



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Viskaļu iela 38

Kadastra nr. 0100 085 0159

Novērtējums.



Nr. 2026/09/E407/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušņš

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000850149) ar platību 11490m² un uz tās stāvošas būves (kadastra apzīmējums 01000850021019) un būves (kadastra apzīmējums 01000850021020), kadastra nr.0100 085 0159, kas atrodas Rīgā, Viskaļu ielā 38, 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 085 0159, kas atrodas Rīgā, Viskaļu ielā 38, 2026. gada 4. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

176 400EUR (simts septiņdesmit seši tūkstoši četri simti 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

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.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir izmantojams pasūtītājam pēc darba uzdevuma un mērķa un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēliem. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI.....	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums.....	8
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	12
5.1. Tirgus vērtības definīcija	12
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	12
5.3. Labākais izmantošanas veids	12
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	13
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	20
5.6. Vērtēšanas pieejas	20
6. Tirgus vērtības aprēķins	21
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	21
7. Rezultātu paziņošana.....	24
8. Apliecinājums.....	24

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

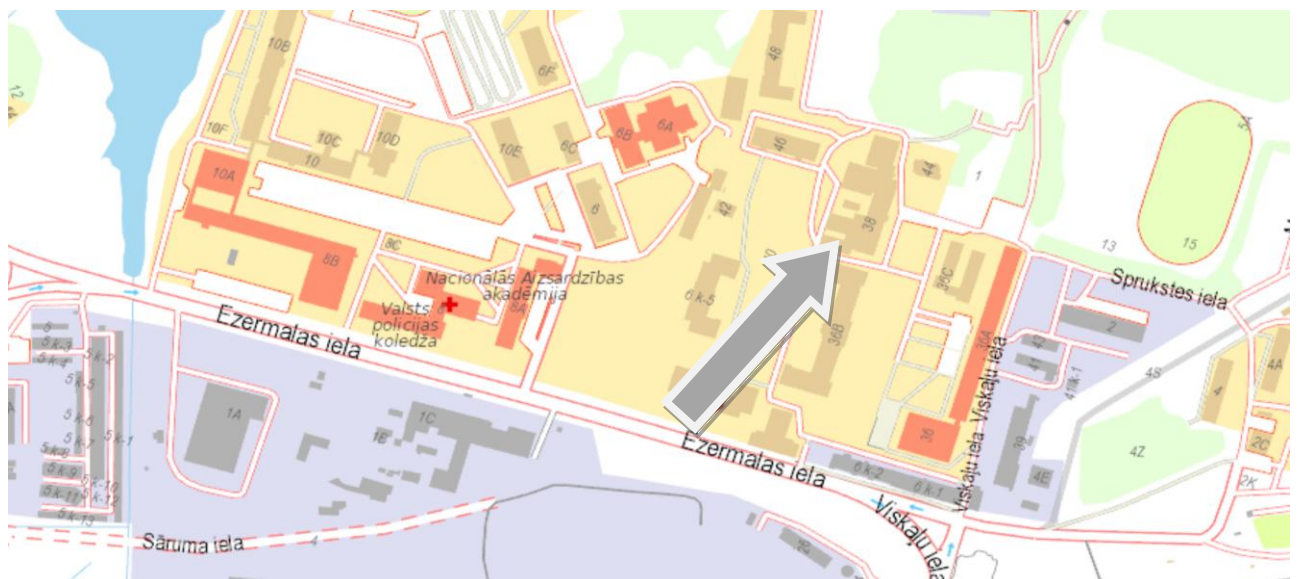
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000850149) ar platību 11490m ² un uz tās stāvoša būve (kadastra apzīmējums 01000850021019) un būve (kadastra apzīmējums 01000850021020), kadastra nr.0100 085 0159, kas atrodas Rīgā, Viskaļu ielā 38.																																		
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 4. septembris.																																		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rusiņš.																																		
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																																		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	176 400EUR (simts septiņdesmit seši tūkstoši četri simti eiro).																																		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: AIVARS PUŠKO.																																		
Kadastra nr.	0100 085 0159.																																		
Būves	Darbnīca (kadastra apzīmējums 01000850021019) ar platību 3331.4m ² . Katlu māja (kadastra apzīmējums 01000850021020) ar platību 131.5m ² .																																		
Zemes gabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000850149) ar platību 11490m ² .																																		
Izpētes apjoms	<p>Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.</p> <p>1.17. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 0.005 ha.</p> <p>4.1. Nostiprināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Viskaļu iela 44, Rīga, Rīgas pilsētas zemesgrāmata nodalījuma Nr.100000549934. 0.0657 ha.</p> <p>Noteikta pirmpirkuma tiesība. Tiesību ieguvējs: Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", reģistrācijas numurs 40003192154.</p> <p>/Zemesgrāmatas dati/</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.0050</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312040100</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju</td><td>0.0132</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7316030100</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu</td><td>0.2426</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0050</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>1.1490</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0050</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0050</td><td>ha</td></tr> </tbody> </table> <p>/kadastra dati/</p>			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0050	ha	7312040100	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0132	ha	7316030100	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu	0.2426	ha	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.1490	ha	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0050	ha																																
7312040100	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0132	ha																																
7316030100	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu	0.2426	ha																																
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha																																
7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.1490	ha																																
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha																																
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha																																
Nomas līgums	Mums tika piestādīts nomas līgums, kas slēgts starp Aivaru Puško un SIA CR9, 2023. gada 1.novembrī ar termiņu līdz 2038. gada 1. novembrim, par nomas maksu 200EUR mēnesī. Nomas līgums nav reģistrēts Zemesgrāmatas datos, attiecīgi tiek pieņemts, ka līgums nebūs saistošs trešajām personām, kā arī apsekojot īpašumu tika konstatēts, ka nekāda komercdarbība īpašumā nenotiek un īpašums ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Pēc BIS sistēmas aktuāla būvniecība nav saskaņota.																																		

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	<p>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.</p> <p><u>Tā kā visās iekštelpās nebija iespējams iekļūt iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts/graustu stāvoklis.</u></p>
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 4. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	<p>Zemesgrāmatas izdrukā.</p> <p>Kadastra dati.</p> <p>Pieprasījums.</p> <p>Dati par nekustamā īpašuma tirgu.</p>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



3. FOTOATTĒLI



Īpašums.



