NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Miera iela 94-1
Kadastra Nr.0100 922 3193
NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Maksātnespējas procesa administratore Māra Zepa

Novērtēšanas datums: 2026. gada 16. oktobris

Ar šo kodu Jums ir iespēja pasūtīt vērtējumu tiešsaistē, kā arī iepazīties ar SIA „PRO MOTION" sniegtajiem pakalpojumiem.

2026. gada 16. oktobris
Nr. RG – NĪ – 24/2026.

Maksātnespējas procesa administratore Māra Zepa

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – Neapdzīvojamā telpa Nr.1 ar platību 270m^2 (VZD – 260.2m^2) un pie tās piederošas 270/1806 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 922 3193, kas atrodas Rīgā, Miera ielā 94, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 922 3193, kas atrodas Rīgā, Miera ielā 94-1, 2026. gada 16. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

74 750EUR (septiņdesmit četri tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam, pēc darba uzdevuma un mērķa un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION”. Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,
E. Gusarovs

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

R. Gulbis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....3
- 3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (KARTE) 5
3. FOTOATTĒLI.....6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....9
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....9
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....9
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 10
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....10
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.....10
5.3. Labākais izmantošanas veids.....11
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....11
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....18
5.6. Vērtēšanas pieejas.....18
6. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS) 19
6.1. Ienākumu pieeja.....19
6.2. Salīdzināmo darījumu pieeja.....21
7. REZULTĀTU PAZIŅOŠANA.....23
8.APLIECINĀJUMS 23

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

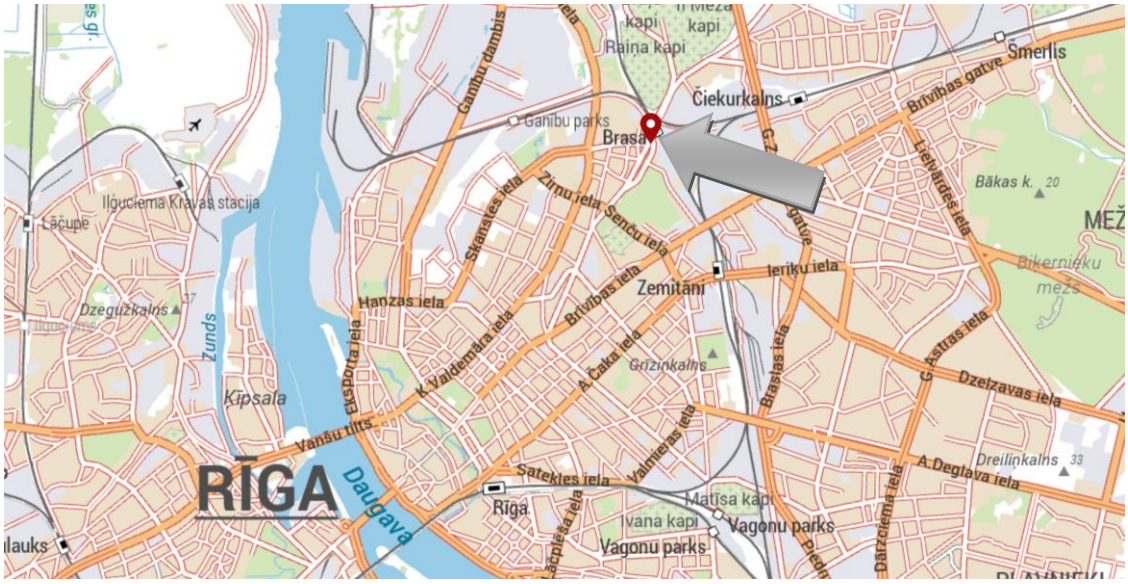
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

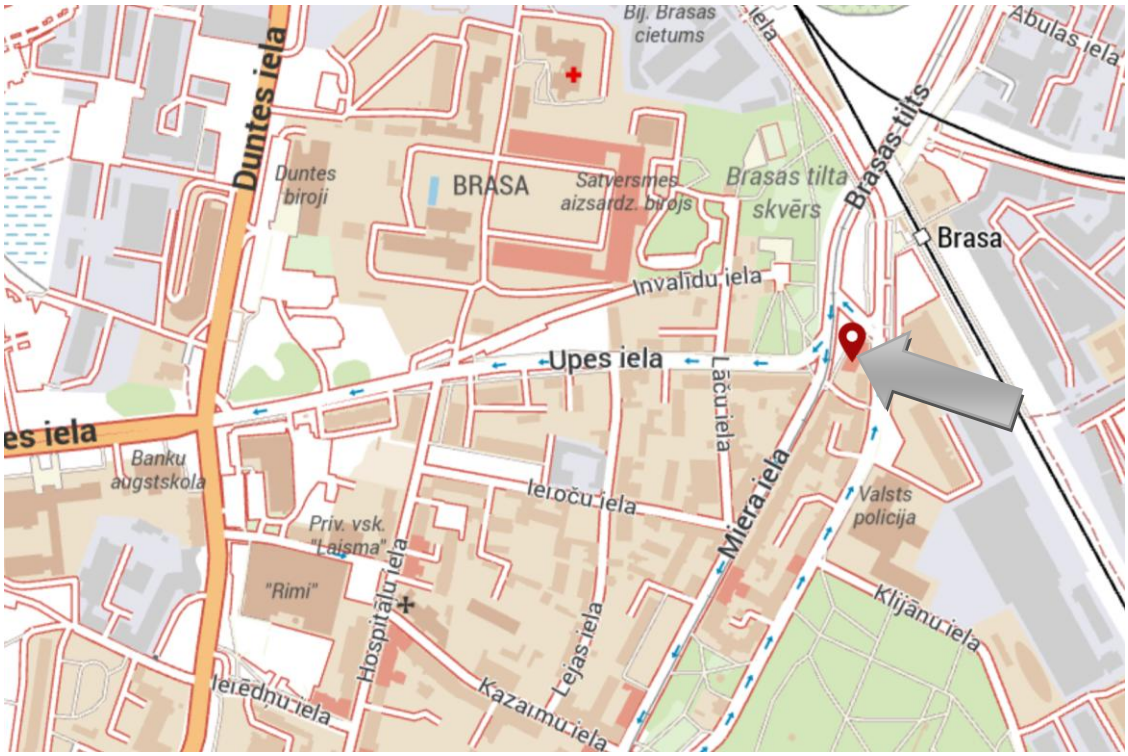
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – Neapdzīvojamā telpa Nr.1 ar platību 270m^2 (VZD – 260.2m^2) un pie tās piederošas 270/1806 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 922 3193, kas atrodas Rīgā, Miera ielā 94.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 16. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Maksātnespējas procesa administratore Māra Zepa
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**74 750EUR** (septiņdesmit četri tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: KL Retail, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103388462.
Kadastra Nr.	0100 922 3193.
VĒRTĒJAMAIS OBJEKTS	Neapdzīvojamā telpa Nr.1 - Veikals ar platību 270m^2 (VZD – 260.2m^2)
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres, nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Aprēķinu pamatā tiek ņemta VZD datos reģistrētā platība – 260.2m^2.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 16. oktobris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Kadastrālā uzmērīšanas lieta. Iesniegums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)





www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Fasāde/skatlogi.



Skatlogi.



