



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Zvaigžņu iela 2 - 78, Rīga

Kadastra nr.0100 922 0632

Novērtējums.





Nr. 2026/08/E387/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas Nr.78 ar platību 58.5m² un pie tās piederošas 5850/157050 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un 5850/296840 kopīpašuma domājamās daļas no zemes (kadastra numurs 0100 036 0060), kadastra nr.0100 922 0632, kas atrodas Rīgā, Zvaigžņu ielā 2, novērtēšanu.

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas Nr.78 ar platību 58.5m² un pie tās piederošas 5850/157050 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un 5850/296840 kopīpašuma domājamās daļas no zemes (kadastra numurs 0100 036 0060), kadastra nr.0100 922 0632, kas atrodas Rīgā, Zvaigžņu ielā 2, 2026. gada 21. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

21 600EUR (divdesmit viens tūkstotis seši simti eiro).

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

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

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	14
5.6. Vērtēšanas pieejas	14
6. Tirgus vērtības aprēķins	15
6.1. Ienākumu pieeja	15
6.2. Salīdzināmo darījumu pieeja.....	16
7. Rezultātu paziņošana.....	18
8. Apliecinājums.....	18

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

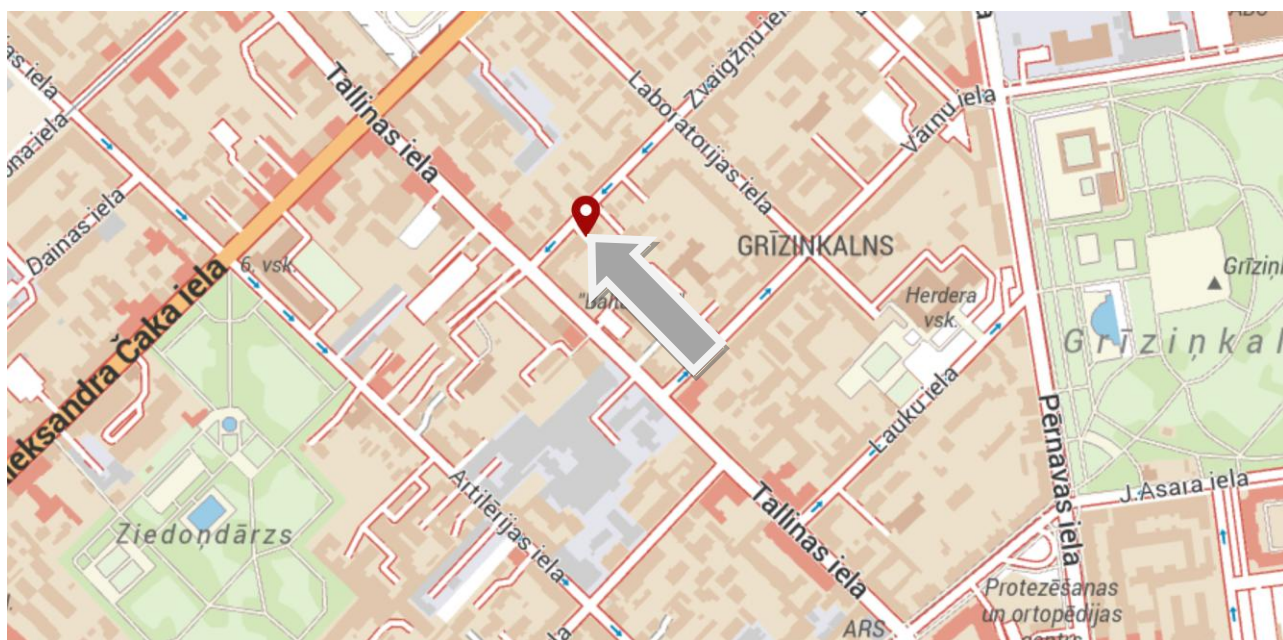
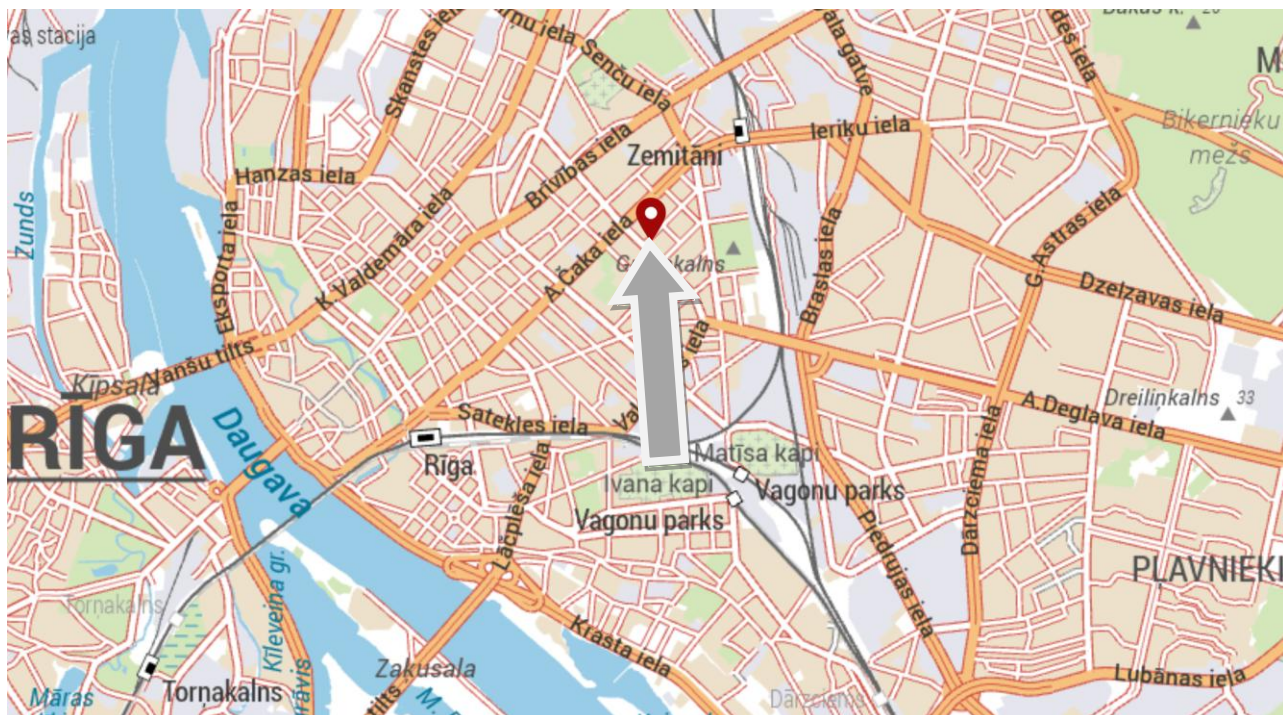
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – neapdzīvojama telpa Nr.78 ar platību 58.5m ² un pie tās piederošas 5850/157050 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un 5850/296840 kopīpašuma domājamās daļas no zemes (kadastra numurs 0100 036 0060), kadastra nr.0100 922 0632, kas atrodas Rīgā, Zvaigžņu ielā 2.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 21. augusts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	21 600EUR (divdesmit viens tūkstotis seši simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SIA "Smartonline", reģistrācijas numurs 40003607862.
Kadastra Nr.	0100 922 0632.
Vērtējamais objekts (VZD dati)	Nomas telpas ar platību 58.5m ² , kas izvietotas ēkas 1. stāvā. Lietošanas veids: 1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 21. augusts.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Apkārtne.



