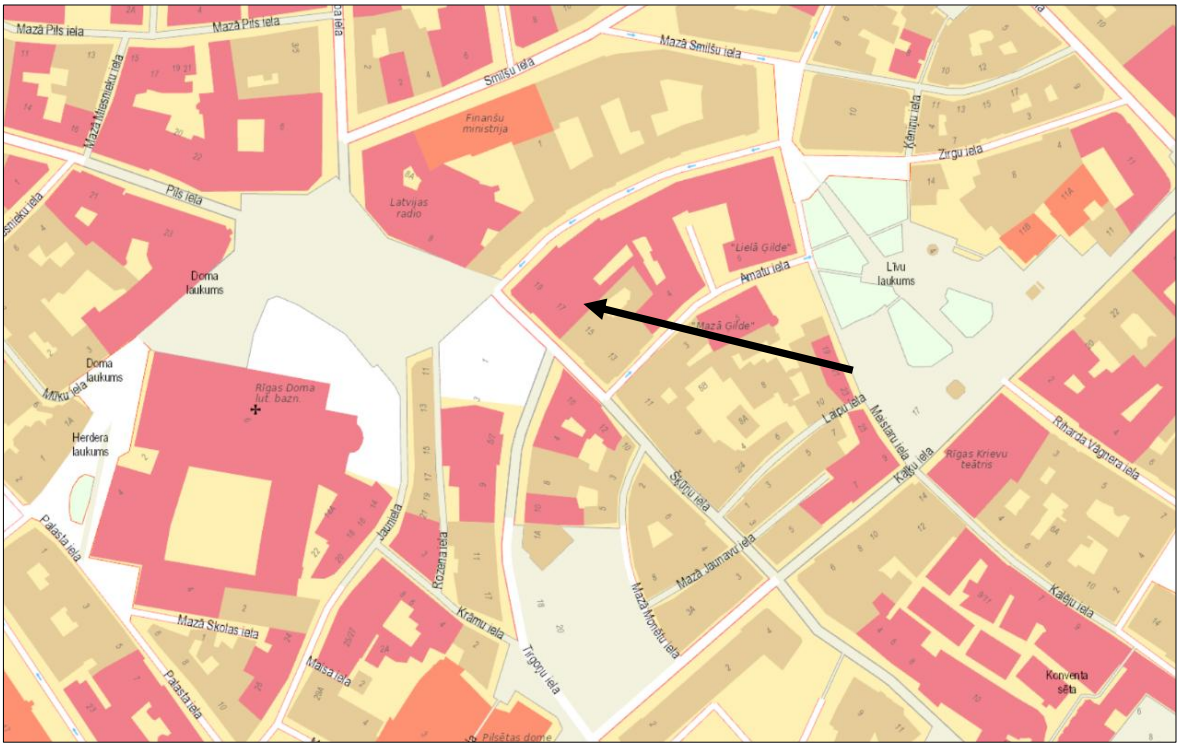
2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Vecrīgas centrālajā daļā, vienā no prestižākajām vietām pilsētā, dzīvojamās, komerciāla un sabiedriska rakstura apbūves teritorijā. Blakus Rīgas Doms un Doma laukums. Tuvumā infrastruktūras objekti, bankas, kultūras un sabiedriskās iestādes. Piebraukšanas iespējas pie īpašuma labas, ierobežotas autotransporta novietošanas iespējas.

Atrašanās vietas plāns



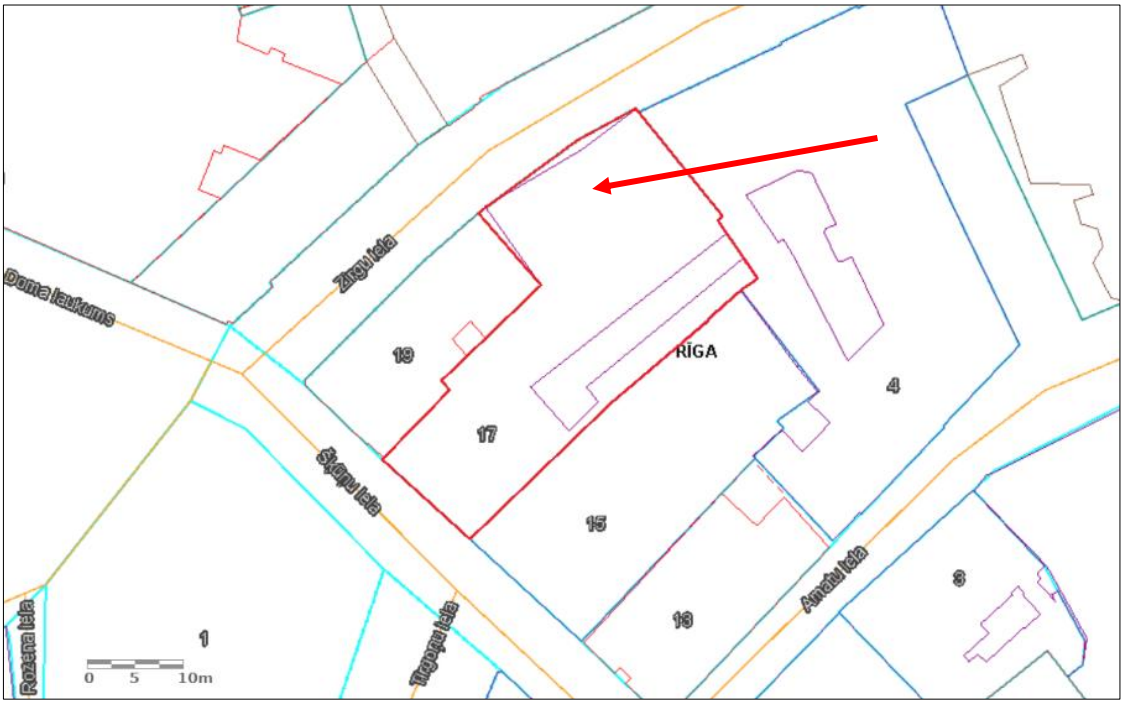
Avots: www.balticmaps.eu



Avots: www.balticmaps.eu

2.2.Zemes gabals

Zemes gabala kopējā platība 770 m^2. Tā forma – neregulārs daudzstūris. Zemes gabals ar dienvidu malu piekļaujas Šķūņu ielai, ar rietumu malu Zirgu ielai. Reljefs līdzens. Visu centralizētu pilsētas inženierkomunikāciju nodrošinājums. Lielāko daļu zemes gabala aizņem apbūve, ir neliels iekšpagalms, kas klāts ar daļēji apmierinošas kvalitātes segumu. Iebraukšana iekšpagalmā caur mājas arku no Zirgu ielas. Iekšpagalms un iebrauktuves arka, nekopta, aizkrauta, piemēslota. Teritorija vizuāli nepievilcīga. Iekšpagalma un iebrauktuves arkas teritoriju šobrīd pamatā izmanto īpašuma 1/8 daļas līdzīpašnieks.



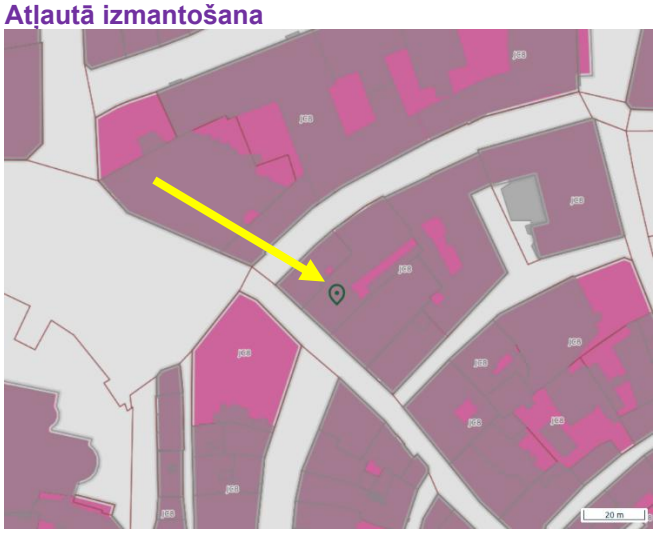
Avots: www.kadastrs.lv

Piekļuve: ļoti laba, pa Šķūņu un Zirgu ielām, kuras ir ar labas kvalitātes bruģa segumu.

Inženierkomunikācijas: pieejamas visas pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas.

Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis "Dzīvojamo ēku komplekss" (Šķūņu iela 17, Šķūņu iela 19, Zirgu iela 28), (valsts aizsardzības Nr.6539) un valsts nozīmes mākslas piemineklis "Balkonu margas" (valsts aizsardzības Nr.7168), "Durvju komplekti" (2) (valsts aizsardzības Nr.7169), "Interjera dekoratīvā apdare 2.stāva telpās un kāpņu telpā" (valsts aizsardzības Nr.7170).
Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija īpašumu apsekoja 21.01.2015 un sagatavoja norādījumus Nr.14.1-07/4 par arhitektūras un mākslas pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu.

Atļautā izmantošana



Atbilstoši spēkā esošajam Rīgas pilsētas teritorijas plānojumam, īpašums izvietots Jauktas centru apbūves teritorijā (JC8).
Avots https://geolatvija.lv/geo/tapis

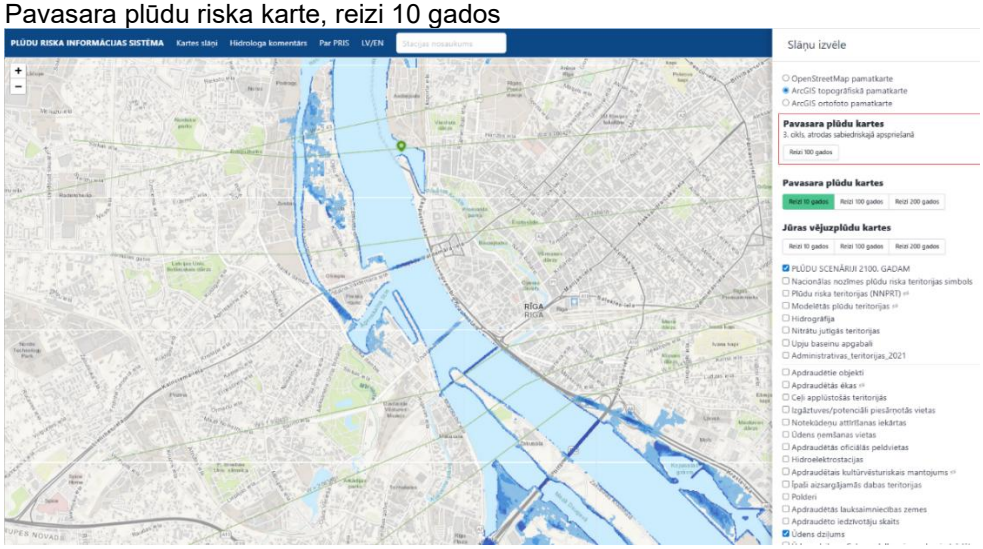
4.5.8. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)
4.5.8.1. Pamatinformācija
872. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8) ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs un kurā prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
4.5.8.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi
873. Savrupmāju apbūve (11001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
874. Rindu māju apbūve (11005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
875. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
876. Biroju ēku apbūve (12001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
877. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
878. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
879. Kultūras iestāžu apbūve (12004): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
880. Sporta būvju apbūve (12005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
881. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
882. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
883. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
884. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
885. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
886. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
887. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
4.5.8.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi
888. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
889. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
4.5.8.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
890.		98	98	98		98	98

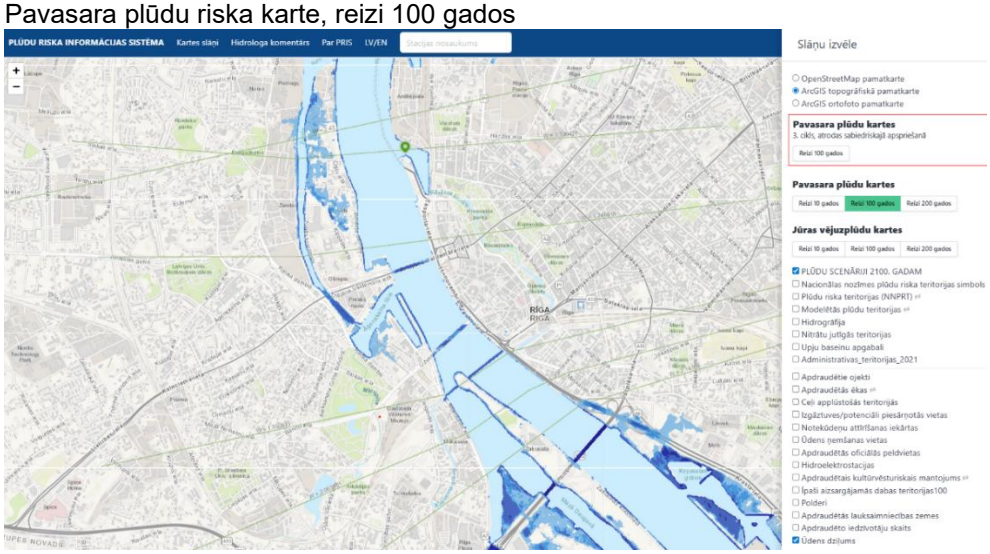
98. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānošanas dokumentiem.
4.5.8.5. Citi noteikumi
891. Teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktās prasības.

Vērtējamā īpašuma teritorija nav pakļauta pavasara plūdu riskam un jūras vējuzplūdu riskam ne reiz 10 gados, ne reizi 100 gados.