Apkārtne.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas..



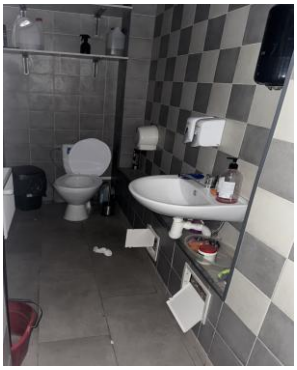
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Gāzes apkures katls.



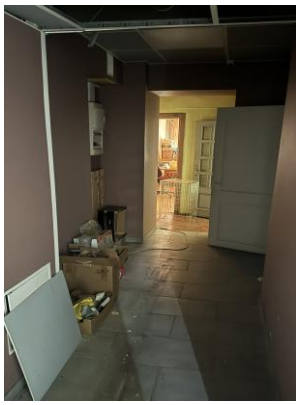
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Ieeja pagrabstāvā.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā, Brasa. Apkārtni veido jaukta tipa dzīvojamās un komerciāla rakstura ēkas. Visi lielie infrastruktūras objekti novietoti tuvajā apkārtnē.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /projekts	Pirmskara laika (1900.g.) ar daļēji renovētu ēkas fasādi
stāvu skaits ēkā	6
stāvs ēkā	-1-1/6
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs/labs
Telpas:	
Platība	260.2m^2 (VZD dati)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Centralizēta
kanalizācija	Centralizēta
gāze	Centralizēta
apkure	Autonomā gāzes/kondicionieri
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs

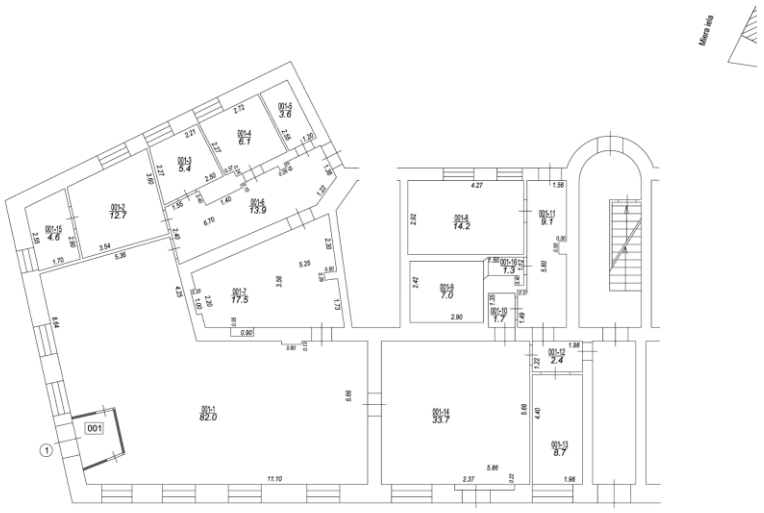
Logi - pakešu. Tika konstatēti kondicionieri.

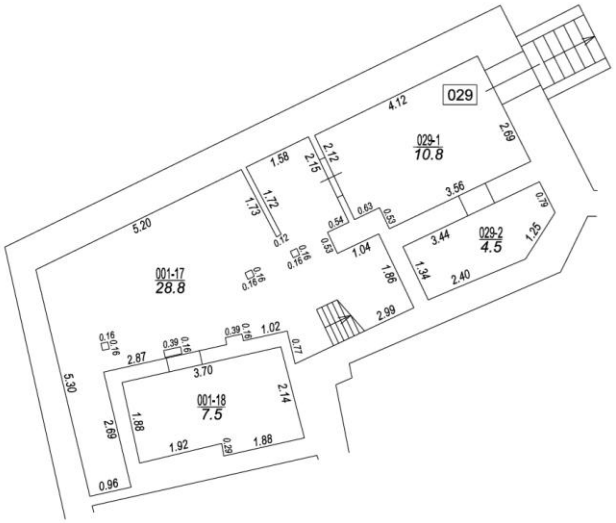
Lietošanas veids:1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa

Telpas kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Vietām nepieciešams veikt apdares uzlabojuma darbus. Apdari veido: sienas-krāsojums/flīzes; grīdas- flīzes/betona/laminmāts.

Telpu plānojums :

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tirdzniecības zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	82	Nav
2	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	12.7	Nav
3	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	5.4	Nav
4	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	6.1	Nav
5	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	3.6	Nav
6	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	13.9	Nav
7	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	17.5	Nav
8	Virtuve	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	14.2	Nav
9	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	7	Nav
10	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	1.7	Nav
11	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	9.1	Nav
12	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	2.4	Nav
13	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	8.7	Nav
14	Kafejnīca	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	33.7	Nav
15	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	4.6	Nav
16	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	1.3	Nav
17	Saimniecības telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.03	1.9	2.15	28.8	Nav
18	Saimniecības telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.83	1.75	1.9	7.5	Nav





5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana"*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;

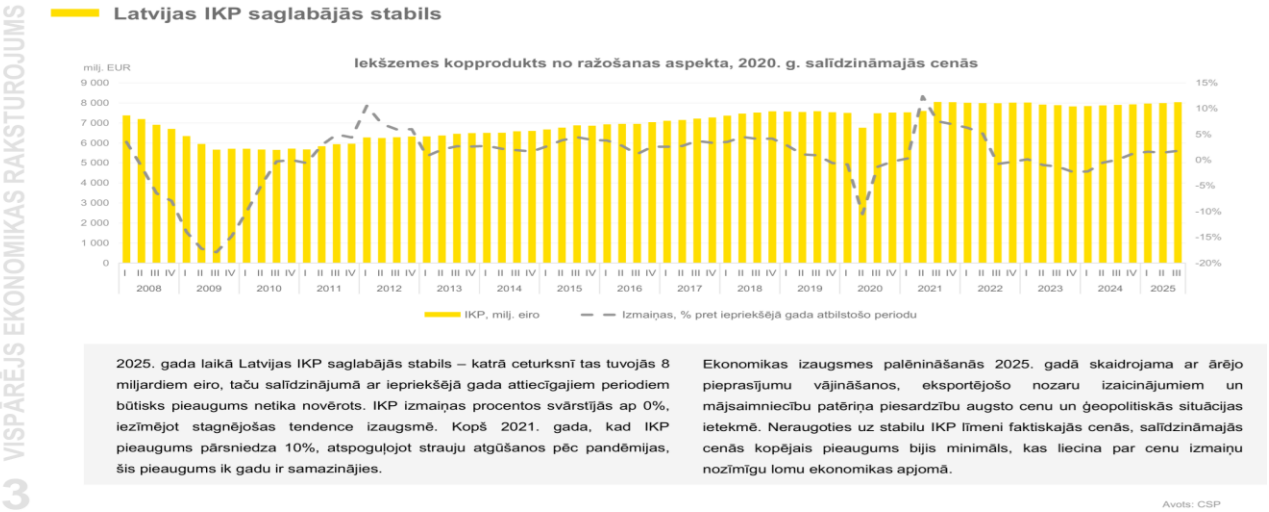
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

