



2026.gada 15.maijā

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Bruņinieku ielā 54, Bruņinieku ielā 54A, Rīgā**
piespiedu pārdošanas vērtību

ZTI Jānis Strižko

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 029 0025, kas atrodas **Bruņinieku ielā 54, Bruņinieku ielā 54A, Rīgā** ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000034501 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1 586 m², administratīvās ēkas kad.apz.001 ar kopējo platību 520,4 m², garāžas kad.apz.002 ar kopējo platību 56,7 m², garāžas kad.apz. 003 ar kopējo platību 18,4 m², garāžas kad.apz.005 ar kopējo platību 33,6 m², garāžas kad.apz.006 ar kopējo platību 17,3 m², garāžas kad.apz.008 ar kopējo platību 21 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Bruņinieku ielā 54, Bruņinieku ielā 54A, Rīgā** 2026.gada 26.aprīlī* visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir **86 400** (astoņdesmit seši tūkstoši četri simti) **eiro**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī), ja telpu lietošana nav ierobežota ar citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

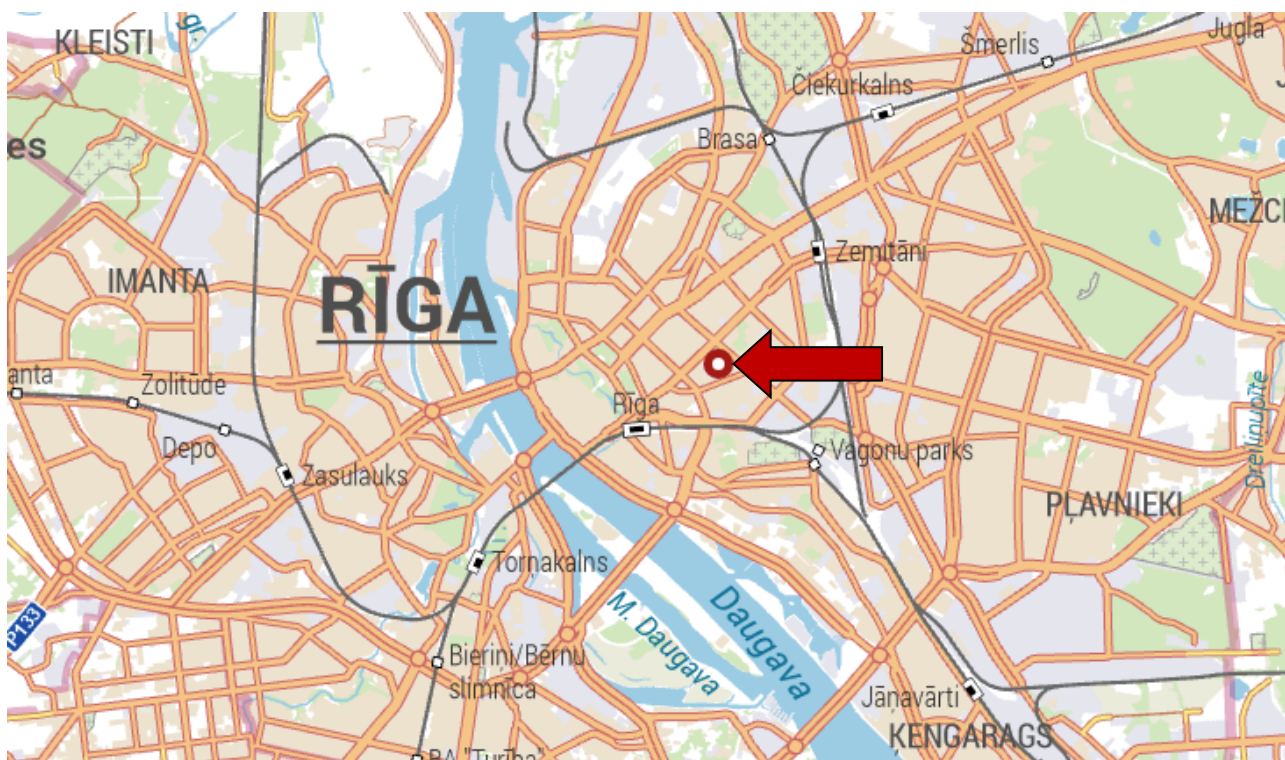
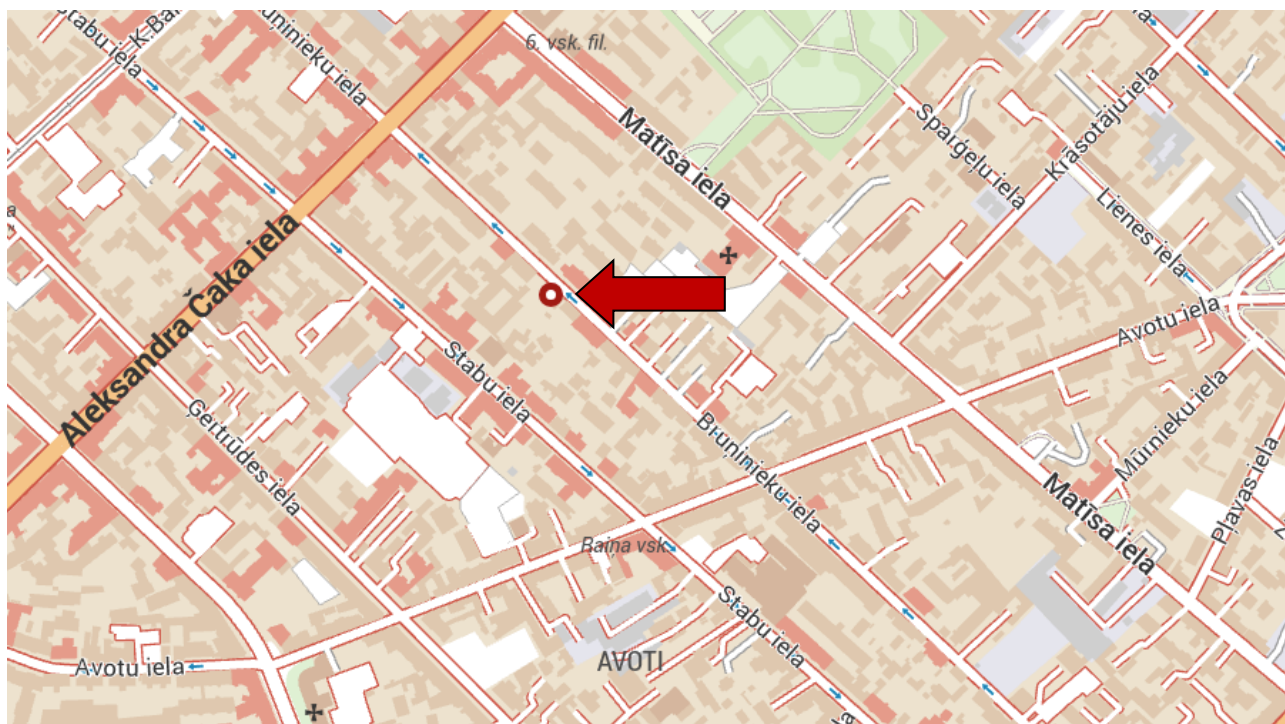
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtnē apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Administratīvas ēkas kad.apz.001 apraksts
 - 4.3.2 Garāžas kad.apz.002 apraksts
 - 4.3.3 Garāžas kad.apz. 003 apraksts
 - 4.3.4 Garāžas kad.apz. 005 apraksts
 - 4.3.5 Garāžas kad.apz. 006 apraksts
 - 4.3.6 Garāžas kad.apz. 008 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ieņēmumu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 5.5.4 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Bruņinieku ielā 54, 54A
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Strižko
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 29.aprīlī. Apskati veica Egons Liepa
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - SEYRAN NIKOGHOSYAN – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	• Zemes gabals ar kopējo platību 1 586 m²; • Administratīvā ēka kad.apz.001 ar kopējo platību 520,4 m²; • Garāža kad.apz.002 ar kopējo platību 56,7 m²; • Garāža kad.apz.003 ar kopējo platību 18,4 m²; • Garāža kad.apz.005 33,6 m², • Garāža kad.apz.006 17,3 m²; • Garāža kad.apz.008 ar kopējo platību 21 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Administratīvā ēka ar palīgēkām – garāžām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma, vērtējamais īpašums atrodas Jaukta centra apbūves teritorijā (JC8).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals apbūvei (skat. zemāk - administratīvā ēka, kas vēsturiski ir 1873.gadā būvēta kā ģīmes nams), daudzdzīvokļu ēku kompleksa būvniecībai ar rekonstruējamu potenciālu – administratīvo ēku daudzdzīvokļu kompleksa ietvaros.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zvērinātu tiesu izpildītāja vērtējuma pieprasījums. Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv) Informācija no https://grausti.riga.lv/objekti/ Informācija no bis.gov.lv.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas informāciju: - Nekustamais īpašums atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā. Saskaņā ar www.kadastrs.lv informāciju: -eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem 76 m²; -valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis 1586 m²; -eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses

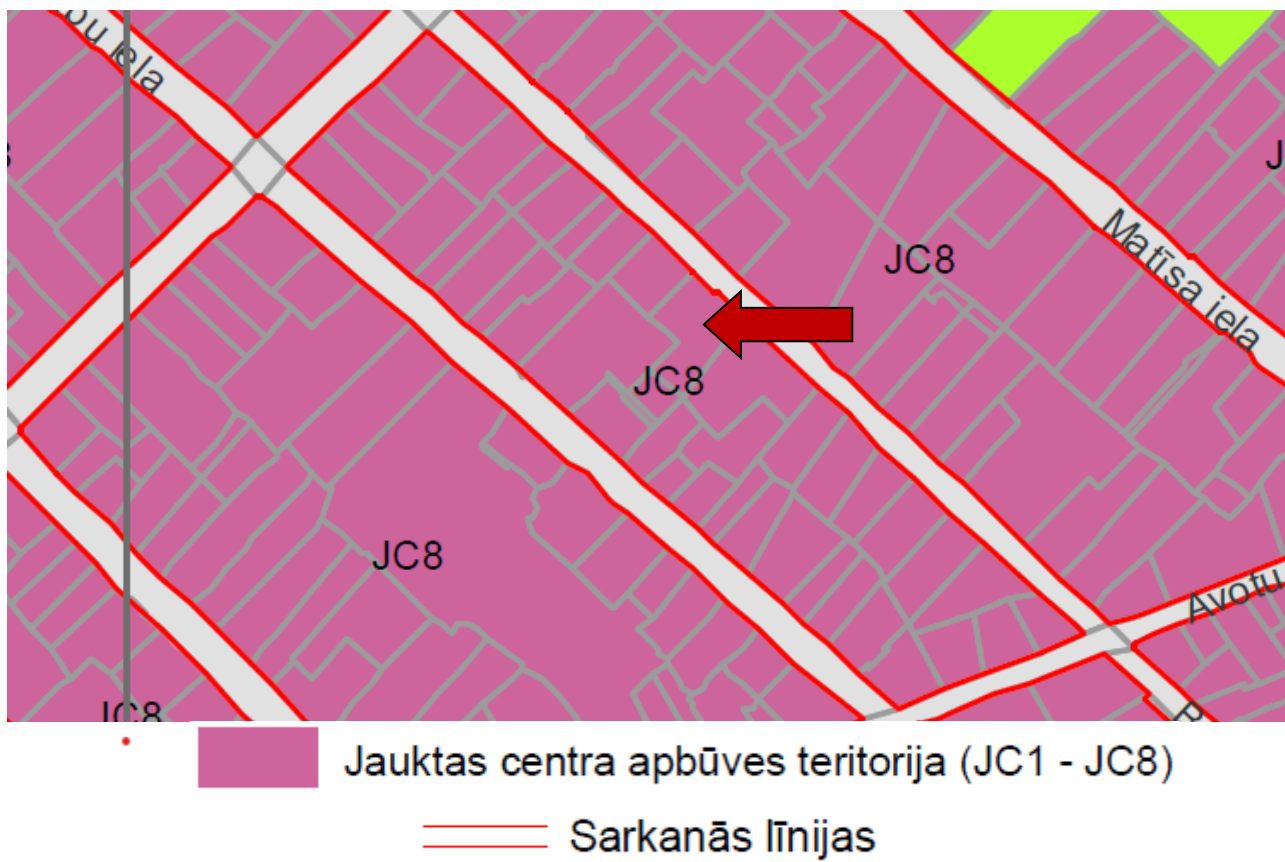
	kanalizācijas vadu 14 m²; -navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 1586 m²; -kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā 1586 m²; -eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 203 m²; -eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu 20 m²; -lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 203 m².
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- vērsta piedziņa; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēku iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



© Jāņa sēta

Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas Objekts



Administratīvas ēkas kad.apz.001 iekštelpa



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Avotu apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 2,5 km jeb 8 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina trolejbusu un autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Aleksandra Čaka ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rīga" ir aptuveni 2,5 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1 586 m² un kadastra numuru 0100 029 0025.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Aleksandra Čaka un Avotu ielas puses pa pašvaldībai piederošu Bruņinieku ielu, kas klāta asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Bruņinieku ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komercobjekta uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš un autostāvvietā pagalmā klāti grants ceļu segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla sētu. Vārti – metāla konstrukcijas. Vārtu un sētu tehniskais stāvoklis daļēji labs.

Ierīkots zālājs un apstādījumi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	X (Baltcom kabelis)	

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas daudzdzīvokļu mājas.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma, vērtējamais īpašums atrodas Jaukta centra apbūves teritorijā (JC8).

4.5.8. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

4.5.8.1. Pamatinformācija

872. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8) ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs un kurā prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

873. Savrupmāju apbūve (11001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
874. Rindu māju apbūve (11005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
875. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

876. Biroju ēku apbūve (12001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
877. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
878. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
879. Kultūras iestāžu apbūve (12004): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
880. Sporta būvju apbūve (12005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
881. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
882. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
883. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
884. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
885. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
886. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
887. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.3. Teritorijas papildizmantšanas veidi

888. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
889. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.4. Apbūves parametri

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

98. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānošanas dokumentiem.

4.5.8.5. Citi noteikumi

891. Teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktās prasības.

Avots: www.rdpad.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Administratīvās ēkas kad.apz.001 apraksts

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (skat. www.kadastrs.lv datos).

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Vērtētājs veicot apskati caur logu 1.stāvā konstatēja, ka tehniskais stāvoklis 1.stāvā ir neapmierinošs, attiecīgi pieņemtais stāvoklis visai mājai ir neapmierinošs, jo nav nevienas vizuālās pazīmes, ka ēkā ir veikti kādi uzlabojumi pēdējos gados.

Saskaņā ar VZD datubāzi (www.kadastrs.lv) ēkai ir šādi parametri:

Nav informācijas par ēkas nodošanu ekspluatācijā. Zemesgrāmatā un www.kadastrs.lv nav reģistrēts jaunbūves statuss, tādēļ vērtējot tiek pieņemts, ka ēka ir nodota ekspluatācijā.

Ēka celta 1860.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši pirmskara laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	237,3
Kopējā telpu platība, m ²	520,4
Iekštelpas, m ²	505,7
Ārtelpas, m ²	-

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
Pagrabs	8 noliktavas, kāpņu telpa, gaitenis, saimniecības telpa,	159,1	2,15-2,5
1.stāvs	6 gaiteni, saimniecības telpa, priekštelpa, pieliekamais, 3 veikali, 3 noliktavas, tualete, kabinets, 2 palīgtelpas, vējtveris	198,1	2,5
2.stāvs	Gaitenis, 7 kabineti, tualete, 2 kāpņu telpas, saimniecības telpa	163,2	2,02-2,3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Daļēji neapmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka	Neapmierinošs

	dēļi	
Nenesošās starpsienas	Koka, riņģis	Neapmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka	Daļēji neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Vairākslīpņu koka spāru konstrukcija	Daļēji neapmierinošs
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	Daļēji neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Cinkotā skārda	Daļēji neapmierinošs
Logu ailes	Koka	Daļēji neapmierinošs
Ārdurvis	Koka	Daļēji neapmierinošs
Iekšējās durvis	Nav zināms	Nav zināms
Kāpnes	Nav zināms	Nav zināms

Telpu iekšējā apdare neapmierinoša.