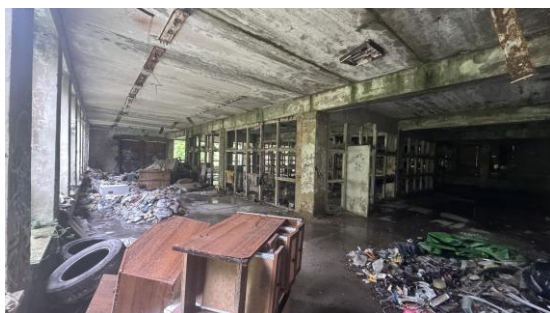
Īpašums.



Fasāde.



Fasāde.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpas.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



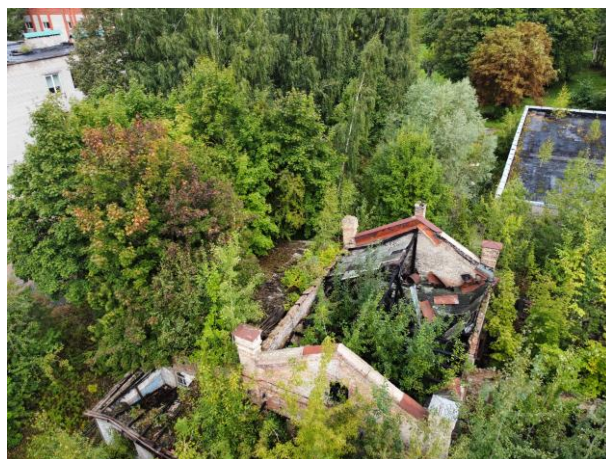
Zemesgabals.



Fasāde.



Skats no drona.



Skats no drona.



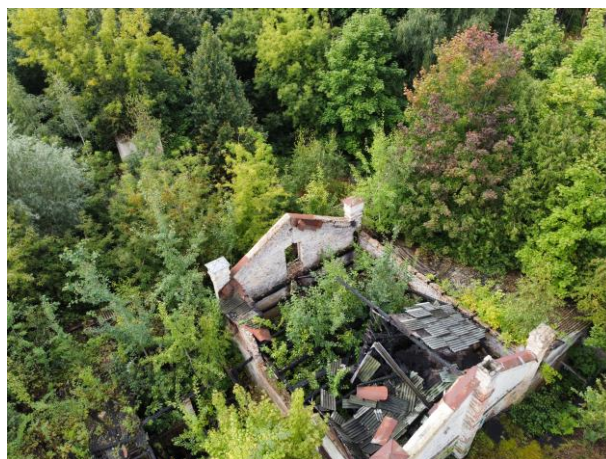
Skats no drona.



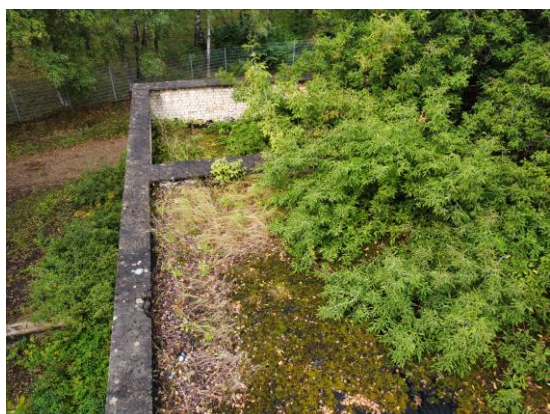
Skats no drona.



Skats no drona.



Skats no drona.



Skats no drona.

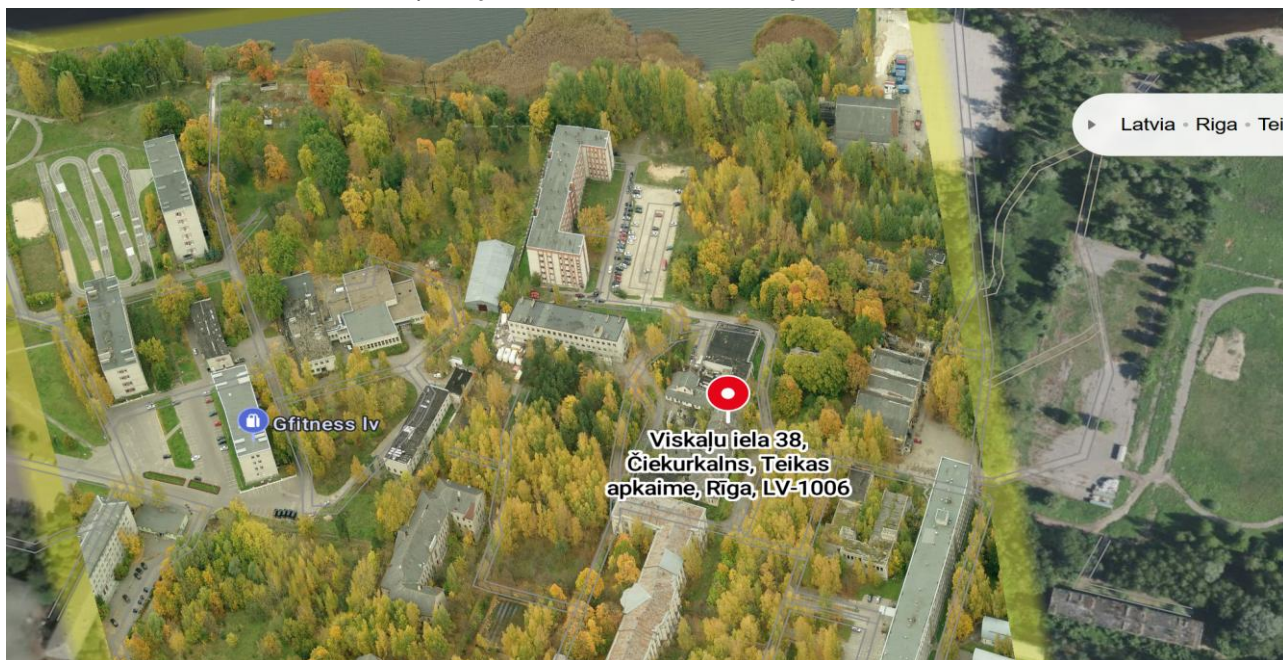


Skats no drona.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā starp Čiekurkalnu un Mežaparku, Viskaļu ielā 38. Blakus ir izvietotas komerciāla rakstura administratīvās, noliktavas un ražošanas ēkas, neapbūvēti zemesgabali un Ķīšezers. Nelielā attālumā novietotas dzīvokļu mājas. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti 350m-2,5km attālumā.