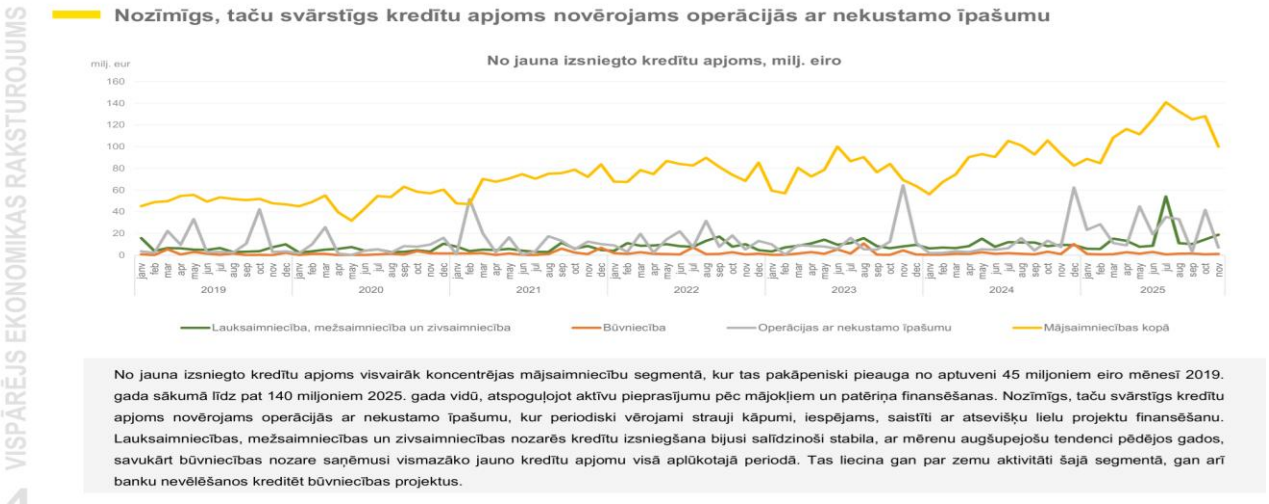
5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un*, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam–**tirdzniecības telpas.**

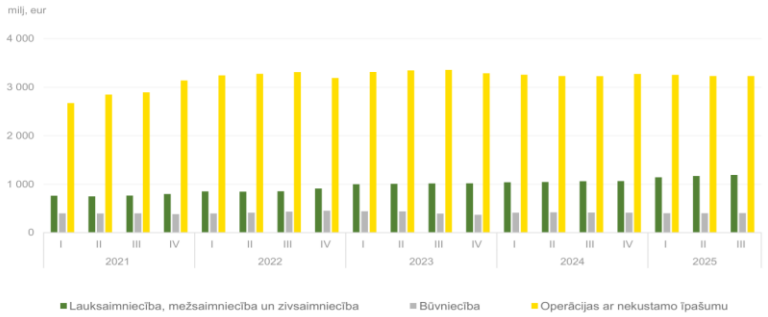
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts





Tiešo investīciju apjoms operācijās ar nekustamo īpašumu saglabājas stabils

Tiešās investīcijas darbības veidu dalījumā Latvijā (atlikums perioda beigās, milj. EUR)

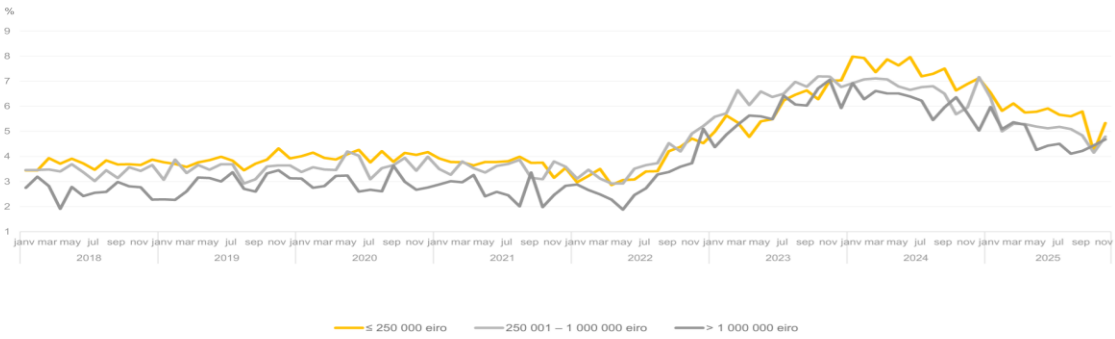


Avots: Latvijas Banka

Vislielākais tiešo investīciju apjoms nemainīgi novērots operācijās ar nekustamo īpašumu, kur investīciju apjoms katrā ceturksnī pārsniedza 3 miljardus eiro un saglabājās stabils no perioda uz periodu. Salīdzinājumā ar citiem sektoriem, šis rādītājs ievērojami dominē. Lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības nozare ir piedzīvojusi pakāpenisku pieaugumu – investīciju apjoms no aptuveni 700 miljoniem 2021. gada sākumā pieaudzis līdz nedaudz virs 1 miljardam eiro 2024. gadā, norādot uz investoru pastiprinātu interesi un nozares attīstību. Savukārt būvniecības nozarē investīciju apjoms bijis viszemākais un salīdzinoši nemainīgs, svārstoties aptuveni starp 200 un 300 miljoniem eiro. Kopumā dati liecina par relatīvi nemainīgu investīciju struktūru Latvijā, kur dominē nekustamā īpašuma sektors, bet iezīmējas arī pozitīva tendence lauksaimniecības un saistīto nozaru attīstībā.

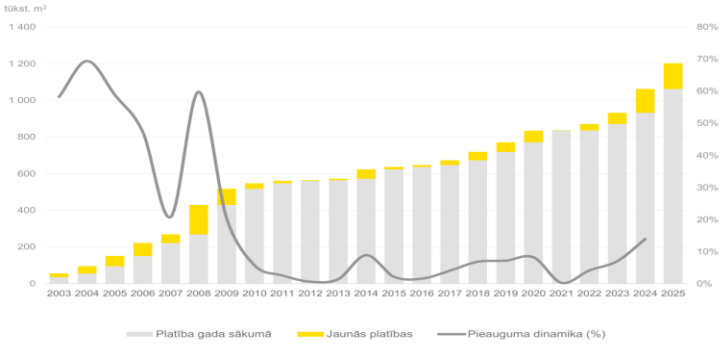
Kā mainās vidējās svērtās procentu likmes nefinanšu sabiedrībām?

Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes



Avots: Latvijas Banka

Biroju platību dinamika



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.

• E 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.

BIROJU PLATĪBAS

13



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 eiro/ m².

• 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 piesaistot 15,95 miljonus eiro.

BIROJU PLATĪBAS

14



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*.

BIROJU PLATĪBAS

15



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.

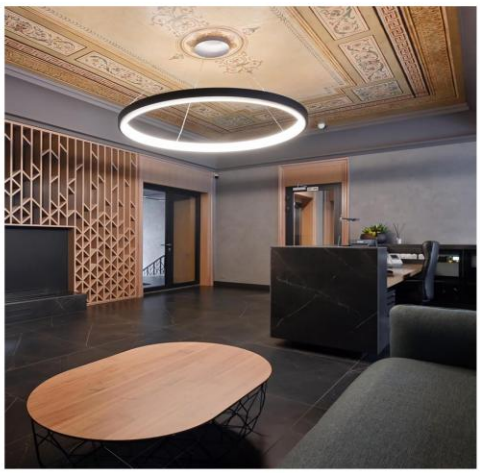
• Par 1,75 milj. eiro (1680 EUR/m²) ir pārdota 2008. gadā celta ēka Biķernieku ielā 25A, kas tiek izmantota kā medicīniska laboratorija. Pircējs ir SIA *Rizome*, patiesais labuma guvējs (PLG) ir Latvijas pilsonis ar PLG statusu sešos uzņēmumos, tajā skaitā SIA *E. Gulbja Laboratorija*. Ēku kopplatība 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.