Sanitārtehniskās ierīces tualetēs neapmierinoša.

Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar kadastru:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	X	
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		X Dabīgā
Dūmvadi	-	-
Citi uzlabojumi	-	-

4.3.2 Garāžu kad.apz. 002, 003, 005, 006, 008 tehniskie parametri saskaņā ar www.kadastrs.lv:

Ēkas nosaukums, kad.apz.,	Ēka, kad. apz.002	Ēka, kad. apz.003	Ēka, kad. apz.005	Ēka, kad. apz.006	Ēka, kad. apz.008
Pašreizējā izmantošana	Garāža	Garāža	Garāža	Garāža	Garāža
Ēkas platība, m²	56,7	18,4	33,6	17,3	21
Apbūves laukums, m²	64,0	26,9	41,0	21,9	24,6
Būvtilpums, m³	153	81,0	96	55	62
Ārsienu materiāls	Ķieģeļu mūris	Ķieģeļu mūris	Ķieģeļu mūris	Ķieģeļu mūris	Ķieģeļu mūris
Pamati	Dzelzsbetons	Ķieģeļu mūris	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons	Ķieģeļu mūris
Jumta segums	Metāla loksnes	Metāla loksnes	Metāla loksnes	Azbestcimenta loksnes	Metāla loksnes
Lietus ūdens novadīšana	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms
Logu ailes	-	-	-	-	-
Ārdurvis	Koka	Koka	Nav zināms	Nav zināms	Metāla

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota ienākumu pieeja ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi. Šī metode nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;

- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Jaukta centra apbūves teritorijā (JC8).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās un administratīvās un komercdarbībā izmantojamās ēkas, esošo apbūvi – neapmierinošā stāvoklī esoša administratīvā ēka ar palīgēkām - garāžām, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids *ir zemes gabals apbūvei (skat. zemāk - administratīvā ēka, kas vēsturiski ir 1873.gadā būvēta kā īres nams), daudzdzīvokļu ēku kompleksa būvniecībai ar rekonstruējamu potenciālu – administratīvo ēku daudzdzīvokļu kompleksa ietvaros.*

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

<https://likumi.lv/ta/id/295665-par-publiskas-apspriesanas-rikosanu-zemes-vienibu-un-eku-adresu-mainai-un-pieskirsanai-avotu-un-grizinkalna-apkaime>

273.	Bruņinieku iela 54/56	Bruņinieku iela	54	01000290025001	Administratīvā ēka
274.				01000290025	Zemes vienība
275.			54A	01000290025005	Garāža



Wikimapia is a multilingual open-content collaborative map, where anyone can create place tags and share their knowledge.

Bruņinieku iela, 54 (Rīga)

Latvia / Rīga / Rīga / Bruņinieku iela, 54

izgatavots no koka, daudzdzīvokļu māja, 1870s construction (en)



Koka līres nams cēlts 1873.gadā, arhitekts Jānis Fridrihs Baumanis, bij. Pīļu nams.

Tuvākās pilsētas:

Koordinātas: 56°57'12"N 24°8'11"E

Līdzīgas vietas Tuvākās vietas Tuvākās pilsētas

- Matīsa iela, 50, 0.2 km
- Matīsa iela, 74, 0.5 km
- Matīsa iela, 72, 0.5 km
- Krišjāņa Barona iela, 59/61, 0.5 km
- Avotu iela, 76, 0.6 km
- Bruņinieku iela, 19, 0.6 km
- Brīvības iela, 80, 0.9 km
- Ārvidzieda Pannikava iela, 70, 0.9 km

<https://wikimapia.org/10300868/lv/Bru%C5%86inieku-iela-54>

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Baltijas valstis demonstrē lielu noturību un elastību, saskaroties ar daudziem nelabvēlīgiem ārējiem faktoriem. Paaugstināta ģeopolitiskā nenoteiktība, globālās tirdzniecības ierobežojumi, enerģijas cenu un procentu likmju šoki, kā arī galveno eksporta partneru ekonomiskā stagnācija uz laiku kavējusi, bet nav būtiski apdraudējusi mazo un atvērto Baltijas valstu ekonomisko attīstību. Visas trīs Baltijas valstis 2025. gadā uzrādīja pozitīvu izaugsmi, lai gan saglabājās ievērojamas attīstības tempu atšķirības. Lietuvas ekonomika saglabāja līderpozīcijas ar 2,9 % pieaugumu, kam sekoja Latvija (2,1 %) un Igaunija (0,6 %), kas atgriezās uz sava izaugsmes ceļa pēc 3 gadus ilgās recesijas.

<https://www.luminor.lv/lv/baltijas-valstu-ekonomikas-apskats-2026-marts>

Šis apskats top strauji pieaugušas nenoteiktības apstākļos. Vēl pirms dažām nedēļām šķita, ka Latvijas ekonomika iziet no satricinājumu perioda, kas dažādās izpausmēs ir turpinājies kopš 2018. gada. Izaugsmi lejup spiedušas finanšu sektora reformas makroekonomiskās sekas, pandēmija un karš Ukrainā. Tas joprojām ir reālistisks scenārijs, taču vispirms jāšķērso kārtējā pārbaudījumu zona.

Gada sākumā galvenās starptautiskās finanšu organizācijas prognozēja gandrīz nemainīgu pasaules izaugsmes tempu laikā no 2025. gada līdz pat 2028. gadam. Turklāt tika sagaidīts, ka 2026.-2027. gadā uzlabosies situācija svarīgos Latvijas eksporta tirgos: Lietuvā, Igaunijā, Zviedrijā, Vācijā. Mūsu eksporta tirgu izredzes joprojām ir salīdzinoši labas uz kopējā fona, taču šis fons ir pasliktinājies. Šajā apskatā pieņemam, ka pasliktināšanās tomēr būs mērena. Izejvielu cenas Eiropā martā ir krasi pieaugušas, bet tās aug no līmeņa, kas patērētājiem bija ļoti izdevīgs.

Mūsu vērtējums par 2025. gada iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsmi, kas bija 2,1 %, ko sniedzām pērn septembrī, tobrīd bija augstākā prognoze banku un citu institūciju starpā, tā izrādījās pamatota. Vēl pavisam nesen šķita, ka pirms pusgada sniegto 2026. gada prognozi (2,8%) varēs paaugstināt apmēram par pusi procentpunkta, bet no šīs ieceres ir jāatsakās. Ja nākotnes skatījumā būtu jāņem vērā tikai Latvijas vai Baltijas iekšējie procesi, aina būtu ļoti optimistiska. Taču "vecā draudzene" ģeopolitika ir par sevi atgādinājusi.

Globālais cenu šoks, kuru pagaidām vērtējam kā īslaicīgu, jau aptumšo šī gada perspektīvas, lielākā ietekme gaidāma patēriņā, kura ilgi gaidītā atgūšanās būs vājāka.

<https://www.luminor.lv/lv/latvijas-ekonomikas-apskats-2026-marts>

Baltijas nekustamā īpašuma tirgus apskats, 2026. gada 1. ceturksnis

<https://www.colliers.com/en-lv/countries/latvia/reports/2026/q1-2026-baltic-property-snapshot>

Pēc klusā 2025. gada, Igaunijas investīciju tirgus 2026. gada 1. ceturksnī saglabājās mērens, kopējam darījumu apjomam sasniedzot 54 miljonus eiro, un rūpnieciskie aktīvi joprojām veidoja lielāko daļu (80 % no kopējā apjoma) investīciju aktivitātes. Piemēram, Solina pabeidza jaunbūvētā ražošanas kompleksa Laagri iegādi no attīstītāja Kapitel, savukārt Kinnisvara Info iegādājās bijušo Rimi LC Rae savām vajadzībām (Stokker noliktava). Turklāt rūpniecības un attīstības aktīvi Tartu reģionā turpina piesaistīt arvien lielāku investoru interesi. Papildus rūpniecības segmentam janvārī Mercure Tallinn Hotel īpašnieki iegādājās Oru Hub Hotel – Handwritten Collection (55 viesnīcas numuri), kas atrodas netālu no Tallinas Dziesmu svētku estrādes. Ceturkšņa laikā tika parakstīti vairāki ievērojami pirkuma līgumi saskaņā ar saistību tiesībām (kopā vairāk nekā 80 miljoni eiro), tostarp biroju un mazumtirdzniecības aktīvi, kuriem pēc to pabeigšanas ir potenciāls ievērojami palielināt gada pārdošanas apjomus.

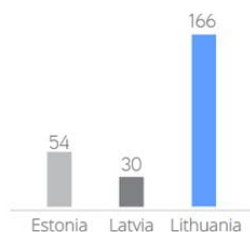
Galvenie investīciju rādītāji Baltijas valstīs, 2026. gada 1. ceturksnis

Prime Yields	Igaunija	Latvija	Lietuva
Birojs	6,75%	6,75%	6,5%
Mazumtirdzniecība (SC)	7,75%	7,75%	7,5%
Mazumtirdzniecība (pārtikas preču tirgus)	7,0%	7,0%	6,75%
Rūpnieciskais	7,1%	7,0%	7,0%

Avots: Colliers

2026. gada 1. ceturksnī investīciju tirgus Latvijā saglabājās mērens, un darījumu apjoms, ieskaitot gaidāmo SKY&More SC darījumu, tika lēsts aptuveni 30 miljonu eiro apmērā. Starp ievērojamiem darījumiem bija EfTEN Capital DSV loģistikas centra pārdošana (aptuveni 9 miljoni eiro) un Helio biroju ēkas iegāde netālu no lidostas "Rīga", ko veica vietējie investori. Tomēr tirgus aktivitāte ir bijusi spēcīga, ar skaidru pāreju uz attīstībai orientētiem darījumiem, nevis ienākumus ģenerējošiem aktīviem. To apliecina ievērojams darījumu skaita pieaugums gan degradētās, gan jaunajās teritorijās. Galvenie virzītājspēki ir bijuši vietējie uzņēmumi, kas iegādājās zemi vai nu pašu apdzīvošanai, vai mazāka mēroga attīstības projektiem, galvenokārt dzīvojamo ēku segmentā. Turklāt VGP iegādājās gandrīz 5 hektārus zemes netālu no lidostas "Rīga" par aptuveni 4,2 miljoniem eiro, kas uzsver investoru pastāvīgo interesi par attīstības iespējām. Kopumā nepārtrauktais darījumu trūkums ar prime aktīviem, kas tagad ilgst jau deviņus ceturkšņus pēc kārtas, ir ierobežojis cenu atklāšanu un saglabājis prime ienesīguma likmes kopumā stabilas. Tirgū joprojām dominē vietējais kapitāls, un starptautisko investoru līdzdalība joprojām ir ierobežota.

2026. gada 1. ceturksnis bija aktīvs Lietuvā, kopējam investīciju apjomam sasniedzot 166 miljonus eiro, un Prosperus veidoja aptuveni 41 % no kopējā apjoma, piedaloties gan pirkšanas, gan pārdošanas pusē. Investīciju interese aptvēra vairākas aktīvu klases, tostarp pirmos Lietuvas akciju biroju darījumus — Omberg Group pārdeva Stokholmas projektu Kauņā uzņēmumam Kamida Group, savukārt Prosperus (PREF IV) iegādājās Vikingų Verslo Slēnis, ko ekskluzīvi nomāja Colliers, par 21,6 miljoniem eiro. Abi aktīvi ir gandrīz pilnībā apdzīvoti. Mazumtirdzniecības jomā Prosperus pārdeva Mandarinas SC Viļņā uzņēmumam Salling Group (Rimi) un Kalnēnai SC privātu investoru grupai par 21,2 miljoniem eiro. Citi darījumi ietvēra Titanium Baltic Real Estate Senukai veikala pārdošanu Viļņā, nododot Delta Turtas akcijas uzņēmumam Vygirdai, TABA Invest iegūstot pilnu Yellowston Business Center īpašumtiesības, un Orion RE Income Fund I, ko pārvalda Nter Asset Management, pārdeva K. Baršausko 66 BC Kauņā uzņēmumam UAB Fast Traffic.



BIROJS

Tallinas biroju tirgus attīstība joprojām ir spēcīga, un būvniecības stadijā joprojām ir aptuveni 118 400 kvadrātmetru kopējā biroju telpu platība (9 % no kopējā piedāvājuma; 9 projekti). 2026. gada 1. ceturksnī Ūlemiste City tika uzsākti jauna liela mēroga attīstības projekta — 13 stāvu Masingu Maja (iznomājamā platība 20 400 kvadrātmetri) — būvniecības darbi. Kopstrādes telpu tirgus joprojām saskaras ar pastāvīgām problēmām, ko apliecina telpu slēgšana Arter kvartālā, kā arī jauna Telliskivi centra atvēršana Telliskivi kvartālā. Neskatoties uz pieaugošo un arvien ilgāko nomas sarunu skaitu, brīvo telpu skaits lielākoties nemainījās. Lai gan zemais jauno piedāvājumu skaits 2026. gadā varētu sniegt īstermiņa atbalstu brīvo telpu absorbēšanai (pirms ievērojama piedāvājuma pieauguma vēlāk 2027.–2028. gadā), tirgū arvien vairāk parādās zināma "slēptā" brīvo telpu daļa. Tā rezultātā strauji pieaug diskusijas par biroju ēku iespējamo pārveidošanu par dzīvojamo telpu.

Galvenie biroju rādītāji Baltijas valstīs, 2026. gada 1. ceturksnis

Class	Tallinn	Riga	Vilnius
A Class Rents	16-24	16-20	16.5-22
B1 Class Rents	9.9-16.8	11-15	12-17.5
A Vacancy*, %	9.0-9.5%	16-16.5%	11-11.5%
B1 Vacancy*, %	12-12.5%	13-13.5%	7.0-7.5%

Source: Colliers

EUR/sqm/month; *-speculative office market vacancy rate

Rīgas biroju tirgū ir vērojamas pirmās atjaunotas aktivitātes pazīmes, kas liecina par potenciālu uzlabot pieprasījumu. Attīstības aktivitāte joprojām ir ierobežota, un ceturksnī tika nodots ekspluatācijā tikai K26 renovācijas projekts (aptuveni 1600 kv.m). Tirgus uzmanība ir pievērsta A klases projektiem, tostarp Preses Nama Kvartālam, Novira Plaza, Satekles Biznesa Centram, Verde C ēkai un Magdalēnas kvartālam, savukārt joprojām pastāv nenoteiktība par citu plānoto attīstības projektu būvniecības sākuma laiku. Tā rezultātā jaunie projekti paaugstina pieprasītās īres maksas līdz 16–20 EUR/kv.m. Pēc relatīvi klusa perioda vidēja lieluma nomnieki ir sākuši pieņemt lēmumus, galvenokārt pārceļoties no novecojušām vai grūti pieejamām vietām. Arī lielāki nomnieki arvien vairāk izskata iespējas; tomēr šī aktivitāte joprojām ir agrīnā stadijā, un potenciālie darījumi, visticamāk, notiks 2027.–2028. gadā. Attīstītāji, kas piedāvā gatavus biroju risinājumus, izmanto pieprasījumu no nomniekiem, kuri vēlas ātru pārcelšanos vai kuriem trūkst spēju patstāvīgi pārvaldīt iekārtošanas procesus.

Gada sākumā Viļņas biroju tirgu raksturoja intensīva konkurence A klases segmentā. Lai gan īres cenas arvien vairāk ietekmē izīrētāju finansēšanas izmaksas, kopējais īres līmenis saglabājas stabils, un B1 klases īres maksu augšējā diapazona augšdaļa turpina pieaugt. Pieprasījums joprojām ir visspēcīgākais pēc

mazākām biroju telpām gan centrālajos, gan jau esošajos biznesa rajonos, un galvenā prioritāte ir elastība. 1. ceturksnī nomas apjoms bija stabils, aptuveni 30 000 kv. m, ko galvenokārt veicināja izglītības un publiskais sektors. Jāatzīmē, ka Viļņas pilsētas pašvaldība iznomāja gandrīz 14 000 kv. m Simbiocity kompleksā, kur notiekošo renovāciju dēļ paredzēts pārcelties vairākām skolām, savukārt Erudito Lyceum ieguva 3000 kv. m Tech Zity Vilnius, lai izveidotu uz izglītību orientētu koncepciju, kas integrē sadarbību ar tuvumā esošajiem jaunuzņēmumiem. Arī kopstrādes segments saglabāja aktivitāti, ar jauniem nomas līgumiem un atvērtiem objektiem, tostarp Laisvės Namai (1500 kv. m) Saltoniškių g. 2, kas pieder Eften Capital, un Talent Garden Vilnius (3500 kv. m), ko vada INVL Baltic Real Estate.



MAZUMTIRDZNIECĪBA

2026. gads sākas daudzsološi, ar jauniem atvērumiem un tirgus jaunpienācējiem, kas veicināja agrīno aktivitāti. Martā Keilā tika atvērts jauns 13 000 kv. m liels iepirkšanās centrs Keila Keskus, kurā atrodas Coop Maksimarket, fitnesa klubs, kas atvērts visu diennakti, Sportland, Apollo, Sinsay, Denim Dream un NTrend, kā arī dažādi ēdināšanas un izklaides operatori. Tirgū parādās arī vairāki jauni dalībnieki – Aigle atvēra savu pirmo veikalu Ziemeļvalstu un Baltijas valstu tirgos Ūlemiste centrā. Aprīlī Zviedrijas āra apģērbu ražotājs Fjällräven plāno atvērt 120 kv. m lielu veikalu atjaunotajā Artius centrā, savukārt HalfPrice atklās savu pirmo veikalu T1 centrā 2026. gada 2. ceturksnī. Turklāt vairāki citi starptautiski zīmoli turpināja izpētīt ienākšanas un paplašināšanās iespējas tirgū. Vienlaikus prognozes joprojām ir piesardzīgas, jo pieaugošās cenas un procentu likmes, visticamāk, negatīvi ietekmēs pirkspēju un patērētāju tēriņus turpmākajos mēnešos.

Galvenie mazumtirdzniecības rādītāji Baltijas valstīs, 2026. gada 1. ceturksnis

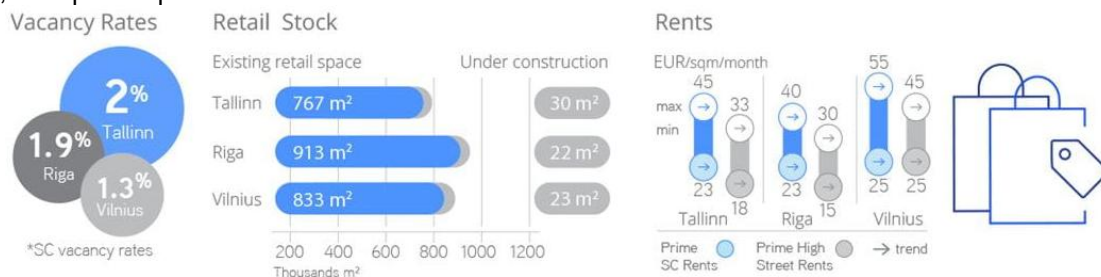
	Tallinn	Riga	Vilnius
Prime SC Rents*	23-45	23-40	25-55
Prime High Street Rents*	18-33	15-30	25-45
Vacancy in SC	2.0%	1.9%	1.3%

Source: Colliers

*EUR/sqm/month; SC – shopping centre

Rīgas mazumtirdzniecības tirgus joprojām atrodas skaidrā pārejas fāzē, kurā ainavu veido gan strukturālas problēmas, gan konceptuāla pārpozicionēšana. Ievērojams piemērs ir viena no pilsētas vecākajiem iepirkšanās centriem "Mols" Krasta ielā slēgšana pilna mēroga rekonstrukcijas un pārpozicionēšanas dēļ, kas signalizē par pāreju uz moderniem mazumtirdzniecības formātiem. Tirgus traucējumus vēl vairāk pastiprināja pārtikas veikalu ķēdes "Sky" bankrots, kā rezultātā tika slēgti visi tās veikali; tās vadošo centru "Sky & More" iegādājās vietējais investors "REALTO", kas, domājams, ievieš jaunu koncepciju. Pieprasījums pēc ar fitnesa saistītām telpām joprojām ir liels, un MyFitness, GYM! un Lemon Gym aktīvi paplašina savu darbību Rīgā pirms reģionālās ieviešanas. Tajā pašā laikā mazumtirdzniecības aktīvi, kas tika attīstīti 2000. gadu sākumā, saskaras ar pieaugošu spiedienu novecojušu tehnisko specifiku un pieaugošās brīvo telpu skaita dēļ, kas mudina veikt pārpozicionēšanas pasākumus. Tirdzniecības centrs "Spice" turpina savu pārbūvi, ieviešot "Spice Life" un "Spice Style" koncepcijas. Jauni tirgus dalībnieki, piemēram, Polijas apģērbu zīmols "Tatuum", uzsver pieaugošo mazumtirgotāju pieplūduma tendenci no Polijas; zīmols plāno atvērt trīs atrašanās vietas Rīgā.

Vilņā lielākajā daļā galveno iepirkšanās centru 2025. gadā tika reģistrēts gan ienākumu, gan nomnieku mainības pieaugums, palielinoties vidējam groza lielumam. Spēcīgākās kategorijas bija restorāni, veselība un labsajūta, kā arī atpūta. H&M Group ir paziņojusi par plāniem atvērt pirmo ARKET veikalu Lietuvā, lai gan precīza atrašanās vieta Vilņā vēl nav atklāta. Pastāv spēcīga tendence palielināt ar sportu saistītu kategoriju klātbūtni mazumtirdzniecības telpās. Piemēram, Europa iepirkšanās centrā aktīvā dzīvesveida un fitnesa segmenta paplašināšanās arī uzņem apgriezienus. Ir parakstīts jauns ilgtermiņa nomas līgums ar jauniešu daudzfunkcionālo sporta centru, ko pārvalda Sostines Sporto Centras (Vilņas pašvaldība), un tā atklāšana paredzēta 2026. gada pirmajā pusgadā. Turklāt Lietuvas vadošā fitnesa ķēde Gym+ tur atvēra galveno klubu, kura platība pārsniedz 2300 kvadrātmetrus.



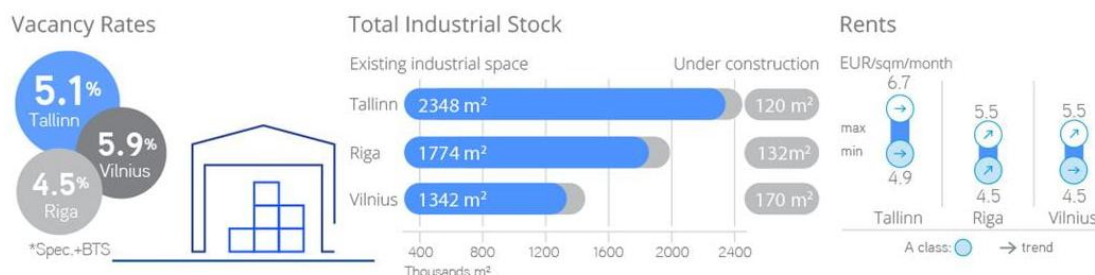
RŪPNIECISKĀ

Attīstības aktivitāte Tallinas reģionā 2026. gada 1. ceturksnī saglabājās aktīva, un 2026. gada martā būvniecības stadijā bija aptuveni 120 000 kv. m 36 projektos, un ievērojams skaits projektu ir gaidāmi nākotnē. Februārī East Capital Park Rae un Nordecon parakstīja līgumu par pirmās ēkas (33 600 kv. m) būvniecību jaunā industriālajā parkā Rae, kuras pabeigšana ir paredzēta 2027. gada pirmajā pusgadā. Turklāt SIRIN gatavojas turpināt savu otro attīstības projektu SIRIN Park Vaela, kas atrodas blakus Tallinas apvedceļam un kura pabeigšana ir paredzēta 2027. gadā, atspoguļojot pieaugošo konkurenci par potenciālajiem nomniekiem jau 2026. gadā. 1. ceturksnī tika noslēgti vairāki ievērojami nomas un gala lietotāju iegādes darījumi (piemēram, bijušais Rimi LC Rae), kas veicināja brīvo platību samazināšanās tendenci. Jāatzīmē, ka Karisma Food un SIRIN parakstīja nomas līgumu par gandrīz 5000 kv. m Tānassilma parkā. Biroju telpu attīstība turpinās straujā tempā, būvniecības stadijā esot vairāk nekā 36 500 kvadrātmetru (11 projekti) un nesen uzsāktiem vairākiem jauniem projektiem.

2026. gada 1. ceturksnī Rīgas rūpniecības tirgus saglabājās stabils, ko atbalstīja aktīva attīstības plūsma un jaunu projektu uzsākšana. Jāatzīmē, ka VGP bija pirmais, kas uzsāka jaunu būvniecību Dreiliņos, signalizējot par pastāvīgu paplašināšanos lielo attīstītāju vidū, savukārt vairākus mazāka mēroga projektus ir uzsākuši arī attīstītāji ārpus augstākā līmeņa. Nesen pabeigtie projekti ietver daļu no Lidostas Parks V by Piche (11 350 kv. m no kopējās platības 30 000 kv. m), un atlikušā platība gandrīz tiek pabeigta. Pieaugot modernu telpu pieejamībai, nomnieki kļūst izvēlīgāki, un kopējā absorbcija joprojām ir mērena. Šī tendence ir īpaši redzama B un C klases īpašumos, kur pieaug brīvo telpu skaits. Augstākās klases īres maksa jaunajos projektos bija aptuveni 5,5 eiro/kv. m; tomēr to parasti pavada stimulēšanas paketes un elastīgi nomas noteikumi, jo izīrētāji konkurē par īrniekiem. Jauna tendence ir nomnieku virzīts pieprasījums pēc militārā riska klauzulām nomas līgumos, kas atspoguļo lielāku ģeopolitiskā riska izpratni.

Lietuvā Darnu Group ir pabeigusi vienu no lielākajiem Rimi loģistikas centriem – 42 000 kvadrātmetru liela objekta būvniecību 13 hektāru lielā teritorijā. Ir nodots ekspluatācijā vēl viens nozīmīgs projekts – Svista izstrādātais 45 000 kvadrātmetru lielais Veisieju loģistikas parks. Turklāt Kauņā darbību ir sācis jauns 4500 kvadrātmetru liels ACE Logistics termināls, kas ir uzņēmuma otrais loģistikas centrs Lietuvā. Pieprasījumu galvenokārt veicināja tīrās ražošanas un aizsardzības sektori. Tajā pašā laikā būvniecības un elektroinstalācijas nomnieki strauji paplašinās, aizņemot lielākas telpas un veicinot spiedienu uz īres maksu pieaugumu. Tīkme aktivitāte loģistikas segmentā joprojām galvenokārt koncentrējas uz pilsētas distribūciju un trešo pušu loģistikas (3PL) pakalpojumiem. Likvidākie īpašumi ir mazāki, slēgti objekti ar lielāku elektrisko jaudu. Kauņa turpina demonstrēt spēcīgu aktivitāti ar noturīgu pieprasījumu un stingrām cenu prognozēm.

Tirgus līderpozīcijas paliek nemainīgas, un galvenie dalībnieki, piemēram, Sirin, saglabā savu dominējošo pozīciju.



TENDENCES UN PROGNOZES

- Tirgus aktivitāti gada sākumā ir atbalstījuši vietējie privātie investori, kuru nepārtrauktā iesaistīšanās uzsvēr vietējā kapitāla lomu darījumu dinamikas uzturēšanā.
- Jaunākās ECB sniegtās norādes par iespējamu atkārtotu procentu likmju paaugstināšanu rada papildu spiedienu uz nekustamā īpašuma tirgu, kas tikai nesen sācis stabilizēties, ietekmējot finansēšanas nosacījumus un investīciju lēmumu pieņemšanu.
- Tā rezultātā daži tirgus dalībnieki attiecībā uz turpmāko aktivitāti ieņem piesardzīgu un nogaidošu nostāju.
- Tomēr sagaidāms, ka investīciju aktivitāte Lietuvā, salīdzinot ar 2025. gadu, pastiprināsies, un tiek prognozēti vairāki lielāka mēroga darījumi.
- Pieaugošā ģeopolitiskā spriedze Tuvajos Austrumos palielina nenoteiktību saistībā ar degvielas cenām, kas var ietekmēt būvniecības izmaksas un nomnieku biznesa modeļus, potenciāli aizkavējot vai apturot atsevišķus attīstības projektus.
- Arvien vairāk tiek īstenoti plāni un darbības novecojušu un nepietiekami funkcionējošu biroju ēku pārveidošanai par alternatīvām (galvenokārt dzīvojamām) koncepcijām.
- Mazo biroju koncepcija Viļņā turpina paplašināties, savukārt konkurence kopstrādes sektorā saasinās.
- Pēc COOP paziņotās Prisma veikalu iegādes Igaunijā ļoti konkurētspējīgajā pārtikas preču segmentā gaidāmas būtiskas pārmaiņas.
- Lietuvā mazumtirdzniecības segments joprojām galvenokārt koncentrējas uz pārbūves projektiem un jaunu mazumtirdzniecības galamērķu plānošanu agrīnā stadijā, jo īpaši mazumtirdzniecības parku, lielo tirdzniecības centru shēmu un mazāku (kopienas) iepirkšanās centru veidā.
- Paredzams, ka rūpniecisko telpu brīvās platības Tallinas reģionā saglabāsies stabilas vai pat palielināsies (īpaši vecākajam fondam), jo pieprasījumu pastāvīgi veicina pārcelšanās uz mūsdienīgākām telpām.

Analizējot pieejamo informāciju par līdzīga rakstura nekustamo īpašumu nomas maksām, vērtētājs secināja, ka tādos objektos, kas ir pielāgojami dažādām vajadzībām, nomas maksa ir būtiski diferencēta. Vērtējamais objekta atrašanās vieta raksturojama, kā laba, jo apkārtnē ir viegli pieejama. Apkārtnē ir sakārtota, ar labu infrastruktūru, apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu apbūve, sabiedriskas un komerciāla rakstura ēkas. Veicot tirgus analīzi līdzīgu objektu kapitalizācijas likmēm, vērtētāji noskaidroja, ka pie šodienas nomas maksām tīro ieņēmumu un pārdošanas cenas attiecība ir 6,5 - 8,5%. Labā stāvoklī esošām ēkām industriālo objektu darījumi notika pie atdeves 8-9%, tirdzniecības objektiem 7,0 - 8,0% un biroju ēkām 7 - 9%, bet "padomju laika" renovētām ēkām 8 -10%.

Investīcijas nekustamajā īpašumā ir viens no pievilcīgākajiem peļņas gūšanas veidiem. Tajā pašā laikā tas ir riskants solis, kas var radīt zaudējumus, ja šis ieguldījums tiek īstenots, balstoties tikai uz personīgo pieredzi un intuīciju. Nekustamo īpašumu biznesā panākumi dažādos attīstības projektos, t.i. projekta galīgā

rentabilitāte ir tieši proporcionāla pareizi izvēlētai projekta koncepcijai un efektīvai mārketinga stratēģijai (lai radīto produktu realizētu ātri un par maksimālu cenu). Izstrādājot nākotnes produkta koncepciju un pārdošanas stratēģiju, svarīgākais un nozīmīgākais nekustamā īpašuma investīciju projekta iespējamības rādītājs ir tās informācijas ticamība, uz kuras pamata tiek pieņemti lēmumi, kā arī to atbilstība tirgum un tā attīstībai.

Vērtēšanas objekts ir komercobjekta veidošanai potenciāli perspektīvs nekustamais īpašums, ko nosaka izdevīgais ģeogrāfiskais novietojums un piebraucamie ceļi, apkāmes attīstības tendences.

Lai arī globālajā ekonomikā saglabājas paaugstināta nenoteiktība, ko ietekmē ģeopolitiskie riski, procentu likmju politika un vājāka izaugsme eirozonā, balstoties uz Latvijas Bankas un starptautisko institūciju prognozēm, 2026. gadā Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) sagaidāma mērena izaugsme. Vērtētājs uzskata, ka 2026. gadā iespējama inflācijas un procentu likmju stabilizācija, kas radīs priekšnosacījumus pakāpeniskai ekonomiskās aktivitātes atjaunošanai un līdzsvarotai izaugsmei turpmāko 2–5 gadu periodā.

Tirgus prognoze: ņemot vērā vērtējamā objekta sastāvu, tehnisko stāvokli un juridisko statusu, kā arī konstatētās tirgus tendences novērtēšanas dienā, nav pamata uzskatīt, ka vērtība varētu būt pakļauta būtiskām izmaiņām ilgtermiņā, visdrīzāk gaidāmas īslaicīgas vērtības svārstības līdz ar tirgus un kopējo ģeopolitisko situāciju.

Lielākai daļai publiskajā piedāvājumā esošiem objektiem piedāvājuma cenas neatbilst šodienas tirgus cenu līmenim.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan dēļ nenoteiktības Valstī saskaņā ar pandēmijas izraisītajiem notikumiem. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētā Tuvā centrā, atrašanās vieta raksturojama, kā laba, apkārtnē ir viegli pieejama.

Apkārtnē ir daļēji sakārtota, ar labu infrastruktūru, apkārtnē atrodas dzīvojamā un komerciāla rakstura apbūve. Pēdējo 3 gadu laikā līdzīgu ēku pārdošanas cenas ar līdzīgu tehnisko stāvokli atkarībā no kvadrātūras un novietojuma bija no 200 – 500 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...		X	
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...			X
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...			X
6. Ēkas lielums ...		X	
7. Ēkas telpu plānojums ...		X	
8. Piebraukšanas iespējas ...	X		
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	X		
10. Zemes gabala konfigurācija ...	X		
11. Zemes gabala reljefs ...	X		
12. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	X		
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu un ieņēmumu pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Tērbatas ielā 76 sastāvs: 1900.gadā būvēta 3-stāvu koka/mūra konstrukcijas biroja un noliktavu ēka atrodas zemes gabalā ar platību 1118 m², ēku kopējā platība 1685,2 m². Kopumā ēkas ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 585 000 EUR jeb 347 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Krišjāņa Barona iela 82A (iekšpagalms) sastāvs: 1885.gadā būvēta 1-stāvu mūra konstrukcijas administratīvā ēka atrodas zemes gabalā ar platību 923 m², ēkas kopējā platība 716,6 m². Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 168 000 EUR jeb 234 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Artilērijas iela 23 sastāvs: 1934.gadā būvēta 1-stāvu koka konstrukcijas daudzdzīvokļu ēka ar palīgēkās, kas jārenovē vai jānojauc atrodas zemes gabalā ar platību 1462 m², ēku kopējā platība 665,9 m². Kopumā ēkas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 145 000 EUR jeb 218 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	585 000		168 000		145 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada aprīlī	1.10	2024.gada aprīlī	1.10	2025.gada maijā	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	643 500		184 800		145 000	
Zemes kopējā platība, m²	1 118		923		1 462	
Ēkas kopējā platība, m²	1 685.20		716.60		665.90	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	381.85		257.88		217.75	
Ēku 1 m² vidējās korigētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.90	Labāks	0.90	Sliktāks	1.05
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Labāka	0.95	Labāka	0.95	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.70	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1.05	Lielāks	1.02	Līdzīgs	1.00
7. Ēkas telpu plānojums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Mazāks	1.07	Mazāks	1.05	Līdzīgs	1.00
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
15. Energoefektivitātes klase ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
16. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-43%	Kopējā korekcija	-18%	Kopējā korekcija	0%
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m²	217.66		211.47		217.75	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			215.6			

	Platība, m ²	Aprēķinātā vērtība, EUR
Vērtējamais zemes gabals	1586	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā
Vērtējamās pamatceltnes - administratīvā ēka un palīgēkas (kad. apz.001,002, 003, 005, 006, 008)	667.40	143 891
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	144 000	

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ienākumu pieeju ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi

Naudas plūsmas diskontēšanas metode nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu (pārraudzīšanas, nekustamā īpašuma nodoklis, neparedzētie remontu u.c.) atērēšanā norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, diskontējot katra gada gaidāmos ienākumus ar brīvā tirgus piedāvāto diskonta likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālu papildus investīciju apjomu.

Papildus tiek maksāts PVN, komunālie un apsaimniekošanas maksas, kas segtu ar ēkas un teritorijas uzturēšanu saistītos izdevumus.

Nosakot iespējamās nomas maksas vērtējamam īpašumam, vērtētāji izmantoja informāciju no firmām, kas aktīvi darbojas īres/nomas tirgū (SIA Rent-in-Riga, Latio, KIVI uc.), kā arī no objektiem, kuriem tika taisīti vērtējumi SIA Interbaltija.

Analizējot līdzīgu biroja telpu, kas tiek izmantotas līdzīgām vajadzībām nomas maksas Rīgā Tuvā centra apkaimē un līdzīgās apkaimēs, vērtētāji ir secinājuši, nomas maksa līdzīgām telpām ir no 8 – 12,50 EUR/m² + PVN, skat. piedāvājumu par līdzīgām telpām:

- Dzirnau ielā 151, Rīgā, biroja ēkas telpas 1.stāvā ar kopējo platību 101 m² – labā tehniskā stāvoklī, nomas maksa 12,08 eur/ m²/mēnesī + komunālie maksājumi jeb 1220 EUR/mēnesī + PVN;
- Miera ielā 36, Rīgā, biroja ēkas telpas 1.stāvā ar kopējo platību 60 m² – labā tehniskā stāvoklī, nomas maksa 13,70 eur/ m²/mēnesī + komunālie maksājumi jeb 822 EUR/mēnesī + PVN;
- Krišjāņa Barona ielā 88, Rīgā, biroja ēkas telpas 2.stāvā ar kopējo platību 70 m² – labā tehniskā stāvoklī, nomā par 12 eur/ m²/mēnesī + komunālie maksājumi jeb 840 EUR/mēnesī + PVN.

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta nomas maksa mēnesī, EUR	1 220		822		840	
Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Piedāvājums	0.98	Piedāvājums	0.95	Darījums	1.00
B. ... darījuma / piedāvājuma laiks ir ...	Piedāvājumā 2026.gada maijā	1.00	Piedāvājumā 2026.gada februārī	1.00	Nomā 2026.gada februārī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā nomas maksa, EUR	1 196		781		840	
Telpu kopējā platība, m²	101.00		60.00		70.00	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā nomas maksa, EUR	11.84		13.02		12.00	
1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1.05	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. telpu izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. telpu lielums ...	Mazāks	0.95	Mazāks	0.90	Mazāks	0.90
7. telpu plānojums...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Autostāvvietu zemes gabalā ierobežots skaits ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	0%	Kopējā korekcija	-10%	Kopējā korekcija	-10%
Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā nomas maksa, EUR	11.84		11.71		10.80	
Telpu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā nomas maksa noapaļoti, EUR			11.50			
Vērtējamās biroja telpas 1. un 2.stāvā			361.30			

Potenciālo bruto ieņēmumu aprēķina tabula

	Platība, m ²	Īres/nomas maksā mēnesī, EUR	Ieņēmumi gadā, EUR
Administratīvā ēka.apz.001	520.15		
Pagrabis (noliktava)	159.10		
Saimniecības telpa (noliktavas, saimniecības telpa)	119.90	2.0	2 878
Koplietošanas telpa (kāpņu telpa, gaitenī)	39.20		
1.stāvs (birojs)	198.03	11.5	27 328
Koplietošanas telpas (gaitenī, priekštelpa, vējtveris)	50.07		
Ofisi (kabineti)	17.40		
Palīgtelpas (tualete, palīgtelpa)	23.70		
Tirdzniecības telpas(veikals)	49.00		
Saimniecības telpa (noliktavas, pieliekamais, saimniecības telpa)	57.86		
2.stāvs (birojs)	163.02	11.5	22 497
Koplietošanas telpas(kāpņu telpa, gaitenī)	35.36		
Saimniecības telpas	2.96		
Ofisi (kabineti)	123.95		
Palīgtelpas(tualetes)	0.75		
Autostāvvietas (25 vietas)	25.00	50.0	15 000
Kopā			67 703

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku rekonstrukcijas izmaksas vidēji ir ~1200 EUR/m², rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Būvizmaksas	
Remonta platība, m ²	520.15
Remonta izmaksas, rēķinot uz 1m ² , EUR	1200.00
Remonta izmaksas, EUR	624 180
Projektēšanas/saskaņošanas izdevumi un nodošana ekspluatācijā (5 % no būvizmaksām), EUR	31 209
Remonta izmaksas kopā, EUR	655 389

Ieņēmumu un Izdevumu sadalījums			
Periods, gados	1	2	3
Ieņēmumi			
Īres/nomas maksu pieaugums, %		2%	2%
Noslogojums, %	0%	90%	95%
Ieņēmumi no nomas maksām, EUR	0	62 151	66 916
Izdevumi			
Prognozētais izdevumu pieaugums, %		2%	2%
Remonta un saskaņošanas izmaksas, EUR	655 389		
Nekustamā īpašuma nodoklis (1.5% no kadastrālās vērtības), EUR	5 561	5 672	5 785
Objekta apdrošināšana (vidējās aizvietošanas izmaksas ir ~ 1400 EUR/m2), EUR	0	583	583
Uzkrājumi kapitāliem remontiem pieņemti 5 EUR/m² gadā	2 601	2 601	2 601
Izdevumi kopā	663 550	8 855	8 969
Tīrie ieņēmumi. EUR	-663 550	53 296	57 948

Trešā gada beigās tiek iegūta stabila naudas plūsma, kā rezultātā iespējams aprēķināt reversiju.

Veicot ekspertu aptauju, vērtētāji noskaidroja, ka atkarībā no nekustamā īpašuma rakstura potenciālie pircēji orientējas uz 6 -9% atdevi.

Nemot vērā vērtējamā nekustamā īpašuma raksturu un iespējamo tirgus situāciju, kapitalizācijas likme tiek pieņemta 6.75% apmērā.

Reversijas aprēķins	
Pēdējā gada tirie ieņēmumi, EUR	57 948
Kapitalizācijas likme, %	6.75%
Reversija, EUR	858 485

Diskontējot naudas plūsmu, tiek aprēķināta īpašuma tīro ieņēmumu vērtība noteiktā laika posmā. Vērtējamais īpašums aprēķina perioda beigās nebeidz pastāvēt, tādēļ tiek aprēķināta arī reversijas pašreizējā vērtība, un šīs naudas plūsmas pašreizējā vērtība arī ir īpašuma vērtība.

Nosakām diskonta likmi.

Pamatā ir pieņēmums, ka apskatāmais nekustamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem, t.i., tiek aprēķināts īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi ir tikpat lieli, kā ieņēmumi (tīrie ieņēmumi) no īpašuma izmantošanas. Iepriekš ir analizēti ienākumus ietekmējošie faktori, piemēram, nomas maksu lielumi, telpu noslogojums utt.

Diskontēšanas procedūras viena no svarīgākajām sastāvdaļām ir konkrētā investīciju projektā iesaistītā kapitāla prasītās ienesīguma likmes (diskonta likme) noteikšana. Diskonta likmes aprēķinam parasti tiek izmantota viena no trim metodēm:

1. Kumulatīvā metode;
2. Kapitāla aktīvu izcenošanas modelis;
3. Diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena.

Konkrētā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinā ar diskontētās naudas plūsmas metodi izmantoto diskonta likmi pie īpašuma pārdošanas par reversijas cenu vērtētāji aprēķina kā projektā iesaistītā kapitāla vidējo svērto cenu. Pašreizējā ekonomiskajā situācijā nekustamā īpašuma projektu realizācijai tiek izmantots gan pašu kapitāls, gan aizdevuma kapitāls un šādos gadījumos diskonta likmes aprēķina formula ir šāda:

$$d_{WAC} = r_e \times g_e + r_m \times g_m$$

kur

d_{WAC} – diskonta likme, %;

r_e – izskatāmā projekta riskiem atbilstoši prasītais pašu kapitāla ienesīgums;

r_m – aizņemtā kapitāla cena (kredīta procentu likme šādos projektos svārstās;

g_e un g_m – pašu un aizņemtā kapitāla daļas kopējā finansējumā.

Izvērtējot līdzīgu nekustamo īpašumu finansēšanas modeļus pašreizējā ekonomiskajā situācijā, vērtētāji ir secinājuši, ka proporcijas starp projektā iesaistīto pašu kapitālu un aizdevuma kapitālu vidēji varētu būt 40%:60%.

Diskonta likmes aprēķins ar svērto metodi		
	Kreditors	Attīstītājs
Peļņa, %	5.0%	15%
Īpatsvars, %	60%	40%
Svērtā likme	9.00%	

Vērtētāji uzsver, ka dažādiem investīciju projekta dalībniekiem riski ir atšķirīgi atkarībā no dalībnieka funkcijām projektā un tie tiek subjektīvi vērtēti atkarībā no pašu dalībnieku viedokļa. Pēc būtības tas nozīmē, ka diskontējot viena un tā paša projekta naudas plūsmu, ir iespējams, ka projekta virzītājs un kreditors analīzei izmantos atšķirīgas diskonta likmes un viņu slēdzieni par vienu un to pašu projektu var būt atšķirīgi.

Nekustamā īpašuma šodienas vērtību veido pa atsevišķiem aprēķina posmiem diskontētās naudas plūsmas un reversijas summa, kas izsakāma ar formulu:

$$\text{Šodienas vērtība} = \frac{C_1}{1+i} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \frac{C_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{C_n}{(1+i)^n} + \frac{R_n}{(1+i)^n}, \text{ kur}$$

C – tirie ienākumi attiecīgajā gadā,

R – reversija – īpašuma iespējamā tirgus vērtība n-tajā gadā,

i – naudas plūsmas diskonta likme,

Tiro ieņēmumu diskontētās vērtības aprēķins				
Periods, gados	1	2	3	Reversija
Tīrie ieņēmumi, EUR	-663 550	53 296	57 948	858 485
Diskonta likme, %	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
Diskonta koeficients	0.92	0.84	0.77	0.77
Diskontētā naudas plūsma, EUR	-608 762	44 858	44 746	662 908
Naudas plūsmas diskontēšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR	144 000			

5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums

Nemot vērā vērtēšanas objekta raksturu un pašreizējo tirgus situāciju, vērtētāji secināja, ka abas pielietotās pieejas atspoguļo vērtēšanas objekta patieso tirgus vērtību, tādēļ līdzsvarotajā tirgus vērtībā vērtētājs iesaka sekojošu īpatnību:

Aprēķina pieeja	Iegūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu pieeja	144 000	0.5	72 000
Ienākumu pieeja	144 000	0.5	72 000

Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	144 000
--	----------------

5.5.4 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;

- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		144 000
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors	0.90	-14 400
2. Fiziskā stāvokļa faktors	0.95	-7 200
3. Finansēšanas faktors	0.80	-28 800
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.95	-7 200
Kopējais samazinājums	40.00%	-57 600
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		86 400

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 029 0025, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Bruņinieku ielā 54, 54A** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000034501, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 26.aprīlī* ir

86 400 (astoņdesmit seši tūkstoši četri simti) eiro

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī), ja telpu lietošana nav ierobežota ar citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

E.Liepa
Latvijas īpašuma vērtētāju
asociācijas asistenta
apliecība Nr.128