<https://www.bing.com/maps>

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Darbnīca (kadastra apzīmējums 01000850021019) ar platību 3331.4m ² .	
pamati	Ķieģeļu mūris, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
ārsienas	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā
pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes, Ruberoīds
stāvu skaits ēkā	1
ārdurvis	Veramas/slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Neapmierinošā/graustu stāvoklī
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Vērtējamās ēkas kopējā platība	3331.4m ² (VZD dati)
ārtelpas	0m ²
pagrabs	0m ²

Ēka ir neapmierinošā/graustu tehniskā stāvoklī, izdemolēta, ar bojātiem konstruktīviem elementiem, demontētām komunikācijām un apdari, bojātu jumtu, pārsegumiem, bez stiklojuma, logi ir izplombēti vai bez stiklojuma. Ēka ir bīstama apkārtējai videi un ilgstoši ir bijusi pakļauta ārējiem klimatiskajiem apstākļiem. Ēkai ir manāmi būtiski defekti pārsegumos: brušanas pazīmes pārsegumos un konstrukcijās, iztūkstošām jumta un sienu daļām un atsevišķām konstrukcijām. Ēka faktiski ir nojauicama. Ēkas sagruvušās daļās ir sākuši augt koki un krūmi. Ēkas būvniecības gads – 1953.g.

Plānojums: (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lietākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.2	-	-	12.9	-
2	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.2	-	-	7.8	-
3	Vejīveris	Neizņemamā iekštelpa	1	3.2	-	-	4.0	-
4	Priekštelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.2	-	-	14.7	-
5	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.2	-	-	14.4	-
6	Darbnīca	Neizņemamā iekštelpa	1	4.3	-	-	213.9	-
7	Priekštelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	4.3	-	-	67.0	-
8	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.3	-	-	21.8	-
9	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.3	-	-	31.0	-
10	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.3	-	-	18.6	-
11	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.3	-	-	4.4	-
12	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.3	-	-	2.2	-
13	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.3	-	-	10.6	-
14	Vejīveris	Neizņemamā iekštelpa	1	3.3	-	-	2.8	-
15	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	3.3	-	-	7.8	-
16	Zāle	Neizņemamā iekštelpa	1	4.7	-	-	425.2	-
17	Pailgtelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.0	-	-	17.2	-
18	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.0	-	-	13.0	-
19	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	128.4	-
20	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	21.6	-
21	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	20.5	-
22	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	14.8	-
23	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	6.0	-
24	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	6.8	-
25	Priekštelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	2.5	-
26	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.4	-
27	Priekštelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.8	-
28	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	3.0	-
29	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	31.6	-
30	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	16.1	-
31	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	11.5	-
32	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	12.7	-
33	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	6.6	-
34	Vejīveris	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.7	-
35	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	21.6	-
36	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	21.7	-
37	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	26.0	-
38	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	8.6	-
39	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	21.0	-
40	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	20.2	-
41	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	48.9	-
42	Vejīveris	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	5.2	-
43	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	4.5	-
44	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.4	-	-	3.3	-
45	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	21.8	-
46	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	10.8	-
47	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	12.3	-
48	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	5.9	-
49	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	27.7	-
50	Zāle	Neizņemamā iekštelpa	1	4.3	-	-	437.1	-
51	Vejīveris	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	3.6	-
52	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	10.1	-
53	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.4	-
54	Priekštelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	2.5	-
55	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	7.6	-
56	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	27.6	-
57	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.9	-	-	27.7	-
58	Vejīveris	Neizņemamā iekštelpa	1	2.6	-	-	6.6	-
59	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	100.9	-
60	Darbnīca	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	294.2	-
61	Darbnīca	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	65.2	-
62	Darbnīca	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	29.3	-
63	Darbnīca	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	39.5	-
64	Darbnīca	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	37.0	-
65	Darbnīca	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	72.2	-
66	Vejīveris	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	1.9	-
67	Darbnīca	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	28.2	-
68	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	16.4	-
69	Pailgtelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	2.6	-
70	Duļķas telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	2.3	-
71	Tualetes	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	2.5	-
72	Priekštelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	12.4	-
73	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	3.8	-	-	27.1	-
74	Pailgtelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	3.15	-	-	33.7	-
75	Pailgtelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.0	-	-	10.8	-
76	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	2.0	-	-	2.3	-
77	Pagrabs	Neizņemamā iekštelpa	1	2.45	-	-	73.4	-
78	Pagrabs	Neizņemamā iekštelpa	1	2.6	-	-	85.4	-
79	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	14.9	-
80	Pailgtelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	13.3	-
81	Duļķas telpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	1.7	-
82	Tualetes	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	2.5	-
83	Gaitenis	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	8.3	-
84	Kabīnēts	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	15.5	-
85	Priekštelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	16.1	-
86	Priekštelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	9.3	-
87	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	2.3	-	-	10.8	-
88	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	2.6	-	-	15.4	-
89	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	2.6	-	-	21.4	-
90	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	2.45	-	-	7.4	-
91	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	2.45	-	-	8.5	-
92	Noikšava	Neizņemamā iekštelpa	1	3.25	-	-	96.0	-
93	Pailgtelpa	Neizņemamā iekštelpa	1	2.0	-	-	39.0	-
94	Pagrabs	Neizņemamā iekštelpa	1	3.15	-	-	74.6	-
95	Pagrabs	Neizņemamā iekštelpa	1	3.15	-	-	79.4	-

Ēkas izvietojums:



Katlu māja (kadastra apzīmējums 01000850021020) ar platību 131.5m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Cits neklasificēts materiāls
stāvu skaits ēkā	1
ārdurvis	
tehniskais stāvoklis kopumā	Neapmierinošā/graustu stāvoklī
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Vērtējamās ēkas kopējā platība	131.5m ² (VZD dati)
ārtelpas	0m ²
pagrabs	0m ²

Ēka ir neapmierinošā/graustu tehniskā stāvoklī, izdemolēta, ar bojātiem konstruktīviem elementiem, demontētām komunikācijām un apdari, bojātu jumtu, pārsegumiem. Ēka ir bistāma apkārtējai videi un ilgstoši ir bijusi pakļauta ārējiem klimatiskajiem apstākļiem. Ēkai ir manāmi būtiski defekti pārsegumos: bruksanas pazīmes pārsegumos un konstrukcijās, iztūkstošām jumta un sienu daļām un atsevišķām konstrukcijām. Ēkas sagruvušās daļās ir sākuši augt koki un krūmi. Ēka faktiski ir nojauicama. Ēkas būvniecības gads – 1957.g.