Lielākie darījumi:

• 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/ m²) 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

Centrālais darījumu rajons (CDR)

- *galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, ko raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;*
- *atlasīti rajoni: Skanste, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis.*

A klases biroju telpas

- *prestižas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;*
- *moderna arhitektūra un tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi), pārdomāts interjers;*
- *izcilās atrašanās vietas un plašo ērtību dēļ A klases birojos ir noteiktas augstākas nomas maksas.*

B1 klases biroji

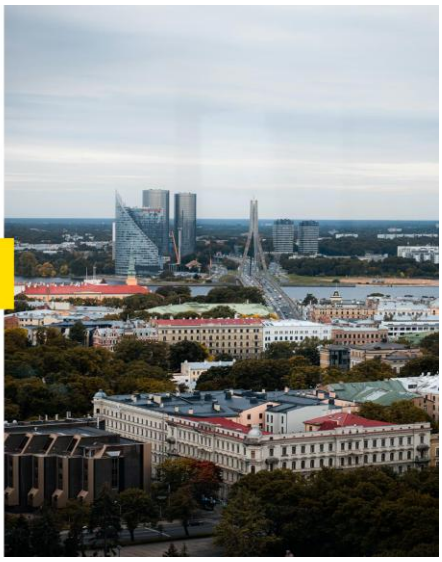
- *labi uzturētas, kvalitatīvas darba telpas, taču ērtību līmenis nav tik augsts kā A klases birojiem;*
- *bieži atrodas iekārojamās, tuvu sasniedzamās lokācijās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;*
- *pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;*
- *populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskata augstākās cenas variantus.*

B2 klases biroji

- *parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/ atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroju vajadzībām;*
- *nodrošina apmierinošu vai labu darba vietu;*
- *tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas ar zemākām izmaksām.*

C klases biroji

- *visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;*
- *nereti atrodas mazāk pieprasītos rajonos ārpus centra;*
- *var trūkt dažu būtisku ērtību;*
- *piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgu risinājumu savam biznesam;*
- *var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.*

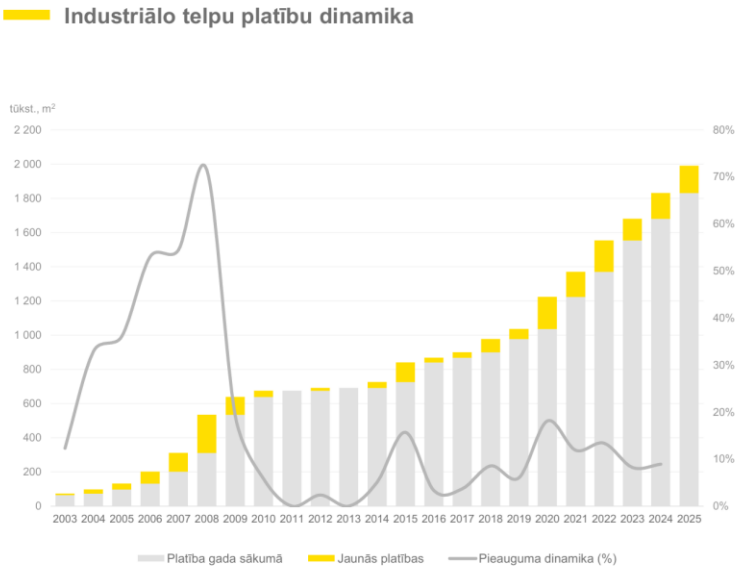






CDR – centra darījumu rajons





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

• Ekspluatācijā ir nodota *Depo* veikalu tīkla loģistikas centra 1. kārta Salaspils pagastā, Jaunsauriešos, Vanagu ielā 5. Loģistikas centra kopējā platība ir 67 798 m².

• Ekspluatācijā ir nodota noliktava 24 391 m2 platībā Kaķasēķļa dambī 31, Rīgā, kas pieder ar *Amber Beverage Group* saistītam uzņēmumam.

• Ekspluatācijā ir nodota SIA *Gemoss* noliktavas un biroju ēka Mūkusalas ielā 75A, Rīgā. Šis ir pirmais industriālās ēkas projekts Baltijā, kurā plaši izmantoti polikarbonāta risinājumi, nodrošinot augstu energoefektivitāti un atbilstību ilgtspējas principiem. Jaunās ēkas kopējā platība ir 7250 m². Ēkas būvniecībā, teritorijas labiekārtošanā, iekārtās un tehnoloģijās investēti vairāk nekā 6,4 miljoni eiro.

• Ekspluatācijā ir nodots Lietuvas kompānijas *Nordspace* viedo telpu biznesa parks Rīgā, Jūrkalnes ielā 62. Ir uzbūvētas divas viedo noliktavu ēkas 2105 m² kopplatībā, kas ir sadalītas autonomās telpās 44-102 m² platībā. Mērķa klientu grupas ir ražošanas, remonta, pakalpojumu, e-komercijas, mazumtirdzniecības uzņēmumi, kā arī privātpersonas. Galvenā telpu unikalitāte ir attālinātā kontroles sistēma, drošība un mazāks administratīvais slogs. Šis ir jau trešais *Nordspace* realizētais projekts Latvijā.

• Industriālais parks *MADARA* Rūpniecības ielā 39, Jelgavā, ir paplašinājis savas platības – ekspluatācijā ir nodotas papildu noliktavu telpas 1564 m² platībā.



2025. gada 2.-3. ceturkšņos attīstības stadijā esošās platības:

• Tika pabeigta Latvijas lidsabiedrības *airBaltic* kravas *angāra Baltic Cargo Hub* būvniecība 6 895 m² platībā Mazā Gramzdas ielā 9B, *Lidosta Rīga* teritorijā. Jaunatklātais *Baltic Cargo Hub* ir viens no lielākajiem specializētajiem aviācijas kravu apstrādes centriem Baltijā.

• Turpinās *Sirin Park Mārupe* attīstība – ir saskaņots otrās kārtas būvprojekts un uzsākti būvdarbi Rīgā, Mūkupurva ielā 7. Objekts atradīsies blakus tikko uzbūvētajam noliktavu kompleksam Grenču ielā 5. Jaunā kompleksa platība būs ap 28 300 m². Kopējās investīcijas sasniegs 16 miljonus eiro.

• Paplašinot *Kalnciema Biznesa Parku*, uzsākta noliktavu un tirdzniecības kompleksa būvniecība Kauguru ielā 10, Rīgā. Ēkas kopējā platība būs 6 300 m². Projekta attīstītājs ir SIA *Kalnciema Biroji*, *LNK Properties* grupas uzņēmums.

