

Rīga, 2025. gada 30.septembris
Reģ. Nr.V/25 - 4064

Par nekustamā īpašuma,
Čuibes ielā 10, Čuibes ielā 16, Rīgā novērtēšanu

ZTI Ligitai Pētersonei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 126 0143, kas atrodas **Čuibes ielā 10, Čuibes ielā 16, Rīgā** un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1000 0081 8336, novērtēšanu. Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala (kad.apz.0100 126 0125) ar kopējo platību 5996 m² un uz tā esošas apbūves: noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 126 0064 005 ar kopējo platību 494,2 m² un administratīvās ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 126 0064 012 ar kopējo platību 3259,4 m².

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Ņemot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība. Vērtētāji balstās uz analītiķu veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot Tirgus pieeju.

Vērtēšanas **mērķis** ir vērtējuma iesniegšana Pasūtītājam, izsoles sākumcenas apzināšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam MPA publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates datumā, 2025. gada 17.septembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** ir:

EUR 350 000 (trīs simti piecdesmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrētiem aizliegumiem, hipotēkām un piespiedu piedziņām.

Ar cieņu

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 3

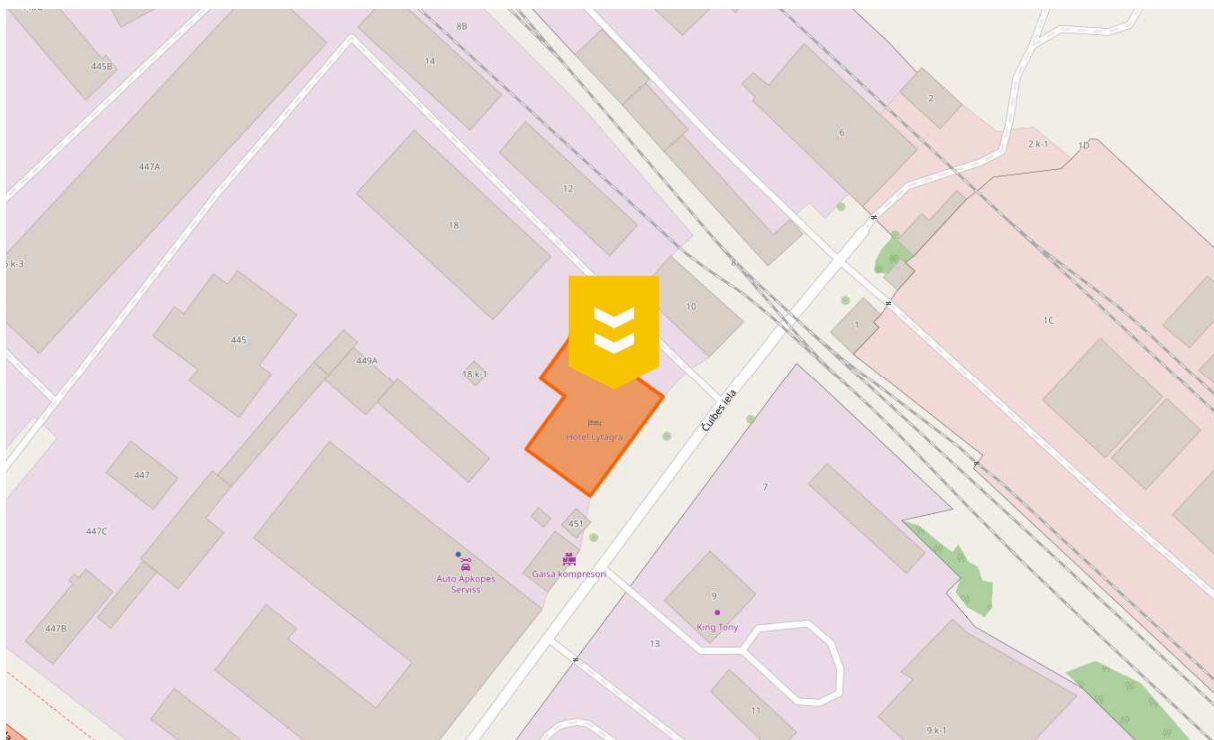
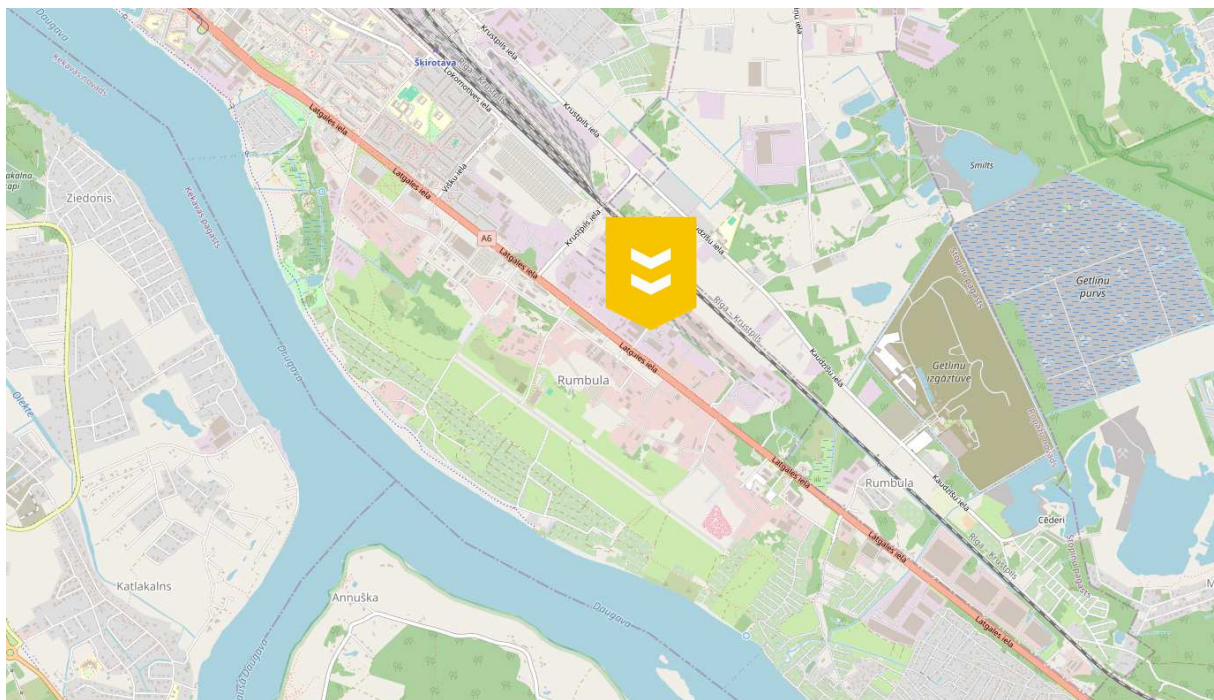
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	3
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	4
3. Galvenā informācija	10
4. Vērtēšanas objekts.....	13
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	13
6. Vērtību definīcija	17
7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	17
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	27
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	27
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	28
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	31
12. Neatkarības apliecinājums	36
13. Slēdziens	36

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: <http://www.openstreetmap.org>

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Administratīvā ēka no Čuibes ielas puses



Administratīvās ēka no pagalma puses



Administratīvā ēka no iekšpagalma puses



Noliktavas ēka



Pagalms pie noliktavas ēkas



Iedzīlīnātais iekšpagalms



Čuibes iela pie vērtēšanas objekta

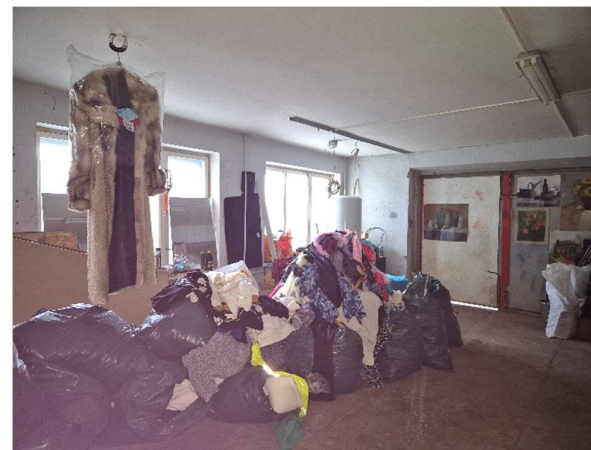
Iekšskati administratīva tipa ēkā:



Iznomātas 1.stāva darbnīcu/ biroju tipa telpas



Noliktavas telpas



Noliktavas telpas



Noliktavas telpas



Fiziski bojātās noliktavu telpas



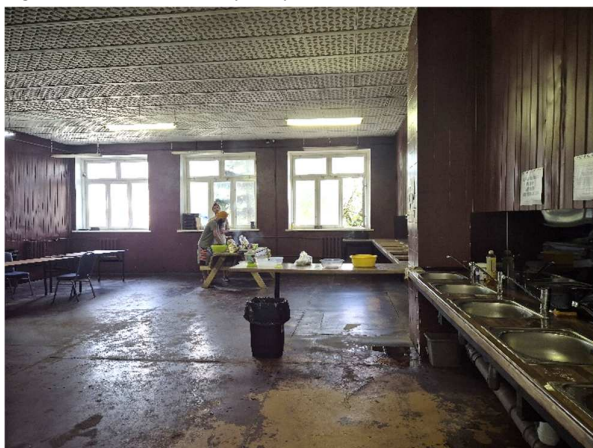
Kanalizācijas notekūdeņu kolektora telpa

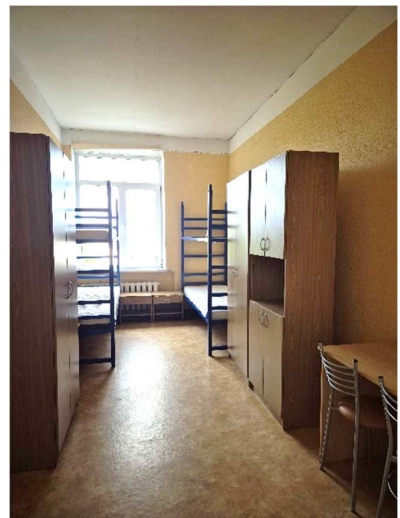
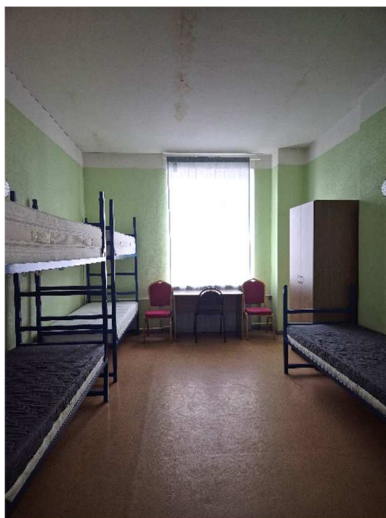
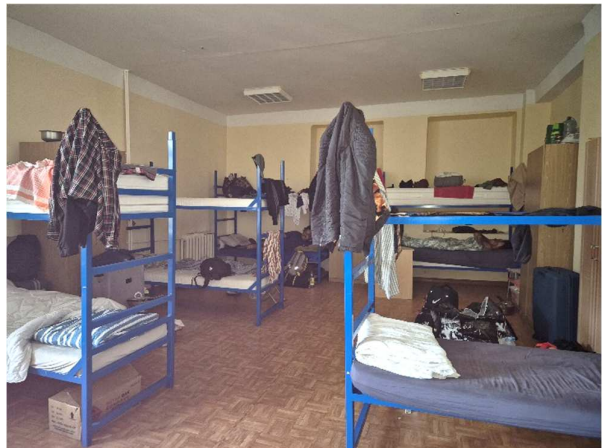


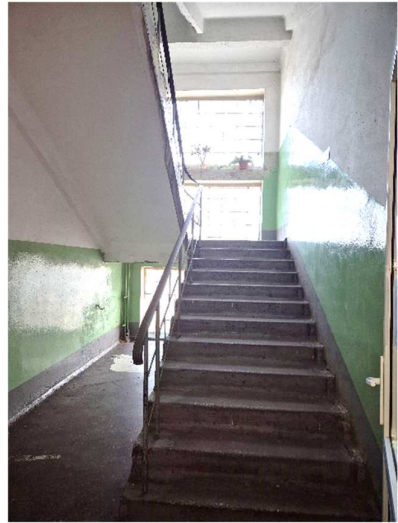
Koplietošanas sanitārās telpas pie 1.stāva noliktavu zonas



Augštāvu administratīva tipa telpas:





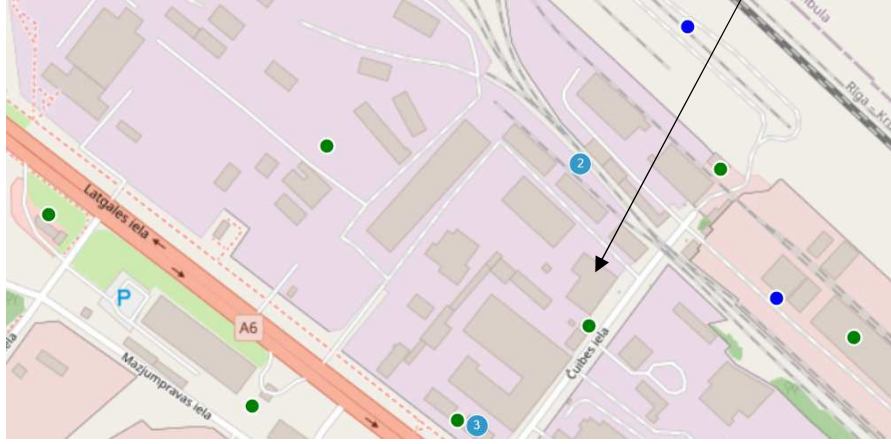


Apkures katli, sistēma

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals un uz tā esoša administratīva tipa ēkā un noliktavas ēka
Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles sākumcenas noteikšanai
Īpašuma adrese	Čuibes iela 10, Čuibes iela 16, Rīga
Īpašuma kadastra Nr.	0100 126 0143
Īpašuma zemesgrāmatas folijas Nr.	1000 0081 8336
Īpašuma tiesības	Reģistrētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0081 8336 uz GetWork, SIA, nodokļu maksātāja kods 40203465236, vārda.
Zemes vienības kopējā platība	5996 m ²
Apbūve, kopējā platība	Administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 0100 126 0064 012) – 3259,4 m ² . Noliktava (kadastra apzīmējums 0100 126 0064 005) – 494,2 m ²
Pārbūves/ cita informācija par īpašuma dokumentiem	Apsekojot vērtēšanas objekta administratīvo ēku un analizējot pieejamo dokumentāciju konstatēts, ka ēkai nr.012 jau 2008.gada Tehniskās inventarizācijas lietā fiksētas patvaļīgas būvniecības pazīmes. Dabā fiksētas arī citas izmaiņas – piem. telpu izmantošanas veida maiņa, atsevišķu šķērssienu izbūve, u.tml dz. atšķirības. Ēkā esošo pārbūvju legalizācija nav veikta un nav uzsākta. Patvaļīgi veiktu pārbūvju esamība uzskatāma par tirgus vērtību negatīvi ietekmējošu faktoru.
Esošais izmantošanas veids	Administratīva rakstura ēka un noliktava, kas izvietota uz optimālas platības zemes gabala. Apskates dienā administratīvā ēka pamatā izmantota Īpašnieka vajadzībām kā telpas, kas pielāgotas īstermiņa uzturēšanās vajadzībām – kabineti izmantoti kā dienesta viesnīcas telpas ar plašām koplietošanas telpām. Atsevišķas 1.stāva telpas nodotas nomā “ārējiem lietotājiem”, kā noliktavas/biroju un darbnīcu tipa telpas. Noliktavas ēka izmantota pēc funkcionālās nozīmes. Iekšpagalma zonās iekārtotas auto stāvvietas.
Labākais izmantošanas veids	Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.
Zemes un apbūves daļas, kas neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā	
Nav konstatēts	
Objekta nomas līgumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrētu nomas līgumu nav. Vērtētājiem ir zināms, ka atsevišķas telpas/telpu grupas ēkās ir iznomātas kā noliktavas/darbnīcas/ biroju tipa telpas. Vidējā telpu nomas maksa svārstās ~ 2-4 EUR/ m ² un kopumā uzskatāma par atbilstošu vidējiem, līdzvērtīga tipa telpu, tirgus nomas rādītājiem. Lielākā objekta daļa izmantota Īpašnieka vajadzībām. Tā kā spēkā esošās nomas maksas caurmērā atbilstošas vidējam tirgus līmenim un nomas līgumi ir abpusēji brīvi laužami, tad vērtējuma ietvaros spēkā esošie nomas līgumi netiek uzskatīti par tirgus piespiedu pārdošanas vērtību būtiski ietekmējošiem. Vērtējuma aprēķinos tie netiek ņemti vērā un vērtējumā detalizēti netiek atspoguļoti. Tirgum atbilstošu nomas līgumu esamība uzskatāma par tirgus vērtību pozitīvi ietekmējošu faktoru.

Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1000 0081 8336 reģistrēts: -Noteikts aizliegums bez SE "Capitalia", reģistrācijas numurs 40003933213, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2024.gada 2.aprīļa hipotēkas līgums Nr.17610001-LV-C2; -Atzīme - vērsta 727671,30 EUR piedziņa par labu valstij. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 4.jūnija lēmums Nr.30.4/17.20.3/63021, zvērinātas tiesu izpildītājas Ligitas Pētersones 2025.gada 26.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.06869/057/2025-NOS Tirgus vērtība noteikta pieņemot, ka vērtēšanas objekts ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētiem aizliegumiem, hipotēkām un piespiedu piedziņām.																				
	LR VZD Kadastra reģistrā fiksēts: <table><tr><th colspan="5">Apgrūtinājumi</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju</td><td>0.0042</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju</td><td>0.0083</td></tr></table>	Apgrūtinājumi					Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0042	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0083
Apgrūtinājumi																					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība																	
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0042																	
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0083																	
Tirgus vērtību būtiski ietekmējoši apgrūtinājumi:	Nav konstatēts																				
ESG faktoru izvērtējums																					
Energoefektivitāte	BIS nav reģistrētu energo sertifikātu																				
Klimata pārmaiņu riski: -krasta erozija -plūdu risks -karstuma viļņu risks -savvaļas ugunsgrēku risks -vētras risks -īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Šī vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka ēkas atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Klimata risku samazināšanai ēkās nav uzstādīta piespiedu gaisa ventilācijas/dzesēšanas iekārtas. Saskaņā ar lvgmc.lv datiem: Rīgas pilsēta atrodas Nacionālas nozīmes plūdu riska zonā. Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJUMIEM 1/10 gados (10%) plūdi: Ūdens dziļums: 0 - 0.5 m 0.5 - 1 m 1 - 2 m 2 - 3 m > 3 m Nacionālas nozīmes plūdu riska teritorijas simbols Plūdu riska teritorijas (NNPRT) Plūdu riska teritorijas: Daugavas HES kaskāde: Lielupes augliece																				
	Vērtēšanas objekts neatrodas plūdu riska zonā ar pavasara plūdu vai jūras vējuzplūdu risku (ne reizi 10 ne /reizi 100 gados):																				

	
Piesārņojuma riski	Atbilstoši https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojoso-darbibu-vietu-karte/ (piesārņojošo darbību vietu kartes) informācijai, ne vērtēšanas objekta teritorijā, ne tuvākajā apkārtnē nav konstatēti būtiski piesārņojuma riski, kuriem būtu ietekme uz aprēķināto tirgus vērtību. Tuvumā esošu uzņēmumu darbību, tai skaitā piesārņojošo vielu u.c. izplūdi apkārtējā gaisā regulē atļaujas piesārņojošām darbībām (vērtētajam spēkā esošo atļauju piesārņojošo vielu robežvērtību pārsniegumi pārsvarā nav redzami, apskates laikā būtiski smakas traucējumi netika konstatēti), tāpēc tiek uzskatīts, ka piesārņojošo darbību vietu klātbūtne nekavē vai neierobežo vērtējamā objekta paredzēto izmantošanu un līdz ar to būtiski neietekmē īpašuma tirgus vērtību un likviditāti. 
Tirgus vērtība	EUR 580 000
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 350 000
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 17.septembris
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 30.septembris
Īpašie pieņēmumi	Iespējamā atsavināšanas gadījumā vērtēšanas objekts ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētiem aizliegumiem, hipotēkām un piespiedu piedziņām.
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	- Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma noraksts; - Zemes robežu plāns (kad.apz.0100 126 0125); - Ēku Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas; LR VZD Kadastra reģistrā un BIS pieejamā informācija.

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 0100 126 0143, kas atrodas **Čuibes ielā 10, Čuibes ielā 16, Rīgā** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā ar Nr. 1000 0081 8336.

Vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 5996 m² platībā ar kadastra apzīmējumu 0100 126 0125, uz uz tā esoša apbūve:
 - noliktava ar kopējo platību 494,2 m² ar kadastra apzīmējumu 0100 126 0064 005;
 - administratīvā ēka ar kopējo platību 3259,4 m² ar kadastra apzīmējumu 0100 126 00064 012,
- kuras atrodas zemes gabalā, kā arī ar zemes gabalu un ēkām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta apsekošana dabā un LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

5. Vērtēšanas objekta raksturojums

5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā Rumbula, starp Latgales ielu un dzelzceļa līniju Rīga - Ogre.

Zemes gabala teritorija izvietota kvartāla vidus daļā un ir pieguļoša Čuibes ielai. Faktiski, zemes gabals izvietots iekškvartālā, tam nav ekspozīcijas pret maģistrālo Latgales ielu.

Rumbulas teritorijas izmantošana ir salīdzinoši haotiska un pārsvarā vērsta uz citu apkaimju un ārpuspilsētas teritoriju apkalpošanu. Teritorijā praktiski nav dzīvojamās apbūves un ir samērā slikts centralizētu inženierkomunikāciju nodrošinājums. Pašreiz Rumbulu var raksturot kā Rīgas dienvidaustrumu perifērijas apkaimi, kuru galvenokārt izmanto ar automašīnu tirdzniecību un autoremontu saistīti uzņēmumi. Kā nosacīts apkaimes lokālais centrs pašreiz ir uzskatāms tirdzniecības un pakalpojumu objektu sakopojums ap Latgales un Višķu ielu krustojumu. Vērtēšanas objektam tuvākie infrastruktūras objekti – TC “Zoom”, TC “K Senukai” ~ 1km attālumā. Pie Latgales ielas notiek arī jaunu Objektu celtniecība un agrākās apbūves rekonstrukcija, piemērojot to šodienas prasībām. Tādējādi vērtētāji uzskata, ka šī ir pilsētas daļa, kurā līdz ar vispārēju ekonomiskās situācijas uzlabošanu, arī turpmāk pamatā attīstīsies rūpnieciska rakstura un noliktavu teritorijas, tā ir ar apmierinoši attīstītu vietējo infrastruktūru un pozitīvu attīstības perspektīvu nākotnē. Nozīmīgi vietējas infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, poliklīnikas, bankas u.c.) atrodas dzīvojamā mikrorajonā Ķengarags ~ 2-3 km attālumā.

Līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 10 km jeb 20 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustība organizēta pa Latgales ielu – to nodrošina autobusu (Nr. 15, 18, 31) līnijas. Tuvākā pieturvieta pie Latgales un Čuibes ielu krustojuma. Rajona nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir apmierinošs. Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no centra puses iespējama pa Latgales ielu. ~ 700 m aiz Latgales un Krustpils ielu krustojuma, nogriežoties pa kreisi uz Čuibes ielu un turpinot braucienu dzelzceļa virzienā, iespējams piebraukt pie vērtēšanas objekta, kurš izvietots Čuibes ielas gala posmā. Brauciens pa Čuibes ielu: ~ 300m. Pēdējo 5 gadu laikā Čuibes ielas sākumposmam ieklāts jauns asfalta segums un tas ir labā tehniskā stāvoklī. Savukārt ielas posms garvērtēšanas objektu ir bez asfalta seguma, ar vienkāršu grantējumu. Šī posma tehniskais stāvoklis samērā slikts, iela bedraina un ērtu pieejamību traucējoša.

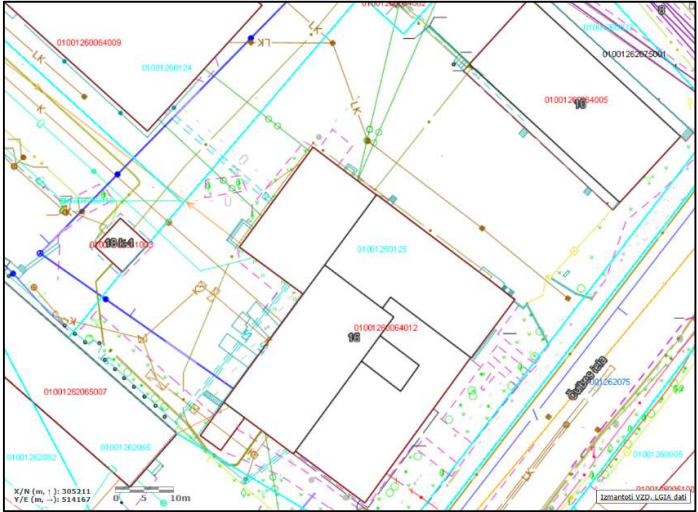
Saskaņā ar datiem LR Kadastra reģistrā Čuibes ielas sākumposms izvietots vairākos juridiskām personām piederošos zemes gabalos, savukārt ielas iedziļinātais posms izvietots Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošos zemes gabalos. Juridiskām personām piederošiem zemes gabaliem ceļa servitūta apgrūtinājums LR VZD Kadastra reģistrā nav fiksēts. Ņemot vērā faktu, ka Čuibes iela ir pilsētas teritorijas plānā fiksēta iela, kas nodrošina pieejamību vairākiem nekustamiem īpašumiem, vērtētāji uzskata, ka atbilstīgiem zemes gabaliem būtu nostiprināmi bezatlīdzības ceļa servitūti un tādējādi nepastāv risks vērtēšanas objekta pieejamībai un šim faktam nav tirgus

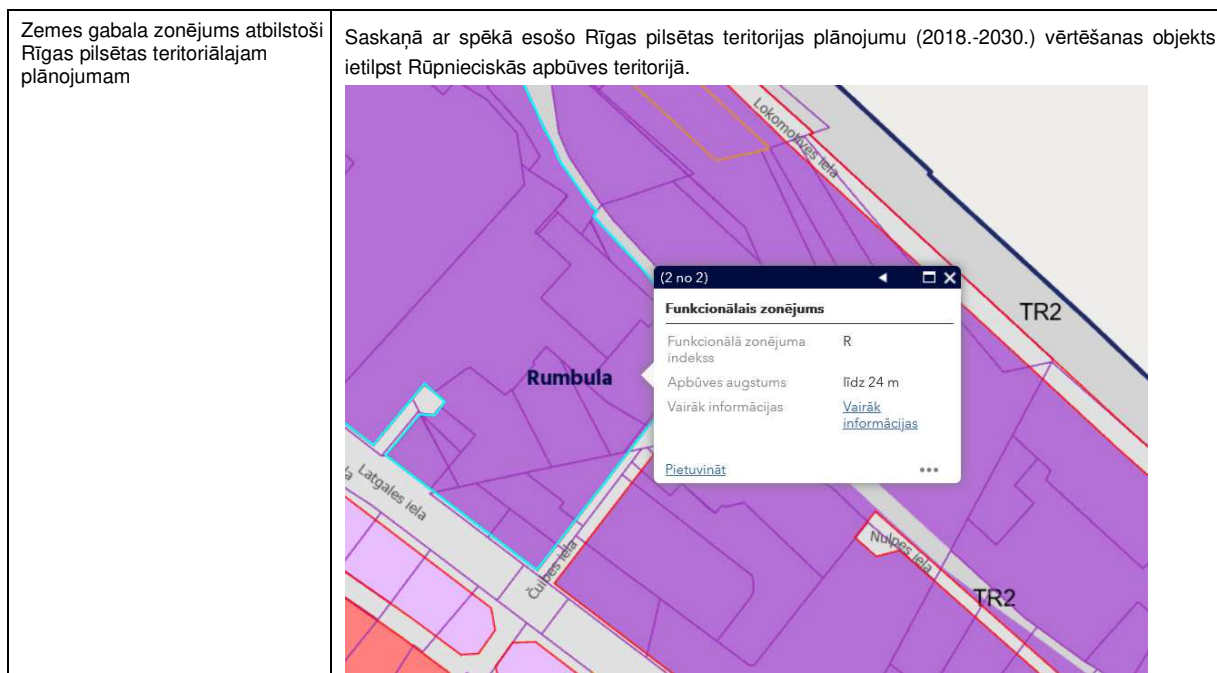
vērtību samazinošas ietekmes. Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība ir laba, to tikai nedaudz apgrūtina ielas tehniskais stāvoklis tās gala posmā. Gājēju plūsma apskatāmajā pilsētas daļā minimāla, to galvenokārt veido apkārtnes uzņēmumu darbinieki. Autotransporta plūsma Čuibes ielā ir neliela.

Latgales iela ir apskatāmās pilsētas maģistrālā iela, kas nodrošina iebraukšanu/izbraukšanu pilsētā no Daugavpils virziena. Satiksmes plūsma tajā organizēta vairākās joslās un ir ļoti intensīva.

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par apmierinošu komerciāla rakstura objektam.

5.2. Zemes vienības raksturojums

Zemes vienības platība	Zemes vienība ar kopējo platību 5 996 m² 
Forma, reljefs	Zemes gabalam ir neregulāra daudzstūra, kura pamatā nosacīta trapece, forma. Reljefs – līdzens.
Apbūve un labiekārtojums	Zemes gabalā izvietota administratīvā un noliktavas ēka. Teritorija norobežota ar metāla drāšu pinuma žogu. Neapbūvētā daļas ar minimālu labiekārtojumu – grants un veca asfaltējuma segums. Iekšējie laukumi izmantoti auto stāvvietu vajadzībām. Izbūvēta daļēja lietuss notekudeņu kanalizācijas sistēma. Iebrauktuve teritorijā caur vārtiem, no Čuibes ielas puses. Zemes gabals bez nozīmīga apauguma. Kopumā teritorija aktīvi izmantota, bet ar zemu labiekārtojuma līmeni un rada maz apsaimniekotas vides iespaidu.
Inženierkomunikācijas	Zemes gabalam ir nodrošināts autonomas pieslēgums centralizētam gāzes apgādes tīklam. Pieslēgums centralizētam elektroapgādes un ūdens/kanalizācijas vadu tīklam tiek nodrošināts no blakus esošās teritorijas, kas pieder a/s "Lytagra". Autonomu pieslēgumu izbūves iespējas ierobežotas. 



5.3. Apbūves raksturojums

Administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 0100 126 0064 012).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Saskaņā ar datiem LR VZD Kadastra reģistrā: ēkas ekspluatācija uzsākta 1959.gadā.

Ziņu par nodošanu ekspluatācijā nav.

Pēc apskates dabā konstatēts, ka ēka ir samērā tipisks administratīvai korpuss ar 3 virszemes stāviem, pagrabstāva telpu nav.

Ēkas iekštelpu plānojuma struktūra tipveida – 1.stāva līmenī ir vairākas telpu grupas, ar autonomām ieejām. Vairums telpu izmantotas kā noliktavas, nelielu darbnīcu telpas. Pie koplietošanas gaitenīem izvietotas sanitārhygiēniskās telpas, tehniska rakstura palīgtelpas. Telpu grupas, kas vērstas pret Čuibes ielu daļēji izmantotas arī klientu apkalpošanai.

Ēkas 2., 3. stāva plānojums līdzīgs – katrs stāvs ar nosacītu burtu "L" konfigurāciju. Stāva vidus daļā izvietots koplietošanas gaitenis, kuram abpusēji izvietotas kabinetu telpas un koplietošanas sanitārās telpas.

Ēkā ir viena iekšējā kāpņu telpa.

Apskates dienā konstatēts, ka ēka tiek samērā aktīvi izmantota – lielākā tās daļa (pamatā 2.,3. stāvs) izmantota ģpašnieka vajadzībām, kabinetos uzstādot minimālu mēbelējumu un izmantojot tos kā dienesta viesnīcu īstermiņa apdzīvošanai. Katrā stāvā lielākajās telpās iekārtotas koplietošanas virtuves un atpūtas telpas, izbūvēti vairāki sanitāro telpu mezgli. Ēkas 1.stāva telpas pa telpu grupām ir iznomāti vairākiem "ārējiem" lietotājiem, daļa noliktavu telpu ģpašnieka lietošanā.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos.

Ēkas apbūves laukums ir 1635,3 m²; ēkas tilpums - 13781 m³.

Ēkas telpu kopējā platība ir 3259,4 m².

Telpu augstums ~ 2,60-3,15m.

Ēkas tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, iekšējā apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas esošo konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Vizuālas apsekošanas laikā būtiski konstrukciju bojājumi fiksēti tikai nelielā daļā 1.stāva noliktavu telpu (bojāts jums, telpas nav izmantojamas), pārējā ēka uzturēta lietošanai derīgā tehniskā stāvoklī. Ēkas konstruktīvo elementu vai inženiertehnisko

komunikāciju tīklu kapitālā remonta darbi nav veikti. Bojātie elementi mainīti vai atjaunoti pēc nepieciešamības. Iekštelpu kosmētiskais remonts laika gaitā veikts daļā telpu):

- pamati – dzelzsbetona konstrukcijas bloki;
- ārsienas un nesošās starpsienas – vieglbetona bloku un ķieģeļu mūris;
- ārējā apdare – apmetums ar krāsojumu daļai ēkas, vietām nolupis un bojāts. Iekšpagalma korpuss bez ārējās apdares;
- pārsegumi un jumta konstrukcija – dzelzsbetona pārseguma paneli;
- jumta segums – ruļļu seguma materiāli;
- logu aillas – stikla pakešu konstrukcijas logi plastikāta vērtnē;
- durvis – PVC ar stiklojumu vai koka konstrukcijas bez stiklojuma;
- vārti – vienā telpā jaunie rullveida vieglmetāla konstrukcijas, pārējie koka/metāla konstrukcija;
- iekšējās kāpnes – dzelzsbetona konstrukcija;
- iekšējā apdare:

administratīvo telpu daļā:

- grīdas – linoleja un flīžu iesegums;
- sienas – krāsojums, flīzes;
- griesti – krāsoti;

noliktavas telpu daļā:

- grīdas – betona iesegums, linolejs;
- sienas – krāsojums;
- griesti – balsinājums;

iekšējie inženiertīkli:

- apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls;
- iekšējais ūdensapgādes un kanalizācijas vadu tīkls;
- siltumapgādes tīkls – centrālapkures tīkls no katlu telpas, uzstādīti divi gāzes apkures katli, kas nodrošina siltumapgādi visā ēkā, telpās uzstādīti čuguna posmu tipa sildelementi. Apkures sistēmai veikti modernizācijas darbi, siltumefektivitātes paaugstināšanai.
- sanitārhygiēniskās iekārtas – standarta, pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- ugunsdrošības signalizācija, video novērošana koplietošanas gaitenēs.

Noliktava (kadastra apzīmējums 0100 126 0064 005).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Saskaņā ar datiem LR VZD Kadastra reģistrā: ēkas ekspluatācija uzsākta 1959.gadā.

Ziņu par nodošanu ekspluatācijā nav.

Ēka sastāv no vienas telpu grupas, kas sadalīta vairākās atsevišķās noliktavas telpās un iznomāta vairākiem nomniekiem. Telpas izvietotas pie ārējās rampas.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos.

Ēkas apbūves laukums ir 689,0 m²; ēkas tilpums - 2697 m³.

Ēkas telpu kopējā platība ir 494,2 m².

Telpu augstums ~ 3,0-4,7m.

Ēkas tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, iekšējā apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas esošo konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs):

- pamati – ķieģeļu mūris;
- ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūris;
- ārējā apdare – nav veikta;
- pārsegumi un jumta konstrukcija – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu;

- jumta segums – viļņotās azbestcimenta loksnes.

iekšējā apdare:

- grīdas – betona iesegums;
- sienas – bez apdares;
- griesti – bez apdares;

iekšējie inženiertīkli:

- apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanā tiek izmantotas LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas izsniegtā būvju tehniskās inventarizācijas lietas, LR VZD Kadastra reģistra informācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

Vērtētājs, apsekojot nekustamo īpašumu un salīdzinot stāvokli dabā ar iesniegtajiem dokumentiem, tika konstatējis iepriekš minētās atšķirības.

6. Vērtību definīcija

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums– vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pārskats par nekustamā komercīpašuma tirgus norisēm un tendencēm, 2025Q2

- 2025. gada otrajā ceturksnī Latvijas komercīpašumu tirgū saglabājās stagnācija un piesardzīgs noskaņojums, kas bija raksturīgs jau iepriekšējiem periodiem. Tirgus aktivitāte bija zema, jaunu darījumu apjoms ierobežots, un būtiskas izmaiņas gan investoru, gan nomnieku uzvedībā netika novērotas.
- Biroju tirgū saglabājas zems aktivitātes līmenis. Nomas maksu diapazons nav mainījies, svārstoties no 5 EUR/m² līdz 25 EUR/m², (atsevišķos gadījumos līdz pat 50 EUR/m²), tas ir, A klases biroju nomas maksas vidēji atrodas 16-21-25 EUR/m² robežās, B klases biroji tiek iznomāti par 8-15 EUR/m², bet C klases birojiem raksturīgs nomas maksu diapazons 5-7 EUR/m².
- Pieprasījums galvenokārt koncentrējas uz neliela izmēra telpām līdz 150 m², un nomnieku galvenās prasības ir kvalitatīvas telpas par saprātīgu cenu. Īpašnieki cenšas pielāgoties tirgus situācijai, tādējādi daži objekti tiek pārbūvēti dzīvokļu vajadzībām vai tiek pielāgoti citām specifiskām nomnieku prasībām.

- Lokāciju ziņā joprojām pieprasītākās ir Rīgas centrs, Klusais centrs un Skanstē. Biroju projektu tirgu turpina ietekmēt jauni attīstības projekti, t.sk. *Verde 3 un 4, Sporta 2 kvartāls, Preses Nama Kvartāls, Satekles Biznesa centrs un Novira Plaza*. Tomēr kopumā nomnieku lēmumu pieņemšanas process ir ilgs, tirgus reakcija uz ECB procentu likmju samazinājumu ir minimāla, un birokrātisko atvieglojumu pozitīva ietekme uz investoru aktivitāti nav konstatēta.
- Industriālajā segmentā aktivitāte arī saglabājusies iepriekšējo periodu līmenī. Nomas maksu diapazons noliktavām svārstās no aptuveni 3 līdz 7 EUR/m². Pieprasījums pārsvarā saglabājas stabils, bet darījumu skaits ir ierobežots. Nomnieki arvien biežāk pievērš uzmanību energoefektivitātei, ekspluatācijas izmaksām, lokācijas pieejamībai un darba vietu funkcionalitātei. Piedāvājuma pieejamība nedaudz palielinājusies, pateicoties jaunu noliktavu objektu izbūvei. Daži nomnieki izmanto iespēju pārcelties uz modernām ēkām ar zemākām uzturēšanas izmaksām. Investoru uzvedībā redzamas nelielas pozitīvas tendences, ko ietekmē ECB likmju mazināšanās un nedaudz uzlabojies noskaņojums. Tomēr kopējā tirgus dinamika joprojām ir piesardzīga, un investīciju aktivitāte būtiski nav augusi.
- Mazumtirdzniecības telpu segmentā nomas maksas saglabājas iepriekšējā līmenī. Tirgus noskaņojums ir nospiedošs, un lēmumu pieņemšanas process gan nomnieku, gan investoru pusē ir ievērojami palēninājies. Vasarā darījumu aktivitāte tradicionāli samazinās, un arī šis gads nav izņēmums.
- Par pozitīvāku dinamiku rūpējas A klases nomnieki, kas ir stabili un spēj nodrošināt "sale-leaseback" darījumus. Pieprasījums vēl joprojām pārsvarā koncentrējas uz perspektīvām lokācijām ar lielu apmeklētāju plūsmu, savukārt daži attīstītāji aktīvāk piedāvā iegādei agrāk iznomātas telpas.
- Kopumā 2025. gada otrajā ceturksnī Latvijas komercīpašumu tirgus dalībnieki joprojām rīkojas piesardzīgi, un straujas aktivitātes pieauguma pazīmes netiek novērotas. Galvenie vērtējuma kritēriji darījumos paliek nemainīgi – atrašanās vieta, izmaksu efektivitāte, ilgtspēja un riska samērība pret atdevi. 2025. gada otrā pusgada prognozes saglabājas piesardzīgas, un joprojām daudz kas būs atkarīgs no ģeopolitiskās situācijas attīstības.

Investīcijas

Aizvadītais 2024.gads lielāku komercīpašumu darījumu jomā Baltijā bijis sliktākais piesaistīto investīciju ziņā pēdējā desmitgadē. Jaunu investoru reģionā pēdējos gados īsti nav un daļa izvēlējusies pārcelties uz citiem tirgiem, taču tas paver iespējas vietējiem spēlētājiem. Baltijas uzņēmēji dažādām vajadzībām pirkuši namīpašumus, mazumtirdzniecības tīkli turpinājuši ekspansiju. Latvijā ir parādījušās atsevišķas jaunas starptautiskas kompānijas, kurām ir un būs nepieciešamas darba telpas. Tomēr gana daudziem tirgus dalībniekiem ir nogaidoša stratēģija, lēmumu pieņemšanu un būvdarbu sākšanu atliekot uz vēlāku laiku.

2024. gadā Latvijā bija notikuši darījumi 133 miljonu eiro apjomā. Kopumā Baltijā darījumi veikti par aptuveni 800 miljoniem eiro. Gluži tāpat kā mājokļu tirgu, arī šo jomu būtiski ietekmējušas tieši pieejamā finansējuma izmaksas (aizdevumu likmes), jo šos darījumus parasti līdzfinansē ar aizņemto kapitālu. Taču situācija varētu uzlaboties, jo likmes turpina slīdēt uz leju. 2025. gada gada vidū sasniedzot 2% līmeni, likmju lejupslīde šķiet ir apstājusies un kā liecina jaunākie novērojumi, ievērojamākie tirgus dalībnieki arī vairs nepronozē turpmāku likmju samazināšanos.

2024.gadā komercīpašumu jomā trūka ne vien investoru, bet arī piedāvājums bija ierobežots. Daudzi reģiona investori, lai diversificētu riskus, ir veikuši darījumus citu valstu tirgos, piemēram, ieguldījuši Polijā. Taču tas, ka daļa investoru šo reģionu atstāj, rada jaunas iespējas gan nekustamā īpašuma darījumos, gan citos ieguldījumu virzienos. Piemēram, vietējā kapitāla fonds "Indexo Real Estate Fund" ir [iegādājies "Depo" veikalu](#) Lietuvā.

Tomēr nozares eksperti uzskata, ka šobrīd ir priekšnosacījumi tam, lai 2025. gadā aktivitāte komercīpašumu investīciju jomā būtu lielāka, taču, vai tirgus atgriezīsies pie tam raksturīgajiem 300 miljoniem eiro gadā, būs atkarīgs no tā, vai "iekritīs" kāds apjomīgs darījums.

2024. gadā kopumā ir samazinājusies būvniecības aktivitāte, tiesa, ir gan pielikts punkts vairākiem nozīmīgiem biroju centru projektiem, taču iesāktu projektu tikpat kā nav, izņēmums ir "Barona kvartāla" nākamā attīstības

kārta. Tas nozīmē, ka pakāpeniski tiks aizpildīti tie biroju centri, kuros pašlaik ir visvairāk brīvo platību. Turpināsies nomnieku "migrācija" no vājākas kvalitātes uz labāka līmeņa birojiem, un tas radīs spiedienu senāk tapušu ēku īpašniekiem rīkoties. Jauni kompleksi būtībā netop un tirgū ir iespējama pauze, attīstītājiem saglabājot piesardzību; būvdarbi notiek tad, ja izdodas aizrunāt enkurnomnieku (kompāniju, organizāciju, kas nomās nozīmīgas platības). Liela iespējamība – parādīsies citi šo ēku izmantošanas veidi, piemēram, biroju nams tiek pārveidots par medicīnas centru, tāpat nesen bija [ziņa par biroja ēkas iznomāšanu skolas vajadzībām](#). Pilnīgi iespējams, ka kādreizējās administratīvās ēkas iegūs arī dzīvojamo funkciju (piemēram, 2024. gadā pabeigta [kādreizējās tirdzniecības centra "Podium" rekonstrukcija par dzīvojamo namu](#)).

Pagaidām ēku īpašnieki vai pārvaldnieki izmanto cenu samazinājuma stratēģiju, lai aizpildītu telpas, tomēr, ņākot tuvāk brīdim, kad ir jāveic nopietnāki kapitālieguldījumi, iespējams, izdevīgāk būs investēt, lai sākotnējo funkciju pārvērstu uz citu, nevis mēģinātu konkurēt ar jaunajām biroju ēkām.

Baltijā investoru pieprasītākais ir tirdzniecības segments. Pieprasītas ir arī jaunas noliktavas, bet to piedāvājums ir ierobežots. Pirms pāris gadiem tirdzniecības platību segments bija nepopulārs, bet pērn Latvijā četri no "Top 5" darījumiem, bet Baltijā seši no "Top 10" darījumiem ir bijuši darījumi tieši ar tirdzniecības centriem.

Tirdzniecības sektorā klasisku iepirkšanās centru jomā jaunumu nav, tie šobrīd koncentrējas uz ēdināšanas zonas uzlabošanu, izklaides funkciju, pakalpojumu klāsta paplašināšanu, dažādošanu. Izplesties nedaudz lēnākā tempā turpina pārtikas mazumtirgotāji un "dari pats" (DYI) veikalu tīkli. Reģionos aktīvi objektus 2024. gadā pirkusi salīdzinoši mazāki tirgus dalībnieki ("Citro", "Madara 89"). Savukārt zemesgabala iegāde veikalu būvniecībai vairs nav notikusi tik aktīvi kā iepriekš.

Nereti fiksēti darījumi, kad viens tirdzniecības tīkls iegādājas ēku, kurā nomnieks ir citas ķēdes pārstāvis – konkurents. Un tas nozīmē, ka nākotnē arī šo objektu saturs varētu mainīties.

Tirdzniecības jomu, jo īpaši Rīgas centrālajā daļā, joprojām ietekmē tūristu trūkums. Turklāt arvien gana populārs ir hibrīddarbs jeb strādāšana daļēji mājās, daļēji – birojā. To īpaši izteikti var redzēt Vecrīgā un diemžēl neizskatās, ka kaut kas būtiski mainīsies, jo jaunu tūrisma tirgu atrašana ir salīdzinoši lēns process.

Pērn eksperti gaidīja jaunus zīmolus un attīstības projektus, bet tie nav sagaidīti. Jaunie zīmoli Latvijas tirgū neienāk, jo fokusējas uz Rumāniju un Bulgāriju, kur ir lielāks tirgus, straujāka attīstība un lētāks darbaspēks.

Šogad tirdzniecības platību segmentu papildinās aptuveni 18 000 jauni kvadrātmetri. Vairākos objektos, kas papildinās tirgu, būs gan tirdzniecības, gan citas funkcijas. "Attīstīt vienkārši tirdzniecības centru ar esošām nomas maksām - tas vairs nav tik izdevīgi kā pirms 10 gadiem, tāpēc objekti jāpapildina ar citām funkcijām," uzskata eksperti.

Biroju telpu segmentā kopumā pērn veikti darījumi ar vairāk nekā 50 000 kvadrātmetriem. Biroju telpu A klasē pagājušā gada nogalē brīvās telpas bija 21%.

2025.gadā investorus krietni mazāk uztrauc inflācija un darījumu finansēšanas izmaksas, bet arvien vairāk uztrauc ģeopolitiskā situācija un brīvo platību apjoms.

Nozares speciālisti prognozē, ka šogad varētu sagaidīt jaunu biroju ēku projektu sākšanu, jo jaunas A klases ēkas ir nepieciešamas, un nav piepildījušās skeptiķu prognozes, ka tās gadiem stāvēs tukšas.

Vienlaikus tiek atzīmēts, ka attīstītāji nesāk projektus, jo būvniecības izmaksas un algas aug, bet nomas maksas nepieaug tādā līmenī, lai jaunā būvniecība kļūtu izdevīga. Vistuvāk jauno projektu sākšanai ir tie attīstītāji, kuriem jau ir pabeigtas projektu pirmās kārtas. Ievērojama daļa lielo uzņēmumu jau ir pārvākušies uz jaunām biroju telpām, un tagad biroju platības sāk aizņemt iepriekš netradicionālie nomnieki - izglītības, medicīnas, skaistumkopšanas un citu nozaru pārstāvji.

Latvijas tirgū **industriālo platību** attīstību veic pārsvarā trīs attīstītāji - "VGP", "Piche" un "Sirin Development", kuri katru gadu telpu tirgu papildina ar lielu jauno telpu apjomu. Taču arī tiem visas uzbūvētās platības aizpildās lēnāk nekā iepriekš. "Šajā segmentā ir jāreķinās ar to, ka visi nomnieki nāk no vietējā tirgus, ienācēju nav. Tādējādi, ekonomikai stagnējot, uzņēmumi nepaplašina savu darbību, tiem nevajag jaunas platības, turklāt

daudzi vairs arī neizmanto iepriekš to darbībai nepieciešamās platības. Tāpēc būtībā tirgū pastāv "slēptās" brīvās platības, kas pirms kāda laika bija raksturīgas biroju tirgum," komentē nozares eksperti.

Industriālās platības ap Rīgu attīstās trīs zonās - Rumbulā, Rīgas lidostas apkārtnē un Dreiliņos. Tuvāko divu gadu laikā Dreiliņu apkārtnē plānoti pieci jauni industriālo telpu projekti, kuros būs liels jauno telpu apjoms ap 130 000 kvadrātmetriem.

Pirms pāris gadiem galvenie faktori industriālo platību izvēlē bija lokācija, darbaspēka pieejamība, izmaksas, bet tagad nākusi klāt vēl arī ēkas energoefektivitāte. Bieži novērots, ka visas kopējās izmaksas B klases telpās ir līdzvērtīgas jaunās A klases ēkas izmaksām.

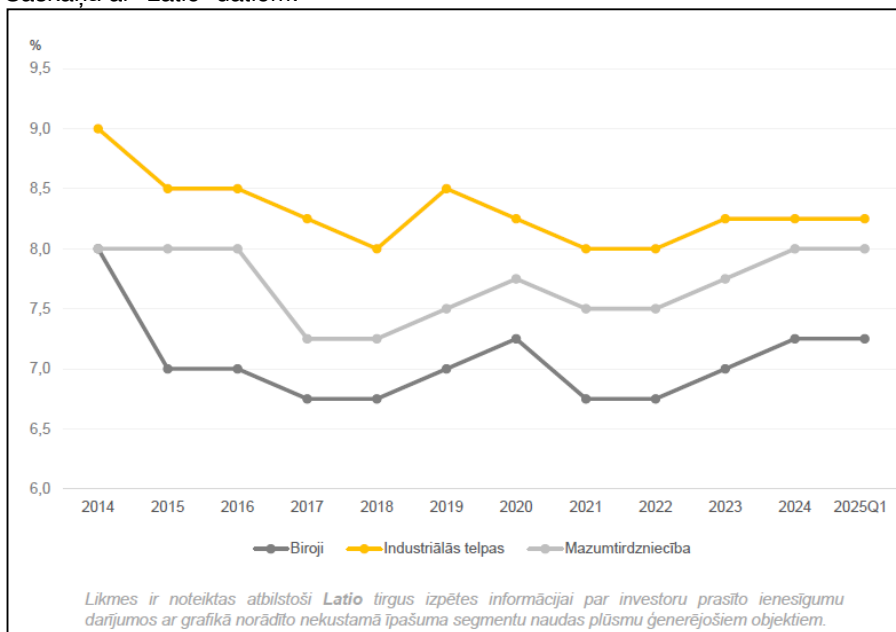
Industriālajā segmentā ir īstenoti atsevišķi projekti, kas iepriekš lielu popularitāti ir guvuši Igaunijā, - starptautiski dēvēti par "stock office" jeb biznesa kompleksi "trīs vienā", kur vienuviet ir gan noliktavas, gan biroju telpas, gan tirdzniecības vai ekspozīcijas salons. Šādu projektu gan nav daudz. Iemesls gluži tāpat kā citos tīres/nomas objektu gadījumā slēpjas nomas maksā – tai ir jābūt augstai, lai projekts/būvniecība atmaksātos, taču pie pašreizējās situācijas to paaugstināt nav iespējams.

Pakāpeniski iezīmējas alternatīvu tirgus segmentu attīstība. "Piemēram, pirms pāris gadiem Eiropā runāja par datu centru attīstību, ka tie interesē lielākus investīciju fondus. Tagad arī pie mums tiek būvēti pāris šādi objekti". Iepriekš spriests, ka aktīvāk varētu attīstīties studentiem paredzētās mītnes. Šādi projekti tiek īstenoti, taču "kustība" līdz šim ir bijusi diezgan lēna. Pamazām tirgū parādās arī tieši senioriem paredzēti mājokļi. Tādējādi alternatīvie segmenti arī šajos apstākļos sāk pakāpeniski attīstīties.

īenesīguma likmju dinamika

Likmes ir noteiktas atbilstoši Latio tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto īenesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem. Vēl arvien ģeopolitiskās situācijas neskaidrā retorika atstājusi iespaidu uz investoriem, likumsakarīgi ietekmējot arī notikušos darījumus.

Saskaņā ar "Latio" datiem:



Kopumā 2025. gada pirmajā pusgadā Latvijas komercīpašumu tirgus iezīmējās ar pakāpenisku aktivitātes pieaugumu. Pēc EURIBOR likmes samazināšanās un finansējuma nosacījumu uzlabošanās investoru interese ir pieaugusi, tomēr tirgus situācija joprojām raksturojama kā piesardzīga. Lielāko daļu darījumu īstenoja vietējie investori un Baltijas reģiona fondi, kuri īpašu uzmanību pievērta objektiem ar stabilu naudas plūsmu un pievilcīgu atrašanās vietu.

Investoru aktivitāte, salīdzinot ar 2024.gadu, ir nedaudz pieaugusi. Galvenokārt investori deva priekšroku mazāka mēroga darījumiem, tas ir, īpašumiem cenu kategorijā līdz 10 miljoniem EUR. Vienlaikus vērojama jauna tendence – interese par "value-add" projektiem, kur investori ir gatavi ieguldīt īpašuma uzlabošanā ar mērķi palielināt tā vērtību un ienesīgumu. Investori izrāda pastiprinātu interesi par stabilus ienākumus nesošiem aktīviem, īpaši mazumtirdzniecības un loģistikas segmentos. Darījumu struktūrā dominē vietējie un reģionālie investori, kas koncentrējas uz zemāka riska īpašumiem ar ilgtspējīgu nomnieku bāzi. Tomēr aktivitāti joprojām ierobežo piesardzība makroekonomiskās nenoteiktības un ģeopolitisko risku dēļ.

Biroju segmentā joprojām saglabājas augsts konkurences līmenis. Palielinoties jauno biroju piedāvājumam, vakanto platību apjoms nedaudz pieauga, īpaši starp vecākas paaudzes un zemas energoefektivitātes klases ēkām. Nomas cenas saglabājas stabilas A klases segmentā, savukārt B klases birojos bija vērojams neliels spiediens uz cenu samazinājumu. Nomnieki turpināja aktīvi izvērtēt energoefektivitātes un kopējo izmaksu aspektus, pieprasot elastīgākus līgumu nosacījumus un papildu pakalpojumus.

Mazumtirdzniecības telpu tirgū aktivitāte bija mērena. Labākajos tirdzniecības centros nomas maksas saglabājas nemainīgas, savukārt mazāk pieprasītās vietās īpašnieki bija spiesti piemērot elastīgākus nosacījumus vai īslaicīgas atlaides, lai piesaistītu nomniekus. Straujākā attīstība bija vērojama specializēto veikalu un ēdināšanas sektora telpu pieprasījumā, īpaši Rīgas centrālajās ielās un apkaimēs ar pieaugošu dzīvojamo apbūvi.

Industriālais segments saglabāja savu lomu kā stabilākais sektors komercīpašumu tirgū. Pateicoties augstajam pieprasījumam pēc loģistikas un noliktavu telpām, īpaši tuvāk Rīgas apvedceļiem un galvenajām satiksmes artērijām, nomas maksas šajā segmentā nedaudz pieauga. Tomēr, palielinoties jaunu projektu apjomam, konkurence starp kvalitātes prasībām neatbilstošiem objektiem pastiprinājās.

Mājokļu īres tirgus pirmajā ceturksnī turpināja būt aktīvs. Pieprasījums saglabājas īpaši augsts modernajos projektos ar labu atrašanās vietu un kvalitatīvu apdari. Īrnieki kļuva prasīgāki, pievēršot uzmanību ne tikai mājokļa īres maksai, bet arī komunālo pakalpojumu izmaksām un ēkas kopējai pārvaldībai. Turpinājās tendence pārlīkt papildu izmaksas uz īrniekiem, piemēram, apsaimniekošanas un apdrošināšanas izdevumus.

Nozīmīgākie darījumi 2025. gada 1. ceturksnī

- Kopējā 2025. gada pirmajā ceturksnī veikto zemesgrāmatā reģistrēto investīciju darījumu virs 400 000 EUR kopsumma sastāda aptuveni 54 miljonus eiro, kas ir ~ par 12% mazāk nekā iepriekšējā ceturksnī. 1. ceturksnī zemesgrāmatā ir reģistrētie darījumi 14,4 miljonu eiro kopapjomā, kas tikuši slēgti jau 2024. gadā.
- 2025. gada sākumā tika noslēgts stratēģiski nozīmīgs darījums ar tirdzniecības centru "Olimpia" par vairāk nekā 40 miljoniem eiro. Centra kopējā platība ir 40 342,5 m², neto iznomājamā platība ir 20 991 m². Centrs piedāvā plašāko sporta un atpūtas preču izvēli Latvijā. Darījums tika strukturēts kā uzņēmuma kapitāla daļu pārdevums, papildus ~18% apmērā no darījumu summas veicot ieguldījumu "Provendi Asset Management AIFP" pārvaldītā nekustamo īpašumu fondā "INDEXO Real Estate Fund".
- Kopējais zemesgrāmatā reģistrēto komercobjektu darījumu virs 400 000 EUR skaits 2025. gada pirmajā ceturksnī ir samazinājies, salīdzinot ar 2024. gada pēdējo ceturksnī. Vairāku darījumu summa pārsniedz 3 miljonus eiro, tostarp:
 - Zemesgrāmatā reģistrēts viesnīcas īpašuma iegūšana FLOWERPLAY INVESTMENT LTD Kaļķu ielā 28, Rīgā, LV-1050. Zemes platība: 0.1906 ha. Ēkas kopējā platība: 8180 m². Darījuma summa: 12 837 909 EUR (02.2025). Darījuma summa par 1 m²: 1583 EUR. Darījums nav uzskatāms par brīvā tirgus darījumu – noslēgts starp saistītām istabām.
 - SIA Veiters Korporācija iegādājās ražošanas ēkas ar zemi Silakrogā, Ropažu nov. Uzņēmuma PNB Print pārdošanas darījuma ietvaros, pārdoti arī PNB bankas īpašumi, kurus tas izmantoja. Zemes platība: 7,83 ha. Ēku kopējā platība: 31929 m², no tā 13 800 m² jauna ražošanas ēka un ap 18 100 m² padomju noliktavas. Darījuma summa: 4 200 000 EUR (01.2025). Darījuma summa par 1 m²: 132 EUR (rēķinot ēku kopējo platību).

- SIA WD-17 publiskā izsolē nopirka ražošanas ēkas ar zemi - bijusi AS Ceļu Pārvalde bāze- Bukultu ielā 3A, Rīgā, LV-1005. Izsoles priekšmets bija arī rūpnīcas aprīkojums un cita kustamā manta. Zemes platība: 6,42 ha. Ēku kopējā platība: 8200 m². Darījuma summa: 3 068 583 EUR (02.2025). Darījuma summa par 1 m²: 374 EUR (rēķinot ēku kopējo platību). SIA CBF "L-KO" iegādājās šo SIA "WD-17" iegādāto ražošanas ēku kompleksu ar zemi. Darījuma summa: 3 568 583 EUR (03.2025). Darījuma summa par 1 m²: 435 EUR (rēķinot ēku kopējo platību).
- SIA Ķekavas tirdzniecības centrs (Elvi veikalu tīkla holdinga uzņēmuma SIA Fortis VM grupas uzņēmums) iegādājās tirdzniecības centra ēku ar zemi Rīgas ielā 24, Salaspilī, Salaspils nov., LV-2121. Īpašums tika būvēts Selver vajadzībām turpat 17 gadus atpakaļ un stāvēja tukšs līdz 2023. gada nogalei, kad tur atklāja Elvi veikalu. Zemes platība: 0.72 ha. Ēkas kopējā platība: 3268.8 m². Darījuma summa: 3 400 000 EUR (01.2025). Darījuma summa par 1 m²: 1040.13 EUR (rēķinot ēkas kopējo platību).
- SIA 2012 ieguva domājamās daļas no namīpašuma - visu dzīvokļu platību - Brīvības ielā 68, Rīgā, LV-1011. Viss īpašums tika pārdots 2024. gada nogalē VNI izsolē par 4 190 000 EUR. Zemes platība: 0.6717 ha. Ēkas kopējā platība: 3852 m² (no 6717 m²). Darījuma summa: 3 000 000 EUR (02.2025). Darījuma summa par 1 m²: 790 EUR (rēķinot ēkas attiecīgo daļu platību). Darījums nav klasificējams kā brīvā tirgus darījums, jo slēgts starp saistītām pusēm.

2024.gadā veiktie darījumi, kas reģistrēti zemesgrāmatā 2025.gada 1. ceturksnī:

- LIDL pārdeva tikko atvērtu veikala ēku SIA VK47 Dārziemā, Lapsu ielā 6, Rīgā, LV-1035. Šis ir pirmais reģistrētais LIDL gatava veikala pārdošanas darījums Latvijā, kur pārdevējs ir SIA Lidl Latvija. Iegādei izmantots SEB finansējums. Zemes platība: 0.8577 ha. Ēkas kopējā platība: 2652.3 m². Darījuma summa: 8 315 362 EUR (09.2024). Darījuma summa par 1 m²: 3135.15 EUR. • Kuldīgas novada pašvaldība iegādājās tirdzniecības ēku ko pati nomāja un izmantoja kā kultūras centru Piltenes ielā 32, Kuldīgā, LV-3301. Zemes platība: 1.05 ha. Ēku kopējā platība: 3083,6 m². Darījuma summa: 1 680 000 EUR (12.2024.). Darījuma summa par 1 m²: 545 EUR (rēķinot ēku kopējo platību).
- Liepājas patērētāju biedrības grupas uzņēmums SIA 4 Estate iegādājās veikala ēku Kuldīgas centrā, Pilsētas laukumā, Kuldīgā, Kuldīgas nov., LV-3301. Ēka iznomāta vairākiem nomniekiem. Zemes platība: 0,0562 ha; Ēkas kopējā platība: 452,2 m². Darījuma summa: 725 000 EUR (12.2024.). Darījuma summa par 1 m²: 1 600 EUR (rēķinot ēku kopējo platību).
- Viens no Jelgavas lielākajiem uzņēmumiem SIA *Evopipes* nopirka neapbūvētu zemi ar adresi Ziediņu ceļš 6, Jelgava, LV-3002, lai paplašinātos blakus savai ražotnei. Zemes platība: 1.6474 ha. Darījuma summa: 411 850 EUR (12.2024). Darījuma summa par 1 m²: 25 EUR.
- SIA *Calser* un *VIMA group* nopirka neuzturētu padomju industriālu objektu Šķirotavā, Krustpils ielā 18A, Rīga, LV-1057. Zemes platība: 1,04 ha. Ēkas kopējā platība: 12844 m². Darījuma summa: 600 000 EUR (12.2024.). Darījuma summa par 1 m²: 50 EUR.
- SIA *R.Stars* iegādājās 2015. gadā uzbūvētu viesu namu ēkas ar zemi Jomas ielā 77, Jūrmalā, LV-2015 (un Kaudzīšu ielā 16, Jūrmala). Kopējā zemes platība: 0.112 ha. Ēku kopējā platība: 1139.6 m². Kopējā darījuma summa: 2 000 000 EUR (04.2024). Darījuma summa par 1 m²: 1755 EUR (rēķinot ēku kopējo platību).
- Pārdotas ārvalstniekam komercietpils Krišjāņa Barona ielā 24/26 - 33, Rīgā, LV-1050. Telpu platība 158 m². Darījuma summa: 632 000 EUR. Darījuma summa par 1 m²: 4000 EUR.

Nozīmīgākie darījumi 2025. gada 2. ceturksnī

- 2025. gada otrajā ceturksnī zemesgrāmatā reģistrēto investīciju darījumu (ēkas ar zemi) kopsummā virs 400 000 EUR saglabājās iepriekšējā ceturkšņa līmenī - aptuveni 53,6 miljonus eiro. 2. ceturksnī zemesgrāmatā ir reģistrētie darījumi 5,75 miljonu eiro kopapjomā, kas tikuši slēgti jau 2025. gada 1.ceturksnī.
- Vairāku darījumu summa pārsniedz 3 miljonus eiro, tostarp: Veikalu *Top!* īpašumu pārvaldīšanas uzņēmums SIA "Firma MADARA 89 Īpašumi" iegādājās tirdzniecības centru *Mežciems* Biķernieku ielā.

Adrese: Biķernieku iela 143, Rīga, LV-1021. Ēku kopplatība: 7428 m². Darījuma summa: 9 711 554 EUR jeb 1307 EUR/m² par būves platību. Zemes platība: 2.2369 ha, pieder "Biķeru Evanģēliski luteriskā draudze".

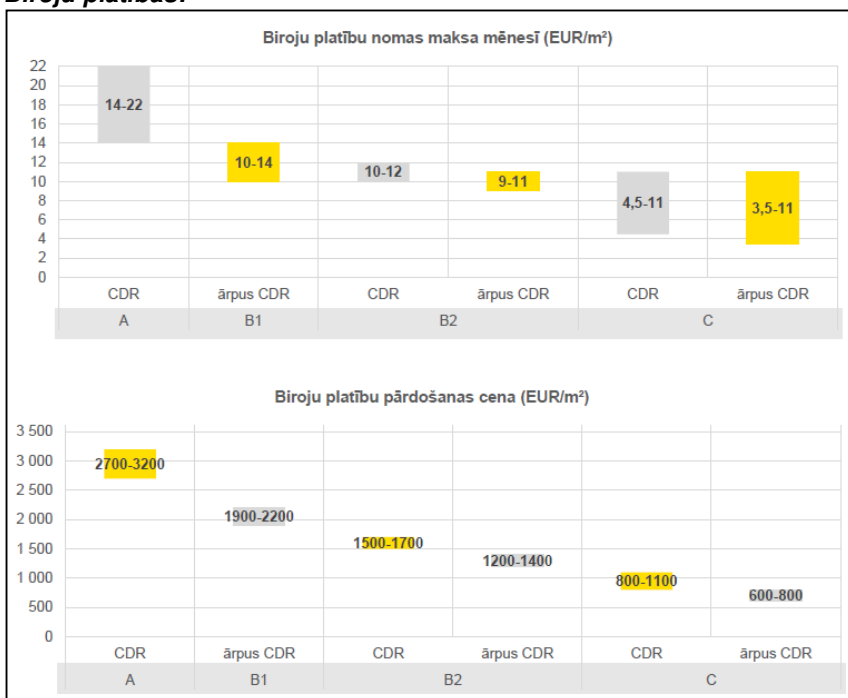
- Pārdots *Sanistal* komecobjekts – noliktava ar veikala un biroja telpām - Ziepniekkalnā. Pircējs: SIA "Industriālais Parks Tīraine". Adrese: Tīraines iela 9, Rīga, LV-1058. Zemes platība: 19500 m². Ēku kopplatība: 11701,5 m². Darījuma summa: 7 500 000 EUR jeb 641 EUR/m² uz apbūves kopplatību.
- Veikts nesen uzbūvēta tirdzniecības objekta darījums Rēzeknē – *Citro* veikala ēka. Pircējs: SIA "ROMANS F". Adrese: Stacijas iela 20A, Rēzekne, LV-4601. Zemes platība: 7381 m². Ēku kopplatība: 2434 m². Darījuma summa: 4 600 000 EUR jeb 1900 EUR/m² uz apbūves kopplatību.
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Krāsotājs" iegādājusies zemi ar administratīvu/industriālu apbūvi. Adrese: Lastādijas iela 21, Rīga, LV-1050. Zemes kopplatība: 5835 m². Ēku kopplatība: 3868,8 m². Darījuma summa: 1 843 000 EUR jeb 476 EUR/m² par apbūves kopplatību.
- Zemesgrāmatā reģistrēts 1974. gadā celtas Rīgas brīvostas pārvaldes ēkas Kronvalda parkā darījums. Pārdošana tika organizēta caur publisku izsoli, kas bija noslēgusies jau janvārī. Iecerēts izbūvēt tajā apartamentus. Pircējs: SIA "INOLINK"/ *Vēstniecību rezidences*. Adrese: Kalpaka bulvāris 12, Rīga, LV-1010. Ēku kopplatība: 3462,2 m². Darījuma summa: 4 484 000 EUR jeb tuvu 1300 EUR/m² uz kopējo platību.
- AS *Unistock* nopirka 1867. gadā celto ēku ar zemi Centrā (bijušo bankas ēku). Pircējs: *Unistock* AS. Adrese: Raiņa bulvāris 11, Rīga, LV-1050. Zeme platība: 913 m². Ēku kopplatība: 1853 m². Darījuma summa: 3 900 000 EUR jeb 2105 EUR/m² uz apbūves kopplatību.
- SIA *RMB One* nopirka ēku kompleksu ar zemi Torņakalnā. Publiski 2024.gadā piedāvāts par 2.8 miljoniem eiro. Pircēji objektu bija iegādājušies 2003. gadā un 2011. gadā to pārņēma tagadējā *Industra banka*. Pircējs: SIA "RMB One". Adrese: Buru iela 16, Rīga, LV-1004. Zemes platība: 9458 m². Ēku kopplatība: 5103,5 m². Darījuma summa: 987 000 EUR jeb 190 EUR/m² par būves platību.
- Aprīlī pārdots padomju laika industriālais komplekss Imantā. Pircējs SIA "ADS Baltic" telpās bija nomnieks vismaz kopš 2018. gada un nodarbojas ar augļu un dārzeņu vairumtirdzniecību. Adrese: Mazlēpju iela 16 k-2, Rīga, LV-1067. Zemes platība: 18247 m². Ēku kopplatība: 5791,2 m². Darījuma summa: 900 000 EUR jeb 235 EUR/m² par ēku platību.
- *Straujupītes* grupas uzņēmums iegādājas savu nomāto degvielas uzpildes staciju pie Vanšu tilta Daugavgrīvas ielā. Pircējs: SIA "PRAX CW". Adrese: Daugavgrīvas iela 29, Rīga, LV-1048. Ēku kopplatība: 109 m². Darījuma summa: 500 000 EUR.
- SIA "Arbor Medical Korporācija" iegādājusies zemi ar rekonstruējamu administratīvu/industriālu apbūvi. Adrese: Gardenes iela 11, Rīga, LV-1002. Zemes kopplatība: 5141 m². Ēku kopplatība: 1142,8 m². Darījuma summa: 405 100 EUR jeb 354 EUR/m² par apbūves kopplatību.
- Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "VINCENTS POLYLINE" reģistrēja īpašumā būvju īpašumu – noliktavu – Kalngalē uz sev piederošas zemes. Adrese: Cīruļu iela 29, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov., LV-2163. Ēku kopplatība: 1991,3 m². Darījuma summa: 422 025 EUR jeb 212 EUR/m² par apbūves kopplatību.

2025. gada 1. ceturksnī veiktie darījumi, kas reģistrēti zemesgrāmatā 2025.gada 2. ceturksnī:

- Publiskā VNI izsolē 2025. gada 1. ceturksnī pārdots namīpašums Stabu ielā. Vairāk nekā divas reizes dārgāk nekā izsoles sākuma cena – kas bija noteikta 825,000. Adrese: Stabu iela 18, Rīga, LV-1011. Zemes platība: 351 m². Ēku kopplatība: 1376 m². Darījuma summa: 1 855 000 EUR jeb 1350 EUR/m² uz ēkas kopējo platību.
- Pārdots 2025. gada 1. ceturksnī komercīpašums Čiekurkalnā, industriālajā teritorijā. Šobrīd teritorijā ir vairākas padomju laika noliktavu ēkas. Nupat apstiprināta iecere apjomīgas koģenerācijas ēkas celtniecībai. Pircējs: SIA "CER enerģija". Adrese: Trikātas iela 10, Rīga, LV-1026. Zemes platība: 16900 m². Ēku kopplatība: 4008,8 m². Darījuma summa: 1 100 000 EUR jeb ~270 EUR/m² par būvju kopplatību.

- Pārdota daļa no namīpašuma – biroju ēka - pretī topošajam Lāčplēša kvartālam. Pircējs ārvalstnieks un SIA "Timedivision". Piedāvājumā kopš 2024. gada ar sākumcenu 950 000 EUR. Adrese: Lāčplēša iela 87, Rīga, LV-1011. Zemes platība: 1145 m². Ēku kopplatība: 2260 m². Darījuma summa: 730 000 EUR jeb 323 EUR/m².
- 2025. gada 1. ceturksnī pārdots viesu nams Rāmavā. Pircējs ārvalstnieks. Adrese: Dūņu iela 1, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111. Zemes platība: 3337 m². Ēku kopplatība: 1109 m². Darījuma summa: 580 000 EUR jeb 523 EUR/m² par ēku platību.
- Pārdotas biroja telpas projektā *De Luxe*. Darījums reģistrēts zemesgrāmatā 2025. gada 2. ceturksnī, taču pirkuma līgums slēgts 2024. gada nogalē. Pircējs *Nordicon GmbH*. Adrese: Pulkveža Brieža iela 21 - 6, Rīga, LV-1010. Telpu kopplatība: 331,8 m², iekštelpas 299,3 m². Darījuma summa: 570 000 EUR jeb 1900 EUR/m² par iekštelpu kopplatību.
- Igaunu kapitāla gāzes piegādātājs 2025. gada 1. ceturksnī iegādājas industriālu objektu ar gāzes glabātuvēm Valmierā. Pirkums divās daļās – zeme un būves no dažādiem pārdevējiem. Pircējs: SIA "AIROK". Adrese: Cempu iela 12A, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201. Zemes platība: 38100 m². Ēku kopplatība: 3400 m². Darījuma summa: 76 000 EUR par zemes gabalu un 440 000 EUR par apbūvi, kopā 516 000 EUR jeb 152 EUR/m² par būvju platību.
- Pārdots 2025. gada 1. ceturksnī ražošanas komercīpašums Salas pagastā netālu no Spuņciema. Pircējs: OŪ *Steelway*, reģistrācijas numurs 11297227 Igaunijā. Adrese: "Strandas", Salas pag., Mārupes nov., LV-2105. Zemes platība: 22000 m². Ēku kopplatība: 2372 m². Darījuma summa: 475 000 EUR jeb 200 EUR/m² par ēku platību.

Biroju platības:



Centrālais darījumu rajons (CDR)

- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, ko raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni: Skanstē, 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.

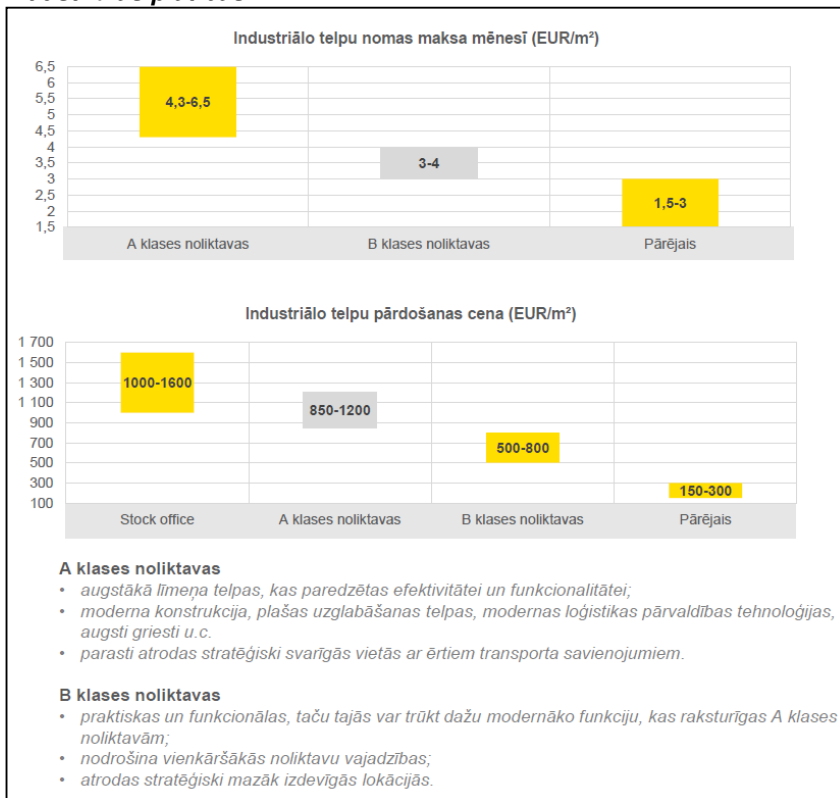
C klases biroji

- 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.

Mazumtirdzniecības platības:



Industriālas platības:



Apskatot vērtēšanas objektam atbilstošo tirgus segmentu – zemas kvalitātes administratīva tipa ēka industriālajā zonā, konstatēts, ka šādu objektu pārdošanas cenas vārstās ~ 150- 400 EUR/m² robežās. Pamatā tās ir ēkas, kuras būvētas vēl tā sauktā “padomju periodā” un kuras pielāgotas šodienas izmantošanai, daļēji ēkās veicot arī alternatīvu izmantošanu. Atsevišķos gadījumos ēkas pielāgotas arī vieglās ražošanas (piem. šūšanas cehs) uzņēmumu vajadzībām. Tirgū sastopami arī piemēri, kad ēkas tiek pielāgotas dzīvojamo platību izvietojumam. Saglabājot ēkās līdzšinējo administratīvo funkciju, vidējās biroju telpu nomas maksas svārstās ~ 3-5 EUR/m² robežās. Nelielu noliktavu un darbnīcu telpu nomas maksa ~ 2-4 EUR/m² robežās.

Biroju ēkas pārdošanā tiek eksponētas vidēji 12-18 mēnešus. Darījumi pamatā notiek ar ēkām, kurām pārdošanas cenas korelē ar faktiskām nomas maksām, nodrošinot investoram pieņemamu ienesīgumu. Šajā gadījumā jāuzsver, ka īpašumi, kā naudas plūsmas objekti vairumā gadījumu tiek iegādāti situācijās, kad telpas ir tūlītējai lietošanai atbilstošā tehniskā stāvoklī, vai tajās jau ir reāli nomnieki par tirgum atbilstošu nomas maksu.

Līdzšinējā vispārējā ekonomiskā un ģeopolitiskā situācija var būtiski ietekmēt turpmāku nekustamo īpašumu tirgus attīstību. Kā liecina novērojumi, līdz ar euribor likmju samazinājumu, darījumu aktivitāti un pārdošanas cenu pieaugumu 2025.gadā sagaidāms mājokļu tirgus. Komerčiāla rakstura objektu segmentā būtiskas darījumu skaita vai nomas/pārdošanas cenu izmaiņas netiek novērotas, tomēr novērota vispārējās nenoteiktības ietekme un tuvākajā nākotnē sagaidāmas izmaiņas šobrīd nav iespējams precīzi prognozēt. Darījumi ar komerciāla rakstura objektiem notiek, tomēr darījumu skaits neliels un to realizācijas iespējas ietekmē arī ierobežotā banku kredīšanas politika.

Analizējot līdzšinējo tirgus situāciju, vērtētāji konstatēja, ka pircēji neveic nepārdomātus pirkumus, tie rūpīgi iepazīstas ar objektiem, pēti līdzvērtīgus piedāvājumus. Vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta visvairāk iespējama pārdošanas termiņš var sasniegt 15-18 mēnešus, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū par noteikto tirgus vērtību. Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pie saīsināta pārdošanas termiņa, ierobežotas ekspozīcijas un specifiskiem finansējuma pieastes apstākļiem, varētu tikt samazināta līdz 40%.

8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids ir administratīva rakstura ēka un noliktava, kas izvietota uz optimālas platības zemes gabala.

Apskates dienā administratīvā ēka pamatā izmantota Īpašnieka vajadzībām kā telpas, kas pielāgotas īstermiņa uzturēšanās vajadzībām – kabineti izmantoti kā dienesta viesnīcas telpas ar plašām koplietošanas telpām. Atsevišķas 1.stāva telpas nodotas nomā "ārējiem lietotājiem", kā noliktavas/biroju un darbnīcu tipa telpas. Noliktavas ēka izmantota pēc funkcionālās nozīmes.

Iekšpagalma zonās iekārtotas auto stāvvietas.

Vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids atbilst esošajam izmantošanas veidam.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- apbūve uzturēta lietošanai derīgā tehniskā stāvoklī, tiek izmantota un ir apsaimniekota;
- ēkās ir nomnieki par tirgum atbilstošām nomas maksām;
- pietiekams auto stāvvietu nodrošinājums teritorijā;
- racionāls telpu plānojums.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- izvietojums industriāla rakstura zonā ierobežo alternatīvas izmantošanas iespējas;
- nav ekspozīcijas pret aktīvas satiksmes plūsmas ielu;
- piebraucamais ceļš grants seguma, bedrains.
- pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem no blakus īpašuma;
- ir telpas/ telpu grupas, kas nav izmantojamas bez kapitālā remonta veikšanas;
- ēkā veiktas patvaļīgas pārbūves;
- ierobežots pieprasījums pēc apskatāmā tipa administratīva tipa ēkām.

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem iepriekš neminētiem īres/nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- vērtēšanas objekts ir bez mēbelējuma;
- vērtēšanas objekts ir brīvs no Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrētiem aizliegumiem, hipotēkām un piespiedu piedziņām.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr. 1.

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās: īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtējamā objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādejādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma

tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, tad ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieejas jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem. Pērkot ienākumus ģenerējošu īpašumu, investors rēķinās ar šī īpašuma radīto periodisko ienākumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma. Lai ievērtētu apstākli, ka sagaidāmais ienākums, kā arī ienākums no pārdošanas perioda beigās, tiek gūti ilgākā laika periodā, vērtētāju uzdevums ir pārvērst šo periodisko ienākumu plūsmu šodienas vērtības izteiksmē. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākuma pārvēršanai šodienas vērtībā par *diskonta likmi*.

No augstākminētā izriet, ka, īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi, un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$$V = \text{NOI}_1/(1+i)^1 + \text{NOI}_2/(1+i)^2 + \text{NOI}_3/(1+i)^3 + \dots + \text{NOI}_n/(1+i)^n;$$

kur NOI- gada tīrais ienākums;

i- diskonta likme;

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu īpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē investīciju perioda beigās. Ienākumu no īpašuma pārdošanas nākotnē sauc par reversiju, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no īpašuma pārdošanas, ko aprēķina no iespējamās pārdošanas cenas atņemot ar pārdošanu saistītos izdevumus (starpniecības pakalpojuma izmaksas).

Gadījumā, ja īpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$$V = \text{NOI} / R$$

kur NOI- gada tīrais ienākums;

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamais īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums un tml.)

Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai īpašumu optimāli izmantotu, jeb arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmumu izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), jeb, citiem vārdiem sakot, ieņēmumu plūsma no īpašuma analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.

Ienākumu veido visa veida ieņēmums, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā īpašuma tiesību periodā, kas nekustamo īpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.

Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmumu / izdevumu plūsmas jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo īpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības.

Gada tīrais ieņēmums ienākumu metodē tiek aprēķināts sekojoši:

aprēķina potenciālo bruto ieņēmumu no īpašuma iznomāšanas vai izīrēšanas;

no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas telpu neiznomāšanas rezultātā un nomas vai īres maksu neiekasēšanas dēļ; un pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūstot īpašuma radīto efektīvo ieņēmumu;

no reālā bruto ieņēmuma atņem visus ar objekta ekspluatāciju saistītos izdevumus- īpašuma nodokli, apdrošināšanu, personāla izmaksas, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūstot tīro (neto) ieņēmumu.

Būtisks lielums ienākumu metodes aprēķinā ir ienesīgums un tā noteikšana. Ienesīguma likmes varam iedalīt ieņēmumu likmēs un peļņas likmēs.

Kapitalizācijas likme, nekustamo īpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.

Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo īpašumu tirgus situāciju un ar īpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode (kapitalizācijas likmes noteikšana bezriskā likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu (aizņēmuma kapitālu) analīze.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Nemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtību iespējams noteikt ar Tirgus pieeju.

Ienākumu pieeja netiek izmantota jo vērtētāji uzskata, ka ilgtermiņā vērtēšanas objekts esošajā veidā, kā dienesta viesnīca nebūs ekspluatējams un arī esošie noslodzes rādītāji šobrīd neuzrāda pozitīvu naudas plūsmu. Vērtēšanas objektam kā administratīva tipa telpām vidējais nomas maksu līmenis būtu ~ 2,50-3,5 EUR/m², tomēr noslodzes riski ļoti augsti un faktiski ilgtermiņā vērtēšanas objektā būtu jāveic nopietni kapitālieguldījumi tehniskā stāvokļa uzlabošanai vai telpu pielāgošanai alternatīvai izmantošanai.

Vērtētāju rīcībā nav pietiekošs informācijas apjoms par objekta turpmākās izmantošanas raksturu, lietderīgo apjomu un nepieciešamiem ieguldījumiem renovācijas darbu veikšanai. No vērtētāju pieredzes konstatēts, ka līdzīga apjoma un tipa objektu renovācijas izmaksas mēdz svārstīties plašā amplitūdā un ir būtiski atkarīgas ne tikai no plānotā objekta izmantošanas veida un renovācijas tehniskās kvalitātes, bet arī no procesa organizācijas un darbu veikšanas formas. Vērtētāji uzskata, bez precīzas projekta dokumentācijas un izmaksu tāmju esamības, iespējams noteikt tikai orientējošu rezultātu, kurš norāda uz iespējamo tirgus vērtības kārtu, tomēr šādi orientējoši, uz vidējiem tirgus rādītājiem balstīti, aprēķini nav izmantojami precīzas tirgus vērtības pamatojumam.

Izmaksu aizvietošanas pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo vērtētāji uzskata, ka līdzvērtīgas apbūves aizvietošanas izmaksas neatspoguļo objekta iespējamo tirgus vērtību. Tirgus dati neapstiprina celtniecības izmaksu atbilstību objektu tirgus vērtībām.

Tirgus pieeja

Izmantotajā metodē vērtētāji apskata līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumus nesenā pagātnē un tirgū esošus piedāvājumus, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem īpašumiem un vērtēšanas objektu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas korigē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Korigējot ar darījumu apstākļu faktoru, ja apskatāmie nekustamie īpašumi atrodas tirgū jau ilgāku laiku, piedāvājuma cenas tiek samazinātas par 10% līdz 30% no sākotnējās piedāvājuma cenas.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem gan Rīgas pilsētā, gan tuvajā Pierīgā.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta ēkas nr.012 kopējās platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību. Sastāvā esošās noliktavas ēkas esamība ievērtēta pielietojot aprēķinā atbilstošu korekcijas koeficientu.

Objekta vērtību nosaka, balstoties uz kopējās iekštelpu platības 1 m² vidējo korigēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu korigētajām pārdošanas cenām. Par salīdzināmiem vērtētāji izmantoja četrus pēdējo divu gadu laikā pārdotus objektus un vienu piedāvājumā esošu, līdzīga tipa objektu.

Pievienota aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības, un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzinošu objektu apraksts:

Piedāvājumā esošais nekustamais īpašums Carnikavā. "Zībeņi". Pieejamība pa asfalta seguma ceļiem. Bez ekspozīcijas. Apkārtnē industriāli objekti.

Īpašuma sastāvs – zemes gabals 5542 m² platībā un uz tā esoša administratīvā ēka 1183,2 m² kopplatībā (48,4 m² ārtelpas). ~ 20% saimniecības telpu izvietotas puspagraba līmenī ar griestu augstumu 3m.

Celta ~ 1990.gadā. Apbūve ir mūra konstrukcijas. Ēka kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Daļēji remontēta agrākajā periodā. PVC logi, konvektora radiatori, iekštelpas ar vienkāršu, fiziski noliegtu apdari.. Ir pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, centralizētam ūdensapgādes, kanalizācijas un gāzes apgādes tīklam. Autonoma gāzes apkure. Zemes gabals daļēji labiekārtots, pietiekams stāvvietu skaits. Pilnībā atbrīvota.

Publiskā piedāvājumā par 300 000 EUR.



Pārdots nekustamais īpašums Rīgā, Vecmīlgrāvja 1.līnijā. Pieejamība pa asfalta seguma ceļiem. Bez ekspozīcijas. Apkārtnē daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūve.

Īpašuma sastāvs – zemes gabals 5931 m² platībā un uz tā esoša agrākā bērnudārza ēka 2862,1 m² kopplatībā (191,8 m² ārtelpas). ~ 852 m² tehniskas palīgtelpas izvietotas pagraba līmenī ar griestu augstumu 2m. Papildus zemes gabals 1921 m² platībā nomā no privātpersonas.

Celta ~ 1983.gadā. Apbūve ir mūra konstrukcijas. Ēka kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Agrākajā periodā iekštelpas pieremontētas un izmantotas kā biroju/noliktavu tipa telpas. Ēkas pamatkonstruktīvie elementi neremontēti, inženiertehnisko komunikāciju tīkli vecie.. Ir pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, centralizētam ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklam. Zemes gabals daļēji labiekārtots, ierobežots stāvvietu skaits, plaša zaļā zona. Pilnībā atbrīvota.

Pārdots atklātas izsoles darījumā par 226 050 EUR.

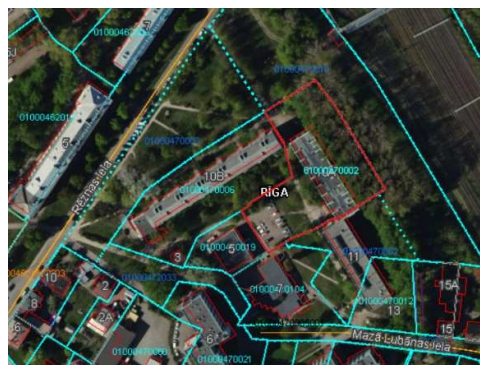


Pārdots nekustamais īpašums Rīgā, Ķengaragā, Rēznes ielā 10a. Pieejamība pa asfalta seguma ceļiem. Izvietojums iekškvartālā. Bez ekspozīcijas. Apkārtne daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūve.

Īpašuma sastāvs – zemes gabals 4754 m² platībā un uz tā esoša agrākā dienesta viesnīcas ēka 4122,9 m² kopplatībā (48 m² ārtelpas). Bez pagrabstāva.

Celta ~ 1969.gadā. Apbūve ir dzelzsbetona/ķieģeļu mūra konstrukcijas. Ēka kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Agrākajā periodā izmantota atbilstoši funkcijai. Ēkas pamatkonstruktīvie elementi neremontēti, inženiertehnisko komunikāciju tīkli vecie. Iekštelpu apdare fiziski un morāli novecojusi. Ir pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, centralizētam ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklam. Zemes gabals daļēji labiekārtots, pietiekams stāvvietu skaits, plaša zaļā zona. Pilnībā atbrīvota.

Pārdots pēc publiska piedāvājuma par 955 000 EUR.

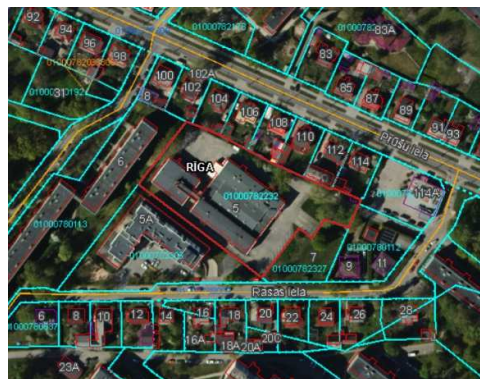


Pārdots nekustamais īpašums Rīgā, Ķengaragā, Rasas ielā 5. Pieejamība pa asfalta seguma ceļiem. Izvietojums iekškvartālā. Bez ekspozīcijas. Apkārtne daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un vienģimeņu privātmāju apbūve.

Īpašuma sastāvs – zemes gabals 6674 m² platībā un uz tā esoša 2-stāvu biroju/noliktavas telpu ēka 4217,8 m² kopplatībā (38,1 m² ārtelpas). Tehniskais pagrabstāvs ~ 777 m² ar griestu augstumu 2m.

Celta ~ 1972.gadā kā bērnudārza ēka, bet jau vairāk kā 20 gadus atpakaļ pielāgota alternatīvai izmantošanai. Apbūve ir dzelzsbetona/ķieģeļu mūra konstrukcijas. Ēka kopumā labā tehniskā stāvoklī, ir nepieciešams tikai atsevišķu konstruktīvo elementu remonts. Inženiertehnisko komunikāciju tīkli mainīti. Iekštelpu apdare ~ 10 gadus atpakaļ atjaunota. Ir neliels apjoms ar biroju/noliktavu telpām, kas uzbūvēts kā papildus jauna piebūve. Ir pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, centralizētam ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklam. Zemes gabals daļēji labiekārtots, pietiekams stāvvietu skaits, neliela zaļā zona. Atsevišķi nomnieki. Ilgstoši izmantota farmācijas uzņēmuma vajadzībām

Pārdots pēc publiska piedāvājuma par 725 000 EUR.



Pārdots nekustamais īpašums Ķekavā, Nākotnes ielā. Pieejamība pa asfalta seguma ceļiem. Izvietojums pilsētas centrālajā daļā. Laba ekspozīcija. Apkārtne vietējas infrastruktūras objekti

Īpašuma sastāvs – zemes gabals 4004 m² platībā un uz tā esoša 2-stāvu birojū ēka 2472,9 m² kopplatībā (26,3 m² ārtelpas). Daļa administratīvo telpu izvietotas puspagraba līmenī ar griestu augstumu 2,6m. Izmantotas kā birojū/ sadzīves tipa telpas.

Celta ~ 1982.gadā. Apbūve ir dzelzsbetona/ķieģeļu mūra konstrukcijas. Ēka kopumā labā tehniskā stāvoklī. Inženiertehnisko komunikāciju tīkli mainīti. Iekštelpu apdare atjaunota. PVC logi, konvektora tipa sildelementi. Ir pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, centralizētam ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklam. Zemes gabals daļēji labiekārtots, pietiekams stāvvietu skaits, neliela zaļā zona. Pilnībā izmantota.

Pārdots pēc publiska piedāvājuma par 590 000 EUR.



Aprēķins.

Adrese	Carnikava, Zībeņi	Rīga, Vecmīlgrāvja 1. līnija 53	Rīga, Rēznas iela 10A	Rīga, Rasas iela 5	Ķekava, Nākotnes iela 2	Vērtēšanas objekts
Darījuma /piedāvājuma laiks	Piedāvājums 2025	01.2023.	09.2024.	07.2025.	08.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	300 000	226 050	955 000	725 000	590 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	-30%	20%	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	0%	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprikojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-30%	20%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	210 000	271 260	955 000	725 000	590 000	
Zemes gabala platība, m ²	5 542	5931 īpašumā + nomā 1921	4 754	6 674	4 004	5 996
Pamatēkas platība (bez ārtelpām, tehniska pagrabstāva), m ²	1 135	1 818	4 075	3 402	2 447	3 259,4
Pamatēku 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²	185	149	234	213	241	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:						
Novietojums pilsētā (infrastruktūra)	10%	0%	-15%	-15%	10%	
Novietojums kvartālā (ekspozīcija, pieejamība, apkārtējā apbūve)	5%	5%	5%	5%	-10%	
Ēku tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	-5%	10%	-5%	-25%	-30%	
Pamatēkas lielums	-25%	-20%	0%	0%	-10%	
Ēkas plānojums, pamatplatību izvietojums	0%	0%	0%	0%	0%	
Lietderīgo platību īpatsvars (platībā iekļautas papildus platības pagrabi, bēniņi, ārtelpas u.tml.dz.)	3%	0%	0%	0%	5%	

Telpu izmantošanas racionalitāte (griestu augstums, raksturs u.tml dz.)	0%	0%	0%	0%	-5%	
Zemes gabala apjoms	0%	0%	-5%	0%	5%	
Zemes gabala konfigurācija, labiekārtojums un izmantojamība	0%	0%	0%	0%	0%	
Ēkas funkcionalitāte, ierobežojumi izmantošanā	0%	0%	-10%	0%	0%	
Zemes īpašumtiesību ietekme uz cenu	0%	5%	0%	0%	0%	
Zemes gabalā esošas nozīmīgas palīgēkas	20%	20%	6%	8%	10%	
Kopējā korekcija, %	8%	20%	-24%	-27%	-25%	
Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	200	179	178	156	181	179
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība, EUR						582 000
Noapaļoti						580 000

Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana izsoles vajadzībām:

Pārdošana piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ielgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu vērtību, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Nekustamā īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	580 000
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	-10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	-5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	-15%
Papildus izmaksu riski	-5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	-5%
Izsvērtie risku faktori kopā:	-40%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	-232 000
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	348 000
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļojot, EUR	350 000

12. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 17.septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" sertificēta vērtētāja Anda Zvirbule. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates datumā, 2025. gada 17.septembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** ir:

EUR 350 000 (trīs simti piecdesmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrētiem aizliegumiem, hipotēkām un piespiedu piedziņām.

Nekustamā īpašuma vērtētāja
Anda Zvirbule
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.149

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai ģīres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.