Fasāde.



Ēkas ārdurvis.



Piekļuve pagalmam.



Pagalms.



Fasāde.



Fasāde.



Koplietošanas telpas.



Iespējamais izvietoējums.



Iespējamais izvietoējums.



Iespējamais izvietoējums.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā, Grīziņkalns. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, skola, dus, un citi) ir novietoti ~50m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1910.g.)
stāvu skaits ēkā	5
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais nolietojums	V2
Telpas:	
kopējā platība	58.5m ²
stāvs	1/5
griestu augstums, m	3.07
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	nav reģistrēts veids
gāzes apgāde	Nav zināms
apkure	Krāsns/elektriskā (pieņēmušs)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņēmušs)
telpu skaits (VZD dati)	5 (telpu plāns netika piestādīts)

Plānojums (VZD dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Paraugu zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	-	-	19.6	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	-	-	24.5	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	-	-	11.7	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	-	-	2.1	-
5	Skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	-	-	0.6	-

/kadastra dati/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **komercitelpas (tirdzniecības/pakalpojumu sniegšanas vajadzībām)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Latvijas IKP saglabājās stabils

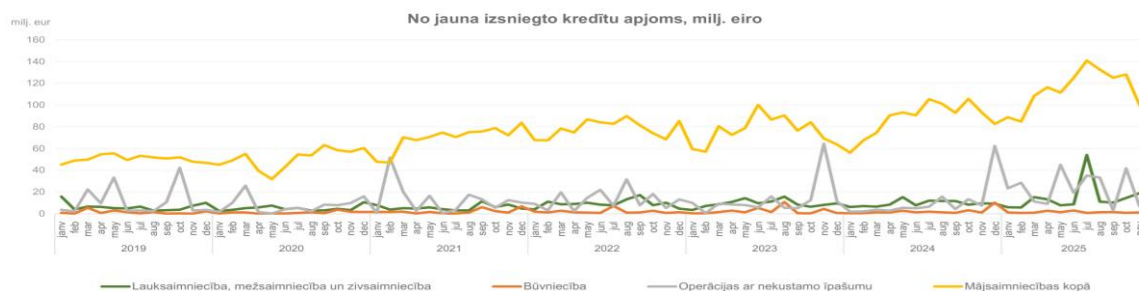


2025. gada laikā Latvijas IKP saglabājās stabils – katrā ceturksnī tas tuvojas 8 miljardiem eiro, taču salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgajiem periodiem būtisks pieaugums netika novērots. IKP izmaiņas procentos svārstījās ap 0%, iezīmējot stagnējošas tendence izaugsme. Kopš 2021. gada, kad IKP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

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

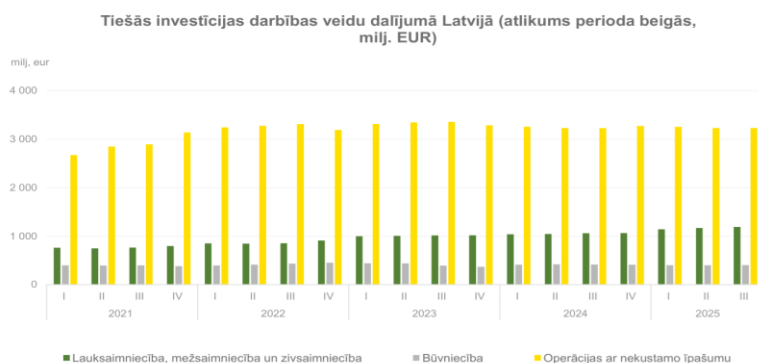
Avots: CSP

Nozīmīgs, taču svārstīgs kredītu apjoms novērojams operācijās ar nekustamo īpašumu



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

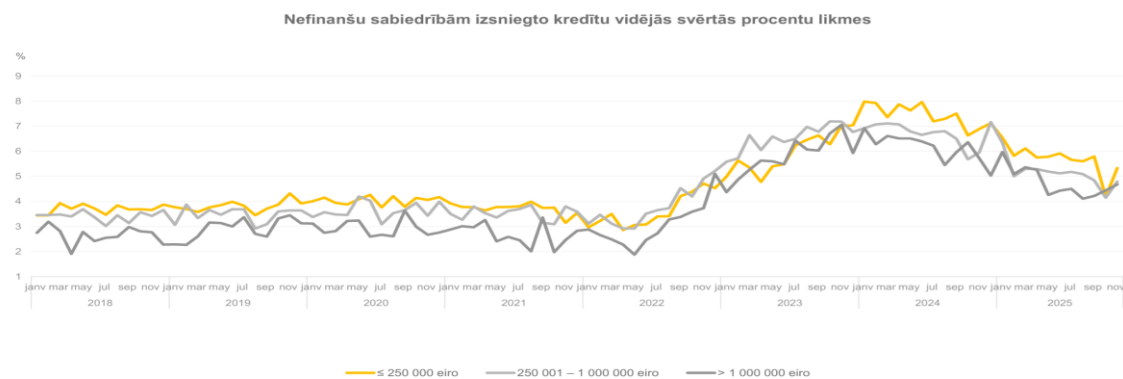
Tiešo investīciju apjoms operācijās ar nekustamo īpašumu saglabājas stabils



Avots: Latvijas Banka

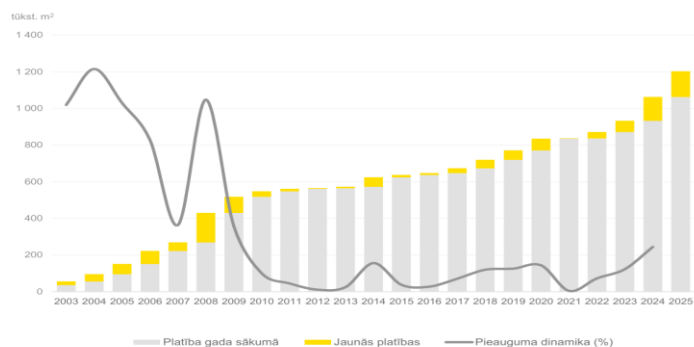
Vislielākais tiešo investīciju apjoms nemainīgi novērots operācijās ar nekustamo īpašumu, kur investīciju apjoms katrā ceturksnī pārsniedza 3 miljardus eiro un saglabājas stabils no perioda uz periodu. Salīdzinājumā ar citiem sektoriem, šis rādītājs ievērojami dominē. Lauksaimniecības, mežsaimniecības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

Kā mainās vidējās svērtās procentu likmes nefinanšu sabiedrībām?