• Ir uzsākta vēl viena *stock office* biznesa centra (koncepts, kas paredz "trīs vienā" biznesam: birojs, noliktava un veikals vienā ēkā) būvniecība Rīgā, Grenču ielā 2E. Projekta attīstītājs ir SIA *G2E Stock Office*. Ēkas kopējā platība būs ap 16 000 m². Pielāgojamas biroja telpu platības būs no 30 līdz 500 m², tirdzniecības platības no 30 līdz 500 m² un noliktavu platības no 200 līdz 4000 m². Tiek plānots, ka telpas būs pieejamas iznomāšanai 2026. gada 1.ceturksnī.

• Ir uzsākta ar *Repharm* grupu (*Mēness Aptieka*) saistītā uzņēmuma noliktavu un biroja telpu ēkas būvniecība Mežkalna ielā 5, Rīgā. Ēkas kopējā platība būs ap 14 560 m².

• Ir uzsākti *VG Kvadra Pak* ražošanas ēkas pārbūves darbi Rīgā, Vienības gatvē 11. Tiek plānota esošās ēkas rekonstrukcija un ēkas platības paplašināšana. Pēc pārbūves kopējā telpu platība būs ap 15 000 m².

• Saskaņots būvniecības projekts *airBaltic Corporation* tehniskās apkalpošanas servisa termināļa ar biroja centru būvniecībai. Ēkas kopējā platība būs 34 500 m².

• Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildes stadijā atrodas *Forevers* noliktavas būvniecības projekts Granīta ielā 9A, Rīgā.



Ieceres:

• Apstiprināta iecere *TN Kurši* noliktavas būvniecībai Rīgā, Ropažu ielā 95, blakus jaunizbūvētajam *Kurši* veikalam.

• Apstiprināta iecere *Coca-Cola HBC Latvia* noliktavas būvniecībai Rīgā, Ulbrokas ielā 40. Noliktavas projektētā platība ir 4 724 m².

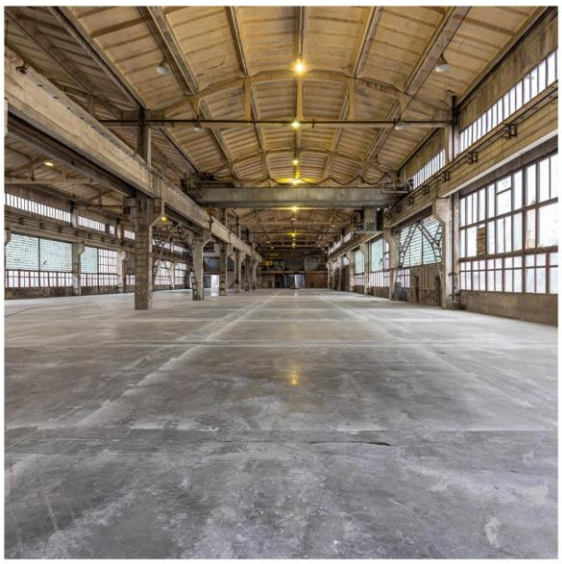
• Iesniegta iecere industriālā parka *VGP Park Riga Airport* būvniecībai Mūkupurva ielā 1 / Grenču ielā 2. Plānots uzbūvēt trīs noliktavu ēkas – A, B un C – ar kopējo apbūves platību aptuveni 24 500 m². *VGP* ir visā Eiropā strādājošs augstas kvalitātes loģistikas un industriālā nekustamā īpašuma īpašnieks, pārvaldītājs un attīstītājs.

• Ir apstiprināta iecere *VGP Park Dreiliņi* noliktavu kompleksa būvniecībai Rīgā, Deiliņos, Ē. Valtera ielā 40. Tiek paredzēts uzbūvēt trīs noliktavu ēkas – A, B un C – ar kopējo platību ~34 700 m². Ēkas A un B ir projektētas kā noliktavas, abas ēkas būs sadalītas 2 daļās, katrai daļai paredzētas 2-stāvu biroja telpas. Ēka C ir projektēta kā *stock-office*, un tā nosacīti tiks sadalīta 6 daļās, katrai daļai paredzētas 2-stāvu biroja telpas. Projekta attīstītājs ir SIA *VGP Industrial Development Latvia*, kas ir *VGP* grupas uzņēmums. *VGP* ir visā Eiropā strādājošs augstas kvalitātes loģistikas un industriālā nekustamā īpašuma īpašnieks, pārvaldītājs un attīstītājs. Pašlaik Latvijā VGP pārvalda trīs industriālos parkus – *VGP Park Ķekava*, *VGP Park Rīga* un *VGP Park Tīraine*.

• Ir izpildīti projektēšanas nosacījumi *HansaFlex Ražotnes*, servisa un biroja ēkas būvniecībai Rīgā, Sarkandaugavā, Ilzenes ielā 32.

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

24



Lielākie darījumi:

• SIA *Industriālais Parks Tīraine* par 7,5 milj. eiro (641 EUR/m²) iegādājās *Sanistal* komecobjektu – noliktavu, veikalu un biroja telpas Ziepniekkalnā, Tīraines ielā 9, Rīga. Ēku kopplatība ir 11701,5 m², zemes platība ir 19500 m².

• SIA *Nisol* par 2,5 milj. eiro (648 EUR/m²) iegādājās 2004. gadā celtu gaļas pārstrādes kompleksu, kurš 2022. gadā pārdots izsolē par 2,514 milj. eiro un kopš tā laikā bijis piedāvājumā par 3 milj. Adrese: Granīta iela 10, Rīga. Ēku kopplatība ir 3857,8 m², zemes platība ir 32474 m².

• Reģistrēts noliktavu kompleksa pārdošanas darījums par 2,25 milj. eiro Lubānas ielā 76, Rīga, kurā pirkuma summa tika fiksēta 2013. gadā. Īpašums bijis publiskā piedāvājumā kopš 2020. gada ar cenu no 3,6 līdz 4,5 milj. eiro. Pircējs ir SIA *Hevron*. Ēku kopplatība ir 10 775 m², zemes platība ir 22 300 m².

• SIA *Krāsotājs* par 1,843 milj. eiro (476 EUR/m²) iegādājās zemi ar administratīvu/ industriālu apbūvi Lastādijas ielā 21, Rīgā. Ēku kopplatība ir 3868,8 m², zemes kopplatība ir 5835 m².

• *RSU* iegādājās blakus esošo kvartālu par 1,8 milj. eiro ar nojaucamu apbūvi pie topošās sporta zāles Friča Brīvzemnieka ielā 26A, Rīgā. Ēku kopplatība ir 9366,9 m², zemes platība ir 7800 m².

• Par 1,675 milj. eiro (74 EUR/m²) pārdots rekonstruējams likvidējamās *PNB bankas* īpašums blakus *Paula Stradiņa Klīniskajai universitātes slimnīcai* Gardenes ielā 8 k-6 / k-36, Rīgā. Pircējs ir SIA *LV Stonestate*, bet patiesā labuma guvējs ir ārvalstnieks. Ēku kopplatība ir 22 674 m², zemes platība ir 57 983 m².