Plānojums: (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Neizmantota telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.9	-	-	131.5	-

Ēkas izvietojums:



Sākumlapa > Plānotie būvdarbi

Plānotie būvdarbi

Meklēšana Filtrēt ierakstus šajā sarakstā

Būvniecības kontroles institūcija

Lietas numurs

Adrese

Kadastra apzīmējums

☐ Norīt inženier tehniskie darbi

Būvniecības lietas netika atrastas.

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000850149) ar platību 11490m².

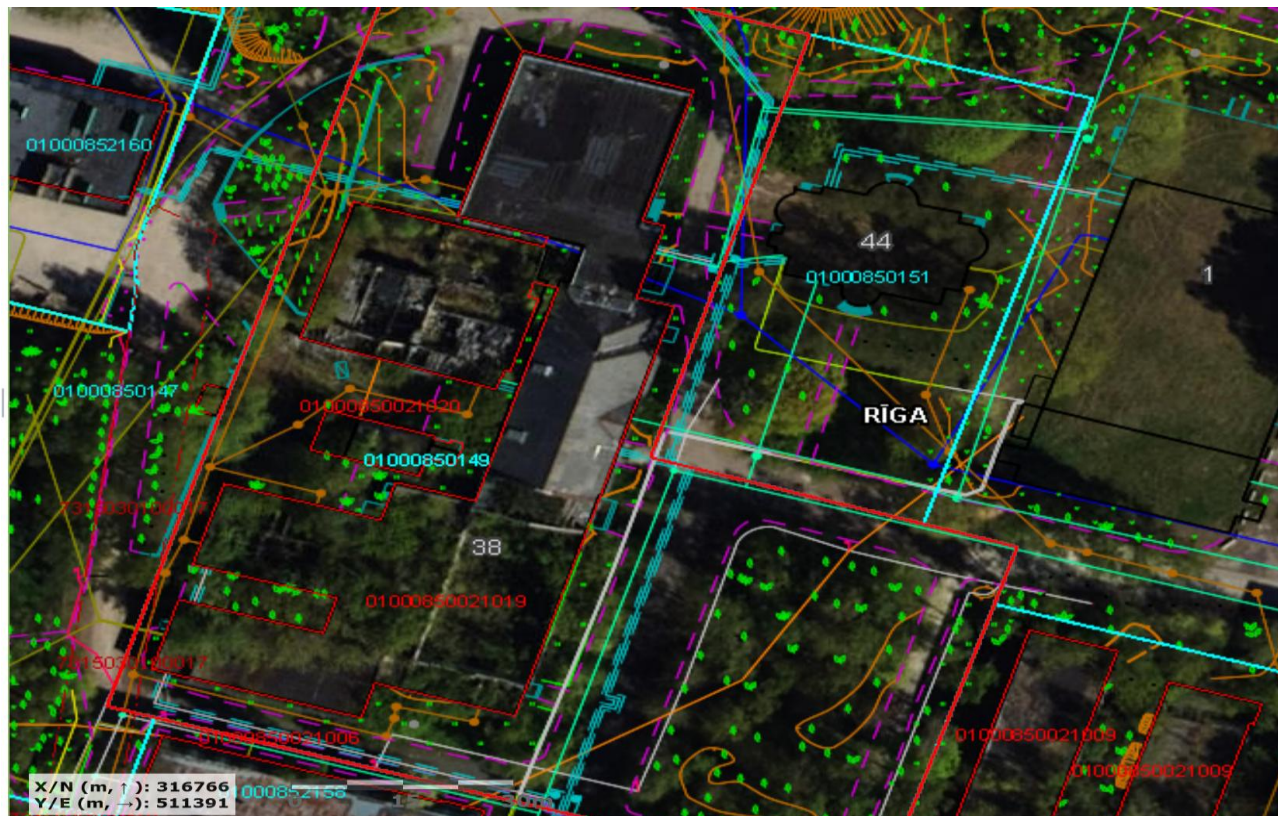
Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.

Pieklūšana – no Ezermalas ielas vai pa servitūtu caur citai juridiskai personai piederošu īpašumu.

Labiekārtojums –asfaltēti ceļi /laukumi, zālājs.

Izvietojuma kartes:



/kadastra dati/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu dārijumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, 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 piekritī pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījumā rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kļu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atvasināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

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;

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, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **apbūves zemesgabals (Jauktas centra apbūves teritorijā JC2) pēc esošās apbūves nojaukšanas.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Latvijas IKP saglabājās stabils

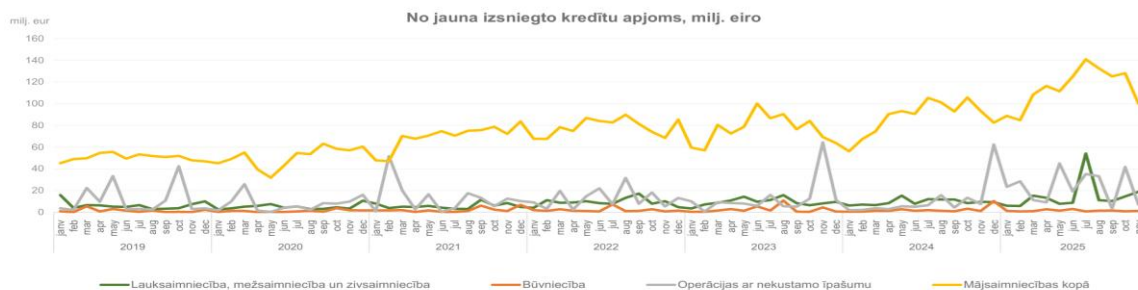


2025. gada laikā Latvijas IKP saglabājās stabils – katrā ceturksnī tas tuvojās 8 miljardiem eiro, taču salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgajiem periodiem būtisks pieaugums netika novērots. IKP izmaiņas procentos svārstījās ap 0%, izņemot stagnējošas tendence izaugsmē. Kopš 2021. gada, kad IKP pieaugums pārsniedza 10%, atspoguļojot strauju atgūšanos pēc pandēmijas, šis pieaugums ik gadu ir samazinājies.

Ekonomikas izaugsmes palēnināšanās 2025. gadā skaidrojama ar ārējo pieprasījumu vājināšanos, eksportējošo nozaru izaicinājumiem un māsaimniecību patēriņa piesardzību augsto cenu un ģeopolitiskās situācijas ietekmē. Neraugoties uz stabili IKP līmeni faktiskajās cenās, salīdzināmajās cenās kopējais pieaugums bijis minimāls, kas liecina par cenu izmaiņu nozīmīgu lomu ekonomikas apjomā.

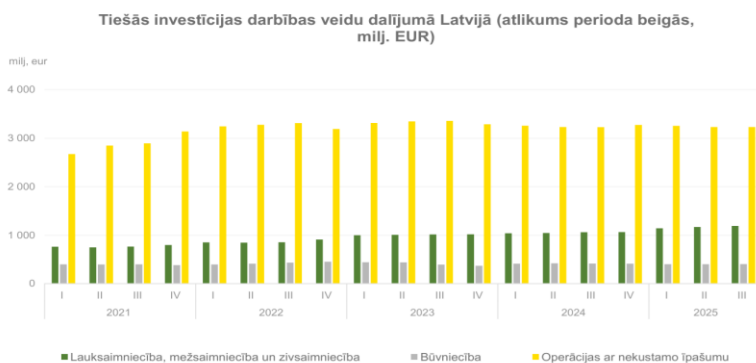
Avots: CSP

Nozīmīgs, taču svārstīgs kredītu apjoms novērojams operācijās ar nekustamo īpašumu



No jauna izsniegto kredītu apjoms visvairāk koncentrējas māsaimniecību segmentā, kur tas pakāpeniski pieauga no aptuveni 45 miljoniem eiro mēnesī 2019. gada sākumā līdz pat 140 miljoniem 2025. gada vidū, atspoguļojot aktīvu pieprasījumu pēc mājokļiem un patēriņa finansēšanas. Nozīmīgs, taču svārstīgs kredītu apjoms novērojams operācijās ar nekustamo īpašumu, kur periodiski vērojami strauji kāpumi, iespējams, saistīti ar atsevišķu lielu projektu finansēšanu. Lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības nozarēs kredītu izsniegšana bijusi salīdzinoši stabila, ar mērenu augšupejošu tendenci pēdējos gados, savukārt būvniecības nozare saņēmusi vismazāko jauno kredītu apjomu visā aplūkotajā periodā. Tas liecina gan par zemu aktivitāti šajā segmentā, gan arī banku nevēlēšanos kreditēt būvniecības projektus.

Tiešo investīciju apjoms operācijās ar nekustamo īpašumu saglabājās stabils



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.

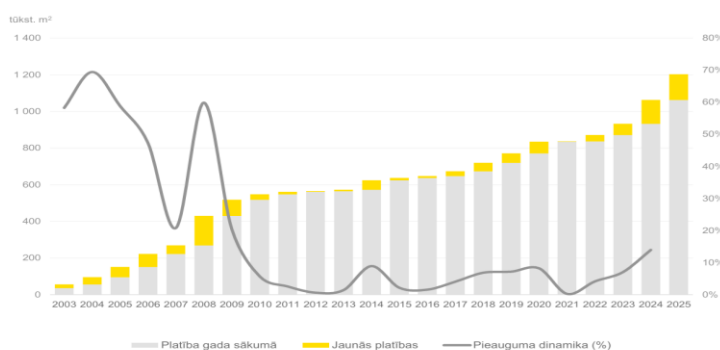
Kā mainās vidējās svērtās procentu likmes nefinanšu sabiedrībām?

Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes



Avots: Latvijas Banka

Biroju platību dinamika



2025. gada 2.-3. ceturksņos 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.Birnieka-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 komercelpas.
- 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. ceturksņos 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 autostāvvietā. 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.





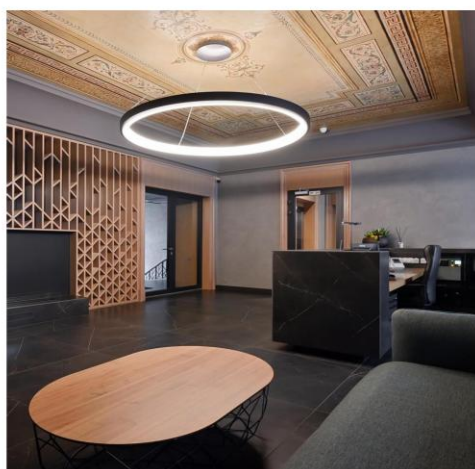
Ieceres:

- Ir apstiprināta iecere, un uzsākti C un D ēku būvdarbi **Verde** biroju kompleksā Rīgā, Hanzas ielā 14F. Uzbūvējot jaunās ēkas, biroju kompleksa kopējā 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 autostāvvietā 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 ierosinātais 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. eiro (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 Bīķernieku 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 *Vincent's* 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 bērnu dārzam. 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 celto 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 trīsstāvēgai 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 pirktā galvenokārt

Centrālais darījumu rajons (CDR)

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

A klases biroju telpas

- prestīžas 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 plaša 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

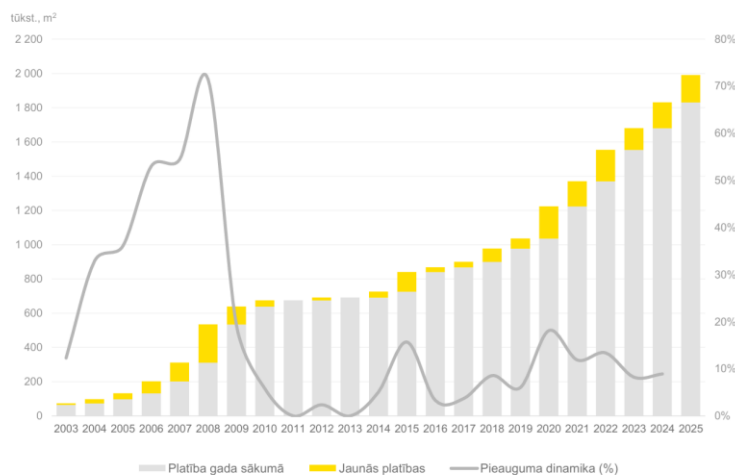
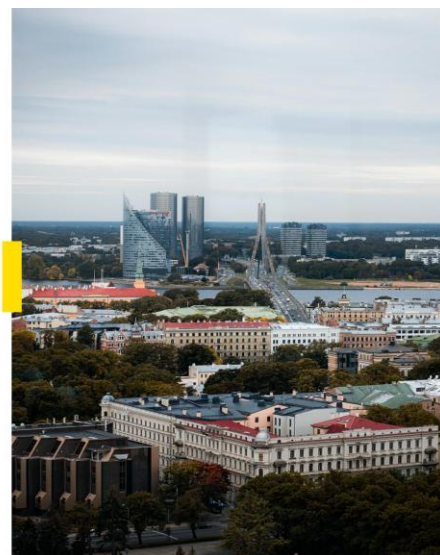
- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/ atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroju vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu vai labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas ar zemākām izmaksām.

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

Industriālo telpu platību dinamika**2025. gada 2.-3. ceturkšņos ekspluatācijā nodotās jaunās platības:**

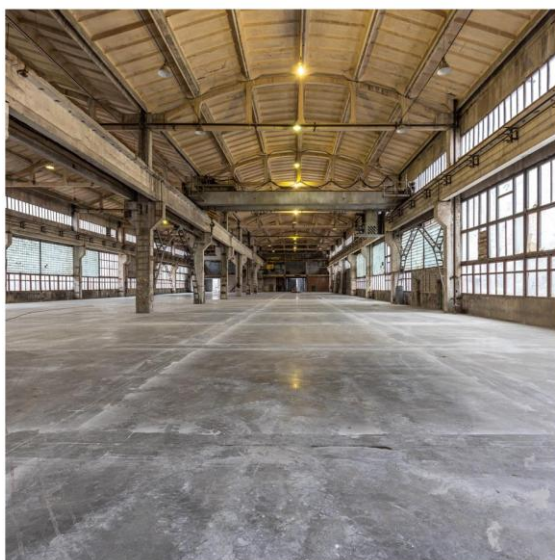
- Ekspluatācijā ir nodota *Depo* veikalu tīkla loģistikas centra 1. kārtā Salaspils pagastā, Jaunsauriešos, Vanagu ielā 5. Loģistikas centra kopējā platība ir 67 798 m².
- Ekspluatācijā ir nodota noliktava 24 391 m² platībā Kaķasēkļa dambī 31, Rīgā, kas pieder ar *Amber Beverage Group* saistītam uzņēmumam.
- 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, iekārtas 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 unikālitate 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* kravu 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 *Kalneciema Biznesa Parku*, uzsāka noliktavu un tirdzniecības kompleksa būvniecību Kauguru ielā 10, Rīgā. Ēkas kopējā platība būs 6 300 m². Projekta attīstītājs ir SIA *Kalneciema 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 *Forever's* 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 Rīga 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, E. 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.

**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. eiro. 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.



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 slīktā 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 Metalurģs*. 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.



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 – Dārziemā, 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 "Zilupes", 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 ielā 9C, Rīgā. 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 ielā 29, Kalngalē, 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) iegādājās 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 neregistrētas 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.

**A klases noliktavas**

- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
- moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvadības 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 vienkāršākas noliktavu vajadzības;
- atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās lokācijās.



Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājums un darījumi ir diezgan maz, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa ēkām svārstās no 50EUR/m²-1250EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, platības, tehniskā stāvokļa, apdares, projekta, komunikācijām, platības un citiem faktoriem.

Pēdējā gada laikā Latvijā ar ražošanas/noliktavas ēkām vai to daļām ir veikts 501 darījums:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Ģeogr.	Stāvs	Pārdošanas platība, m²	Zemes, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Īkš., EUR/m²	Veids	Dom. daļas	
Zeme	Būve	Colinas iela 4, Dāņu Dārza pag., Alūksnes nov.	D	30/07/2026	1988	1	75	3 080	6 000	82	0	Rīgas nov.	V1
Zeme	Būve	Krustabērziņa iela 16, Rīga	D	28/07/2026	1973	1	435	9 421	400 000	919	0	Noliktava, būvniec.	V2
Zeme	Būve	Imas, Kurbēģu, Jaunmācīņu pag., Alūksnes nov.	D	28/07/2026	1995	2	457	2 288	6 500	14	0	Rīgas nov.	V1
Zeme	Būve	Astero iela 1, Alūksnes, Alūksnes nov.	D	28/07/2026	1900	2	3 012	33 383	30 000	10	0	Rīgas nov.	V1
Zeme	Būve	Kārkli iela 12, Rīga	D	24/07/2026	1974	4	45	28	23 000	515	0	Noliktava, būvniec.	6/305
Zeme	Būve	Muldas iela 63, Rīga	D	23/07/2026	1920	7	25	40	82 000	3 239	0	Darbnīcu ēka	13/10000
Zeme	Būve	Rīgas iela 202, Pērk, Bārdas pag., Mārupes nov.	D	23/07/2026	1980	1	1 425	5 680	350 000	246	0	Rīgas nov.	V1
Zeme	Būve	Šķūņu iela 1, Rīga	D	22/07/2026	1960	8	24	10	30 000	1 240	0	Rīgas nov.	3/825
Būve	Alūksne, Pārsēd, Oļiņu pag., Talsu nov.	D	23/07/2026	1970	1	257	0	87 000	336	0	Noliktava, būvniec.	V1	
Zeme	Būve	Muldas iela 63, Rīga	D	19/07/2026	1920	7	30	47	102 800	3 435	0	Darbnīcu ēka	31/10000
Būve	Langmuļi, Tādēļu pag., Dienvidkurzemes nov.	D	16/07/2026	1925	2	1 684	0	6 500	4	0	Rīgas nov.	V1	
Zeme	Būve	Esara iela 62, Liepāja	D	16/07/2026	1928	3	164	167	40 000	351	0	Darbnīcu ēka	3/20
Būve	Koplietu iela 10, Ventspils	D	16/07/2026	1900	1	84	0	5 000	59	0	Rīgas nov.	V1	
Būve	Leģionu iela 439, Rīga	D	16/07/2026	2002	1	103	0	224 000	2 163	0	Rīgas nov.	V1	
Būve	Baizikas iela 10, Kārkli, Līvoni nov.	D	15/07/2026	1964	2	3 637	0	10 000	3	0	Rīgas nov.	V1	
Zeme	Būve	Stalenes, Krievu, Indulke pag., Siguldas nov.	D	15/07/2026	1960	2	1 164	5 675	19 000	16	0	Rīgas nov.	18/20
Zeme	Būve	Stalenes, Krievu, Indulke pag., Siguldas nov.	D	15/07/2026	1960	2	61	299	1 000	16	0	Rīgas nov.	1/20
Būve	Šķūņu iela 63, Rīga	D	15/07/2026	1907	1	169	0	15 000	90	0	Rīgas nov.	V1	
Būve	Šķūņu iela 63, Rīga	D	14/07/2026	1969	8	5 129	891	675 000	132	0	Rīgas nov.	V2	