Avots: Latvijas Banka

Biroju platību dinamika



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

- Ekspluatācijā nodots attīstītāja **Hepsor** biroju, veikalu un noliktavu komplekss **StokOfiss U34** Rīgā, Ulbrokas ielā 34. Ēkas kopējā platība ir 9 152 m², tai skaitā 8 740 m² platību tiek paredzēti komercdarbībai. Projekta izveidē ieguldīti 13 milj. eiro.
- E nodots **Satekles Biznesa Centrs** Rīgas Centrālās dzelzceļa pasažieru stacijas un **Origo One** biznesa centra apkaimes kvartālā (Elizabetes ielā 95, E.Birnieka-Upīša ielā 4 un Satekles ielā 1C). Projekta attīstītājs ir **Linstow Baltic**. Komplekss apvieno jaunbūves ar rūpīgi atjaunotu koka un mūra ēku. Biroju komplekss sastāv no trīs savstarpēji saistītām ēkām, kompleksā ir integrētas arī divas pilsētas vēsturiskā mantojuma ēkas. Kopējā biznesa centra platība ir ap 12 000 m² (ieskaitot galveno ēku papildēkas).
- Ir pabeigta **Magdelēnas kvartāla otrā kārta**, un ir nodotas ekspluatācijā divas A klases biroju ēkas **Antonijas ielā 17 un 21, Rīgā**. Projekta attīstītājs ir **Vastint Latvia**. Ēku kopējā platība ir ap 12 000 m², tai skaitā 10 000 m² A klases biroju telpas un 1 200 m² komercietelpas.
- Pēc pārbūves ir nodota ekspluatācijā ēka 11. novembra krastmalā 31, Rīgā. Ēka tika pārbūvēta Tieslietu akadēmijas vajadzībām. Ēkas platība 3 725 m².



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

- Ir uzsākta biznesa centra būvniecība Rīgā, Miera ielā 1 (Brīvības un Miera ielas krustojumā). Projekta attīstītājs ir *Bērziņš Investments*. Astoņu stāvu ēkā tiek paredzēts piedāvāt biroju un tirdzniecības telpas. Paredzēta ēkas platība ir 4 872 m². Tiek paredzēta pazemes autostāvvietā. Telpu nomas piedāvājums ir 16-20 eiro/ m².
- Atsāksies *Preses Nama Kvartāla* 1. kārtas A klases biroju ēkas būvniecība Balasta dambī 1 k-2, Rīgā. Tiek plānots, ka šīs ēkas būvniecība tiks pabeigta 2026. gadā. Projekta attīstības pirmajā kārtā top 11 stāvu augsts A klases biznesa centrs ar atvērta tipa plānojumu, vairāk nekā 26 000 m² platībā. Tāpat biznesa centrā atradīsies sporta zāle, restorāns un citi pakalpojumi. Nākamajos *Preses Nama Kvartāla* attīstības posmos paredzēta papildu biroju ēku, viesnīcas vai dzīvojamu telpu izbūve, kā arī, iespējams, skolas vai medicīnas iestādes izveide. Lai turpinātu *Preses Nama Kvartāla* attīstību, projekta attīstītājs AS *PN Project* izziņoja nodrošināto obligāciju emisijas pirmo laidien 30 miljonu eiro apmērā, sākotnēji piedāvājot 9% gada procentu likmi, vēlāk palielinot likmi līdz 10% gadā. Pirmais obligāciju emisijas laidiens noslēdzies, trīs nedēļu laikā piesaistot 15,95 miljonus eiro.



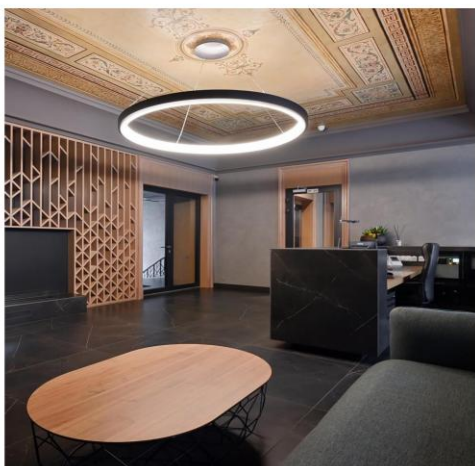
Ieceres:

- Ir apstiprināta iecere, un uzsākti C un D ēku būvdarbi *Verde* biroju kompleksā Rīgā, Hanzas ielā 14F. Uzbūvējot jaunās ēkas, biroju kompleksa kopēja platība tiks paplašināta par 37 000 m², no kuriem 22 500 m² būs iznomājamas A klases biroju telpas. Abas ēkas atradīsies uz 1,1 hektāra liela zemesgabala, un katrai no tām paredzēti 6 virszemes stāvi, kā arī tiks izbūvēta pazemes autostāvvietā ar 250 vietām un vairāk nekā 100 velonovietnes. C ēkas būvniecību plānots pabeigt līdz 2026. gada decembrim, bet D ēkas nodošana ekspluatācijā paredzēta līdz 2027. gada beigām. Projekta attīstītājs ir *Capitalica Asset Management*. C un D ēku attīstībā tiek plānots ieguldīt vairāk nekā 70 milj. eiro. Ēkas tiks būvētas atbilstoši augstākajām *BREEAM Outstanding* ilgtspējas sertifikāta prasībām. Uz abu ēku jumtiem paredzēts izbūvēt saules paneļu parku. Pēc visu attīstības kārtu pabeigšanas *Verde* biznesa kvartālā tiks piedāvāti iznomāšanai vairāk nekā 50 000 m² A klases biroju telpas. Kopējās investīcijas visos četros attīstības posmos sasniegs aptuveni 150 milj. eiro.
- Ir apstiprināta iecere biroju kompleksa būvniecībai Kaivas ielā 18, Rīgā. Ēkas kopējā platība ir 22 682 m², tai skaitā 17 128 m² – biroju telpu platība un 5 554 m² – pazemes autostāvvietas platība. Virszemes stāvu skaits – 6. Projekta ierosinātais ir SIA *Jaunbūmaņi*, ar *DEPO DIY* saistītais uzņēmums.
- Saskaņots būvprojekts daudzfunkcionālas ēkas ar birojiem un dzīvokļiem būvniecībai Rīgā, Dzirnau ielā 64, blakus tirdzniecības centram *Galleria Riga*.

Lielākie darījumi:

- Reģistrēts darījums ar 1974. gadā celto Rīgas brīvostas pārvaldes ēku Kronvalda parkā, kuras kopējā platība ir 3462,2 m². Publiskās izsoles rezultātā SIA *Inolink* īpašumu iegādājās par 4,484 milj. eiro (1300 EUR/m²) ar mērķi to pārbūvēt par apartamentiem.
- AS *Unistock* par 3,9 milj. eiro (2105 EUR/m²) nopirka 1867. gadā celto bijušo bankas ēku ar zemi Raiņa bulvārī 11, Rīgā. Ēku kopplatība 1853 m², zemes platība 913 m².
- *Pihlakodu Latvija* par 2,21 milj. eiro (632 EUR/m²) iegādājās zemes un būvju īpašumus aprūpes nama/pansionāta izveidei Ūnijas ielā 45, Rīgā. Ēku kopplatība 3496,5 m², zemes platība 9148 m².
- Par 1,75 milj. eiro (1680 EUR/m²) ir pārdota 2008. gadā celta ēka Bīķernieku ielā 25A, kas tiek izmantota kā medicīniska laboratorija. Pircējs ir SIA *Rizome*, patiesais labuma guvējs (PLG) ir Latvijas pilsonis ar PLG statusu sešos uzņēmumos, tajā skaitā SIA *E. Gulbja Laboratorija*. Ēku kopplatība 1043 m², zemes platība 1309 m².
- SIA *Ducatus* par 1,5 milj. eiro (1500 EUR/m²) iegādājās *Vincents* grupas biroju ēkas Ulmaņa gatvē 114 k-1, Rīgā. Ēku kopplatība 988,9 m², zemes platība 2610 m².
- *Latvijas Pasts* rīkotajā izsolē par 1,5 milj. eiro (210 EUR/m²) pārdots *Pasta Nams*, tas ir, biroja tipa ēka Pasta ielā 4, Liepājā, pie *Lielā Dzintara*. Pircējs ir ārvalstnieks ar ļoti plašu īpašumu portfeli Liepājā. Ēku kopplatība 3448,4 m², zemes platība 2043 m².
- SIA *Riga Waterfront Development* īpašumā par 1 milj. eiro (2031 EUR/m²) ir nonācis vēl viens zemes un ēkas īpašums Andrejostā – 1978. gadā būvēta biroju ēka. Ēku kopplatība ir 492,3 m², zemes platība ir 1197 m².
- SIA *SL* 65 par 1 milj. eiro iegādājās vēsturisku ēku Slokas ielā 65, Rīgā. Tas bija otrais darījums ar šo objektu 2025. gadā. Iepriekšējais darījums notika februārī par 550 000 eiro. Ēku kopplatība ir 1181,7 m², zemes platība ir 2256 m².



**Lielākie darījumi:**

- Pētersalā, Mastu ielā 4, ir pārdota ēka, kas ir iznomāta bērnudārzam. Novērojams projekta *Waterfront* efekts – sākotnēji īpašums tika piedāvāts iegādei par cenu 800 000 eiro, pēdējā sludinājumā tā cena bija 890 000 eiro, taču darījuma summa bijusi 920 000 eiro (jeb 940 EUR/m²). Pircējs: ārvalstnieks. Ēkas platība ir 999,8 m², zemes platība ir 1024 m². Papildus iegādāts blakus esošais zemes gabals 236 m² platībā par 30 000 EUR.
- VCR1 par 780 tūkst. eiro (1064 EUR/m²) nopirka medicīnas centra ēku ar stabiliem nomniekiem Raiskuma ielā 1. Ēku kopplatība ir 732,9 m², zemes platība 1530 m².
- Rāsas ielā 5 par 725 tūkst. eiro (jeb 172 EUR/m²) SIA *R LMR* iegādājās biroju ēku ar noliktavas telpām, kas iepriekš bija pārdota izsolē par 799 tūkst. eiro. Sākotnējā piedāvājuma cena bija 1,25 milj. eiro. Ēku platība ir 4218 m², zemes platība ir 6674 m².
- SIA *O&A Būve* par 600 tūkst. eiro (1220 EUR/m²) iegādājās rekonstruējamu administratīvo ēku ar zemes gabalu Rīgas vēsturiskajā centrā – Pulkveža Brieža ielā 17A. Ēku kopplatība ir 491,7 m², zemes platība 1116 m².
- SIA *Real Estate Management* iegādājās 1982. gadā celtu biroju ēku Nākotnes ielā 2, Ķekavas centrā. Ēkas platība ir 2472,9 m², zemes platība 14004 m². Darījuma summa: 590 000 EUR jeb 239 EUR/m².
- SIA *J Partners* par 573 tūkst. eiro (906 EUR/m²) iegādājās biroju ēku ar papildu attīstības ieceri – saskaņota iecere trīsstāvēgai 12 dzīvokļu ēkai Vienības gatvē 87E, Rīgā. Ēkas platība ir 632,5 m², zemes platība 3353 m².
- Pārdots neliels komercīpašums Teikā, Džutas ielā 7, kas savieno Čiekurkalnu ar Brīvības gatvi. Pircējs ir SIA *Horus Invest*. Ēku kopplatība ir 316 m², zemes platība: 731 m². Darījuma summa: 400 000 EUR jeb 1266 EUR/m², kas norāda, ka pirkta galvenokārt

Centrālais darījumu rajons (CDR)

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

A klases biroju telpas

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

B1 klases biroji

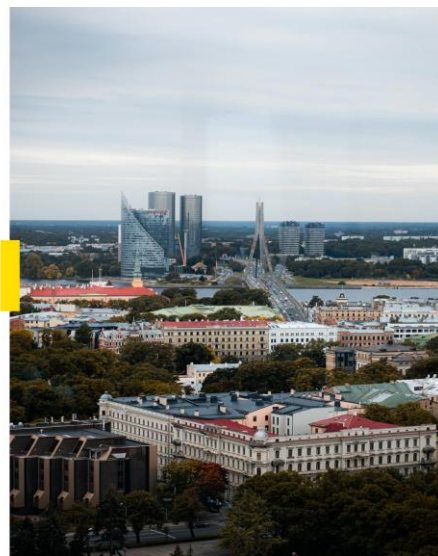
- ļabi uzturētas, kvalitatīvas darba telpas, taču ērtību līmenis nav tik augsts kā A klases birojiem;
- bioži atrodas iekārojamās, tuvu sasniedzamās lokācijās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem 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

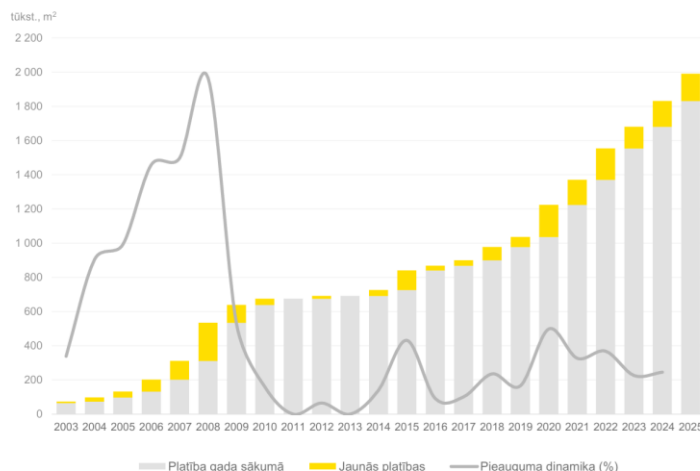
- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- nereti atrodas mazāk pieprasītos rajonos ārpus centra;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgu risinājumu savam biznesam;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar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

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)

CDR – centra darījumu rajons



Industriālo telpu platību dinamika



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

- Ekspluatācijā ir nodota *Depo* veikalu tīkla loģistikas centra 1. kārtā Salaspils pagastā, Jaunsauriešos, Vanagu ielā 5. Loģistikas centra kopējā platība ir 67 798 m².
- Ekspluatācijā ir nodota noliktava 24 391 m² platībā Kaķasēkļa dambī 31, Rīgā, kas pieder ar *Amber Beverage Group* saistītam uzņēmumam.
- Ekspluatācijā ir nodota SIA *Gemoss* noliktavas un biroju ēka Mūkusalas ielā 75A, Rīgā. Šis ir pirmais industriālās ēkas projekts Baltijā, kurā plaši izmantoti polikarbonāta risinājumi, nodrošinot augstu energoefektivitāti un atbilstību ilgtspējas principiem. Jaunās ēkas kopējā platība ir 7250 m². Ēkas būvniecībā, teritorijas labiekārtošanā, iekārtās un tehnoloģijās investēti vairāk nekā 6,4 miljoni eiro.
- Ekspluatācijā ir nodots Lietuvas kompānijas *Nordspace* viedo telpu biznesa parks Rīgā, Jūrkalnes ielā 62. Ir uzbūvētas divas viedo noliktavu ēkas 2105 m² kopplatībā, kas ir sadalītas autonomās telpās 44-102 m² platībā. Mērķa klientu grupas ir ražošanas, remonta, pakalpojumu, e-komercijas, mazumtirdzniecības uzņēmumi, kā arī privātpersonas. Galvenā telpu unikālitate ir attālinātā kontroles sistēma, drošība un mazāks administratīvais slogs. Šis ir jau trešais *Nordspace* realizētais projekts Latvijā.
- Industriālais parks *MADARA* Rūpniecības ielā 39, Jelgavā, ir paplašinājis savas platības – ekspluatācijā ir nodotas papildu noliktavu telpas 1564 m² platībā.



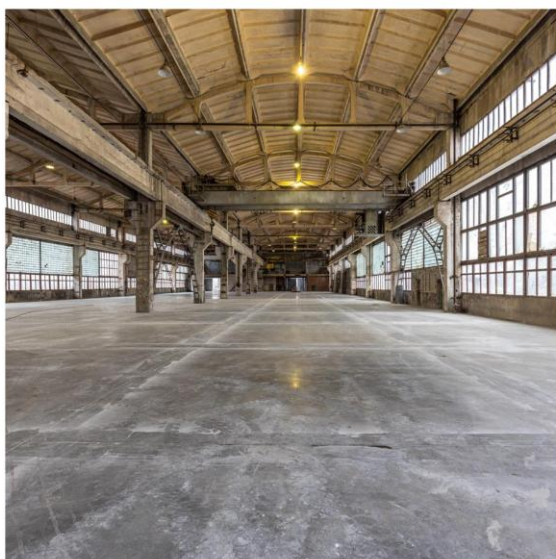
2025. gada 2.-3. ceturkšņos attīstības stadijā esošās platības:

- Tika pabeigta Latvijas lidsabiedrības *airBaltic* kravu angāra *Baltic Cargo Hub* būvniecība 6 895 m² platībā Mazā Gramzdas ielā 9B, *Lidosta Rīga* teritorijā. Jaunatklātais *Baltic Cargo Hub* ir viens no lielākajiem specializētajiem aviācijas kravu apstrādes centriem Baltijā.
- Turpinās *Sirin Park Mārupe* attīstība – ir saskaņots otrās kārtas būvprojekts un uzsākti būvdarbi Rīgā, Mūkupurva ielā 7. Objekts atradīsies blakus tikko uzbūvētajam noliktavu kompleksam Grenču ielā 5. Jaunā kompleksa platība būs ap 28 300 m². Kopējās investīcijas sasniegs 16 miljonus eiro.
- Paplašinot *Kalnciema Biznesa Parku*, uzsāka noliktavu un tirdzniecības kompleksa būvniecību Kauguru ielā 10, Rīgā. Ēkas kopējā platība būs 6 300 m². Projekta attīstītājs ir SIA *Kalnciema Biroji*, *LNK Properties* grupas uzņēmums.
- Ir uzsākta vēl viena *stock office* biznesa centra (koncepts, kas paredz "trīs vienā" biznesam: birojs, noliktava un veikals vienā ēkā) būvniecība Rīgā, Grenču ielā 2E. Projekta attīstītājs ir SIA *G2E Stock Office*. Ēkas kopējā platība būs ap 16 000 m². Pielāgojamas biroja telpu platības būs no 30 līdz 500 m², tirdzniecības platības no 30 līdz 500 m² un noliktavu platības no 200 līdz 4000 m². Tiek plānots, ka telpas būs pieejamas iznomāšanai 2026. gada 1. ceturksnī.
- Ir uzsākta ar *Repharm* grupu (*Mēness Aptieka*) saistītā uzņēmuma noliktavu un biroja telpu ēkas būvniecība Mežkalna ielā 5, Rīgā. Ēkas kopējā platība būs ap 14 560 m².
- Ir uzsākti *VG Kvadra Pak* ražošanas ēkas pārbūves darbi Rīgā, Vienības gatvē 11. Tiek plānota esošās ēkas rekonstrukcija un ēkas platības paplašināšana. Pēc pārbūves kopējā telpu platība būs ap 15 000 m².
- Saskaņots būvniecības projekts *airBaltic Corporation* tehniskās apkalpošanas servisa termināļa ar biroja centru būvniecībai. Ēkas kopējā platība būs 34 500 m².
- Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildes stadijā atrodas *Forevers* noliktavas būvniecības projekts Granīta ielā 9A, Rīgā.

Ieceres:

- Apstiprināta iecere *TN Kurši* noliktavas būvniecībai Rīgā, Ropažu ielā 95, blakus jaunizbūvētajam *Kurši* veikalam.
- Apstiprināta iecere *Coca-Cola HBC Latvia* noliktavas būvniecībai Rīgā, Ulbrokas ielā 40. Noliktavas projektētā platība ir 4 724 m².
- Iesniegta iecere industriālā parka *VGP Park Rīga Airport* būvniecībai Mūkupurva ielā 1 / Grenču ielā 2. Plānots uzbūvēt trīs noliktavu ēkas – A, B un C – ar kopējo apbūves platību aptuveni 24 500 m². *VGP* ir visā Eiropā strādājošs augstas kvalitātes loģistikas un industriālā nekustamā īpašuma īpašnieks, pārvaldītājs un attīstītājs.
- Ir apstiprināta iecere *VGP Park Dreilīņi* noliktavu kompleksa būvniecībai Rīgā, Deilīņos, Ē. Valtera ielā 40. Tiek paredzēts uzbūvēt trīs noliktavu ēkas – A, B un C – ar kopējo platību ~34 700 m². Ēkas A un B ir projektētas kā noliktavas, abas ēkas būs sadalītas 2 daļās, katrai daļai paredzētas 2-stāvu biroja telpas. Ēka C ir projektēta kā *stock-office*, un tā nosacīti tiks sadalīta 6 daļās, katrai daļai paredzētas 2-stāvu biroja telpas. Projekta attīstītājs ir SIA *VGP Industrial Development Latvia*, kas ir *VGP* grupas uzņēmums. *VGP* ir visā Eiropā strādājošs augstas kvalitātes loģistikas un industriālā nekustamā īpašuma īpašnieks, pārvaldītājs un attīstītājs. Pašlaik Latvijā *VGP* pārvalda trīs industriālos parkus – *VGP Park Ķekava*, *VGP Park Rīga* un *VGP Park Tiraine*.
- Ir izpildīti projektēšanas nosacījumi *HansaFlex Ražotnes*, servisa un biroja ēkas būvniecībai Rīgā, Sarkandaugavā, Ilzenes ielā 32.





Lielākie darījumi:

- SIA *Industriālais Parks Tiraine* par 7,5 milj. eiro (641 EUR/m²) iegādājās *Sanistal* komecobjektu – noliktavu, veikalu un biroja telpas Ziepniekkalnā, Tiraines ielā 9, Rīgā. Ēku kopplatība ir 11701,5 m², zemes platība ir 19500 m².
- SIA *Nisol* par 2,5 milj. eiro (648 EUR/m²) iegādājās 2004. gadā celto gaļas pārstrādes kompleksu, kurš 2022. gadā pārdots izsolē par 2,514 milj. eiro un kopš tā laikā bijis piedāvājumā par 3 milj. Adrese: Granīta iela 10, Rīga. Ēku kopplatība ir 3857,8 m², zemes platība ir 32474 m².
- Reģistrēts noliktavu kompleksa pārdošanas darījums par 2,25 milj. eiro Lubānas ielā 76, Rīgā, kurā pirkuma summa tika fiksēta 2013. gadā. Īpašums bijis publiskā piedāvājumā kopš 2020. gada ar cenu no 3,6 līdz 4,5 milj. eiro. Pircējs ir SIA *Hevron*. Ēku kopplatība ir 10 775 m², zemes platība ir 22 300 m².
- SIA *Krāsotājs* par 1,843 milj. eiro (476 EUR/m²) iegādājās zemi ar administratīvu/ industriālu apbūvi Lastādijas ielā 21, Rīgā. Ēku kopplatība ir 3868,8 m², zemes kopplatība ir 5835 m².
- *RSU* iegādājās blakus esošo kvartālu par 1,8 milj. eiro ar nojaucamu apbūvi pie topošās sporta zāles Friča Brīvzemnieka ielā 26A, Rīgā. Ēku kopplatība ir 9366,9 m², zemes platība ir 7800 m².
- Par 1,675 milj. eiro (74 EUR/m²) pārdots rekonstruējams likvidējamās *PNB* bankas īpašums blakus *Paula Stradiņa Klīniskajai universitātes slimnīcai* Gardenes ielā 8 k-6 / k-36, Rīgā. Pircējs ir SIA *LV Stonestate*, bet patiesā labuma guvējs ir ārvalstnieks. Ēku kopplatība ir 22 674 m², zemes platība ir 57 983 m².



Lielākie darījumi:

- SIA *AMG Agro Trade* par 1 584 168 eiro (200 EUR/m²) iegādājās daudzfunkcionālu komercīpašumu Ganību ielā 78 un 78A, Jelgavā. Īpašuma sastāvā ietilpst gan graudu kalte, gan telpas, kas iznomātas veikalam *Mere*. Darījums veikts ar nomaksas pirkuma līgumu un nav klasificējams kā tirgus darījums. Ēku kopplatība ir 7954,8 m², zemes platība ir 20034 m².
- Par 1 449 800 eiro (60 EUR/m²) pārdots apjomīgs industriāls objekts vizuāli sliktā stāvoklī Ganību dambī, Sāremas 1 un Rāmuļu ielā, Rīgā. Pircējs ir SIA *Vinsa*, kam pieder blakus īpašums. Ēku kopplatība 25146 m², zemes platība 27700 m².
- Igaunijas nekustamo īpašumu attīstītājs *Invego Movie 1*, kas darbojas trīs valstīs, par 1 377 240 eiro (1427 EUR/m²) nopirka zemi ar padomju laikos būvētu ēku kompleksu Šmerļa ielā 3 k-4, Rīgā, jauna kvartāla izbūvei. Ēku kopplatība ir 965 m², zemes platība 11477 m².
- Ārvalstniekam par 1,3 milj. eiro (172 EUR/m²) ir pārdotas ražošanas ēkas Brīvības ielā 97A, Liepājā, kas agrāk bija daļa no uzņēmuma *Liepājas Metalurģs*. Ēku kopplatība ir 7564,5 m², zemes platība 10149 m².
- SIA *ADS Baltic* par 900 tūkst. eiro (235 EUR/m²) iegādājās industriālo kompleksu Imantā, Mazlēpju ielā 16 k-2, Rīgā. Pircējs nomāja telpas vismaz kopš 2018. gada un nodarbojas ar augļu un dārzeņu vairumtirdzniecību. Ēku kopplatība ir 5791,2 m², zemes platība 18247 m².



Lielākie darījumi:

- Bijušās *RVR* teritorijā Gustava Zemgala gatvē 77 k-1, Rīgā, ir pārdota daļa no padomju laika industriālā kompleksa kā domājamās daļas. Pircēji ir divas fiziskas personas. Ēku kopplatība ir 69930,8 m², zemes platība 6981,3 m². Darījuma summa ir 805 737 eiro.
- Koka konstrukciju ražošanas uzņēmums SIA *Kalvasta būve* par 620 tūkst. eiro (142 EUR/m²) iegādājās tam iznomāto īpašumu Limbažos, Meliorācijas ielā 8. Ēku kopplatība ir 5480,4 m², zemes platība ir 23200 m².
- SIA *Sila 1a* par 620 tūkst. eiro (405 EUR/m²) iegādājās biroja ēku ar dažām noliktavas un darbnīcas ēkām un plašu teritoriju Krustpils ielas rajonā, Sila ielā 1C, Rīgā. Ēku kopplatība ir 1525,3 m², zemes platība 2124 m².
- SIA *SoftIT* par 585 tūkst. eiro (239 EUR/m²) iegādājās padomju laika noliktavu kompleksu – angāru un biroju ēku – Dārziņos, Stopiņu ielā 32A, Rīgā. Daļa no ēkām atrodas uz citai personai piederošas zemes. Ēku kopplatība ir 2444,9 m², zemes platība 6447 m².
- SIA *Salas Dārzeni* par 535 tūkst. eiro iegādājās lauksaimnieciskās ražošanas kompleksu, t.i., siltumnīcu kompleksu ar nelielu administratīvu / industriālu apbūvi "Zilupes", Salā, Jēkabpils novadā. Ēku kopplatība ir 63793,4 m², zemes kopplatība 11,4 ha.
- *Straujupītes* grupas uzņēmums SIA *PRAX CW* par 500 tūkst. eiro ieguva savā īpašumā tam iznomāto degvielas uzpildes staciju pie Vanšu tilta Daugavgrīvas ielā 29, Rīgā. Ēku kopplatība ir 109 m².

**Lielākie darījumi:**

- Lielākais tērauda virsmu pretkorozijas apstrādes uzņēmums Baltijā SIA *Baltic Zinc Technics* par 460 tūkst. eiro (138 EUR/m²) iegādājās lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas ar zemes gabalu "Senči", Jaunolainē. Ēku kopplatība ir 3325,7 m², zemes kopplatība 33202 m².
- Reģistrēts darījums ar 1984. gadā būvētu rūpnieciskās ražošanas ēku ar zemi Čiekurkalnā, Gaujas iela 9C, Rīgā. Ēku kopplatība ir 1163,9 m², zemes platība 4494 m². Darījuma summa: 450 000 EUR jeb 387 EUR/m² par apbūves platību.
- SIA *Vincents Polyline* reģistrēja īpašumā būvju īpašumu, noliktu, uz tam piederošas zemes Cīruļu iela 29, Kaļingalē, Ādažu novadā. Ēku kopplatība ir 1991,3 m². Darījuma summa: 422 025 eiro jeb 212 EUR/m² par apbūves kopplatību.
- SIA *Arbor Medical Korporācija* par 405 100 EUR (354 EUR/m²) iegādājās zemi ar rekonstruējamu administratīvu/ industriālu apbūvi Gardenes ielā 11, Rīgā. Ēku kopplatība ir 1142,8 m², zemes kopplatība 5141 m².
- VAS *Latvijas autoceļu uzturētājs* par 402 tūkst. eiro (1168 EUR/m²) pārdevusi darbnīcu – noliktavas kompleksu Jūras ielā 10, Engurē. Pircējs ir SIA *P1*. Ēku kopplatība ir 344,3 m², zemes kopplatība 3561 m². Uz zemes ir arī zemesgrāmatā neregistrētas mazēkas.
- Pašvaldības kapitālsabiedrība *Tukuma Siltums* par 400 600 eiro (1200 EUR/m²) nopirka katlumāju Jelgavas ielā 31A, Tukumā. Ēku kopplatība ir 333 m², zemes platība 3623 m².

Industriālo telpu nomas maksa mēnesī (EUR/m²)Industriālo telpu pārdošanas cena (EUR/m²)**A klases noliktavas**

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

B klases noliktavas

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



Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa telpām svārstās no 500EUR/m²-3400EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, stāva, platības, apdares, projekta, komunikācijām un citiem faktoriem.

Tirdzniecības telpām Rīgas daļā Grīziņkalns nomas maksas ir robežās no 4-12EUR/m², kur būtiski ietekmē atrašanās vieta un gājēju plūsma, kā arī ēkas/telpu stāvoklis, telpu platība, aprīkojums un citi faktori.

Nomas maksas monitorings ar biroju telpām apkārtne:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Ģeots	Sīkums	Plānotā platība, m ²	Cena, EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Veids	Dom. daļa
Telpas	Brīvības iela 164, Rīga	✓	15/08/2026			74,0	320	4,3	0	Veikals	
Telpas	Brīvības iela 63, Rīga	✓	13/06/2026			95,0	302	3,2	0	Veikals	
Telpas	Brīvības iela 173, Rīga	✓	13/06/2026			87,0	590	6,3	0	Veikals	
Telpas	Laboratorijas iela 11, Rīga	✓	10/08/2026			71,0	350	4,9	0	Veikals	
Telpas	Aleksandra Čaka iela 132, Rīga	✓	27/07/2026			70,0	600	8,6	0	Veikals	
Telpas	Brīvības iela 166, Rīga	✓	25/07/2026			14,0	249	17,8	0	Veikals	
Telpas	Vārmu iela 9, Rīga	✓	21/07/2026			55,0	690	12,6	0	Veikals	
Telpas	Aleksandra Čaka iela 132, Rīga	✓	26/06/2026			70,0	600	8,6	0	Veikals	
Telpas	Brīvības iela 190, Rīga	✓	16/06/2026			38,0	190	5,0	0	Veikals	
Telpas	Brīvības iela 160, Rīga	✓	07/05/2026			106,0	1060	10,0	0	Veikals	
Telpas	Brīvības iela 170, Rīga	✓	18/04/2026			108,3	758	7,0	0	Veikals	
Telpas	Aleksandra Čaka iela 146, Rīga	✓	16/04/2026			128,0	620	4,8	0	Veikals	
Telpas	Pīrnavas iela, Rīga	✓	15/04/2026			84,0	800	9,5	0	Veikals	
Telpas	Zemlāņu iela 9, Rīga	✓	13/04/2026			129,0	1028	8,0	0	Veikals	
Telpas	Brīvības iela 190, Rīga	✓	28/03/2026			108,0	540	5,0	0	Veikals	
Telpas	Pīrnavas iela 43c, Rīga	✓	16/03/2026			80,0	450	5,6	0	Veikals	
Telpas	Pīrnavas iela 43, Rīga	✓	16/03/2026			85,0	470	5,5	0	Veikals	
Telpas	Pīrnavas iela, Rīga	✓	10/03/2026			84,2	800	9,5	0	Veikals	
Telpas	Pīrnavas iela 6 i-3, Rīga	✓	16/02/2026			69,0	682	9,8	0	Veikals	
Telpas	Zemlāņu iela 9, Rīga	✓	28/02/2026			128,5	1028	8,0	0	Veikals	

/www.cenubanka.lv/

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- infrastruktūras tuvums;
- zemes daļa ir īpašumā;
- pieprasīta platība;
- pirmais stāvs.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekšējās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- neliela gājēju plūsma.

5.6. Vērtēšanas pieejas

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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

Izmaksu pieeja

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

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

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus salīdzināmo darījumu un ienākumu pieejas*.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Ienākumu pieeja

Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

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

kadastrālā vērtība (fiskālā)	28 647EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	430EUR (noapaļojot)

- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 8.5% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju.
- Nomas maksas tiek noteiktas pēc tirgus tendencēm, izanalizējot nomas maksas par līdzīgām telpām apkārtnē un ņemot vērā esošo objektu un pieņemto tehnisko stāvokli tiek noteikta 6EUR/m².

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Plānotā platība, m ²	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Veids	Dom. daļas
Telpas	Laboratorijas iela 11, Rīga	5	10/08/2026			71.0	350	4.9	0	Vekali	
Telpas	Aleksandra Čaka iela 132, Rīga	5	27/07/2026			70.0	600	8.6	0	Vekali	
Telpas	Vānu iela 9, Rīga	5	21/07/2026			55.0	690	12.6	0	Vekali	
Telpas	Aleksandra Čaka iela 132, Rīga	5	28/06/2026			70.0	600	8.6	0	Vekali	
Telpas	Aleksandra Čaka iela 140, Rīga	5	16/04/2026			128.0	620	4.8	0	Vekali	
Telpas	Pērnavas iela 43c, Rīga	5	16/03/2026			80.0	450	5.6	0	Vekali	
Telpas	Pērnavas iela 43, Rīga	5	16/03/2026			85.0	470	5.5	0	Vekali	
Telpas	Laboratorijas iela 11, Rīga	5	07/10/2025			68.0	350	5.2	0	Vekali	
Telpas	Laboratorijas iela 11, Rīga	5	15/09/2025			65.0	350	5.4	0	Vekali	
Telpas	Taivass iela 85, Rīga	5	15/08/2025			95.0	525	5.5	0	Vekali	

www.cenubanka.lv

- Apdrošināšanas izdevumi sastāda 200EUR/gadā, pēc AAS sniegtās informācijas.
- Apsaimniekošanas izdevumu noteikšana:

Apkure vidēji m2 sezonā	Pēc patēriņa
Apkures izmaksas 1m2 gadā	Pēc patēriņa
Apkurināmā platība	58.5m ²
Apkures izmaksas gadā	Pēc patēriņa
Apsaimniekošanas maksa	0,8eur/m ² (pieņēmums) jeb 562EUR/gadā (noapaļojot)
Kopējās apsaimniekošanas izmaksas gadā	562EUR/gadā

Īpašums 3. Rīga, Avotu iela 22-1B.Platība – 90.1m²

Stāvs – 1/5

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2026 par**49 471EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Avotu iela 22 - 1B, Rīga (Avoti)

Telpas

Tirdzniecības telpas

Kirgija

Darījuma informācija

Telpu grupas informācija

Cena

Domājams datums

Datums

ID

Kadestra numurs

Platība, m²

Stāvs

EUR

EUR/m²

Telpas

Skaits

Zeme

05/02/2026

2278697

01006253025

90.1

1/5

49 471

549

1/1

90126600

90126600

Informācija

Darījums 22

Atbilst 1

Komentāri

Karte

Aprēķinājumi

BMS reģistrācija būvdarbi

Darījuma informācija

ID

2278697

Darījuma tips

Pārdevē

Darījuma datums

05/02/2026

Reģistrācijas datums

20/02/2026

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība

1373.8 m²

Apbūves laukums

340.0 m²

Tipums

5 878 m²

Stāvs

5

Būvniecības stadija

V3

Uzdevējais gads

1913

Būvniecības apraksts

01000300154001

Būvniecības apraksts saraksts

01000300154002, 01000300154003

Būvniecības veids

Telpu vai vairāku dzīvokļu mājoklis (TMD)

Būvniecības datums

90126600

Būvniecības materiāls

210 - Klinkaizstrāva 2.5 kvadrāta metra vai lielāka

Telpas informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

1/5

Platība

90.1 m²

Stāvs

1/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums

01000300154001002

Telpu grupas īpašnieka veids

Tirdzniecības telpas

Telpu grupas daļa

1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējums saraksts

01000300154

Zemes gabala daļa

90126600

Platība

38.6 m²

NELM

702 1056 m², 901 886 m², 903 137 m²

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	81 000		62 500		49 471	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	81 000		62 500		49 471	
Platība, m2	74,0		62,5		90,1	
Telpas nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1094,59		1000,00		549,07	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums / gājēju plūsma	-10%	-109,46	-10%	-100,00	-10%	-54,91
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis/konstrukcijas	0%	0,00	-15%	▼ -150,00	5%	27,45
Platība, m2	3%	32,84	0%	0,00	5%	27,45
aprikojums	-5%	-54,73	0%	0,00	0%	0,00
komunikācijas/apkure	-3%	-32,84	-3%	-30,00	0%	0,00
Tehniskais stāvoklis	-20%	-218,92	-5%	-50,00	10%	54,91
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-35%	-383,11	-33%	-330,00	10%	54,91
Autostāvvietu koriģētā pārdošanas cena, EUR	711,49		670,00		603,97	
Vērtējamo telpu tirgus vērtība, EUR	661,82					
Platība, m2	58,50					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	38716,49					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR, noapaļojot	39000.00					

Iegūto rezultātu apkopojums:

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

	Aprēķinātā vērtība	Pieejas ietekmes koeficients
Ienākumu pieeja	33 000	50%
Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	39 000	50%
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	36 000	

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

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

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

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

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	14 400EUR
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	21 600EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas Nr.78 ar platību 58.5m² un pie tās piederošas 5850/157050 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un 5850/296840 kopīpašuma domājamās daļas no zemes (kadastra numurs 0100 036 0060), kadastra nr.0100 922 0632, kas atrodas Rīgā, Zvaigžņu ielā 2, 2026. gada 21. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

21 600EUR (divdesmit viens tūkstotis seši simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

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

PIELIKUMI