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

25



Lielākie darījumi:

• SIA *AMG Agro Trade* par 1 584 168 eiro (200 EUR/m²) iegādājās daudzfunkcionālu komercīpašumu Ganību ielā 78 un 78A, Jelgavā. Īpašuma sastāvā ietilpst gan graudu kalte, gan telpas, kas iznomātas veikalam *Mere*. Darījums veikts ar nomaksas pirkuma līgumu un nav klasificējams kā tirgus darījums. Ēku kopplatība ir 7954,8 m², zemes platība ir 20034 m².

• Par 1 449 800 eiro (60 EUR/m²) pārdots apjomīgs industriāls objekts vizuāli sliktā stāvoklī Ganību dambī, Sāremas 1 un Rāmuļu ielā, Rīgā. Pircējs ir SIA *Vinsa*, kam pieder blakus īpašums. Ēku kopplatība 25146 m², zemes platība 27700 m².

• Igaunijas nekustamo īpašumu attīstītājs *Invego Movie 1*, kas darbojas trīs valstīs, par 1 377 240 eiro (1427 EUR/m²) nopirka zemi ar padomju laikos būvētu ēku kompleksu Šmerļa ielā 3 k-4, Rīgā, jauna kvartāla izbūvei. Ēku kopplatība ir 965 m², zemes platība 11477 m².

• Ārvalstniekam par 1,3 milj. eiro (172 EUR/m²) ir pārdotas ražošanas ēkas Brīvības ielā 97A, Liepājā, kas agrāk bija daļa no uzņēmuma *Liepājas Metalurgs*. Ēku kopplatība ir 7564,5 m², zemes platība 10149 m².

• SIA *ADS Baltic* par 900 tūkst. eiro (235 EUR/m2) iegādājās industriālo kompleksu Imantā, Mazlēpju ielā 16 k-2, Rīgā. Pircējs nomāja telpas vismaz kopš 2018. gada un nodarbojas ar augļu un dārzeņu vairumtirdzniecību. Ēku kopplatība ir 5791,2 m², zemes platība 18247 m².

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

26



Lielākie darījumi:

• Bijušās *RVR* teritorijā Gustava Zemgala gatvē 77 k-1, Rīgā, ir pārdota daļa no padomju laika industriālā kompleksa kā domājamās daļas. Pircēji ir divas fiziskas personas. Ēku kopplatība ir 69930,8 m², zemes platība 6981,3 m². Darījuma summa ir 805 737 eiro.

• Koka konstrukciju ražošanas uzņēmums SIA *Kalvasta būve* par 620 tūkst. eiro (142 EUR/m²) iegādājās tam iznomāto īpašumu Limbažos, Meliorācijas ielā 8. Ēku kopplatība ir 5480,4 m², zemes platība ir 23200 m².

• SIA *Sila 1a* par 620 tūkst. eiro (405 EUR/m²) iegādājās biroja ēku ar dažām noliktavas un darbnīcas ēkām un plašu teritoriju Krustpils ielas rajonā, Sila ielā 1C, Rīgā. Ēku kopplatība ir 1525,3 m², zemes platība 2124 m².

• SIA *SoftIT* par 585 tūkst. eiro (239 EUR/m²) iegādājās padomju laika noliktavu kompleksu – angāru un biroju ēku – Dārzciemā, Stopiņu ielā 32A, Rīgā. Daļa no ēkām atrodas uz citai personai piederošas zemes. Ēku kopplatība ir 2444,9 m², zemes platība 6447 m².

• SIA *Salas Dārzeņi* par 535 tūkst. eiro iegādājās lauksaimnieciskās ražošanas kompleksu, t.i., siltumnīcu kompleksu ar nelielu administratīvu / industriālu apbūvi "Zīļupes", Salā, Jēkabpils novadā. Ēku kopplatība ir 63793,4 m², zemes kopplatība 11,4 ha.

• *Straujupītes* grupas uzņēmums SIA *PRAX CW* par 500 tūkst. eiro ieguva savā īpašumā tam iznomāto degvielas uzpildes staciju pie Vanšu tilta Daugavgrīvas ielā 29, Rīgā. Ēku kopplatība ir 109 m².



Lielākie darījumi:

• Lielākais tērauda virsmu pretkorozijas apstrādes uzņēmums Baltijā SIA *Baltic Zinc Technics* par 460 tūkst. eiro (138 EUR/m²) iegādājās lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas ar zemes gabalu "Senči", Jaunolainē. Ēku kopplatība ir 3325,7 m², zemes kopplatība 33202 m².

• Reģistrēts darījums ar 1984. gadā būvētu rūpnieciskās ražošanas ēku ar zemi Čiekurkalnā, Gaujas iela 9C, Rīga. Ēku kopplatība ir 1163,9 m², zemes platība 4494 m². Darījuma summa: 450 000 EUR jeb 387 EUR/m² par apbūves platību.

• SIA *Vincents Polyline* reģistrēja īpašumā būvju īpašumu, noliktavu, uz tam piederošas zemes Cīruļu iela 29, Kalngale, Ādažu novadā. Ēku kopplatība ir 1991,3 m². Darījuma summa: 422 025 eiro jeb 212 EUR/m² par apbūves kopplatību.

• SIA *Arbor Medical Korporācija* par 405 100 EUR (354 EUR/m²) iegādājusies zemi ar rekonstruējamu administratīvu/ industriālu apbūvi Gardenes ielā 11, Rīgā. Ēku kopplatība ir 1142,8 m², zemes kopplatība 5141 m².

• VAS *Latvijas autoceļu uzturētājs* par 402 tūkst. eiro (1168 EUR/m²) pārdevusi darbnīcu – noliktavas kompleksu Jūras ielā 10, Engurē. Pircējs ir SIA *P1*. Ēku kopplatība ir 344,3 m², zemes kopplatība 3561 m². Uz zemes ir arī zemesgrāmatā nereģistrētas mazēkas.

• Pašvaldības kapitālsabiedrība *Tukuma Siltums* par 400 600 eiro (1200 EUR/m²) nopirka katlumāju Jelgavas ielā 31A, Tukumā. Ēku kopplatība ir 333 m², zemes platība 3623 m².

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

27



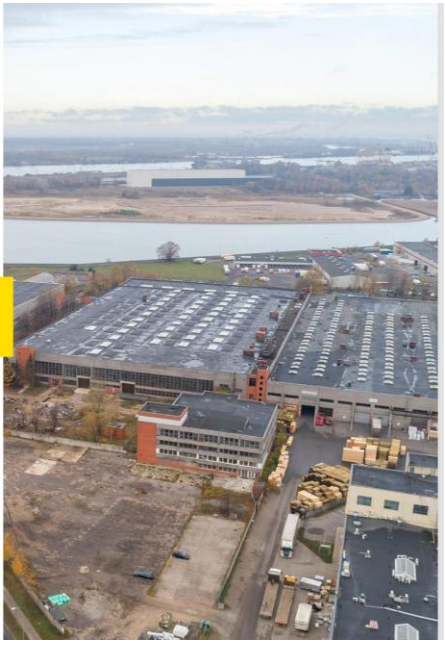


A klases noliktavas
- *augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;*
- *moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griesti u.c.*
- *parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar ērtiem transporta savienojumiem.*

B klases noliktavas
- *praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;*
- *nodrošina vienkāršākās noliktavu vajadzības;*
- *atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās lokācijās.*

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

28



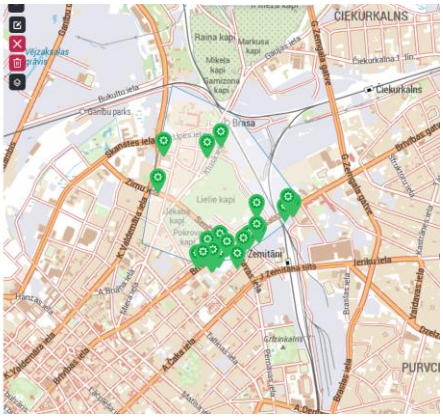
Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa telpām svārstās no 300EUR/m^2-2200EUR/m^2 atkarībā no atrašanās vietas, stāva, platības, apdares, projekta, komunikācijām un citiem faktoriem.