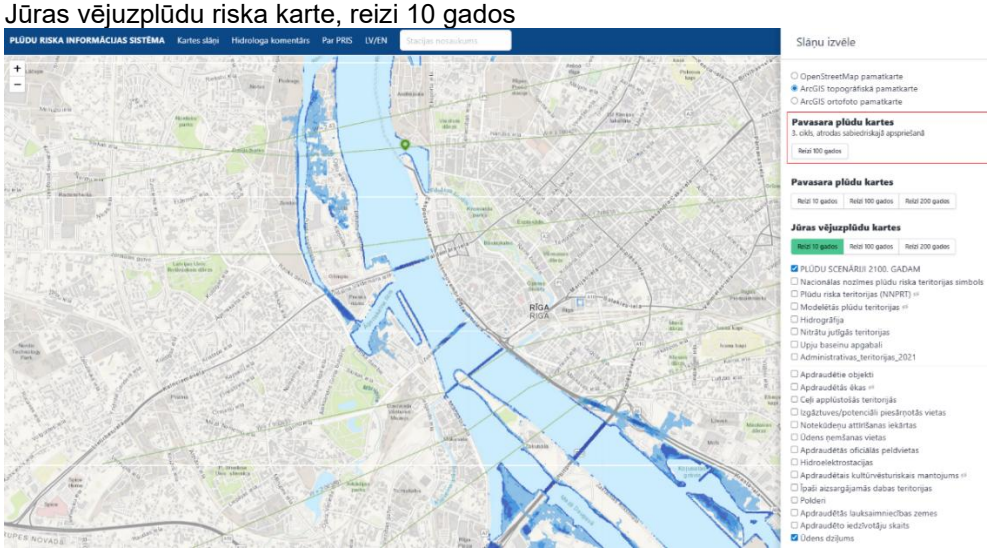
Pavasara plūdu riska karte, reizi 10 gados



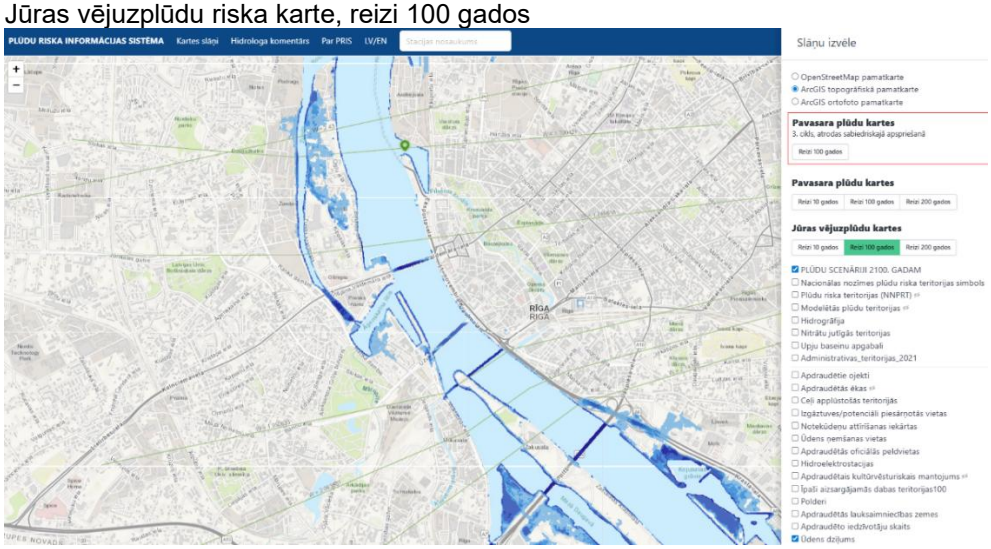
Pavasara plūdu riska karte, reizi 100 gados



Jūras vējuzplūdu riska karte, reizi 10 gados



Jūras vējuzplūdu riska karte, reizi 100 gados



2.3.Apbūve

Bibliotēka (kadastra apz.0100 006 0031 001)

Apbūvi veido viena no birģeru klasicisma dzīvojamām ēkā, celta 1887. - 1794. gadam, arhitekts Kristofs Hāberlands.

Rekosntruēta 1959.gadā, arhitekts Leonhards Liepa. Piecstāvu ēka ar pagrabu.

Ir neliels iekšpagalms ar caurbrauktuvi uz Zirgu ielu. Ēkas fasādes vērstas pret Doma laukumu, Rozena un Tirgoņu ielām. Ēkas daļa robežojas arī ar Zirgu ielu, uz kuru iziet caurbrauktuve. Pirms ~ pieciem gadiem veikta ēkas fasāžu renovācija. Ēkas vizuālais izskats no ielas pusēm labs.

Vērtēta tiek VAS "Tiesu namu aģentūra" piederošās ēkas 7/8 domājamās daļas. Ieeja no fasādes puses, no Šķūņu ielas. Ēkas 1/8 domājamā daļa izvietota ēkas pirmajā stāva, tiek izmantota autonomi, tai ir atsevišķa ieeja no Zirgu ielas.

Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Dzīvojamo ēku komplekss” (Šķūņu iela 17, Šķūņu iela 19, Zirgu iela 28), (valsts aizsardzības Nr.6539) un valsts nozīmes mākslas piemineklis “Balkonu margas” (valsts aizsardzības Nr.7168), “Durvju komplekti” (2) (valsts aizsardzības Nr.7169), “Interjera dekoratīvā apdare 2.stāva telpās un kāpņu telpā” (valsts aizsardzības Nr.7170).

Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija īpašumu apsekoja 21.01.2015 un sagatavoja norādījumus Nr.14.1-07/4 par arhitektūras un mākslas pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu.

Ēkas sienas – ķieģeļu mūra, no ārpuses apmestas un krāsotas, ar dekoratīviem elementie, starpstāvu pārsegumi – koka konstrukcijas, pārsegums virs pagraba dzelzbetona, jumts daudzslīpņu ar metāla lokšņu segumu. Logi venēcijas stiklu uz Šķūņu un Zirgu ielas pusi koka vērtnēs, uz iekšpagalmu un piektajā stāvā stikla pakešu logi, plastmasas vērtnēs.

Nesošo un norobežojošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā apmierinošs, vietām novērojami konstrukciju bojājumi. Atsevišķās vietās uz sienām veidojas brants, pirmā stāva līmenī bojātas grīdas. Pirms laika veikts jumta remonts, lai novērtu virsūdeņu nokļušanu uz telpu norobežojošajām konstrukcijām. Pie melnajām kāpnēm sienās vietām plaisas un ir ūdens radīti apdares bojājumi. Ēkas iekšpagalma piebūves sienas ar lielām plaisām, šī ēkas daļa ļoti sliktā stāvoklī.

Ēka bijusi bibliotēka, vērtēšanas brīdī saimnieciskā darbība ēkā netiek veikta, ilgu laiku stāv tukša. Ēkā ir elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācija, siltuma apgāde, ugunsdzēsības signalizācija un apsardzes signalizācija. Siltuma mezgls pagraba stāvā 2004. un 2005.gadā nomainīts. Apkure atslēgta. 1/8 domājamās daļas līdzīpašnieks ūdeni ņem no ēkas 7/8 domājamo daļu ūdensapgādes sistēmas. Ēkas siltuma mezglu izmanto arī 1/8 domājamās daļas līdzīpašnieks.

Pašlaik ēkas 1/8 domājamās daļas līdzīpašnieks izmanto savām vajadzībām ēkas 7/8 domājamo daļu pagraba telpas.

Ēkas otrajā stāvā izvietota zāle ar augstvērtīgu apdari, grīdas parketa, sienas un griesti ar gleznojumiem un dekoratīviem elementiem. Pārējā ēkas daļā grīdas noklātas ar parketu, laminātu, mīksto grīdas segumu, linoleju un flīzētas. Sienas apmestas un krāsotas, noklātas ar tapetēm un flīzētas. Griesti krāsoti un iekaramie. Apdare kopumā nolietojusies. Sanitārajos mezglos apdare pamatā padomju laika, nolietojusies, koplietošanas telpās apdare nolietojusies. Pagraba stāvā grīdas betona un ķieģeļu, sienas krāsotas, griesti krāsoti. Apdare kopumā nolietojusies. Inženierkomunikācijas un santehnika nolietojusies. Ēkas iekšējā apdare kopumā nolietojusies. Liela lietus laikā pirmā stāva sanitārajos mezglos nāk augšā kanalizācija.

Ēkas pirmā un otrā stāva telpas tika izmantotas filmēšanas vajadzībā. Atsevišķās telpās saglabājušās filmēšanām izmantotās dekorācijas.

Ņemot vērā, ka saimnieciskā darbība ēkā netiek veikta, ēkas tehniskais stāvoklis ar katru gadu pasliktinās. Telpas pieputējušas, netīras, telpu iekšējā apdare bojāta. Ēka kopumā daļēji apmierinošā stāvoklī.

Ēkas tehniskie parametri:

Ēkas būvtilpums	11596 m^3
Apbūves laukums	711.6 m^2
Kopējais grīdu laukums	2124.0 m^2

Īpašuma lietošanas kārtība

Īpašuma lietošana noteikta saskaņā ar 2005.gada 21.janvāra Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedums C04250802 Lietā Nr.PAC-55 2005.g..

Ēkas 1/8 domājamā daļa izvietota ēkas pirmajā stāva un tiek izmantota autonomi, ieeja no Zirgu ielas. Telpas saskaņā ar 2005.gada 6.aprīļa Vienošanos par tiesas sprieduma izpildes kārtību, telpu grupa ar kadastra apz.01000060035001002 un 01000060035001008, ar kopējo platību 259.3 m^2.

Ēkas 7/8 domājamā daļa izvietota pārējos ēkas stāvos un tiek izmantotas autonomi, nesaistīti ar 1/8 daļas izmantošanu. Telpas saskaņā ar 2005.gada 6.aprīļa Vienošanos par tiesas sprieduma izpildes kārtību, izņemot telpu grupas ar kadastra apz.01000060035001002 un 01000060035001008. Ēkas 7/8 domājamo daļu platība attiecīgi 1864.7 m^2.

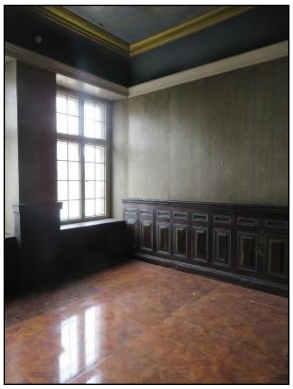
Saskaņā ar 2005.gada 21.janvāra Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedumu nodot kopīpašuma Rīgā, Šķūņu ielā 17 sastāvā ietiplstošo zemes gabalu, palīgtelpu C ar kāpņu daļu un namīpašuma vārturūmi no Zirgu ielas abu kopīpašnieku kopīgā lietošanā.

Saskaņā ar 2005.gada 6.aprīļa Vienošanos par tiesas sprieduma izpildes kārtību, ēkas 7/8 domājamo daļu īpašniekam jānodrošina 1/8 domājamās daļas īpašniekam brīvu piekļūšanu spriedumā minētajai telpai Nr.11 caur koplietošanā nodoto telpu

C.

Ēkas skati

Telpu iekšskati



3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma tirgus vērtības noteikšana veikta saskaņā ar tirgus vērtības definīciju: *"Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas". Latvijas Īpašumu vērtēšanas standarti LVS 401:2013).*

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus pieeja.

Izmaksu pieeja – tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Izmaksu pieeju parastu pielieto kā atlikušo izmaksu aizvietošanas metodi - vērtējamās apbūves būvvērtības un zemes vērtības summa lietošanas lietderības ziņā līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža prasībām, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ienākumu pieeja – ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā. Pielietota naudas plūsmas diskontēšanas metode – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā, diskontējot ar īpašuma saimniecisko darbību saistīto naudas plūsmu.

Naudas plūsmas diskontēšana ir process, kurā īpašuma tirgus vērtību aplūko kā atsevišķu īsāku laika periodu ieņēmumu - izdevumu plūsmas veidoto šodienas vērtību summu un ievērtē arī laika ietekmi uz naudas vērtību. Izmantojot šo metodi, samērā uzskatāmi var analizēt īpašuma vērtības veidošanās procesu. Nekustamā īpašuma vērtēšanā tas nozīmē noteikt to vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu - izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika periodā un īpašuma pārdošanas vērtību pēc šī perioda, var atļauties maksāt par īpašumu šodien.

Izmantojot naudas plūsmas diskontēšanu, naudas plūsma tiek prognozēta atsevišķiem laika periodiem līdz brīdim, kamēr īpašums sāk dot stabilus ieņēmumus vai arī beidz pastāvēt. Tiek noteikta ekonomiskajai situācijai atbilstoša diskonta likme, kas var būt gan vienāda visiem aprēķina periodiem, gan atšķirīga.

Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķinā ienākumu pieeja tiek izmantota, aprēķinot īpašuma vērtību atbilstoši ražošanas un noliktavu telpu nomas tirgus situācijai Rīgas pilsētas daļā, kurā atrodas vērtējamais īpašums un pilsētā kopumā.

Nekustamo īpašumu tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojušo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cenu koriģējošo koeficientu k:

- koeficients k > 1 rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- koeficients k < 1 rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Vērtēšanā pielietoto pieeju apkopojums

Izmaksu pieeja – īpašuma vērtības aprēķinos netiek pielietota.

Ienākumu pieeja – īpašuma vērtības aprēķinos netiek pielietota.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – īpašuma vērtības aprēķinos tiek pielietota.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Analizējot situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā, atkarībā no tā atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apbūves plānojuma, funkcionālās nozīmes un konstruktīvā risinājuma, vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids arī varētu būt komerciāliem mērķiem izmantojams īpašums

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

Ekonomikas pārskats

Pēc pandēmijas izraisītā krituma 2020. gadā un straujās atveseļošanās 2021. gadā Latvijas ekonomikas izaugsme 2022.–2024. gadā piedzīvoja būtisku palēnināšanos. Tas izrietēja no ārējo tirgu vājuma, rekordaugstas inflācijas un augstām procentu likmēm. Tomēr 2025. gadā tautsaimniecība pakāpeniski atgriezās izaugsmes kursā, un nodrošināja IKP kāpumu par 1,7% pirmajos trijos ceturkšņos, ko uzturēja investīciju pieaugums, kreditēšanas aktivizēšanās un ārējā pieprasījuma uzlabošanās. 2025. gadam kopumā prognozēts 1,8% IKP pieaugums, 2026. gadam – 2,2%.

Covid-19 pandēmija radīja ne tikai īstermiņa šoku, bet ietekmēja arī ekonomikas struktūru. Ierobežojumi izraisīja pakalpojumu sektora kritumu un piegāžu ķēžu pārrāvumus, savukārt valsts un ES atbalsta mehānismi veicināja strauju atveseļošanos 2021. gadā. Šī atgūšanās radīja īslaicīgu izaugsmes paātrinājumu, kam sekoja vidēja termiņa stagnācijas posms, ko būtiski pastiprināja ģeopolitiskie notikumi un ārējās vides riski.

Krievijas iebrukuma Ukrainā izraisītās sekas radīja būtisku un ilgstošu ietekmi uz Latvijas makroekonomisko vidi. Energoresursu, pārtikas un izejvielu cenu kāpums izraisīja rekordaugstu inflāciju. Ārējās tirdzniecības pārorientācija un eksporta iespēju sašaurināšanās NVS segmentā radīja spiedienu uz ražošanas nozarēm un loģistikas ekosistēmu. Daudzas ekonomikas nozares piedzīvoja izmaksu šoku, kura ietekme saglabājas arī šodien – pakalpojumu un energointensīvo nozaru cenu kāpums turpina virzīt inflāciju.

Eiropas Centrālās bankas politika, reaģējot uz inflācijas kāpumu, radīja būtisku procentu likmju pieaugumu, kas izraisīja spiedienu uz mājsaimniecību maksātspēju un uzņēmumu investīciju aktivitāti. Lai gan likmes 2025. gadā sāk stabilizēties, to ietekme vēl saglabājas – investīciju lēmumi tiek pieņemti piesardzīgi, patēriņš kļūst konservatīvāks, un mājokļu tirgus pielāgojas jaunajai situācijai.

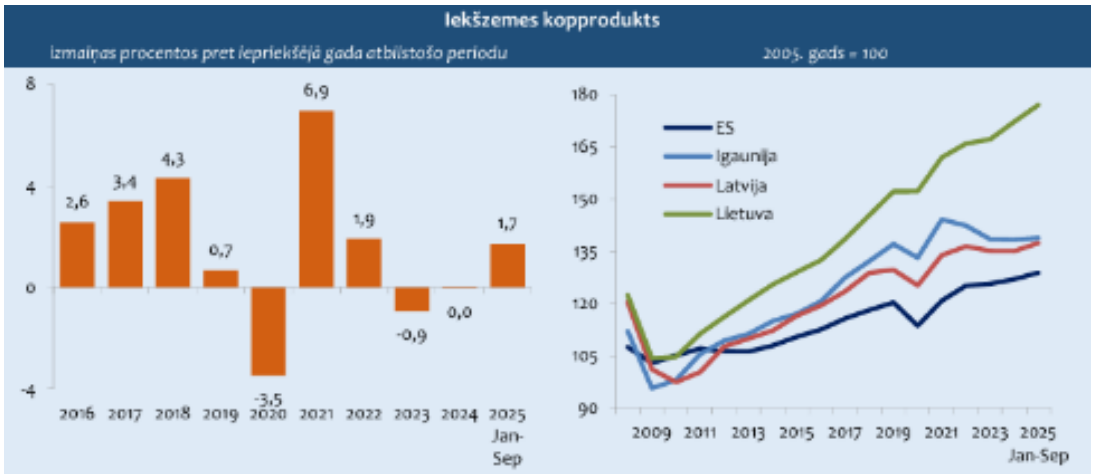
Investīciju aktivitātes Latvijas ekonomikā būtiski ietekmē ģeopolitiskā situācija, finansējuma un ražošanas resursu pieejamība, kā arī citi ārējie un iekšējie faktori. 2024. gadā investīcijas saruka par 7 %, ko būtiski ietekmēja privāto investīciju mazināšanās Pateicoties gan ES fondu līdzekļu straujākai apguvei, gan arī privātā sektora kreditēšanas aktivizēšanai 2025. gada 3 ceturkšņos, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, investīcijas pieauga par 9 %. Ieguldījumi mājokļos, citās ēkās un būvēs palielinājušies par 8,6 %, mašīnās un iekārtās, tostarp transporta līdzekļos – par 10,6 %. Ieguldījumi intelektuālā īpašuma produktos (pētniecība, datoru programmatūra, datubāzes, autortiesības u.c.) palielinājušies par 1 %.

Uzkrātās ārvalstu tiešās investīcijas Latvijas ekonomikā 2025. gada septembra beigās sasniedza 26,5 mljrd. EUR, t.i. 63 % no IKP. Salīdzinot ar 2024. gada beigām, tās ir pieaugušas par 1,1 %, ko

galvenokārt noteica ieguldījumu pieaugums enerģētikā, kā arī tirdzniecības un finanšu pakalpojumu nozarēs.
Nozarēs attīstības tendences ir ļoti atšķirīgas. 2024. gadā samazinājums bija ražojošajās nozarēs – par 1,5 %, kas lielā mērā bija saistīts ar vajājām eksporta iespējām, bet pakalpojumu nozares pieauga par 0,4 %. Attiecībā uz nozarēm lielāko pozitīvo pienesumu deva lauksaimniecība un mežsaimniecība, tirdzniecība, finanšu un apdrošināšanas darbības, kā arī veselības un sociālās aprūpes nozare, valsts pārvalde un aizsardzība. Savukārt kritums bija apstrādes rūpniecībā, transportā un uzglabāšanā, kā arī IKT, izglītībā, operācijās ar nekustamo īpašumu.

Iekšzemes kopprodukts

Arī 2021. gadā ekonomikas attīstību turpināja ietekmēt Covid-19 pandēmija un tās ierobežošanas pasākumi, tomēr gada vidū lielā mērā bāzes efekta dēļ ekonomika auga ļoti strauji. Izaugsmi veicināja spēcīgs eksporta pieaugums labvēlīgas konjunktūras dēļ Latvijas eksporta tirgos, kā arī privātā patēriņa atkopšanās. Pēc straujās atgūšanās 2021. gadā izaugsme 2022. gadā palēninājās, jo ekonomiku būtiski skāra Krievijas iebrukuma Ukrainā izraisītie piegāžu ķēžu traucējumi, energoresursu un pārtikas cenu kāpums un globālā pieprasījuma kritums. Savukārt 2023. gadā attīstību joprojām bremzēja ģeopolitiskā nenoteiktība, augstās cenas un banku procentu likmju pieaugums.
Lai gan inflācijas tempi 2024. gadā stabilizējās, nelabvēlīgā ārējā vide pirmajā pusgadā joprojām bremzēja ekonomiku, un IKP sāka pieaugt tikai gada otrajā pusē. Kopumā 2024. gadā ekonomikas apjoms saglabājās iepriekšējā gada līmenī. Neliels pieaugums bija privātajam patēriņam un eksportam, savukārt valsts patēriņš un investīcijas saruka. Eksporta attīstību turpināja ierobežot zems pieprasījums Latvijas galvenajos eksporta tirgos, bet investīciju kritumu noteica augsta nenoteiktība, vāja kreditēšana un zems uzņēmumu pieprasījums pēc jauniem ieguldījumiem. Lai arī cenas stabilizējās, tās joprojām bija augstas, īpaši pārtikas un pakalpojumu sektorā, kas bremzēja privātā patēriņa straujāku pieaugumu.
2025. gadā ekonomika sāk atgūties. 2025. gada trīs ceturkšņos IKP bija par 1,7 % lielāks nekā pirms gada, kas saspringtās ģeopolitiskās situācijas apstākļos vērtējams pozitīvi. Ekonomikas izaugsmi veicināja gan nedaudz straujāka attīstība galvenajās tirdzniecības valstīs, gan valdības pasākumi ekonomikas stimulēšanai, īpaši kreditēšanas un investīciju jomā. Lielāko devumu izaugsmē nodrošināja investīciju pieaugums, ko sekmēja gan straujāka ES fondu līdzekļu apguve, gan privātā sektora kreditēšanas aktivizēšanās. Investīciju kāpums bija īpaši izteikts ieguldījumos mašīnās un iekārtās, kā arī būvēs un ēkās. Eksporta dinamika bija nevienmērīga – preču eksports gandrīz saglabājās nemainīgs, savukārt pakalpojumu eksports pieauga. Lai gan ārējā vide nedaudz uzlabojās, tā joprojām ir vāja ģeopolitiskās nenoteiktības dēļ. Vienlaikus privātā patēriņa attīstību ierobežoja augstais cenu līmenis, inflācijas gaidas un neskaidrā ģeopolitiskā situācija.
2015.–2024. gadā Baltijas valstīs straujākā ekonomikas izaugsme bija Lietuvā, kur IKP vidēji pieauga par 3,2 % gadā, savukārt Latvijā un Igaunijā temps bija līdzīgs – aptuveni 1,9 % gadā.

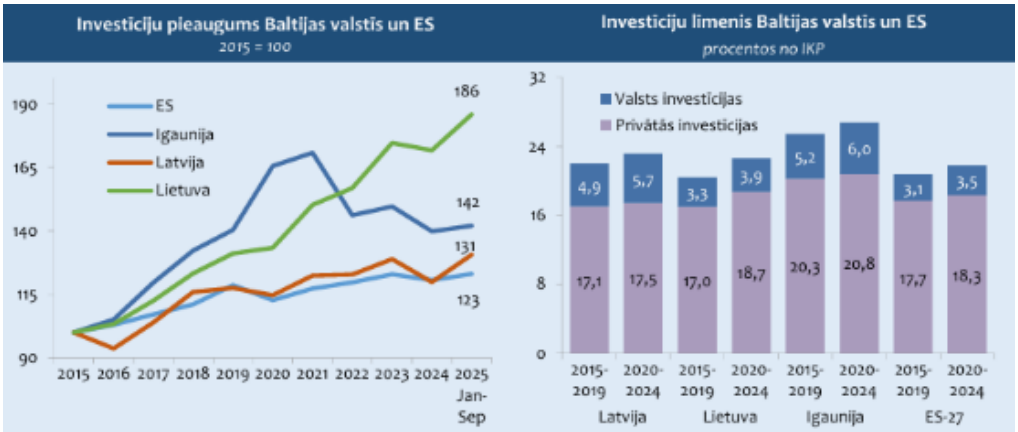


Avots: Ekonomikas ministrija

Investīcijas

Investīciju aktivitātes Latvijas ekonomikā joprojām ir ļoti nepastāvīgas, ko būtiski ietekmē ģeopolitiskās situācijas izmaiņas, finansējuma un ražošanas resursu pieejamība, kā arī citi ārējie un iekšējie faktori.
Pēdējos piecos gados (2020.–2024. gadā) izdevumi kopējā pamatkapitāla veidošanā pieauga vidēji gadā par 0,4 %, kas ir mērenāk nekā pirms Covid-19 pandēmijas 2015.–2019. gadā, kad pieaugums bija vidēji par 2,7 % gadā.

Investēšanas aktivitātes 2020. gadā būtiski mazinājās Covid-19 pandēmijas dēļ. Izjūtot nedrošību par pandēmijas apkarošanas iespējām tuvākajā nākotnē, 2020. gadā izdevumi kopējā pamatkapitāla veidošanā samazinājās par 2,4 %, un tas bija sliktākais rādītājs Baltijas valstīs. Tomēr, ekonomikai stabilizējoties pēc Covid-19 pandēmijas izraisītā šoka, ieguldījumu apjomi 2021. gadā pieauga par 6,8 %.
Karš Ukrainā ir palielinājis nenoteiktību, tomēr tā ietekme uz investēšanas dinamiku bija visai neliela – 2022. gadā investīcijas saglabājās iepriekšējā gada līmenī. Investīciju aktivitātes ierobežoja arī būvniecības cenu kāpums un ES finansēto programmu apgūšanas kavēšanās. Turklāt turpmākajos divos gados investēšanas dinamika bija visai svārstīga. 2023. gadā ieguldījumi pamatkapitāla veidošanā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, pieauga par 5,0 %, bet 2024. gadā bija par 7,0 % mazākā apjomā nekā pirms gada.
Kopumā periodā no 2020. līdz 2024. gadam investīcijas Latvijas tautsaimniecībā veidoja 23,1 % no IKP, kas ir nedaudz augstāks nekā pirmspandēmijas piecu gadu vidējais rādītājs.
2025. gadā investīciju dinamikai ir augšup vērstās tendences. Šā gada deviņos mēnešos izdevumi kopējā pamatkapitāla veidošanā pieauga par 9 %, salīdzinot ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu, ko būtiski ietekmēja privāto investīciju kāpums.
Privātās investīcijas pēdējos piecos gados (2020.–2024. gadā) būtiski svārstījās, liecinot par investoru jutīgumu pret iekšējiem un ārējiem šokiem. Tās būtiski samazinājās 2020. un 2023. gadā, kad ekonomikas aktivitātes negatīvi ietekmēja Covid-19 pandēmija un energoresursu cenu kāpums. Savukārt strauji atguvās, ekonomikai stabilizējoties pēc piedzīvotājiem šokiem. Covid-19 pandēmijas apkarošanas pasākumi ierobežoja kopējās ekonomiskās aktivitātes un lika atturēties no iepriekš plānoto investīciju īstenošanas. 2020. gadā privātā sektora investīciju apjoms, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, samazinājās par 6,5 %. 2021. un 2022. gadā privātā sektora investīciju dinamika bija visai strauja – to apjoms ik gadu pieauga vidēji par 7,2 %. Savukārt turpmākajos divos gados (2023.–2024.) investēšanas aktivitātes būtiski vājinājās, un 2024. gadā to apjoms bija par 12 % zemākā līmenī nekā pirms gada un tikai par 1 % pārsniedza 2020. gada apjomu. Kopumā pēdējos piecos gados privāto investīciju gada vidējie pieauguma tempi bija negatīvi (-1,1 %). Privātā sektora investīciju aktivitātes 2025. gadā ir salīdzinoši augstas. Šā gada deviņos mēnešos investīciju apjoms (salīdzināmās cenās) bija par 9,4 % lielāks nekā gadu iepriekš, ko daļēji var skaidrot ar zemās bāzes efektu.



Avots: Ekonomikas ministrija

Privāto investīciju dinamika kopumā ir mēreni augšupvērsta, un to līmenis ir zemāks nekā vairākumā ES valstu, tostarp Lietuvā un Igaunijā. Lielā mērā to ietekmē vājā kreditēšana, kas ilgstoši saglabājās ļoti zemā līmenī.
Pēc Latvijas Bankas datiem, nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegto kredītu atlikums 2024. gadā veidoja 29,2 % no IKP, kas ir krietni zemāks līmenis nekā pirms globālās finanšu krīzes un viens no zemākajiem ES. Salīdzinot ar 2023 .gadu, tas palielinājās par 1,0 procentpunktu. Jāatzīmē, ka 2024. gadā, pakāpeniski samazinoties procentu likmēm un uzlabojoties kopējām noskaņojumam, kreditēšana pieauga. Kreditēšanas pozitīvā dinamika saglabājās arī 2025. gadā – desmit mēnešos nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu atlikums palielinājās par 19,7 %, bet mājsaimniecībām pieauga par 10,5 %. Iekšzemes kredītportfelis 2025. gada oktobrī sasniedza 32,2 % no IKP. Tomēr, neraugoties uz kredītportfeļa pieaugumu, tā apjoms joprojām ir neliels.

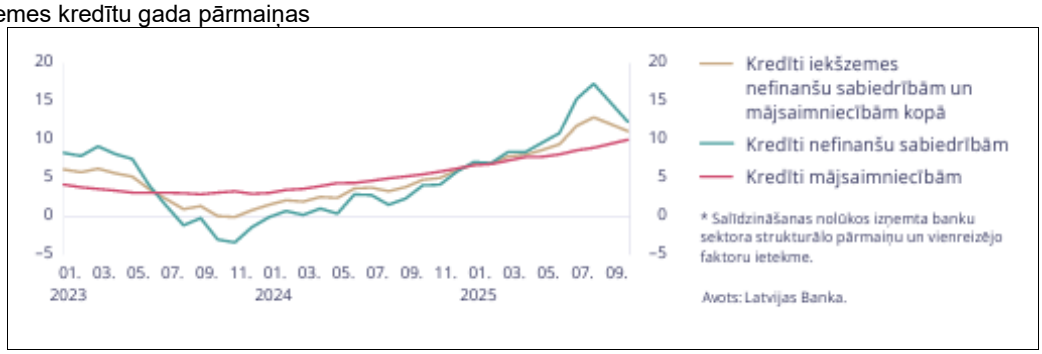
Banku sektors

Kreditēšana

Kreditēšana ir paātrinājusies, un Latvijas nefinanšu privātā sektora kredītportfelis ir viens no trim straujāk augošajiem eirozonā. Lai gan procentu likmes nav turpinājušas mazināties, kopumā zemāks

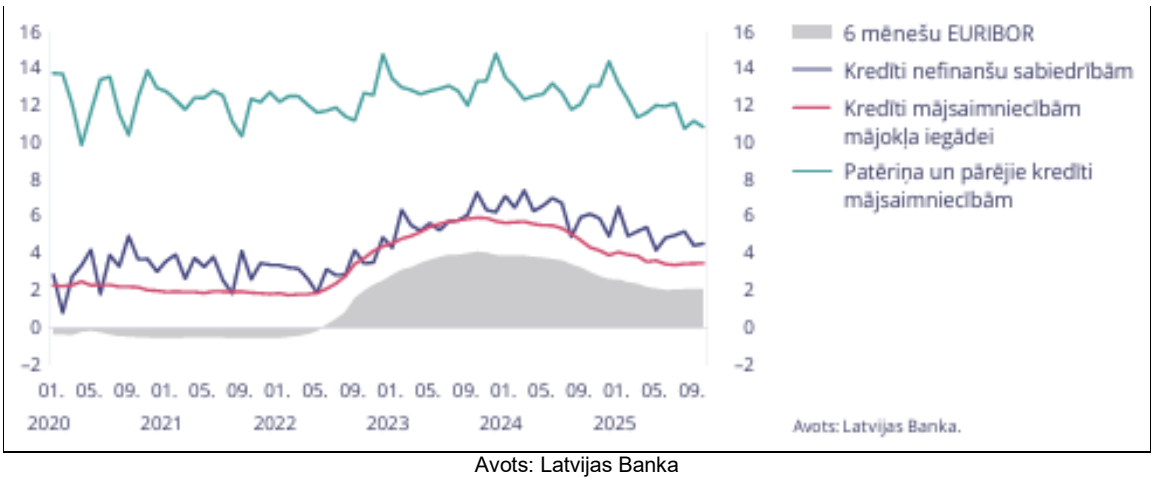
to līmenis vienlaikus ar lielāku konkurenci starp bankām un, visticamāk, arī solidaritātes regulējuma pozitīvo ietekmi veicinājis kreditēšanas izaugsmi gan mājsaimniecībām, gan nefinanšu sabiedrībām. Kopumā kredītportfelis joprojām aug krietni straujāk par tautsaimniecību, 3. ceturksnī palielinoties līdz 30.9 % no IKP (2. ceturksnī – 30.2 %).

Iekšzemes kredītu gada pārmaiņas



Avots: Latvijas Banka

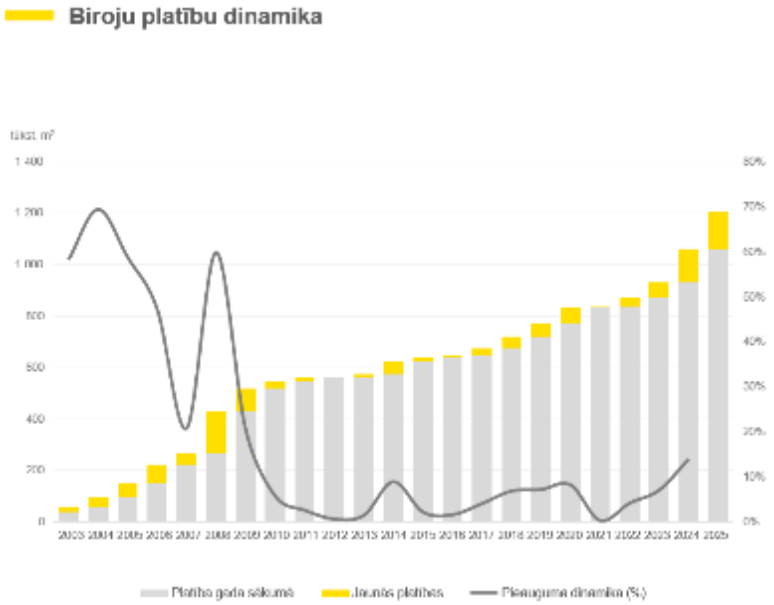
Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu atlikums palielinājās ļoti strauji (oktobrī – par 14 % salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu) – augušas uzņēmumu investīciju vajadzības, kredītu atlikumam būtiski palielinoties plašā nozaru spektrā. Nozīmīgs pieaugums vērojams gan apstrādes rūpniecības, gan tirdzniecības, gan arī nekustamo īpašumu sektora un enerģētikas uzņēmumu kredītportfeļos, būtiski palielinoties dažādu ilgtermiņa aizdevumu atlikumam. Šīs norises nākotnē varētu nozīmēt lielāku investīciju apjomu un arī gaidāmo atdevi no tām, un tas varētu paātrināt tautsaimniecības izaugsmi. Turpināja palielināties arī mājsaimniecībām izsniegto kredītu atlikums (pieaugums oktobrī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu – 9.8 %), strauji augot gan mājokļa, gan patēriņa kredītu portfelim (attiecīgi 9.3 % un 12.7 %), kurā daļa no jaunajiem patēriņa kredītiem varētu būt saistīta tieši ar mājokļa iegādi.
Jauno kredītu procentu likmes ir stabilizējušās. To nosaka gan ECB bāzes procentu likmju stabilizēšanās, gan (kopš 2025. gada 1. ceturkšņa) nebūtiskās EURIBOR pārmaiņas. Kopumā nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu procentu likmes līdz oktobrim bija aptuveni 4.5 % – krietni zemākas nekā pirms gada (virs 6 %) un arī gada sākumā (5–6 %). Līdzīgas norises vērojamas kredītiem mājsaimniecībām mājokļa iegādei – jauno darījumu procentu likmes jau ir zemākas par 4 %. To noteica ne tikai zemāks EURIBOR, bet arī zemākas banku pievienotās procentu likmes, augot konkurencei starp bankām. Īpaši ņemot vērā ļoti augsto aktivitāti hipotekāro kredītu refinansēšanā, procentu likmes pie esošā vai cita aizdevēja ir samazinātas vairāk nekā 15 % no visa kredītportfeļa apjoma, pievienotajai procentu likmei vidēji samazinoties par 0.5 procentpunktiem. Kredītu procentu likmju pārmaiņas seko finanšu tirgiem, atspoguļojot gaidas par turpmāko bāzes likmju attīstību. Tādējādi tas, ka pašlaik monetārā politika saglabājas relatīvi nemainīga, nosaka kredītu procentu likmju nostabilizēšanos.
Jauno iekšzemes eiro kredītu procentu likmes un 6 mēnešu EURIBOR (%)



Avots: Latvijas Banka

Nekustamā īpašuma tirgus

Biroju platības



Avots: "Latio"

2025. gada 2.-3. ceturkšņos ekspluatācijā nodotās jaunās platības:

- Ekspluatācijā nodots attīstītāja *Hepsor* biroju, veikalu un noliktavu komplekss *StokOfiss U34* Rīgā, Ulbrokas ielā 34. Ēkas kopējā platība ir 9 152 m2, tai skaitā 8 740 m2 platību tiek paredzēti komercdarbībai. Projekta izveidē ieguldīti 13 milj. eiro.
- Ekspluatācijā nodots *Satekles Biznesa Centrs* Rīgas Centrālās dzelzceļa pasažieru stacijas un *Origo One* biznesa centra apkaimes kvartālā (Elizabetes ielā 95, E.Birznieka-Upīša ielā 4 un Satekles ielā 1C). Projekta attīstītājs ir *Linstow Baltic*. Komplekss apvieno jaunbūves ar rūpīgi atjaunotu koka un mūra ēku. Biroju komplekss sastāv no trīs savstarpēji saistītām ēkām, kompleksā ir integrētas arī divas pilsētas vēsturiskā mantojuma ēkas. Kopējā biznesa centra platība ir ap 12 000 m2 (ieskaitot galveno ēku papildēkas).
- Ir pabeigta Magdelēnas kvartāla otrā kārta, un ir nodotas ekspluatācijā divas A klases biroju ēkas Antonijas ielā 17 un 21, Rīgā. Projekta attīstītājs ir *Vastint Latvia*. Ēku kopējā platība ir ap 12 000 m2, tai skaitā 10 000 m2 A klases biroju telpas un 1 200 m2 komerctelpas.
- Pēc pārbūves ir nodota ekspluatācijā ēka 11. novembra krastmalā 31, Rīgā. Ēka tika pārbūvēta Tieslietu akadēmijas vajadzībām. Ēkas platība 3 725 m2.
- 2025. gada 2.-3. ceturkšņos attīstības stadijā esošās platības:
- Ir uzsākta biznesa centra būvniecība Rīgā, Miera ielā 1 (Brīvības un Miera ielas krustojumā). Projekta attīstītājs ir *Bērziņš Investments*. Astoņu stāvu ēkā tiek paredzēts piedāvāt biroju un tirdzniecības telpas. Paredzētā ēkas platība ir 4 872 m2. Tiek paredzēta pazemes autostāvvieta. Telpu nomas piedāvājums ir 16 – 20 EUR/m^2.
- Atsākusies *Preses Nama Kvartāla* 1. kārtas A klases biroju ēkas būvniecība Balasta dambī 1 k-2, Rīgā. Tiek plānots, ka šīs ēkas būvniecība tiks pabeigta 2026 .gadā. Projekta attīstības pirmajā kārtā top 11 stāvu augsts A klases biznesa centrs ar atvērta tipa plānojumu, vairāk nekā 26 000 m2 platībā. Tāpat biznesa centrā atradīsies sporta zāle, restorāns un citi pakalpojumi. Nākamajos *Preses Nama Kvartāla* attīstības posmos paredzēta papildu biroju ēku, viesnīcas vai dzīvojamo telpu izbūve, kā arī, iespējams, skolas vai medicīnas iestādes izveide. Lai turpinātu *Preses Nama Kvartāla* attīstību, projekta attīstītājs AS *PN Project* izziņoja nodrošināto obligāciju emisijas pirmo laidienu 30 miljonu eiro apmērā, sākotnēji piedāvājot 9% gada procentu likmi, vēlāk palielinot likmi līdz 10% gadā. Pirmais obligāciju emisijas laidiens noslēdzies, trīs nedēļu laikā piesaisto 15,95 miljonus eiro.

Ieceres

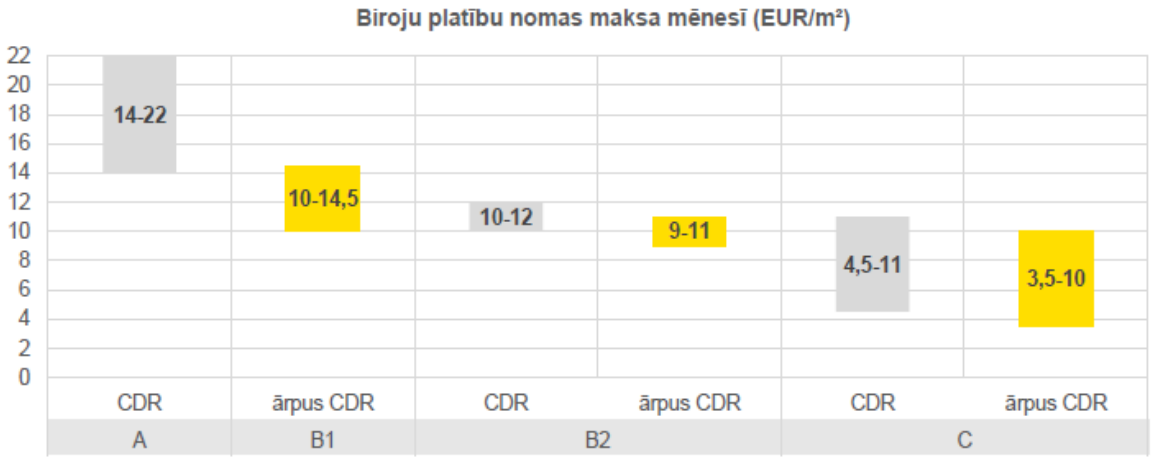
- Ir apstiprināta iecere, un uzsākti C un D ēku būvdarbi *Verde* biroju kompleksā Rīgā, Hanzas ielā 14F. Uzbūvējot jaunās ēkas, biroju kompleksa kopēja platība tiks paplašināta par 37 000 m², no kuriem 22 500 m² būs iznomājamas A klases biroju telpas. Abas ēkas atradīsies uz 1,1 hektāra liela zemesgabala, un katrai no tām paredzēti 6 virszemes stāvi, kā arī tiks izbūvēta pazemes autostāvvieta ar 250 vietām un vairāk nekā 100 velonovietnes. C ēkas būvniecību plānots pabeigt līdz 2026. gada decembrim, bet D ēkas nodošana ekspluatācijā paredzēta līdz 2027. gada beigām. Projekta attīstītājs ir *Capitalica Asset Management*. C un D ēku attīstībā tiek plānots ieguldīt vairāk nekā 70 milj. eiro. Ēkas tiks

būvētas atbilstoši augstākajām *BREEAM Outstanding* ilgtspējas sertifikāta prasībām. Uz abu ēku jumtiem paredzēts izbūvēt saules paneļu parku. Pēc visu attīstības kārtu pabeigšanas *Verde* biznesa kvartālā tiks piedāvāti iznomāšanai vairāk nekā 50 000 m2 A klases biroju telpas. Kopējās investīcijas visos četros attīstības posmos sasniegs aptuveni 150 milj. Eiro.

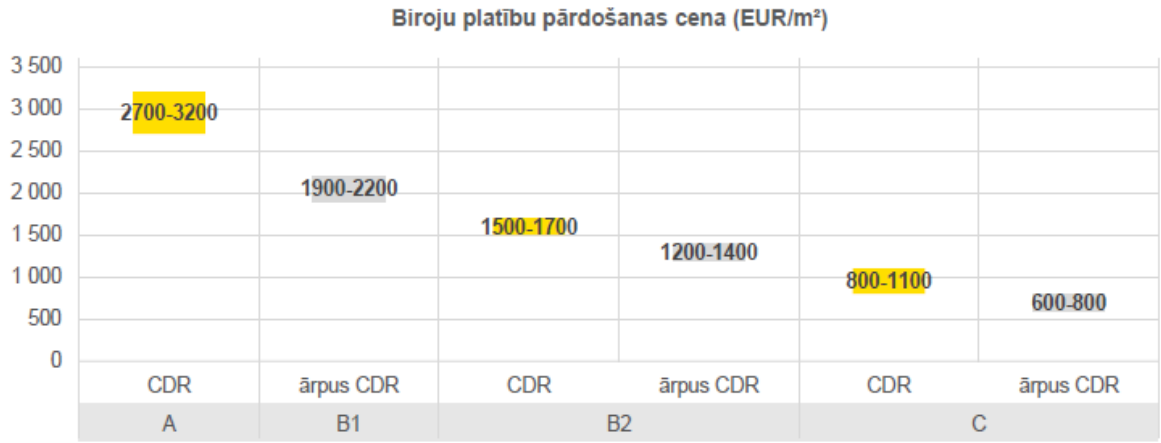
- Ir apstiprināta iecere biroju kompleksa būvniecībai Kaivas ielā 18, Rīgā. Ēkas kopējā platība ir 22 682 m², tai skaitā 17 128 m² – biroju telpu platība un 5 554 m² – pazemes autostāvvietas platība. Virszemes stāvu skaits – 6. Projekta ierosinātājs ir SIA *Jaunbūmaņi*, ar *DEPO DIY* saistītais uzņēmums.
- Saskaņots būvprojekts daudzfunkcionālas ēkas ar birojiem un dzīvokļiem būvniecībai Rīgā, Dzirnavu ielā 64, blakus tirdzniecības centram *Galleria Riga.*

Lielākie darījumi:

- Reģistrēts darījums ar 1974. gadā celto Rīgas brīvostas pārvaldes ēku Kronvalda parkā, kuras kopējā platība ir 3462,2 m². Publiskās izsoles rezultātā SIA *Inolink* īpašumu iegādājās par 4,484 milj. eiro (1300 EUR/m²) ar mērķi to pārbūvēt par apartamentiem.
- AS *Unistock* par 3,9 milj. euro (2105 EUR/m²) nopirka 1867. gadā celto bijušo bankas ēku ar zemi Raiņa bulvārī 11, Rīgā. Ēku kopplatība 1853 m2, zemes platība 913 m2.
- *Pihlakodu Latvija* par 2,21 milj. eiro (632 EUR/m²) iegādājās zemes un būvju īpašumus aprūpes nama/pansionāta izveidei Ūnijas ielā 45, Rīgā. Ēku kopplatība 3496,5 m2, zemes platība 9148 m2.
- Par 1,75 milj. eiro (1680 EUR/m²) ir pārdota 2008. gadā celta ēka Biķernieku ielā 25A, kas tiek izmantota kā medicīniska laboratorija. Pircējs ir SIA *Rizome*, patiesais labuma guvējs (PLG) ir Latvijas pilsonis ar PLG statusu sešos uzņēmumos, tajā skaitā SIA *E. Gulbja Laboratorija*. Ēku kopplatība 1043 m2, zemes platība 1309 m2.
- SIA *Ducatus* par 1,5 milj. eiro (1500 EUR/m²) iegādājās *Vincents* grupas biroju ēkas Ulmaņa gatvē 114 k-1, Rīgā. Ēku kopplatība 988,9 m2, zemes platība 2610 m2.
- *Latvijas Pasts* rīkotajā izsolē par 1,5 milj. eiro (210 EUR/m²) pārdots *Pasta Nams*, tas ir, biroja tipa ēka Pasta ielā 4, Liepājā, pie *Lielā Dzintara*. Pircējs ir ārvalstnieks ar ļoti plašu īpašumu portfeli Liepājā. Ēku kopplatība 3448,4 m2, zemes platība 2043 m2.
- SIA *Riga Waterfront Development* īpašumā par 1 milj. eiro (2031 EUR/m²) ir nonācis vēl viens zemes un ēkas īpašums Andrejostā – 1978. gadā būvēta biroju ēka. Ēku kopplatība ir 492,3 m2, zemes platība ir 1197 m2.
- SIA *SL 65* par 1 milj. eiro iegādājās vēsturisku ēku Slokas ielā 65, Rīgā. Tas bija otrais darījums ar šo objektu 2025. gadā. Iepriekšējais darījums notika februārī par 550 000 eiro. Ēku kopplatība ir 1181,7 m2, zemes platība ir 2256 m2.
- Pētersalā, Mastu ielā 4, ir pārdota ēka, kas ir iznomāta bērnudārzam. Novērojams projekta *Waterfront* efekts – sākotnēji īpašums tika piedāvāts iegādei par cenu 800 000 eiro, pēdējā sludinājumā tā cena bija 890 000 eiro, taču darījuma summa bijusi 920 000 eiro (jeb 940 EUR/m²). Pircējs: ārvalstnieks. Ēkas platība ir 999,8 m2, zemes platība ir 1024 m2. Papildus iegādāts blakus esošais zemes gabals 236 m2 platībā par 30 000 EUR.
- *VCR1* par 780 tūkst. eiro (1064 EUR/m²) nopirka medicīnas centra ēku ar stabiliem nomniekiem Raiskuma ielā 1. Ēku kopplatība ir 732,9 m2, zemes platība 1530 m2.
- Rasas ielā 5 par 725 tūkst. eiro (jeb 172 EUR/m²) SIA *R LMRF* iegādājās biroju ēku ar noliktavas telpām, kas iepriekš bija pārdota izsolē par 799 tūkst. eiro. Sākotnējā piedāvājuma cena bija 1,25 milj. eiro. Ēku platība ir 4218 m2, zemes platība ir 6674 m2.
- SIA *O&A Būve* par 600 tūkst. eiro (1220 EUR/ m^2) iegādājās rekonstruējamu administratīvo ēku ar zemes gabalu Rīgas vēsturiskajā centrā – Pulkveža Brieža iela 17A. Ēku kopplatība ir 491,7 m2, zemes platība 1116 m2.
- SIA *Real Estate Management* iegādājās 1982. gadā celtu biroju ēku Nākotnes ielā 2, Ķekavas centrā. Ēkas platība ir 2472,9 m2, zemes platība 14004 m2. Darījuma summa: 590 000 EUR jeb 239 EUR/m2.
- SIA *J Partners* par 573 tūkst. eiro (906 EUR/m²) iegādājās biroju ēku ar papildu attīstības ieceri – saskaņota iecere trīsstāvīgai 12 dzīvokļu ēkai Vienības gatvē 87E, Rīgā. Ēkas platība ir 632,5 m2, zemes platība 3353 m2.
- Pārdots neliels komercīpašums Teikā, Džutas ielā 7, kas savieno Čiekurkalnu ar Brīvības gatvi. Pircējs ir SIA *Horus Invest*. Ēku kopplatība ir 316 m2, zemes platība: 731 m2. Darījuma summa: 400 000 EUR jeb 1266 EUR/m², kas norāda, ka pirkta galvenokārt zeme.



Avots: "Latio"



Avots: "Latio"

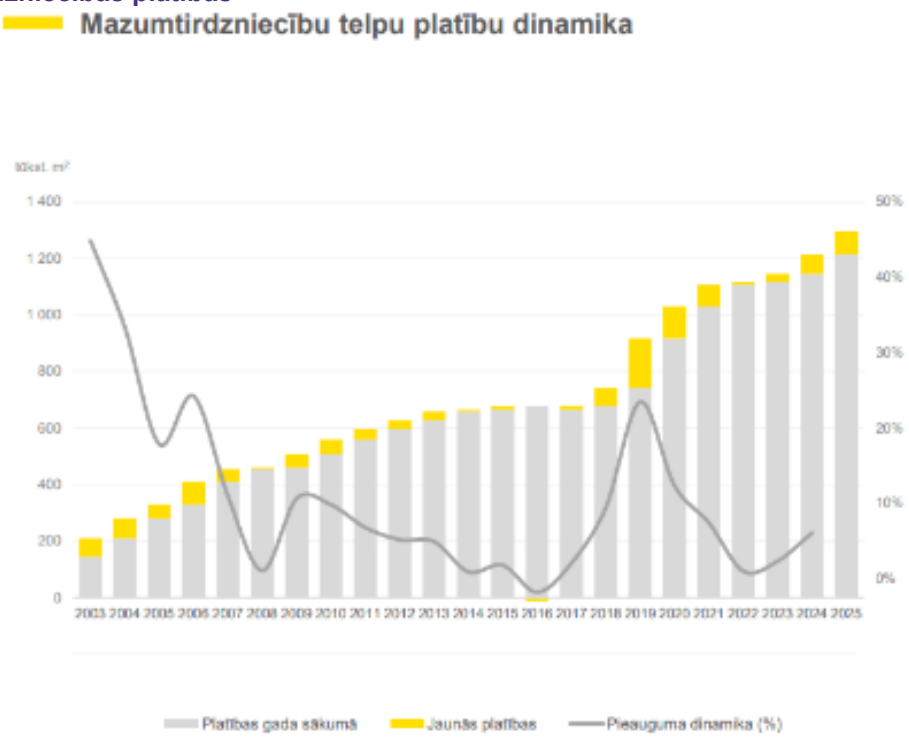
Biroju tirgus trešajā ceturksnī saglabāja stabilitāti, vienlaikus iezīmējot aktivitātes pieaugumu, īpaši A klases objektos. Pieprasījums pēc modernām, energoefektīvām un ESG prasībām atbilstošām telpām turpina augt. Nomnieki arvien biežāk izvēlas elastīgas darba vides ar augstu apdares kvalitāti un papildu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

A klases biroju nomas maksas vidēji atrodas 15-21 EUR/m2 robežās. Uz jaunajiem A klases birojiem, kas jau uzcelti vai būvējas, plānojas 5-10% nomas maksu pieaugums. Savukārt B klases biroji tiek iznomāti par 9-15 EUR/m2, bet C klases birojiem raksturīgs nomas maksu diapazons 3-8 EUR/m2. Pastiprinās interese par augstas kvalitātes projektiem ar BREEAM vai LEED sertifikāciju, kas nodrošina augstāku nomas noturību un "green premium" efektu. C klases telpas, savukārt, piedzīvo stagnāciju, jo pieprasījums šajā segmentā ir zems, tāpēc to īpašniekiem ir jādomā par konceptu maiņu vai pārprofilēšanu uz dzīvojamo vai izklaides funkciju.

Aktīvākās lokācijas joprojām ir Rīgas centrs (CBD), Jaunā Teika, Magdelēnas kvartāls un Preses nama kvartāls. Tirgū ienāk jauni un renovēti projekti, kas paaugstina komercplatību vispārējo kvalitātes latiņu. Nākamajos gados nozīmīgākie projekti būs Preses nama kvartāls (~26 000 m²), Jaunās Teikas paplašināšanās, Magdelēnas kvartāla, Verde, Elemental un Pillar nākamas kārtas, kā arī Linstow Baltic kvartāls (starp Hanzas, Vesetas un Sporta ielām). Tie būtiski ietekmēs A klases telpu tirgus struktūru, jo šie projekti veido jaunu standartu, kas zemākas klases biroju īpašniekiem liek meklēt jaunus attīstības virzienus. Galvenie izaicinājumi šajā segmentā ir būvniecības izmaksas, birokrātiskais process un ģeopolitiskā nenoteiktība. C klasei būs jāpielāgojas vai jāmaina sava funkcija.

Pašreizējā brīdī Rīgas pilsētas daļās, kur atrodas vērtējamais īpašums, labā stāvoklī esošu biroja telpu, kas atrodas labas kvalitātes biroju ēkās (telpu platība 500 m^2 līdz 1200 m^2) nomas maksu diapazons ir robežās 12,0 līdz 16.0 EUR/m^2, pamatā no 12,0 līdz 15.0 EUR/m^2 papildus maksājot apsaimniekošanas maksu un komunālos maksājumus, atkarībā no atrašanās vietas, telpu platības, palīgtelpu īpatsvara, telpu un ēkas kopējā tehniskā stāvokļa piekļūšanas iespējām, auto novietošanas iespējām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Mazumtirdzniecības platības



Avots: "Latio"

2025. gada 2.-3. ceturkšņos ekspluatācijā nodotās jaunās platības un attīstības stadijā esošās platības:

- Ekspluatācijā nodots jau septītais PROMO Cash & Carry veikals Rīgā, Juglas ielā 103. Projekta attīstītājs ir Lietuvas holdinga SANITEX UAB meitas uzņēmums. Iekštelpu kopējā platība ir 5 638 m², bet kopā ar ārtelpām 8 315 m².
- Ekspluatācijā nodoti RIMI veikali Rīgā: - Iļģuciemā, Lielezeres ielā 18. Ēkas platība ir 1 788 m². - Skanstes ielā 17. Ēkas platība ir 2215 m².
- Uzsākta RIMI veikalu būvniecība: - Ikšķilē, Peldu ielā 2. Veikala projektētā platība ir aptuveni 2350 m². - Mārupē, Lambertu ielā 35. Veikala projektētā platība ir aptuveni 2190 m². - Smiltenē, Kalēju ielā 7. Veikala projektētā platība ir aptuveni 2170 m².
- Ekspluatācijā nodots JYSK veikals Rīgā, Feodora Samanska ielā 1 (platība 1864 m²), un ir uzsākta JYSK veikala būvniecība Liepājā, Parka ielā 17 (projektētā platība ir aptuveni 2300 m²).
- 2025. gada 2. - 3. ceturkšņos ekspluatācijā nodotās jaunās platības un attīstības stadijā esošās platības : • Uzsākta VEIDAMA kvartāla būvniecība Rīgā, Ganību dambī 17A, kas ir multifunkcionāls biznesa komplekss, ko attīsta Hepsor. Kompleksa ēku kopējā platība ir 5221 m², pirmās ēkas platība 3669 m², bet otrās ēkas - 1252 m² .
- Mazumtirdzniecībai paredzēti 2362 m², biroju telpām 1113 m², noliktavu platībām 1741 m² . Kvartāls tiks būvēts saskaņā ar augstākajiem būvniecības standartiem, lai iegūtu BREEAM "Very Good " sertifikācijas līmeni . Uz katras ēkas jumta paredzēts izvietot saules paneļus .
- Uzsākta LIDL veikala būvniecība Bauskā, Zaļā ielā 5. Veikala projektētā platība 2227 m².
- Uzsākta TOP veikala būvniecība Ādažos, Krastupes ielā 1. Ēkas projektētā platība 1272 m².
- Uzsākta tirdzniecības centra pārbūve Rīgā, Anniņmuižas bulvārī 40A. Ēkas platība 5713 m².
- Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildes stadijā šobrīd atrodas būvniecības projekts tirdzniecības ēkai ar biroju telpām Rīgā, Ziepniekkalna ielā 29 . Ēkas projektētā platība ir 8834 m² .
- Ir saskaņots būvniecības projekts tirdzniecības parka un biroju kompleksa FABRIKA izbūvei bijušajā Rīgas Piena kombināta teritorijā, Rīgā, Valmieras ielā 2 . Tirdzniecības un biroja telpu kopējā platība būs aptuveni 21 500 m².

Ieceres :

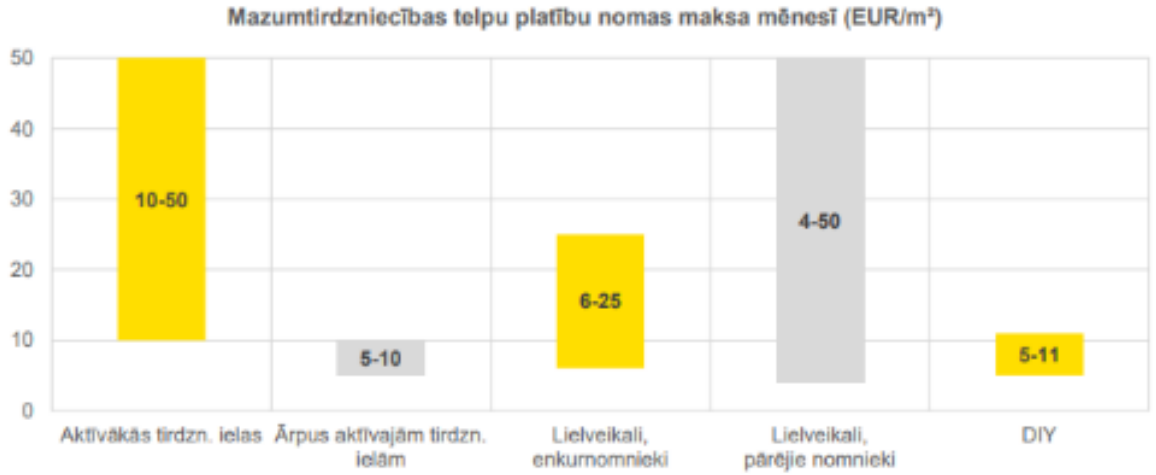
- Ir apstiprināta iecere LIDL veikala būvniecībai Rīgā, Nīcgales ielā 35 .
- Ir apstiprināta iecere ELVI veikala būvniecībai Raganā, Tirgus ielā 10 .
- Ir apstiprināta iecere bijušās rūpnīcas Radiotehnika ražošanas ēkas pārbūves projektam Rīgā, Kurzemes prospektā 3 . Ēkas esošā platība ir 79 670 m². Vēsturiskās ražošanas platības plānots rekonstruēt par mūsdienīgu tirdzniecības un izklaides centru. Ēkā atradīsies

arī Apollo Cinema . Projektu īsteno uzņēmums SIA KP 3 , kas saistīts ar izklaides centru Skypark un restorānu Chi .

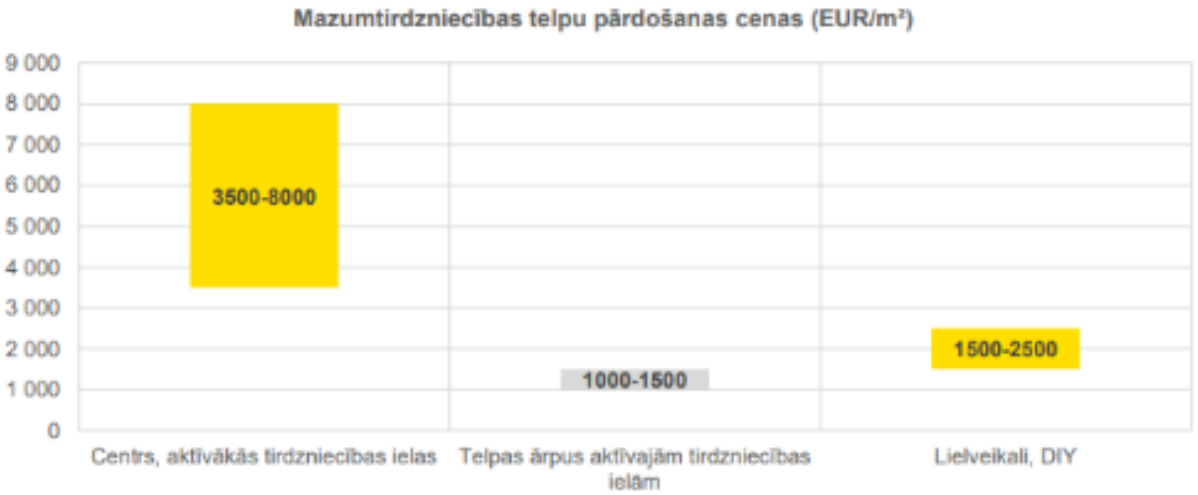
- Turpinot CITRO veikalu ķēdes attīstību, tā attīstītājs SIA Gabriela saņēma jaunā veikala būvniecības ieceres apstiprinājumu Saldū, Kuldīgas ielā 1 A .
- Ir apstiprināta iecere tirdzniecības centra būvniecībai Dreiliņos , Jasmīnu ielā 2 , netālu no DEPO veikala . Projekta attīstītājs ir SIA Fix Parts – automobiļu rezerves daļu vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības piegādātājs .

Lielākie darījumi :

- Depo akcionāri SIA Augusta Būmaņi par 24 393 983 eiro (1151 EUR/m²) izpirka atpakaļ tiem iznomāto veikalu Krasta ielā 36 , Rīgā . Ēku platība ir 21187 m², zemes platība 4 , 1 ha .
- Par 11 , 2 milj . eiro (1892 EUR/m²) ir pārdota Amserv autosalona ēka ar zemi Krasta ielā 3 , Rīgā . Pircējs ir SIA Nulve 4 , jaunizveidotā Igaunijas NĪ investīciju pārvaldīšanas uzņēmuma Nuve Partners fonda Net Lease for Future Fund uzņēmums . Ēku kopplatība ir 5919 , 5 m², zemes platība 15143 m² . Iegādāta arī Amserv autosalona ēka ar zemi Liepājā, Brīvības ielā 146 B . Ēku kopplatība ir 1262 , 4 m², zemes platība ir 15143 m² . Darījuma summa : 700 000 EUR jeb 554 EUR/m² uz apbūves kopplatību .
- Veikalu Top! īpašumu pārvaldīšanas uzņēmums SIA Firma MADARA 89 Īpašumi iegādājās tirdzniecības centru Mežciems Biķernieku ielā 143 , Rīgā . Ēku kopplatība ir 7428 m² . Darījuma summa ir 9 711 554 EUR jeb 1307 EUR/m² par būves platību . Zemes platība ir 2 . 2 ha, pieder Biķeru Evanģēliski luteriskajai draudzei . • SIA Romans F par 4 , 6 milj . eiro (1900 EUR/m²) iegādājās Citro veikala ēku Stacijas ielā 20A, Rēzeknē . Ēku kopplatība ir 2434 m², zemes platība 7381 m² .
- Pārdota RIMI veikala ēka Kalnciema ielā 41 (un 43) par 2,8 milj . eiro (2133 EUR/m²) . Pircējs ir SIA Kalnciema 41 . Pircēja grupas uzņēmumu īpašumā ir vairāki RIMI nomāti īpašumi . Ēku platība ir 1312 , 5 m², zemes platība 3458 m² .
- Reģistrēts darījums ar veikala ēku Brīvības gatvē 402C, Rīgā . Darījums veikts starp saistītām personām . Pircējs ir SIA Loras Nami . Ēku platība ir 545 , 8 m², zemes platība 915 m² . Darījuma summa ir 2 milj . eiro jeb 3664 EUR/m² .
- Par 1 , 6 milj . eiro (1674 EUR/m²) ir pārdota komercēka Teikā, Biķernieku ielā 21 , Rīgā . 1 .stāva galvenie nomnieki ir RIMI un Vynoteka , otrajā stāvā izvietotas biroja telpas . Pircējs ir SIA Biķernieku 21 . Ēku platība ir 955 , 9 m², zemes platība 1522 m² .
- SIA Māja 2002 par 1 , 6 milj . eiro (2441 EUR/m²) iegādājās 2013 . gadā būvētu veikalu – kafejnīcu Stirnu ielā 32 , Rīgā . Zemes platība : 1097 m² . Ēku kopplatība : 655 , 6 m² .
- Mājai un Dārzam veikala īpašnieks daļēji izpirka tam iznomāto ēku Talsos, K. Valdemāra ielā 44, par 830 tūkst. eiro (724 EUR/m²). Ēku ½ platība ir 114 7m², zemes platība 77 5 m² .
- Pārdotas komerctelpas Grēcinieku ielā 22 , Vecrīgā, kas pēdējos gados nav izmantotas. Pircējs ir SIA Dūdiņa. Platība 399,3 m² . Darījuma summa 665 tūkst. eiro (1665 EUR/m²).
- Citro veikalu pārvaldnieks SIA Gabriēla par 650 tūkst. eiro (939 EUR/m²) iegādājās 2005. gadā celto bijušo Supernetto veikalu Cēsīs, Bērzaines ielā 2A. Kopš iepriekšējā darījuma 2021. gadā par 400 000 EUR ēku nomāja gan veikals Spar, gan ABRANDS.LV. Ēku kopplatība ir 692,2 m², zemes platība 2801 m².
- Par 612 260 EUR jeb 255 EUR/m² pārdota komercēka ar zemi Rēzeknē, Rūpnīcas ielā 1. Pircējs : SIA Rēzeknes Centrāltirgus. Platība ir 2400 m², zemes platība 15313 m².
- SIA Tim - T par 550 tūkst . eiro (506 EUR/m²) iegādājās būvju īpašumu – tirdzniecības ēku – Čiekurkalnā, Viskaļu ielā 5 , Rīgā . Ēku kopplatība ir 1085,9 m².
- Pārdotas komerctelpas Krišjāņa Barona ielā 24 /26 -74 , Rīgā . Pircējs: ārvalstnieki . Platība ir 126,5m² . Darījuma summa ir 530 tūkst. eiro jeb 4200 EUR/m².
- Pārdotas komerctelpas Krišjāņa Barona ielā 24 /26 - 1, Rīgā. Pircējs: ārvalstnieki. Platība ir 93, 7 m². Darījuma summa ir 500 tūkst. eiro jeb 5336 EUR/m². • Par 425 tūkst. eiro (418 EUR/m²) pārdots santehnikas veikals, biroja ēka ar zemi Valmierā, Cepļa ielā 1 . Pircējs ir SIA Cepļa 1. Ēku platība ir 1016,8 m², zeme 1462 m².
- 2025. gada septembrī SIA Alco veica uzņēmuma kapitāldaļu pirkumu ar ienesīgumu 6,2%, iegūstot īpašumā jaunbūvētus divus tirdzniecības centrus, kuru enkurnomnieks ir RIMI. Darījuma summa netiek atklāta, bet vienošanās par darījumu bija noslēgta jau pirms būvniecības. Adreses: Skanstes iela 17, Rīga un Lielezeres iela 18, Rīga.



Avots: "Latio"



Avots: "Latio"

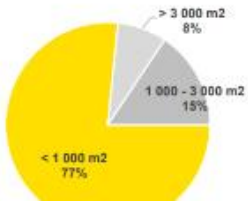
Pēdējos ceturkšņos tirdzniecības platību tirgus turpināja demonstrēt stabilu un līdzsvarotu attīstību, saglabājot salīdzinoši nemainīgu nomas maksu līmeni un pieprasījumu, neskatoties uz piesardzīgu patērētāju uzvedību un ārējo faktoru radīto nenoteiktību. Pieprasījuma struktūrā vērojams mērens pieaugums pārtikas, DIY, sporta un mājsaimniecības preču segmentos, kā arī mazumtirdzniecības tīklu paplašināšanās dzīvojamos rajonos (Pļavnieki, Purvciems, Imanta, Dreiliņi u.c.). Patērētāju aktivitāti pozitīvi ietekmēja inflācijas samazināšanās un algu pieaugums, savukārt nomnieku galvenās prasības arvien vairāk saistās ar energoefektivitāti, zemām ekspluatācijas izmaksām, elastīgiem līguma nosacījumiem un telpu pielāgojamību dažādiem darbības formātiem. Pieaug arī pieprasījums pēc risinājumiem ar elektrouzlādi, atpūtas zonām un ērtu piekļuvi autotransportam, kā arī pēc ilgtspējīgiem un digitalizētiem ēku pārvaldības risinājumiem. Turpinās interese par jaunajiem attīstības punktiem Mūkupurva, Dreiliņu un Ķekavas virzienā. Rīgas centra ielu tirdzniecības telpas aizpildās ar piepūli, saglabājoties augstam vakances līmenim, tādēļ nomnieki paliek prasīgāki attiecībā uz elastīgiem līgumiem. Tāpat Vecrīgai joprojām ir raksturīgs augsts vakanču līmenis, kaut arī nākotnē potenciāli varētu parādīties jauni gastronomiskie un nišas koncepti, kas veicinātu pakāpenisku segmenta atdzīvošanos.

Nozīmīgākie turpmāko gadu projekti būs Preses nama kvartāla mazumtirdzniecības zona (~ 7 000 m²) un Andrejsalas "Riga Waterfront" attīstības posmi, piedāvājot jaunas promenādes un komerctelpas pie ūdens. Tomēr šos projektus pavada izaicinājumi, piemēram, nomnieku spēja nodrošināt rentablu klientu plūsmu, īpaši nesezonā, un to gatavība ticēt ilgtermiņa ienesīgumam. Paralēli aug interese par mazākiem, lokālajai kopienai pielāgotiem tirdzniecības parkiem dzīvojamo rajonu tuvumā. Vērojama arī stabila orientēšanās uz dzīvojamiem rajoniem, tostarp Pļavniekiem, Purvciemu, Imantu, Dreiliņiem un Kluso centru, kur pircēji un investori priekšroku dod teritorijām ar jau izveidojušos iedzīvotāju bāzi un attīstības potenciālu.

Namīpašumi

Darījumu skaits ar namīpašumiem un vidējā cena (EUR/m²)

Darījumu sadalījums pa platībām, 2024.-2025. g.



Ēkas tips	Vidējās cenas 2025. g.
Mūra ēkas	710 EUR/m²
Koka ēkas	320 EUR/m²

Avots: "Latio"

Cenas un ienesīgums atkarībā no namīpašuma tipa

Tipi	Cena (eur/m²)	Ienesīgums no īres
1. Namīpašumi sliktā vai neapmierinošā stāvoklī, kurus iegādājas, lai veiktu pilno rekonstrukciju, mainot gan dzīvokļu plānojumu, gan kopējo stāvokli ēkai un iekštelpām	400 – 600 EUR/m²	Nav nosakāms, jo darījuma mērķis visbiežāk ir cits
2. Vidusmēra namīpašumi ar naudas plūsmu, kas daļēji atbilst tirgus līmenim, kurus iegādājas, lai veiktu daļējus uzlabojumus, atbrīvotu no ilgtermiņa īrniekiem, paceltu īres maksas un pārdotu kā īres namu ar stabilu un pievilcīgu naudas plūsmu vai izpārdotu kā dzīvokļus	600 – 700 EUR/m²	4-5%* Bieži nav nosakāms, jo darījuma mērķis visbiežāk ir cits
3. Pilnībā rekonstruēti namīpašumi ar stabilu naudas plūsmu un maksimālo aizpildījumu	1 200 – 1 500 EUR/m²	6-7%

Avots: "Latio"

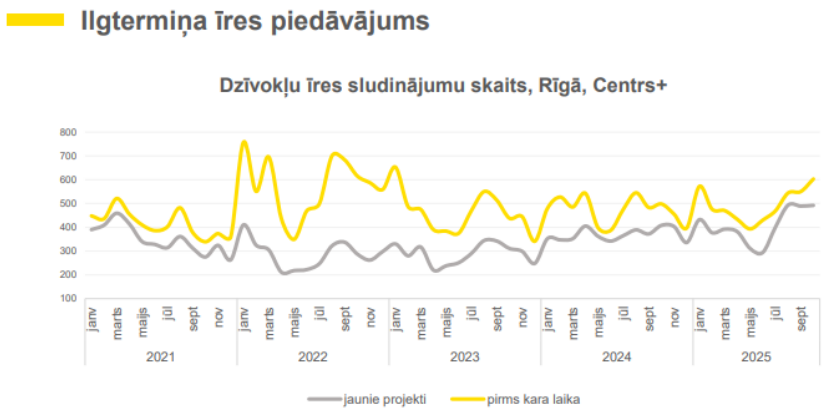
Visvairāk šobrīd darījumi notiek ar otrā tipa namīpašumiem, kurus iegādājas, lai veiktu rekonstrukciju un dzīvokļu izpārdošanu. Vismazāk ir darījumu ar pilnībā rekonstruētiem īres namiem ar stabilu naudas plūsmu. Pēc Latio speciālistu rīcībā esošās informācijas, arī piedāvājumu skaits ar trešā tipa namīpašumiem ir ļoti ierobežots, bet no pircēju puses ir ļoti liels pieprasījums iegadāties tiešu šādus īpašumus. Tāpat tiek novērots, ka darījumu ar pirmo namīpašumu tipu (tehniski un juridiski "slikts") kļūst arvien mazāk. Namīpašumi, kuros īpašnieki veic pilnu to rekonstrukciju un pilnībā atjauno ēkas atbilstoši mūsdienu prasībām, pārdošanas tirgū kā vienots namīpašums praktiski neatgriežas. Ņemot vērā lielās rekonstrukcijas darbu izmaksas, šādus īpašumus īpašnieki saglabā kā īres namus vai veic to izpārdošanu pa atsevišķiem dzīvokļiem, komerctelpām. Namīpašumu segmentā katrs no darījumiem ir savā ziņā unikāls gadījums.

Vidējā īres cena EUR/mēnesī/m² atšķirīga tehniska stāvokļa īres namos

Īrējamā platība	Labs tehniskais stāvoklis	Apmierinošs tehniskais stāvoklis
15-20 m²	15-22 EUR/mēnesī/m²	11-16 EUR/mēnesī/m²
30-40 m²	10-18 EUR/mēnesī/m²	7-13 EUR/mēnesī/m²
60-80 m²	9-17 EUR/mēnesī/m²	6-12 EUR/mēnesī/m²

Avots: "Latio"

Avots: "Latio"



Avots: "Latio"

Vidējā mēneša īres maksa pirmskara laika namīpašumos Rīgā, Centrs+

Gadi	1 ist.		2 ist.		3 ist.	
	EUR/mēn.	EUR/m²	EUR/mēn.	EUR/m²	EUR/mēn.	EUR/m²
2023	295	10,2	450	8,8	655	8,0
2024	310	10,8	480	9,4	720	8,7
2025	345	11,8	510	10,1	775	9,4

Avots: "Latio"

Namīpašumu segments 2025. gada laikā demonstrē ievērojamu aktivitāti, turpinot apliecināt stabilu investoru interesi un augošu darījumu intensitāti. Publiskais piedāvājums saglabājas ierobežots, taču tirgus struktūrā iezīmējas skaidras tendences, it īpaši centrālajās Rīgas teritorijās un Vecrīgā, kur novērojams būtisks darījumu pieaugums ar rekonstruējamiem objektiem. Šie īpašumi ne vienmēr tiek iegādāti kā klasiskie īres nami, bet bieži vien tiek piemēroti alternatīvam lietojumam, tostarp dzīvokļu, viesnīcu vai apartamentu attīstībai. Tirgū saglabājas izteikta interese no mazajiem investoriem, īpaši darījumu segmentos līdz 0,5–1,0 milj. EUR, tomēr šajā cenu kategorijā piedāvājums ir īpaši ierobežots. Vienlaikus 2025. gadā ir pieaudzis darījumu skaits ar lieliem, virs 3000 m² namīpašumiem, kurus investori pārsvarā iegādājas tālākai izpārdošanai, rekonstrukcijai vai pārprofilēšanai, saglabājot tos kā īres namus. Ekspozīcijas laiks tirgū pakāpeniski samazinās, jo pieprasījums un investoru pārliecība par cenu pieaugumu veicina ātrāku lēmumu pieņemšanu. Zīmīgi ir darījumi, kas notiek ārpus publiskā tirgus — pircēji bieži tiek meklēti tiešā veidā, izmantojot nozares kontaktiem raksturīgo "slēgto" apriti. Tas norāda uz tirgus daļas neformālu un mazāk caurspīdīgu segmentu, kur aktīvi darbojas investori ar skaidri definētu interesi par konkrētām lokācijām un īpašumu tipiem. Rīgas centra un centra tuvumā esošajās teritorijās pakāpeniski atjaunojas aktivitāte, ko veicina cenu starpība starp dzīvokļiem jaunajos mikrorajonu projektos un īpašumiem centra vēsturiskajās ēkās. Dzīvokļi jauno projektu ēkās mikrorajonos ir teicamā tehniskā kondīcijā, tomēr, neskatoties uz nepieciešamību veikt remontu un ierobežotu autostāvvietu pieejamību, dzīvokļu iegāde centrā kļūst ekonomiski izdevīgāka, jo kredīta maksājumi par šādiem objektiem ir pieejamāki.

Cenu dinamika namīpašumu segmentā saglabājas relatīvi stabila. Vidējas kvalitātes objekti tiek tirgoti par 600– 700 EUR/m², savukārt nerekonstruētām koka ēkām cena biežāk ir 400–600 EUR/m², bet mūra ēkām — 600–700 EUR/m². Darījumi ar tehniski vai juridiski sarežģītiem īpašumiem cenās

400–500 EUR/m² kļūst arvien retāki, savukārt pilnībā rekonstruētu namīpašumu darījumi tirgū ir epizodiski un galvenokārt raksturīgi mazākiem objektiem ar cenu 1200–1500 EUR/m². Ienesīguma ziņā tirgus ir nevienmērīgs. Lielākā daļa darījumu vidējā cenu diapazonā (600–700 EUR/m²) netiek veikti ar mērķi attīstīt klasisku īres namu — šajos gadījumos faktiskā ienesīguma likme nepārsniedz 4–5% un nav pirkuma motivējošais faktors. Klasiskā īres segmentā, kur īpašums tiek iegādāts un turēts ar mērķi nodrošināt stabilu naudas plūsmu, ienesīguma likmes ir augstākas — vidēji 6–7%, taču šādi darījumi ir mazāk izplatīti. Īres tirgus šobrīd ir ļoti aktīvs. Neskatoties uz to, ka piedāvājums dažos segmentos ir pieaudzis, kvalitatīvi apsaimniekotu īres namu aizpildījums saglabājas ļoti augsts — aptuveni 95% objektu ir iznomāti. Vidējās īres maksas svārstās ap 10–18 EUR/m², un labi pārvaldīti īpašumi turpina nodrošināt stabilu īrnieku interesi un minimālu vakanci. Kopumā namīpašumu segments 2025. gadā demonstrē nozīmīgu aktivitātes kāpumu, pieprasījuma atjaunošanos centrālajās teritorijās un pieaugošu investoru interesi gan par attīstāmiem, gan rekonstruējamiem objektiem. Tirgus turpina attīstīties mērķtiecīgi un pragmatiski, un prognozējams, ka interese par centra un tuvumā izvietotām vēsturiskajām ēkām saglabāsies augsta arī turpmākajos ceturkšņos.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās prestižajā pilsētas centrālajā daļā ar attīstītu infrastruktūru (+).
2. Zemes gabala platība (+).
3. Ēkas tehniskais stāvoklis, vietām bojātas nesošās un norobežojošās konstrukcijas (-).
4. Lielākajai daļai ēkas telpu nepieciešams remonts (-).
5. Vienstāva piebūve pagalmā ļoti sliktā stāvoklī, sienās lielas plaisas (-).
6. Ēka arhitektūras un mākslas piemineklis, kas ierobežo saimniecisko darbību (-).
7. Ēkas plānojums ierobežo izmantošanas iespējas (-).
8. Ēkā nav lifta (-).
9. Piekļūšana no Šķūņu un Zirgu ielām (+).
10. Pa logiem skats uz Doma laukumu (+).
11. Dalītās īpašuma tiesības, 1/8 domājamajā daļā izvietotas kluba telpas (-).
12. Ierobežotas transporta līdzekļu novietošanas iespējas tieši pie īpašuma (-).

3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

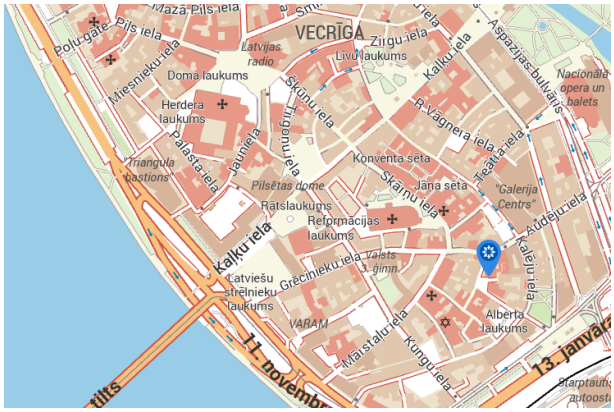
Par aprēķinu pamatvienību pieņemta ēkas 7/8 domājamo daļu kopējā platība 1864,7 m^2.
Nosakot nekustamā īpašuma iespējamo tirgus vērtību tiek analizēta visa pieejamā informācija par pēdējo gadu laikā pārdotiem salīdzināmiem nekustamiem īpašumiem pilsētas Vecrīgas daļā (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv) un pašlaik esošais līdzvērtīgu īpašumu piedāvājums.

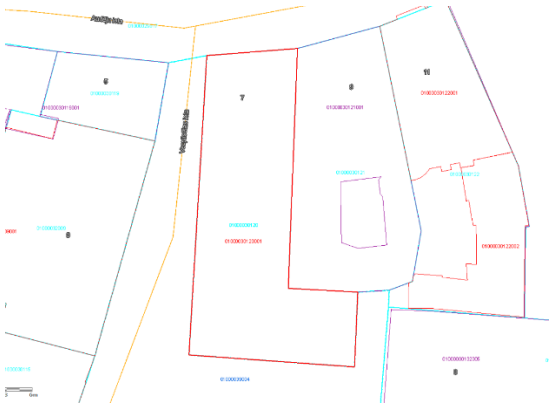
Vecrīga, Audēju iela 7

Audēju iela 7, kadastra Nr.0100 003 0120, izvietota pie Audēju un Vecpilsētas ielu krustojuma, 1800.gadā celta 5 - stāvu ķieģeļu mūra administratīvā ēka ar pagraba stāvu, ar kopējo platību 2026,8 m^2, zeme 470 m^2, pilsētas ūdens, kanalizācija, apkure, iekšējās apdares stāvoklis ir apmierinošs vai slikts, ēkā un telpās nepieciešams veikt kapitālo remontu pēc vizuālās apsekošanas rezultātiem ir jāveic mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām atbilstošu remontu, pārdošanas laiks

2024.gada februāris, pārdošanas cena 1 800 000 EUR, jeb 888 EUR/m² attiecinot uz apbūves kopējo platību 2026,8 m².

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0140
-	14.12.2025	7314010700	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0470
-	14.12.2025	7314010202	valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	0.0470
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0019
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0025
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0470
-	14.12.2025	7314010106	reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis	0.0470
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0020
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0470





CENU BANKA

Cenas Jaunumi Pārskati

← Doties atpakaļ

+ Pievienot salīdzināšanai PDF

Audēju iela 7, Rīga (Vecpilsēta)

Zeme Būve | Biroji | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena				Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²		Būvei	Zemei
05/02/2024	1808775	01000030120	2 026.8	470	1 800 000	888	3 830		1/1	1/1

Informācija | Sludinājumi 9 | Darījumi 1 | Attēli 30 | Komentāri | Karte | Kadastrs | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID	1808775
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	05/02/2024
Reģistrācijas datums	21/02/2024
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Juridiska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000030120
Kopējā platība	470.0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	470.0 m² / 0.0 ha
NĪLM	801 (460 m²), 1001 (10 m²)
Apbūve	nav

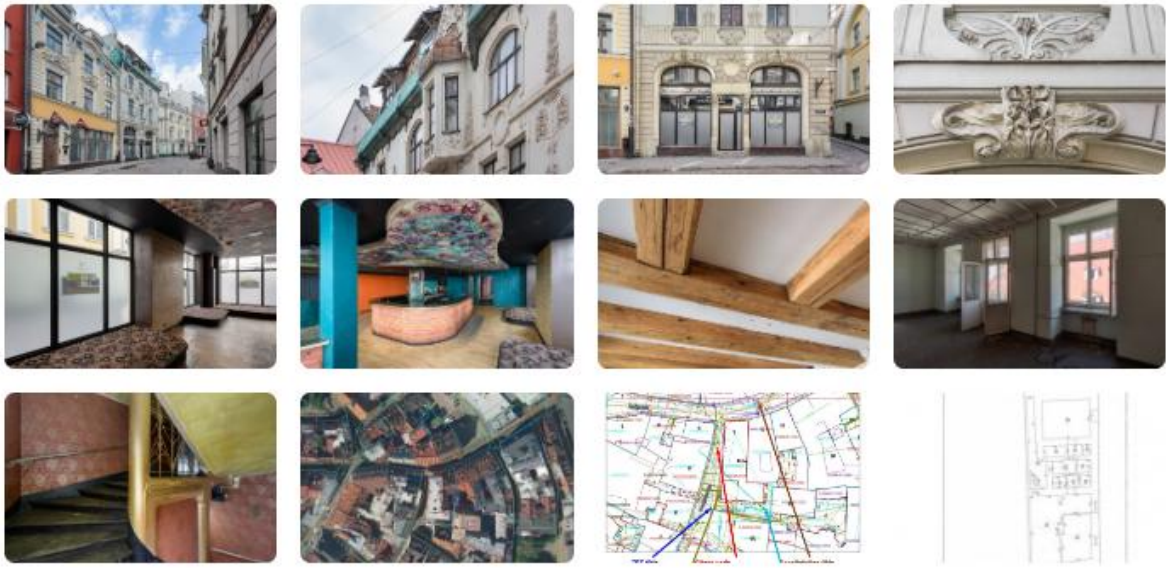
Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	470.0 m²

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Tilpums	Stāvi	Fiziskais nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves ārsienu materiāls	Adrese
2 026.8 m²	469.1 m²	9 589 m²	5	55%	1800	01000030120001	Biroju ēkas (1220)	1/1		Audēju iela 7, Rīga

Foto no sludinājumiem

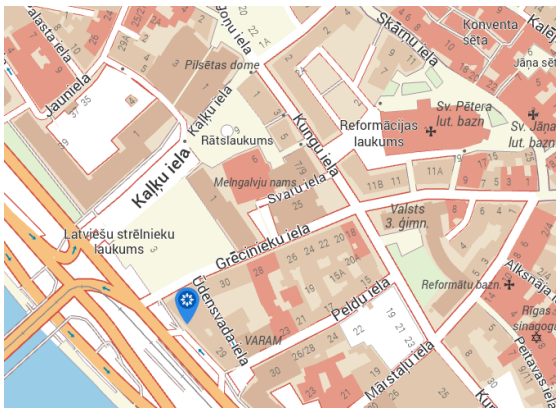


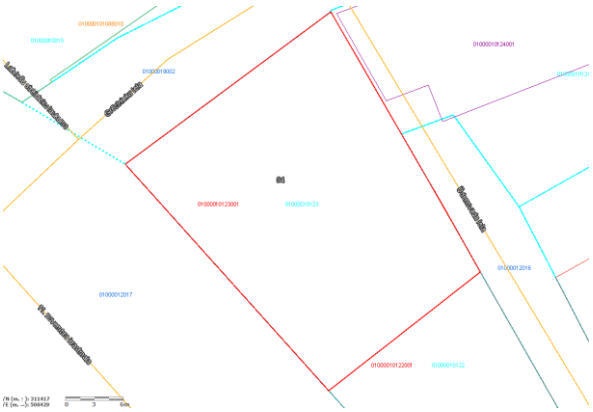
(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

Vecrīga, Grēcinieku iela 34

Grēcinieku iela 34, kadastra Nr.0100 001 0123, izvietota pie Grēcinieku ielas un 11.novembra krastmalas krustojuma, 1888.gadā būvēta 5 - stāvu ķieģeļu mūra administratīvā ēka ar pagraba stāvu, ar kopējo platību 3217,8 m^2, zeme 719 m^2, visas pilsētas komunikācijas, apdares stāvoklis ir apmierinošs, pārdošanas laiks 2025.gada februāris, pārdošanas cena 2 700 000 EUR, jeb 839 EUR/m^2 attiecinot uz apbūves kopējo platību 3217,8 m^2.

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0079
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0719
-	14.12.2025	7314010202	valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	0.0719
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0020
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0041
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0719
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0012
-	14.12.2025	7314010700	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0719





CENU BANKA

Cenas Jaunumi Pārskati G

← Doties atpakaļ

+ Pievienot salīdzināšanai PDF 1 lpp

Grēcinieku iela 34, Rīga (Vecpilsēta)

Zeme Būve | Ārstniecībai, veselībai | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Būvei	Zemei
28/02/2025	2071519	01000010123	3 217.8	719	2 700 000	839	3 755	1/1	1/1

Informācija | Sludinājumi 4 | Darījumi 1 | Attēli 45 | Komentāri | Karte | Kadastrs | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID	2071519
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	28/02/2025
Reģistrācijas datums	12/03/2025
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Juridiska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000010123
Kopējā platība	719.0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	719.0 m² / 0.1 ha
NĪLM	801 (12 m²), 902 (707 m²)
Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	719.0 m²

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves ārsienu materiāls	Adrese
3 217.8 m²	721.9 m²	17 109 m²	5	V3	nav zināms	01000010123001	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas (1264)	1/1		Grēcinieku iela 34, Rīga

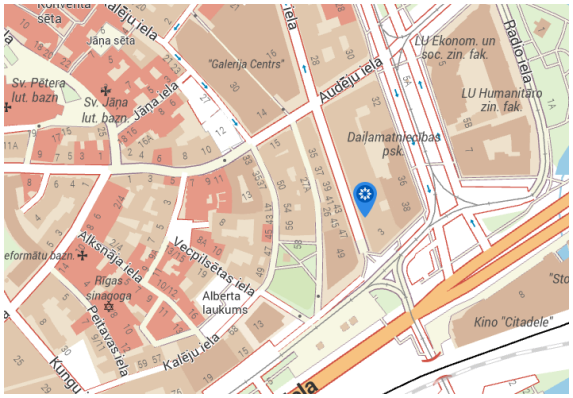
Foto no sludinājumiem

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

Vecrīga, Vaļņu iela 32

Vaļņu iela 32, kadastra Nr.0100 005 0111, izvietota pie Vaļņu 13.janvāra ielu krustojuma, 1938.gadā būvēta 5 - stāvu ķieģeļu mūra administratīvā ēka ar pagraba stāvu, ar kopējo platību 1954,3 m^2, zeme 607 m^2, visas pilsētas komunikācijas, apdares stāvoklis ir apmierinošs, pārdošanas laiks 2025.gada novembris, pārdošanas cena 1 569 484 EUR, jeb 803 EUR/m^2 attiecinot uz apbūves kopējo platību 1954,3 m^2.

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0607
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0036
-	14.12.2025	7314010202	valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	0.0607
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0607
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0039
-	14.12.2025	7314010700	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0607
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002
-	01.02.2025	7312040600	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0005
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0005



CENU BANKA

Cenas Jaunumi Pārskati Grafiki Pal

← Doties atpakaļ

+ Pievienot salīdzināšanai PDF 1 lpp Lejupiel

Vaļņu iela 32, Rīga (Vecpilsēta)

Zeme Būve | Biroji | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Būvei	Zemei
14/11/2025	2232757	01000050111	1 954.3	607	1 569 484	803	2 586	1/1	1/1

Informācija | Sludinājumi 17 | Darījumi | Attēli 704 | Komentāri 1 | Karte | Kadastrs | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID	2232757
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	14/11/2025
Reģistrācijas datums	28/11/2025
Pārdevēja tips	Valsts vai pašvaldība
Pircēja tips	Juridiska persona

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	607.0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	0 m²

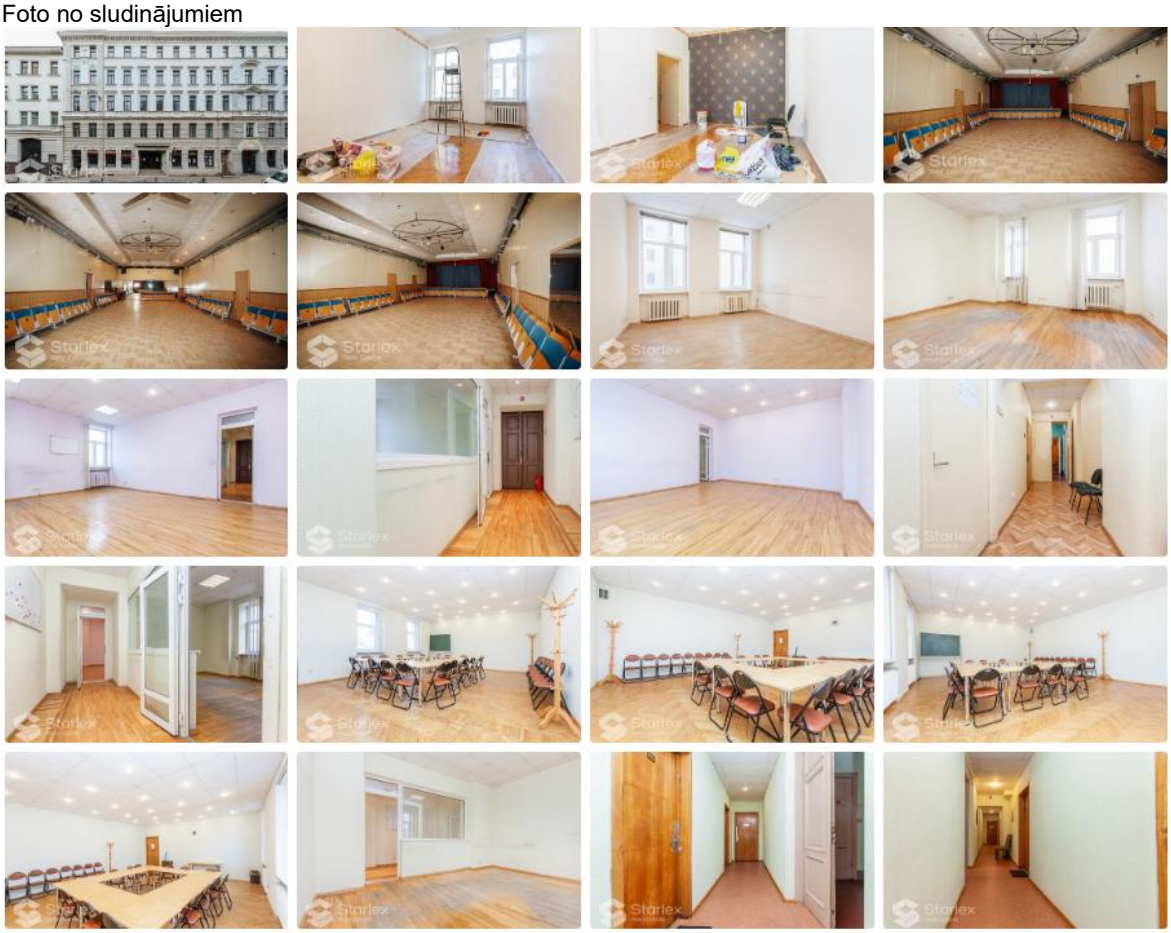
Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000050111
Kopējā platība	607.0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	607.0 m² / 0.1 ha
NĪLM	903 (607 m²)
Apbūve	nav

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves ārsienu materiāls	Adrese
1 954.3 m²	583.3 m²	8 977 m²	5	V2	1938	01000050111001	Biroju ēkas (1220)	1/1		Vaļņu iela 32, Rīga

Foto no sludinājumiem



(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Šķūņu iela 17	Audēju iela 7		Grēcinieku iela 34		Vaļņu iela 32	
Pārdošanas datums		02.2024.		02.2025.		11.2025.	
Darījuma cena, EUR		1 800 000		2 700 000		1 569 484	
Ēkas platība, m²	1864,7	2 026,8		3 217,8		1 954,3	
Zemes gabala platība, m²	770	470		719		607	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		888,1		839,08		803,09	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**
Darījuma apstākļi		*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*
Darījuma laiks		*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*
Kopējā korekcija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Atbilstoši darījumu apstākļiem un laikam koriģētā 1 kv.m cena, EUR		**888,10**		**839,08**		**803,09**	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**
Atrašanās vieta		5%	44,40	-10%	-83,91	5%	40,15
- novietojums pilsētā		*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*
- novietojums pilsētas daļā		*5%*	*44,40*	*0%*	*0,00*	*5%*	*40,15*
- piebraukšanas iespējas		*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*
- apkārtne		*0%*	*0,00*	*-10%*	*-83,91*	*0%*	*0,00*
Zemes gabala platība		*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*
Zemes gabala konfigurācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskā kvalitāte		-10%	-88,81	-20%	-167,82	-20%	-160,62
Ēkas kopējās platības korekcija		0%	0,00	10%	83,91	0%	0,00
Inženierkomunikāciju nodrošinājums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dalītās īpašumtiesības		-10%	-88,81	-10%	-83,91	-10%	-80,31
Kopējā korekcija		**-15%**	**-133,21**	**-30%**	**-251,72**	**-25%**	**-200,77**
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		**754,88**		**587,36**		**602,32**	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	**648**						
Vērtējamā īpašuma aprēķinātā vērtība, EUR				**1 208 000**			

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta (noapaļojot) 648 EUR/m², rēķinot uz ēkas 7/8 domājamo daļu platību 1864.7 m². Nekustamā īpašuma 7/8 domājamo daļu tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 1 208 000 EUR.

Pašlaik līdzvērtīgi īpašumi pilsētas Vecrīgas daļā pārdošanai netiek piedāvāti.

4. KOPSAVILKUMS

Apkopojot veikto aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma Rīgā, Šķūņu ielā 17 (kadastra Nr.0100 006 0035) 7/8 domājamo daļu tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 12.maijā aprēķināta **1 208 000 EUR** (Viens miljons divi simti astoņi tūkstoši euro),

Aprēķinātās īpašuma tirgus vērtības ir spēkā, ja īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašuma tiesības sakārtotas atbilstoši LV likumdošanas normām.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:
- *manis saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,*
- *secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- *man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr. 88) Ģirts Kļaviņš