Pēdējā gada laikā Rīgā ir veikti 1925 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Ģeogr.	Stāvs	Pārdošanas platība, m²	Zemes, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Īkš., EUR/m²	Veids	Dom. daļas
Zeme	Rīga	D	04/08/2026	10	10	300	31	0	Darbnīcu ēka	3681/404776		
Zeme	Sērbi iela 33A, Rīga	D	04/08/2026	60	60	1 000	17	0	Saistītais objekts	95/12203		
Zeme	Rīga	D	03/08/2026	7	7	100	13	0	Darbnīcu ēka	88/9581		
Zeme	Daugavpils iela 70 A-5, Rīga	D	03/08/2026	8	8	125	16	0	Darbnīcu ēka	2738/127667		
Zeme	Mēdciņa iela 12, Rīga	D	03/08/2026	14	14	4 000	291	0	Darbnīcu ēka	3095/97863		
Zeme	Mēdciņa iela 1, Rīga	D	03/08/2026	29	29	1 000	34	0	Darbnīcu ēka	304/32031		
Zeme	Aleksandra Čaka iela 92, Rīga	D	03/08/2026	6	6	500	63	0	Darbnīcu ēka	44336/9244499		
Zeme	Aleksandra Čaka iela 96, Rīga	D	03/08/2026	7	7	500	75	0	Darbnīcu ēka	44336/9244499		
Zeme	Aleksandra Čaka iela 96, Rīga	D	03/08/2026	13	13	1 000	79	0	Darbnīcu ēka	44336/9244499		
Zeme	Brīvības iela 258, Rīga	D	03/08/2026	1023	1023	13 000	13	0	Privātmāja	V1		
Zeme	Svētes iela 12, Rīga	D	03/08/2026	1106	1106	43 000	39	0	Darbnīcu ēka	V1		
Zeme	Dubultu iela 19, Rīga	D	31/07/2026	54	54	475	9	0	Darbnīcu ēka	128/70409		
Zeme	Rīga	D	31/07/2026	581	581	33 068	57	0	Darbnīcu ēka	V16		
Zeme	Stropu iela 30C, Rīga	D	31/07/2026	5 148	5 148	121 000	24	0	Darbnīcu ēka	V16		
Zeme	Stropu iela 30, Rīga	D	31/07/2026	3 215	3 215	59 000	18	0	Darbnīcu ēka	V16		
Zeme	Rīga	D	31/07/2026	3	3	500	162	0	Darbnīcu ēka	494/5409		
Zeme	Rīga	D	31/07/2026	9	9	500	57	0	Darbnīcu ēka	494/5409		
Zeme	Rīga	D	31/07/2026	9	9	500	54	0	Darbnīcu ēka	494/5409		
Zeme	Martas iela 7, Rīga	D	31/07/2026	17	17	3 332	162	0	Darbnīcu ēka	223/14846		

www.cenubanka.lv

Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~20 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 80EUR/m² līdz pat 759EUR/m². Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40-160EUR/m². Ziepniekkalnā ir 20 piedāvājumi cenās no 50-110EUR/m², Āgenskalnā ir 5 piedāvājumi robežās no 100-300EUR/m². Rīgas daļā Dzirciems uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti 2 zemesgabali uz pārdošanu, cenas vidēji ir robežās no 60EUR/m² un līdz pat 95EUR/m². Rīgas daļā Mežaparks uz vērtēšanas dienu ir 24 piedāvājumi cenās no 50-300EUR/m², Čiekurkalnā ir 6 piedāvājumi, cenās no 60-180EUR/m², Teikā ir 8 piedāvājumi cenās no 70-250EUR/m². Rīgas daļā Purvciems uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, cenas ir robežās no 35-120EUR/m². Rīgas daļā Šķīrotava uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, kur cenas ir robežās no 14-55EUR/m². Rīgas daļā Torņakalns pārdošanā tiek piedāvāti 5 zemesgabali, cenās no 70-300EUR/m². Rīgas daļā Bolderāja tiek piedāvāti uz pārdošanu 6 zemesgabali, cenās no 25-60EUR/m². Rīgas daļā Zolitūde pārdošanā ir 20 zemesgabalu piedāvājumi, cenu robežās no 39-98EUR/m². Rīgas daļā Imanta tiek piedāvāti 20 zemesgabali uz pārdošanu, cenas ir no 27EUR/m² un līdz pat 130EUR/m². Rīgas daļā Vecmīlgrāvis uz pārdošanu tiek piedāvāti 7 zemesgabali, cenās no 9-54EUR/m², bet Rīgas daļā Vecdaugava pārdošanā ir 10 zemesgabali, cenās no 7-24EUR/m². Rīgas daļā Vecāķi tiek pārdoti 14 zemesgabali, cenas ir robežās no 20-170EUR/m².

Īpašumu piedāvātās cenas ir atkarīgas no atrašanās vietas, apbūves iespējas, zemes gabala, un pievilktu komunikāciju esamības, ūdens tilpnes tuvuma un citiem faktoriem.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- slēgta teritorija;
- atrašanās vieta;
- ūdens tilpnes tuvums;
- apbūves iespējas;
- teritorijas plānojums;
- laba zemesgabala platība;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- ēku tehniskais stāvoklis.
- izvietojums iekšpagalmā;
- ierobežots pieprasījums.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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 izmaksām.

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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja. Apbūves nojaukšanas izmaksas netiek rēķinātās, jo tiek pieņemts, ka potenciāli konstruktīvos elementus var izmantot nākotnes apbūves projektam.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga, (pie Ezermalas ielas)

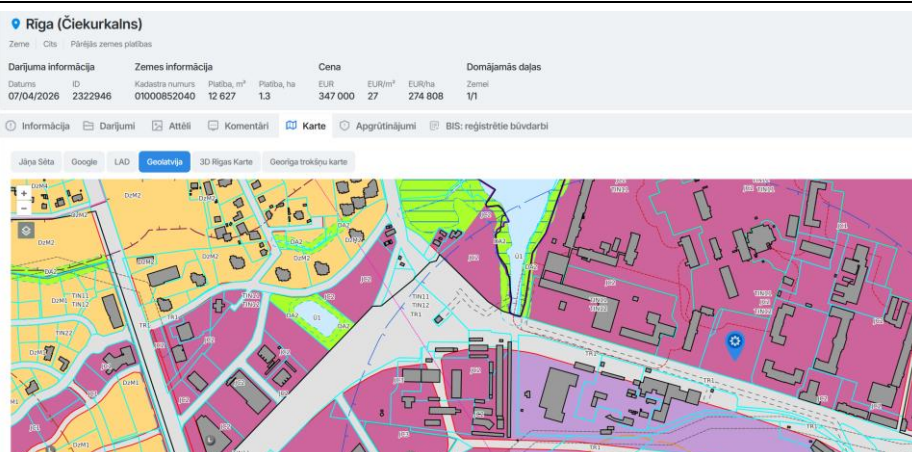
Pārdotā platība-12627m².

JC2 teritorija.

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 04.2026 par 347 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv



Īpašums 2. Rīga, Reinvaldu iela 30.

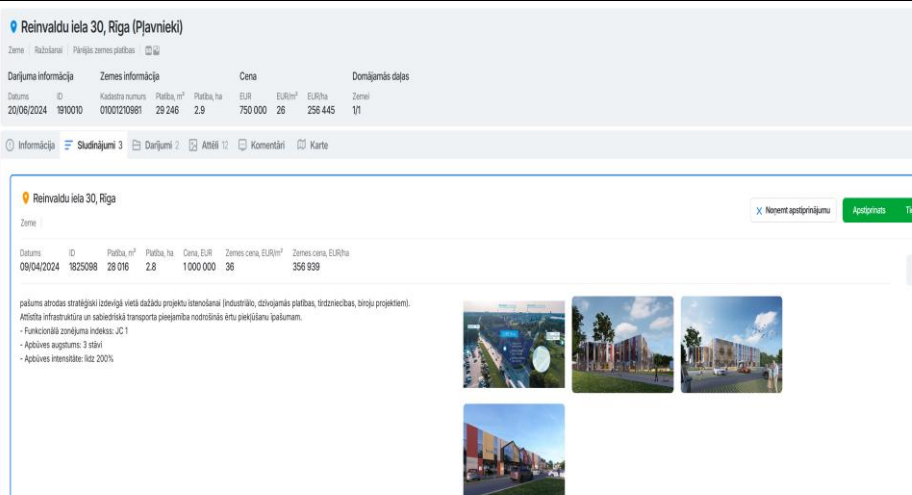
Pārdotā platība-29246m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

JC1 teritorija.

Darījums 06.2024 par 750 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv



Īpašums 3. Rīga,
Uriekstes iela 12A.

Kopējā platība-19610m².

Zemes gabalam ir neregulāra forma un līdzens reljefs. Visas komunikācijas pieejamas uz Uriekstes ielas. Saskaņā ar izstrādes stadijā esošo Rīgas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 06.2025 par
530 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Uriekstes iela 12A, Rīga (Sarkandaugava)

Zeme

Rabizānāls

Pārbauda zemes pašvaldību

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājamo daļas	
Datums	ID	Kadestru numurs	Plotība, m ²	Plotība, ha	EUR	EUR/m ²	EUR/ha
27/06/2025	2156573	01000103016	19 810	2.0	530 000	27	270 270
							111

Informācija

Sudrājumi 19

Darījumi 4

Atnāk 12

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Uriekstes iela 12, Rīga (Sarkandaugava)

Apstiprināt

Zeme

Komersantpabe

Datums	ID	Plotība, m ²	Plotība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m ²	Zemes cena, EUR/ha
27/05/2025	2099067	19 720	2.0	590 000	30	299 189

Pārbauda zemes gabalu Uriekstes ielā 12A, Rīgā, ar kopējo plotību 19 720m². Zemes gabalam ir neregulāra forma un fiktīva robeža. Visas komunikācijas pabeigtas uz Uriekstes ielas. Sakarā ar izstrādes stratēģiju esošo Rīgas teritorijas plānojumā, zemes gabals atrodas Rīpnieciskās apvienības teritorijā. Iespējams iegādāties tikaius esošu zemes gabalu. Iespējams bankas līgumēja kredīts. Detalizētā informācija pa telefonu vai e-pastu.

Īpašums 4. Rīga, starp Latgales un Mazumpravas ielām

Kopējā platība-7089m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

JC4 teritorija.

Darījums 08.2024 par
280 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

[illegible]

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		347 000	750 000	530 000	280 000
Zemes gabala platība, m2	11 490	12 627	29 246	19 610	7 089
Viena kvadrātmetra cena, EUR		27,48	25,64	27,03	39,50
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums	darījums
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%	0%	0%	0%
atrašanās vieta		V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		S	-5%	S	-5%
pieklūšanas iespējas		V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	L	10%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%
apgrūtinājums (būve)		S	-10%	S	-10%
kopīpašums		V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %		-15%	-5%	-10%	-23%
Kopējā piemaksa, EUR/m2		-4,12	-1,28	-2,70	-9,08
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	25,61	23,36	24,36	24,32	30,41
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	294 312				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	294 000				

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 ietilgt 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 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	117 600EUR
---	-------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 085 0159, kas atrodas Rīgā, Viskaļu ielā 38, 2026. gada 4. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

176 400EUR (simts septiņdesmit seši tūkstoši četri simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc 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 nesāņemot 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 iekļīlāšanas, 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