Tirdzniecības telpām apkārtnē, nomas maksas ir robežās no 3-15EUR/m^2, kur būtiski ietekmē atrašanās vieta un gājēju plūsma, kā arī ēkas/telpu stāvoklis, telpu platība, aprīkojums un citi faktori.

Nomas maksas monitorings ar tirdzniecības telpām apkārtnē:

Kategorija	Adrese	Ierakstīts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids	Dom. dalījs
Telpas	Brīvības iela 164, Rīga	S	15/10/2026			74.0	0	300	4.1	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības iela 161, Rīga	S	14/10/2026			41.0	0	665	16.2	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības gatve 195, Rīga	S	13/10/2026			201.0	0	1 100	5.5	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības gatve 195, Rīga	S	12/10/2026			201.0	0	1 100	5.5	0	Vaikali	
Telpas	Cēsu iela 31, Rīga	S	05/10/2026			165.0	0	1 656	10.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības iela 155, Rīga	S	05/10/2026			107.0	0	646	6.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības iela 166, Rīga	S	04/10/2026			14.0	0	249	17.8	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības iela 190, Rīga	S	27/09/2026			38.0	0	152	4.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības iela 190, Rīga	S	27/09/2026			108.0	0	432	4.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības gatve 195, Rīga	S	11/09/2026			201.0	0	1 100	5.5	0	Vaikali	
Telpas	Cēsu iela 31, Rīga	S	03/09/2026			58.0	0	697	12.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības iela 173, Rīga	S	13/08/2026			87.0	0	550	6.3	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības gatve 195, Rīga	S	11/08/2026			201.0	0	1 100	5.5	0	Vaikali	
Telpas	Cēsu iela 31, Rīga	S	11/07/2026			62.0	0	741	12.0	0	Vaikali	
Telpas	Cēsu iela 31, Rīga	S	01/07/2026			61.8	0	741	12.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības iela 155, Rīga	S	28/05/2026			75.5	0	906	12.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības gatve, Rīga	S	19/05/2026			690.0	0	8 280	12.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības gatve, Rīga	S	12/05/2026			377.0	0	3 900	10.3	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības gatve 197, Rīga	S	07/05/2026			260.0	0	1 820	7.0	0	Vaikali	
Telpas	Brīvības iela 170, Rīga	S	19/04/2026			108.3	0	758	7.0	0	Vaikali	



/www.cenubanka.lv/

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- skatlogi;
- telpu platība;
- ēkas fasādes tehniskais stāvoklis;
- zemes daļa ir īpašumā;
- tuvumā ir attīstīta infrastruktūra.

Negatīvie:

- gājēju plūsma;
- apdares tehniskais stāvoklis.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

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.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,

b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,

c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

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

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzinājumu, un ienākumu pieejas*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Ienākumu pieeja

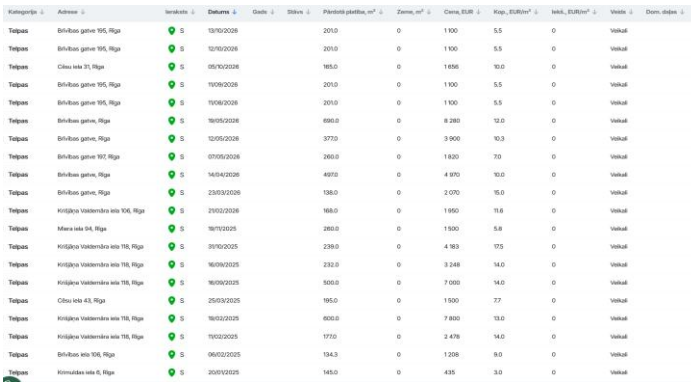
Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

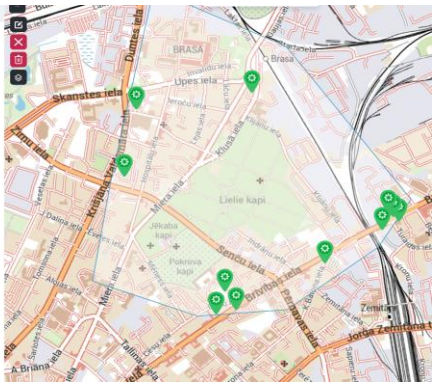
- komunālos pakalpojumus maksā nomnieks.
- nekustamā īpašuma nodoklis sastāda (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības).

kadastrālā vērtība telpām	79 636EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	**1195EUR (noapaļojot)**

- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 9% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju.
- Nomas maksas tiek noteiktas pēc tirgus tendencēm, izanalizējot nomas maksas par līdzīgām telpām apkārtnē un ņemot vērā esošo objektu tiek noteikta 5EUR/m^2 pirmā stāva telpām. Pagraba stāva telpām nomas maksa netiek rēķināta.

  Nomas maksas monitorings apkārtnē:





www.cenubanka.lv

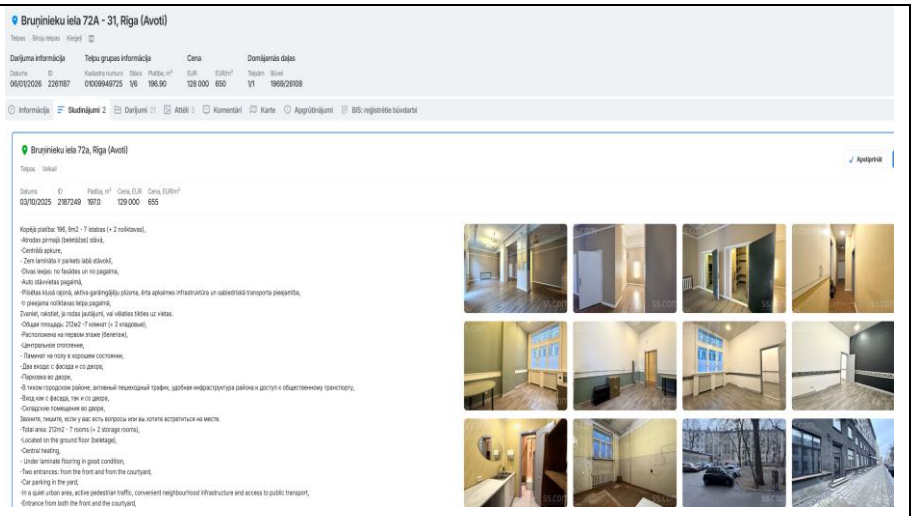
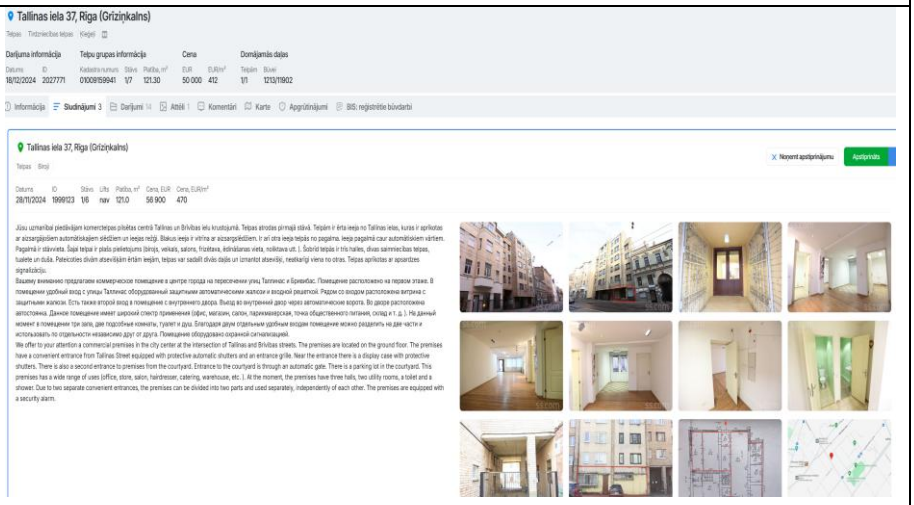
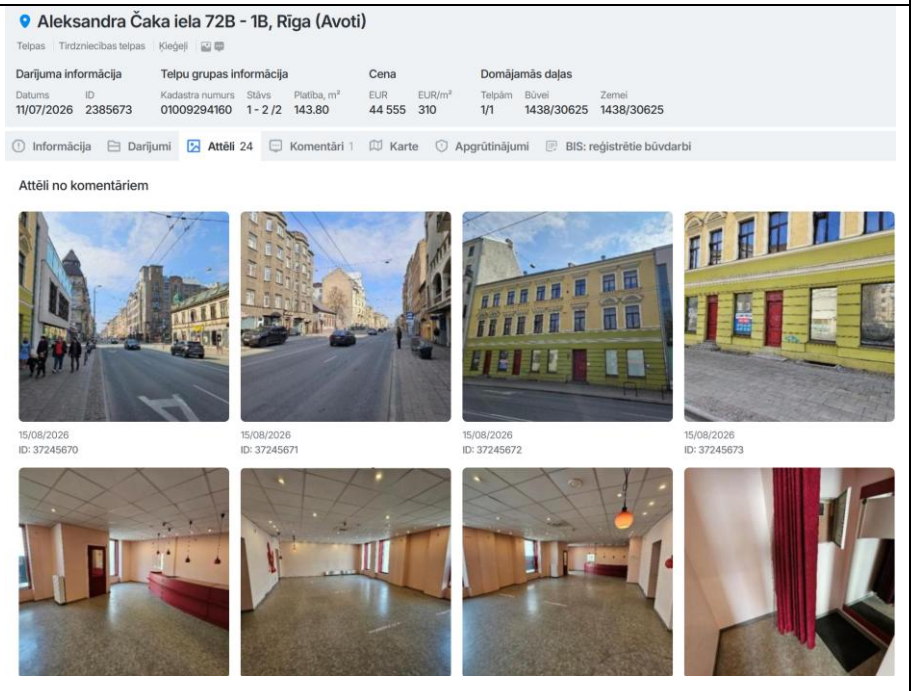
- Apdrošināšanas izdevumi sastāda 400EUR/gadā, pēc AAS sniegtās informācijas.
- Apsaimniekošanas izdevumu noteikšana:

Apkure vidēji m2 sezonā	2,5EUR/m^2 (pieņēmums)
Apkures izmaksas 1m2 gadā	17.5EUR/m^2 (7 mēn.)
Apkurināmā platība	223.9m^2
Apkures izmaksas gadā	3918.25EUR
Apsaimniekošanas maksa	0,8eur/m^2 (pieņēmums) jeb 2497.92EUR/gadā
Kopējās apsaimniekošanas izmaksas gadā	6416EUR/gadā (noapaļojot)

Aprēķins:

	1.gads	**2.gads**	**Pēcperiods**
Ienākumi			
Iznomājamās telpas	223,90	223,90	223,90
nomas maksa, EUR/m2	5,00	5,00	5,00
riska un noslodzes koeficients	0,8	0,95	0,95
Gada efektīvais bruto ieņēmums	10747	12762	12762
Kopējais efektīvais bruto ieņēmums	10747	12762	12762
Izdevumi			
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	1195	1195	1195
Apdrošināšana, EUR	400	400	400
Apsaimniekošanas izdevumi	1283,2	320,8	320,8
Izdevumi, kopā, EUR	2878	1916	1916
Neto nauda, EUR	7869	10847	10847
Kapitalizācijas likme			9,0%
Reversija			120517
Diskonta likme	9,0%	9,0%	9,0%
Diskonta koeficents	0,92	0,84	0,84
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	7219,27	9129,28	101436,47
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	117785,02		
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	118000		

6.2. Salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1. Rīga, Bruņinieku iela 72A-31. Platība – 196.9m^2 Stāvs – 1/6 Centralizēta apkure. **Darījums 01.2026 par** **128 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Rīga, Tallinas iela 37. Platība – 121.3m^2 Stāvs – 1/7 Centralizēta apkure. **Darījums 12.2024 par** **50 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Rīga, Aleksandra Čaka iela 72B-1B. Platība – 143.8m^2 Stāvs – 1-2/2 Centralizēta apkure. **Darījums 07.2026 par** **44 555EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	128 000		50 000		44 555	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,25	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,10		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	128 000		55 000		55 694	
Platība, m2	196,9		121,3		143,8	
Telpas nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	650,08		453,42		387,30	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums / gājēju plūsma	0%	0,00	5%	22,67	5%	19,37
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	5%	32,50	5%	22,67	5%	19,37
Platība, m2	0%	0,00	-10%	-45,34	-10%	-38,73
Aprīkojums	-5%	-32,50	0%	0,00	5%	19,37
skatlogi	3%	19,50	5%	22,67	0%	0,00
Tehniskais stāvoklis	-20%	-130,02	5%	22,67	5%	19,37
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	10%	38,73
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*-17%*	*-110,51*	*10%*	*45,34*	*20%*	*77,46*
Autostāvvietu koriģētā pārdošanas cena, EUR	**539,56**		**498,76**		**464,76**	
Vērtējamo telpu tirgus vērtība, EUR	**501,03**					
Platība, m2	**223,90**					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	**112180,37**					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR, noapaļojot	**112000,00**					

Iegūto rezultātu apkopojums:

Tiek noteikts pie pamatojuma, ka šādus īpašumus pērk investori savām vajadzībām/lietošanai, vai lai iznomātu iegādājamo īpašumu.

	Aprēķinātā vērtība	Pieejas ietekmes koeficients
Ienākumu pieeja	118 000	50%
Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	112 000	50%
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	115 000	

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%.**

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	**40 250EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 922 3193, kas atrodas Rīgā, Miera ielā 94-1, 2026. gada 16. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

74 750EUR (septiņdesmit četri tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro).

8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI