

2026.gada 05.martā

Atzinums par nekustamā īpašuma
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Matrožu ielā 24, LV-1048,**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zvērināta tiesu izpildītāja Jolanta Šubrovskā

Ļoti cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 562 0082, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Matrožu ielā 24** ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000382842 un sastāv no jaunbūves (kad.apz. 0100 062 0192 003), kas saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem ir darījuma centrs (pamati) kad.apz. 0100 062 0192 003 ar kopējo platību 431 m², kur apbūves laukums ir 248,9 m², kas atrodas uz Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederoša zemes gabala kad.apz. 0100 062 0242, turpmāk tekstā vērtēšanas "Objekts" novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Apskatot vērtējamo Objektu dabā, vērtētājs secināja, ka darījuma centra pamati atrodas uz citām personām piederoša zemes gabala.

Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2035.gada 7.martam (skat. Pielikumā Zemesgrāmatas ierakstu 7.1 punktā).

Potenciālais pircējs varētu iegādāties vērtēšanas Objektu ar mērķi netraucēti pārslēgt zemes nomas līgumu piesaistāmajam zemes gabalam, kas nav īpašumā un nav vērtēšanas Objekta sastāvā, un veikt šajā teritorijā saimniecisko darbību.

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 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 izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Matrožu ielā 24** 2026.gada 05.februārī* visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir **15 000** (piecpadsmit tūkstoši) 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, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar 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

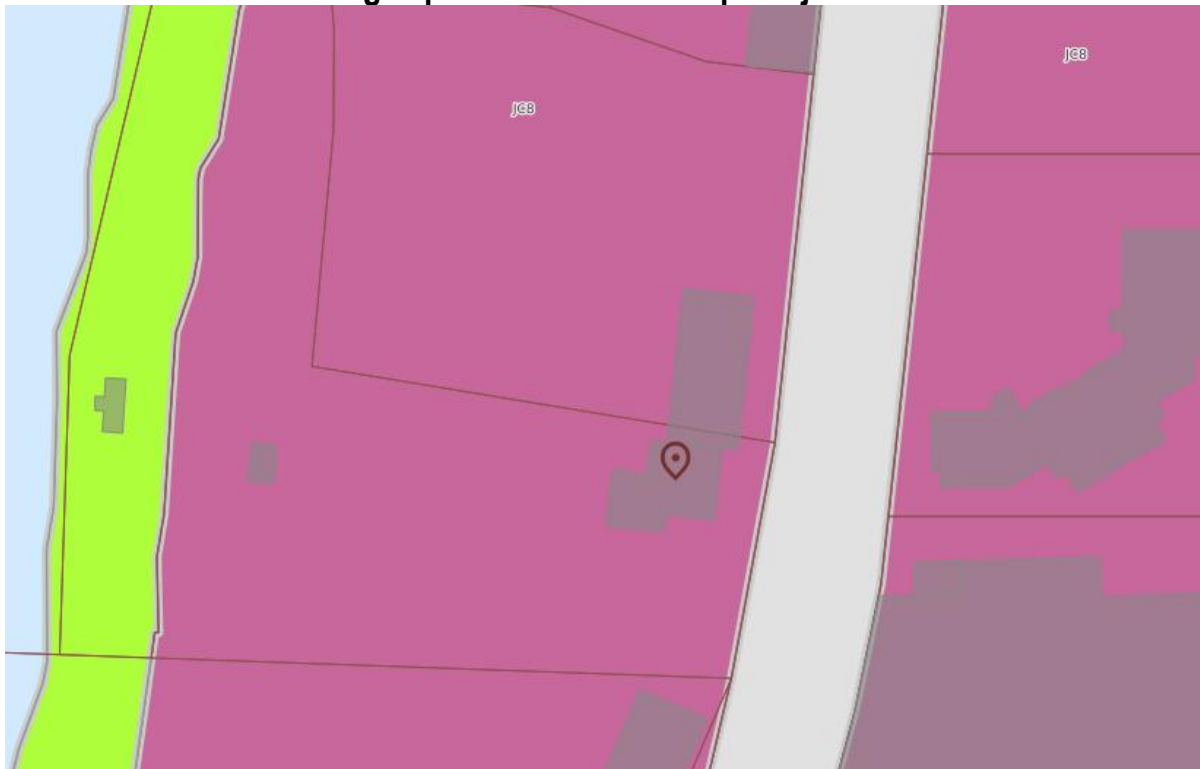
SATURS

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 Nomātā 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 Apkārtnējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
 - 4.3 Darījuma centra (pamati) 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 izmaksu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

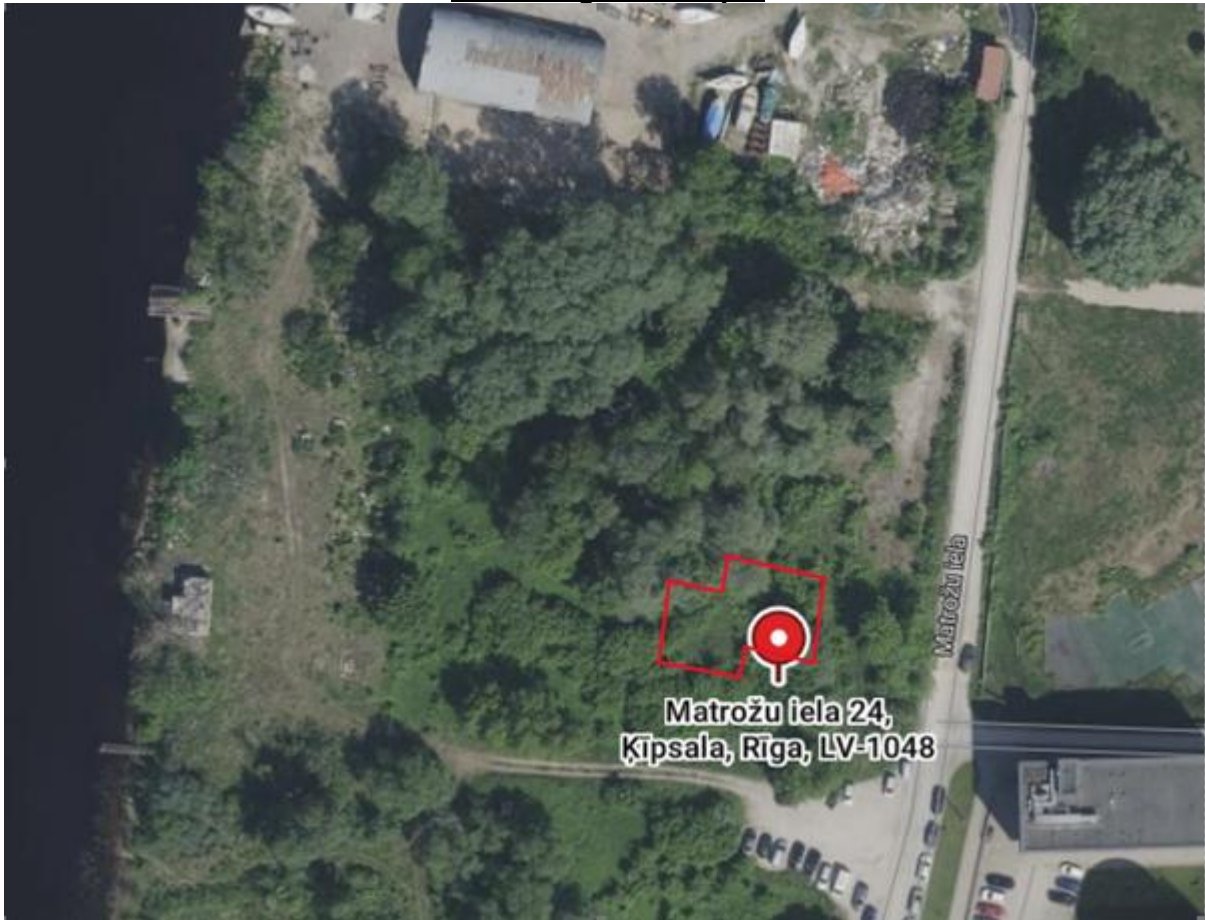
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Matrožu ielā 24.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Jolanta Šubrovskā
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 05.februārī Apskati veica Egons Liepa
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām
1.6 Īpašumtiesības	Būve: Saskaņā ar Zemesgrāmatu – “ZUNDA DEVELOP” – 1 domājamā daļa (vērtēšanas Objekts). Zemes gabals (kad.apz. 0100 062 0242) – Rīgas valstspilsētas pašvaldība– 1 domājamā daļa. Saskaņā ar zemesgrāmatu kadastra numurs 0100 062 0192 (skat. pielikumā) ir nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu – zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 062 0242. Nomas termiņš: 2035.gada 7. martam. Iznomātājs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība reģistrācijas numurs 90000064250.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Jaunbūve (kad.apz. 0100 062 0192 003), kas saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem ir darījuma centrs (pamati) kad.apz. 0100 062 0192 003 ar kopējo platību 431 m ² , kur apbūves laukums ir 248,9 m ² , kas atrodas uz Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederoša zemes gabala (kad.apz. 0100 062 0242)
1.8 Pašreizējā izmantošana	Darījuma centra pamati būvniecības stadijā.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Mūsdienu prasībām atbilstošs darījuma centrs/biroja ēka.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Pieprasījums piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai. Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Zemes nomas līgumus (skat. pielikumā). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv). Informācija no videscentrs.lv gmc.lv. Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums no geolatvija.lv . Bis.gov.lv (nav ierakstu)
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Darījuma centrs (pamati) (kad.apz. 0100 062 0192 003) saistīti ar Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošu zemes gabalu.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.

Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums



■ Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)

www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Nomātais zemes gabals no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas darījumu apbūve.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma, vērtējamais ģeogrāfiskais objekts atrodas jaukta centra apbūves teritorijā (JC8).

4.5.7.5. Citi noteikumi

869. Jaunu mazstāvu dzīvojamā apbūvi atļauts attīstīt, ja tiek saglabāts teritorijai raksturīgais vēsturiski iedibinātais savrupmāju raksturs: mājā ir viena ieeja un ne vairāk kā 4 dzīvokļi.
870. Zemes vienībās ar platību līdz 1400 m² maksimālais apbūves blīvums ir 30%, zemes vienībās ar platību no 1400 m² līdz 2000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 20%, zemes vienībās ar platību no 2000 m² līdz 3000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 15%, zemes vienībās ar platību 3000 m² vai vairāk maksimālais apbūves blīvums ir 10%.
871. Citas prasības ir noteiktas šo noteikumu 2.11. apakšnodalā, 5.1.5. apakšnodalā un 1. pielikumā.

4.5.8. Jaukta centra apbūves teritorija (JC8)

4.5.8.1. Pamatinformācija

872. Jaukta centra apbūves teritorija (JC8) ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kurā plānots plašs jaukta 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. Sociāls 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 (1201): 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 papildizmantošanas veidi

888. Viegls 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 zāļas 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 Darījuma centra pamati kad.apz. 0100 062 0192 003 apraksts

Apskates dienā tika konstatēts, ka nomātā zemes gabalā atrodas darījuma centra pamati.

Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem darījuma centrs (pamati) ir uzbūvēti 2007. gadā.

Pamatu izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar www.kadastrs.lv):

Apbūves laukums, m ²	248,9
Kopējā platība, m ²	431

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Darījuma ēkas pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs

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 netika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā nav pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota izmaksu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par līdzīgu nekustamo īpašumu būvniecības izmaksām.

Izņēmumu 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).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido komercdarbībā izmantojamas ēkas, esošo apbūvi - darījuma centra pamati, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstošs darījuma centrs/biroja ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo īpašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Latvijas ekonomika 2025. gadā izpleš spārnus un atgriežas uz izaugsmes ceļa. Stiprākās jomas – apstrādes rūpniecība, eksports un mājokļu tirgus – jau sniedz taustāmus rezultātus. Iedzīvotāju pirktspēja pieaug, uzņēmēji iegulda attīstībā, un kopējais noskaņojums uzlabojas. Turpmākais izaicinājums – pārnest šo izaugsmi arī uz iekšzemes patēriņu un valsts budžeta ieņēmumiem.

<https://www.luminor.lv/lv/jaunumi/latvijas-ekonomika-izples-sparnus-algas-aug-eksports-kapi-un-majoklu-tirgus-atdzivojas>

Ekonomikas attīstības būtība ir veicināt sabiedrības labklājību, bet te varam novērot pretrunīgu ainu. Zemā inflācija kopā ar algu pieaugumu turpina uzlabot iedzīvotāju pirktspēju. Reālās algas Latvijā pērn auga par 7,6% un arī šogad saglabājas spēcīgs kāpums – 6,6% apmērā gada otrajā ceturksnī. Vienlaikus pakāpeniski sarūkošā uzņēmumu rentabilitāte signalizē, ka algu kāpumam ir jābremzējas. Sagaidām, ka 2025. gadā vidējais algu kāpums vēl būs tuvu 8%. Pēc lēna cenu pieauguma pērn, šogad inflācija paātrinājusies gan pārtikas izejvielu, gan straujā algu kāpuma dēļ. 2025. gadā vidējā inflācija sasniegs 3,9%, bet turpmākajos gados pakāpeniski samazināties, pietuvojoties 2% līmenim.

Tomēr, neskatoties uz augošajiem ienākumiem, iedzīvotāju patēriņš joprojām ir piesardzīgs. Reālais mājāsaimniecību patēriņš šī gada pirmajā pusē samazinājās par 0,5%. Vienlaikus pēc vairākiem stagnācijas

gadiem atdzīvojies nekustamā īpašuma tirgus – Latvijā, tāpat kā Lietuvā un Igaunijā, hipotekāro kredītu izsniegšana 2025. gadā ir uzrādījusi vēsturiski augstākos apjomus, kas liecina par mājsaimniecību optimismu.

Darba tirgū vērojamas pozitīvas tendences – reģistrētā bezdarba līmenis ir zem 5%, un kopējais nodarbināto skaits gada laikā ir pieaudzis, neskatoties uz iedzīvotāju skaita samazināšanos. Uzņēmumi vairākās nozarēs plāno palielināt darbinieku skaitu, tomēr sabiedrībā saglabājas bažas par bezdarba riska pieaugumu. Šādas gaidas ir bijušas konsekventi negatīvas kopš pandēmijas sākuma, neskatoties uz spēcīgo darba ņēmēju pozīciju. Taču, lai arī kopējie skaitļi uzlabojas, nodarbinātības līmenis Latvijā joprojām atpaliek no labākajiem piemēriem Baltijas un Ziemeļvalstu reģionā. Tas lielā mērā skaidrojams ar izteikti nevienmērīgo reģionālo attīstību, kas ierobežo nodarbinātības iespējas ārpus galvaspilsētas un lielajām pilsētām.

Lai gan 2025. gada sākumā ekonomikas izaugsme bija pieticīga, iekšzemes kopprodukts (IKP) pirmajā pusgadā pieauga tikai par 0,7%, otrajā pusgadā tiek prognozēts ievērojams kāpums, galvenokārt, pateicoties eksporta uzrāvienam. Sagaidām, ka Latvijā šogad IKP augs par 2,1% un nākamajos divos gados ekonomikas cikls būs augšupvērst, 2026. gadā ekonomikas pieaugums varētu būt nedaudz zem 3%. Īpaši veiksmīgi attīstās apstrādes rūpniecība, kur nozīmīgu ieguldījumu sniedz bioekonomikas nozares – kokapstrāde un pārtikas pārstrāde. Kokapstrādē strauji aug tehnoloģiski attīstītāku un eksportspējīgāku produktu ražošana, savukārt pārtikas pārstrādē īpaši strauju izrāvienu piedzīvojuši dzīvnieku izcelsmes produktu ražošana. Kopš 2020. gada šīs divas nozares – kokapstrāde un pārtikas pārstrāde – kopā ir piesaistījušas ap 60% no visām apstrādes rūpniecības investīcijām, apliecinot to stratēģisko nozīmi Latvijas tautsaimniecības attīstībā.

Rīgas ekonomika ir cieši saistīta ar pakalpojumu eksportu, IT, finanšu un citiem biznesa pakalpojumiem. Pēc divu gadu vājuma perioda šo nozaru eksports atgriezies pie tam raksturīga 14,5% kāpuma pirmajā pusgadā. Tomēr, salīdzinot ar Lietuvu, Latvija turpina atpalikt, pirmkārt krasi atšķirīgas finanšu pakalpojumu eksporta dinamikas dēļ, to dienvienu kaimiņi spēja palielināt 26 reizes laikā no 2014. līdz 2024. gadam. Rīgas ekonomikai nozīmīgu pienesumu dod arī tūrisms – 2025. gada pirmajā pusgadā tas pieauga par 15%. Lietuvas IKP šogad varētu pieaugt par 2,8%, bet Igaunijā tikai par 1%. Lietuvā izaugsmi īslaicīgi veicinās arī pensiju reforma, savukārt Latvijā galvenie virzītājspēki būs rūpniecības un IKT eksporta attīstība. Igaunija pēc nodokļu izmaiņām atgriežas pie stabilākas izaugsmes.

Baltijas nekustamā īpašuma tirgus apskats, 2025. gada 3. ceturksnis

<https://www.colliers.com/en-lv/countries/latvia/reports/q3-2025-baltic-property-snapshot>

Neskatoties uz paaugstināto investoru interesi, investīciju tirgus Igaunijā joprojām ir pieticīgs, kopējam darījumu apjomam 2025. gada pirmajos trīs ceturkšņos sasniedzot tikai 140 miljonus eiro.

Investīciju aktivitāti šogad galvenokārt ir veicinājuši rūpniecības (aptuveni 57% no kopējā apjoma) un mazumtirdzniecības segmenti. Starp ievērojamiem darījumiem, kas noslēgti 2025. gada 3. ceturksnī, ir pārtikas veikala Maxima X iegāde Kuresārē, ko veica Nuve Partners, automašīnu tirdzniecības īpašuma pārdošana Tartu, ko veica Vallikraavi Kinnisvara, un bijušās Reimax Electronics ražotnes pārdošana Mustamäe rajonā. Turklāt 2025. gada vasarā Prategli Invest vienojās par bijušās Swedbank galvenās mītnes ēkas Liivalaia ielā iegādi no Swedbank, un darījums pašlaik ir noslēguma fāzē.

Novērotās ienesīguma likmes kopumā ir svārstījušās no 7,5% līdz 10%.

Key Investment Figures in the Baltic States, Q3 2025

Prime Yields	Estonia	Latvia	Lithuania
Office	6.75%	6.75%	6.5%
Retail (SC)	7.75%	7.75%	7.5%
Retail (grocery-led)	7.0%	7.0%	6.75%
Industrial	7.1%	7.0%	7.0%

Source: Colliers

Ar vairākiem ievērojamiem darījumiem 2025. gada 3. ceturksnī tika veikta vairāk nekā puse no kopējā šogad reģistrētā Latvijas investīciju apjoma, kas pašlaik ir aptuveni 240 miljoni eiro, jau pārsniedzot gan 2023., gan 2024. gadā novēroto līmeni.

Starp lielākajiem darījumiem bija DEPO veikala Krasta ielā atpirkšana par 24,4 miljoniem eiro, ko veica tā nomnieks DEPO, un divu Amserv automašīnu tirdzniecības vietu iegāde Rīgā un Liepājā, ko veica Nuve Partners, par 11,9 miljoniem eiro.

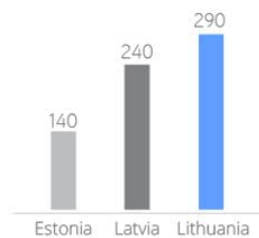
Attīstības segments joprojām ir ļoti aktīvs. Ievērojama tendence ir attīstītāju spēcīgā koncentrēšanās uz renovāciju, jo īpaši ēku pārveidošanu par dzīvojamajiem īpašumiem. Vietējie attīstītāji arvien vairāk veido partnerattiecības ar investoriem, apvienojot kapitālu no vairākiem avotiem atsevišķos projektos.

Aktivitātē joprojām dominē vietējais kapitāls. Šajā periodā tika reģistrēti vairāki zemes darījumi, kuru summa pārsniedza 1 miljonu eiro, un lielākais no tiem bija zemes gabala zem tirdzniecības centra Origo izsole uzņēmumam Linstow.

Neskatoties uz to, ka dzīvojamo māju attīstītāji jau tur ievērojamas zemes bankas, tie uzrāda atjaunotu aktivitāti zemes tirgū, kas liecina par intereses atjaunošanos pēc klusāka perioda. Kā ievēribas cienīgus piemērus var minēt Invego trīs zemesgabalu iegādi par vairāk nekā 3 miljoniem eiro un Hepsor zemesgabala iegādi Starta ielā 17 par 1,25 miljoniem eiro.

2025. gada vasaras mēnešos investīciju aktivitāte Lietuvā saglabājās neliela. Investīciju sabiedrības I Asset Management pārvaldītais Airport Hotels Fund pārdeva 120 numuru viesnīcu Park Inn by Radisson netālu no Viļņas lidostas loģistikas uzņēmumam BTL Group. Turklāt DEPO DIY LT iegādājās DEPO veikalu, ko iepriekš nomāja Ukmerges g. 373 Viļņā, no Francijas nekustamo īpašumu investīciju uzņēmuma Corum Origin par vairāk nekā 30 miljoniem eiro.

Saskaņā ar Corum Origin datiem, pārdošanas darījums sešu gadu turēšanas periodā radīja 12,2 % kopējo ienesīgumu. Uzņēmums turpina turēt vēl vienu DEPO īpašumu, kas atrodas Maksimiškių g. 5. Kamēr sarunas rit, tirgus virzās uz pirkumiem ar pievienoto vērtību, kur pircēji sagaida vai nu pārdevēja noteiktos stimulus, vai vidēja termiņa naudas plūsmas uzlabošanas iespējas.



Tallinas biroju tirgus attīstība joprojām ir spēcīga, un septembrī būvniecības stadijā esošā kopējā iznomājamā platība (GLA) sasniedza 98 100 kvadrātmetrus (8% no kopējā krājuma; 10 projekti).

2025. gada 3. ceturksnī tika pabeigti divi lieli projekti: Arter kvartāla (Swedbank galvenā mītne) noslēguma fāze un Ankur projekts (viesnīcas un biroju attīstības projekts) Tallinas ostas rajonā. Starp ievērojamiem projektiem, kas nesēn uzsāka būvniecību, ir Talsinki projekts (jaunā SEB galvenā mītne), ko īsteno US Real Estate, un trešais veselības centrs Ūlemiste City, ko īsteno Mainor, savukārt Scandium paziņoja par Tammsaare veselības centra būvniecības darbu sākšanu Mustamäe rajonā.

Neskatoties uz mērenu nomas aktivitātes pieaugumu (ko veicināja pārcelšanās, kā arī palielināts pieprasījums pēc A klases telpām), kopējais brīvo telpu apjoms saglabājās lielā mērā stabils vai nedaudz pieauga. Interesanti, ka brīvo telpu īpatsvars visu vecumu ēkās ir relatīvi līdzīgs, taču lielākais brīvo telpu apjoms Tallinā ir koncentrēts ēkās, kas ir 6–10 gadus vecas un 15–20 gadus vecas.

Key Office Figures in the Baltic States, Q3 2025

Class	Tallinn	Riga	Vilnius
A Class Rents	16-24	16-19	16.5-24
B1 Class Rents	9.9-16.8	11-15	12-16
A Vacancy*, %	9.0-9.5%	18-19%	10.5-11%
B1 Vacancy*, %	11-11.5%	16-17%	7-7.5%

Source: Colliers

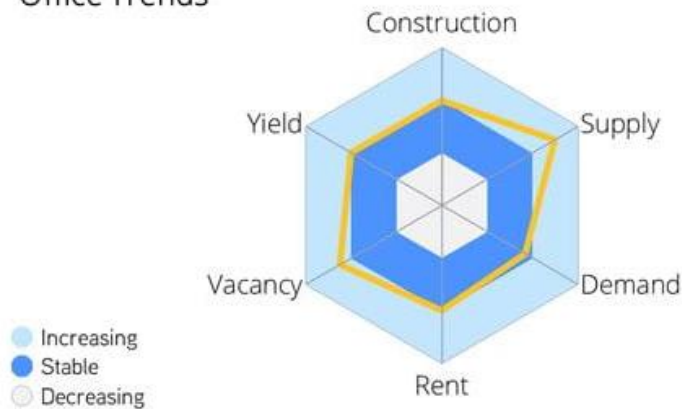
EUR/sqm/month; *-speculative office market vacancy rate

Pēc dinamiska otrā ceturkšņa, kura beigās gandrīz 90% no biroju telpām, kuras bija plānots pabeigt 2025. gadā, jau bija piegādātas Rīgas tirgum, 2025. gada 3. ceturksnī netika uzsākti nekādi ievērojami projekti. Līdz gada beigām paredzami vēl divi projekti ar kopējo iznomājamo platību aptuveni 4100 kvadrātmetru apmērā.

Starp galvenajiem notikumiem ir uzsākta Verde projekta C ēkas (iznomājamā platība ~8200 kvadrātmetri) būvniecība. Pieprasījuma pusē ievērojama aktivitāte ir saistīta ar nomnieku pārcelšanos uz B klases telpām.

Daudzus motivē izmaksu ziņā efektīvāku telpu meklēšana vai vēlme pārcelties no novecojušām, nefunkcionējošām telpām. Interesi par B klases ēkām veicina arī praktiski apsvērumi: pārcelšanās procesi tur bieži vien ir ātrāki, un iespējas A klases segmentā joprojām ir ļoti ierobežotas. Pašlaik Magdalēnas kvartāls un Novira Plaza ir vienīgās dzīvotspējīgās A klases alternatīvas, savukārt Zunda Towers, lai gan ir pieejami, cena pārsniedz vairuma nomnieku budžetu.

Office Trends



2025. gada 3. ceturksnī Viļņā tika nodoti ekspluatācijā gandrīz 40 000 kv. m A klases biroju telpu. Realco pabeidza A klases HERO biznesa centru centrālajā biznesa rajonā (CBD), kas pašlaik ir vienīgais biznesa centrs Lietuvā, kam ir WELL sertifikāts, kas norāda uz pasākumiem iemītnieku veselības un labsajūtas uzlabošanai. Vēl viens ievērojams papildinājums ir Eika biznesa centrs Jasinskio 2 pilsētas centrā.

Tirgus tendences liecina, ka īrnieki aktīvi meklē uzlabojumus kvalitātē un atrašanās vietā, izmantojot pieaugošo piedāvājumu, lai vienotos par labākiem nosacījumiem. Lai gan daudzi īrnieki pieprasa zemākas īres maksas, izīrētāji parasti pretojas cenu samazinājumiem un tā vietā piedāvā stimulus.

Pieprasījums ir liels pēc birojiem 1000–1500 kv. m platībā, lai gan mazākas vienības 200–300 kv. m platībā joprojām ir populāras. Elastība gan pakalpojumu, gan nomas noteikumu ziņā joprojām ir galvenā prasība, jo nenoteiktība ietekmē īrnieku biznesa plānošanu. Lielāko daļu pašreizējā pieprasījuma rada vietējie uzņēmumi, bet starptautiskajiem nomniekiem ir mazāka loma.



Tallinas reģiona attīstības tirgu joprojām galvenokārt virza pārtikas preču segments un notiekošā aktivitāte piepilsētas rajonos. Septembrī Keilā tika atvērts Vesiveski centrs (2900 kv.m; galvenie nomnieki - Rimi un Fitness 24/7).

Oktobrī Keilā ir paredzēts atvērt jaunu Lidl veikalu, kam sekos pilsētas jaunā kopienas un izklaides centra atklāšana 2026. gada sākumā. Tomēr inflācija, pirkspējas samazināšanās un problēmas, kas saistītas ar darbaspēka pieejamību un izmaksām, joprojām ir galvenais spiediens uz šo nozari.

Šie faktori ir noveduši pie mazumtirdzniecības apjomu samazināšanās (īpaši pārtikas preču veikalos), piesardzīgākiem patērētāju tēriņiem un parādnieku skaita pieauguma šajā segmentā.

Lai gan paredzams, ka pirkspēja nākamo divu gadu laikā uzlabosies, mazumtirgotāju un izīrētāju perspektīvas līdz 2025. gada beigām joprojām ir sarežģītas, un daudziem ir jāoptimizē darbība, jāpieprasa īres maksas samazinājums vai dažos gadījumos veikalu slēgšana pavisam.

Key Retail Figures in the Baltic States, Q3 2025

	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	2.3%	4.3%	1.5%

Source: Colliers

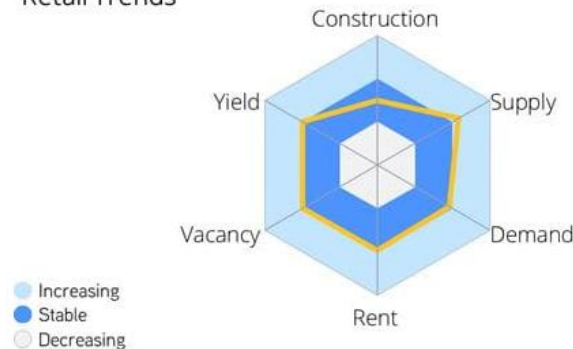
*EUR/sqm/month; SC - shopping centre

2025. gada 3. ceturksnī Rīgas mazumtirdzniecības platība palielinājās par 11 500 kv. m, atverot veikalu Promo Cash&Carry iepretim tirdzniecības centram Sāga un t/c Mall of Imanta paplašināšanu. Teika Plaza turpināja pakāpenisku atklāšanu, otrajā stāvā atverot MyFitness. Pašlaik būvniecības stadijā ir tikai jauktās izmantošanas Preses Nams kvartāla mazumtirdzniecības komponente.

Arī Riga Waterfront oficiāli prezentēja savu Powerhouse projektu, kurā būs iekļauta ēdināšanas un izklaides koncepcija.

Daudzstāvu iepirkšanās centriem ir tendence aktivizēt augšējos stāvus: Origo ēdināšanas zāle trešajā stāvā tiks atvērta šoruden, savukārt Galerija Centrs ceturtajā stāvā pievieno 2000 kv. m lielu izklaides zonu. Pieprasījums ir maz mainījies, lai gan Polijas zīmoli joprojām ir ieinteresēti Baltijā, un reģionālās pilsētas turpina piesaistīt jaunus dalībniekus, un zīmoli, kas jau darbojas ārpus Rīgas, ziņo par spēcīgiem rezultātiem.

Retail Trends



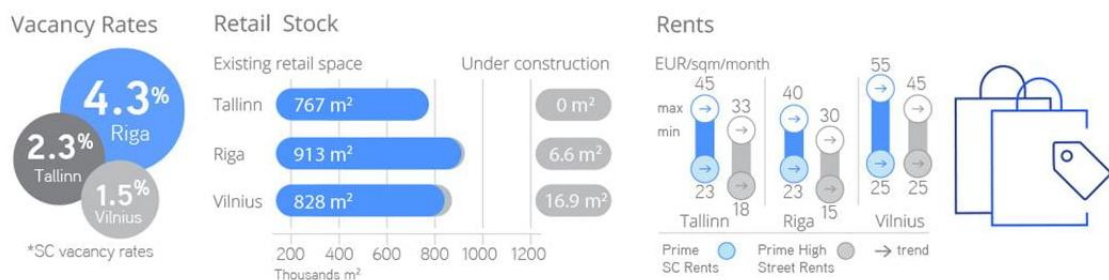
Tradicionālajā iepirkšanās centru segmentā Viļņā joprojām ir zems brīvo platību līmenis, ierobežots jauns piedāvājums un stagnējoša īres maksas izaugsme, un pieaugumu galvenokārt nosaka indeksācija, nevis paties pieprasījums.

Nomnieku piesaiste joprojām ir vāja, un nav jaunu dalībnieku no lielākajām mazumtirdzniecības ķēdēm, savukārt konkurence starp pārtikas preču operatoriem nav būtiski mainījies.

Kopienas iepirkšanās centrs MADA Viršuliškēs ir pārtraucis darbību pilnīgas pārbūves laikā, un būvlaukums ir nodots ģenerāluzņēmējam.

2025. gada augustā tika pabeigts jaunais mazumtirdzniecības parks Tower Paņevežā, kurā atrodas tādi nomnieki kā Pepco, Deichmann, CCC, Žalia stotelē, Sinsay, Eurokos, Pizza Express, Pet City, Ecodūmo, Vynoteka, Gym+ un citi.

Tikmēr turpina veidoties atšķautīga mazumtirgotāju grupa, kas dod priekšroku mazumtirdzniecības parku formātiem. Šie mazumtirgotāji novērtē mazumtirdzniecības parkus to izmaksu efektivitātes, elastīgā plānojuma un piemērotības dēļ mazpilsētām un piepilsētu atrašanās vietām.



Tallinas reģionā rūpniecības segments joprojām ir aktīvs, septembrī būvniecības stadijā esot 130 000 kvadrātmetru kopējā platība (30 projekti), ko galvenokārt veicināja 9 projekti (kopā 76 500 kvadrātmetri), katrs virs 5000 kvadrātmetriem.

2025. gada 3. ceturksnī tika pabeigti tikai deviņi jauni projekti ar kopējo iznomājamo platību 34 300 kvadrātmetri, tostarp Millerhawk jaunā noliktava Koplipere tee 5, Rae, un Favorite Kārnu 1 biroju ēka Mārdū.

Aktīva attīstība apvienojumā ar pieprasījuma kritumu turpina paaugstināt brīvo telpu īpatsvaru biroju segmentā, kas tagad pārsniedz 10 %. Neskatoties uz to, biroju projektu attīstības temps joprojām ir spēcīgs, un septiņi biroju projekti ar kopējo platību 31 500 kvadrātmetri joprojām tiek būvētas.

Kopumā kopējā brīvo telpu platība nozarē ir atgriezies ilgtermiņa vidējā līmenī, svārstoties ap 6 %. Var sagaidīt turpmākas grūtības visos īpašumu veidos, īpaši vecākos aktīvos, ja vien īres maksas nesāks samazināties.

2025. gada 3. ceturksnī rūpniecības telpu platība Rīgas reģionā pieauga par vairāk nekā 65 000 kv. m, jo DEPO pabeidza savu BtS noliktavu. Spekulatīvā attīstība šogad ir bijusi ierobežota, taču 2026.–2027. gadam veidojas spēcīga projektu plūsma. Ne tikai vadošie attīstītāji, piemēram, Piche, Sirin un

VGP, ir paziņojuši par projektiem, bet arī citi attīstītāji jau seko viņu piemēram. Šis ievērojams spekulatīvais vilnis ir samazinājis aktivitāti BtS segmentā.

Pagaidām aizsardzības rūpniecība turpina veicināt pieprasījumu, pēdējo divu gadu laikā veidojot vairāk nekā 20 % no pieprasījuma, lai gan maz ticams, ka šis temps turpināsies. Tā kā nomnieku aktivitāte galvenokārt rodas paplašināšanās un pārvietošanas dēļ, joprojām pastāv jautājums par to, kas absorbēs ienākošo telpu apjomu.

Pieaugot spiedienam uz brīvajām telpām, īres līmeņi var saskarties ar lejupejošu spiedienu, un tiek sagaidīts, ka izīrētāji arvien vairāk piedāvās stimulus, lai saglabātu konkurētspēju. Biroju segmentā tika piegādāti Hepsor projekts U34 un VA Investīcijas projekts Pildas 10, pievienojot 10 000 kv. m, tomēr projektu plūsma pēc šiem projektiem joprojām ir ļoti ierobežota.

Key Industrial Figures in the Baltic States, Q3 2025

	Tallinn	Rīga	Vilnius
Prime Rents*	4.9-6.7	4.4-5.4	4.5-5.5
Vacancy	5.9%	4.7%	4.8%

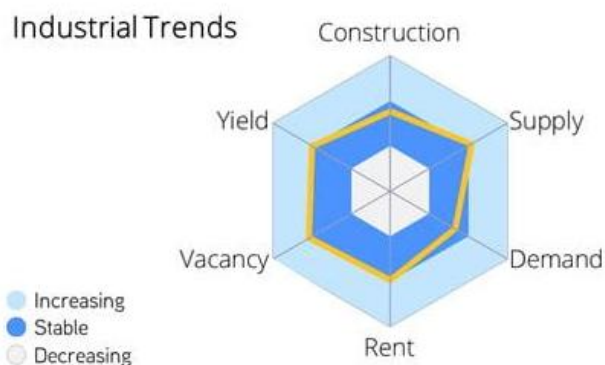
*EUR/sqm/month
Source: Colliers

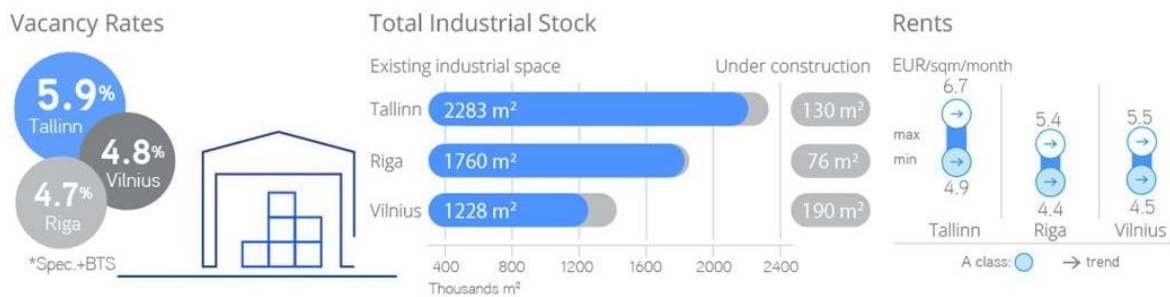
Lietuvā spekulatīvais piedāvājums joprojām ir ierobežots. Kauņā ir pabeigta SIRIN Park KLEZ piektā kārtā, pievienojot 16 000 kvadrātmetru jaunas noliktavu platības.

Nomnieki turpina meklēt labākus komerciālos nosacījumus un zemākas nomas maksas, aktīvi izpētot tirgu; tomēr izīrētāji lielākoties pretojas nomas maksas samazinājumam, tā vietā piedāvājot nomas maksas brīvlaiku un citus stimulēšanas pasākumus.

Vidējais telpu meklēšanas periods ir no 3 līdz 6 mēnešiem telpām līdz 3000 kvadrātiem, aptuveni viens gads telpām līdz 6000 kvadrātiem un līdz diviem gadiem vienībām, kas pārsniedz 6000 kvadrātmetrus. Daži nomnieki, kuri nespēja nodrošināt piemērotus ilgtermiņa risinājumus, ir izvēlējušies īstermiņa nomas līgumus.

Pašreizējās pamatnomas maksas lieliem un vidējiem nomniekiem joprojām ir līdz 5,0–5,5 EUR/kv.m. Lai gan nomas maksas līmeņi ir saglabājušies, papildu bonusi un elastīgi nomas nosacījumi turpina radīt labvēlīgus nosacījumus nomniekiem. Paplašināšanās aktivitāte ir palēninājusies ģeopolitiskās nenoteiktības ietekmē, un vājāka vasaras sezona ir vēl vairāk mazinājusi pieprasījumu pēc paplašināšanās vai pārcelšanās.





Komerctelpu segmentam ir svarīgi, lai atjaunotos starptautiskais tūrisms. Globālā ekonomiskā recesija var ievilkties, bet Baltijas valstīs situācija ekonomikā ir stabila un nav slikta. Neesam tik lielā mērā atkarīgi no starptautiskajiem tirgiem. Pēdējās dekādēs nav bijuši strauji uzplaukumi un lieli kritumi. Situācija normalizēsies un investori to redz: panikas nav ne finanšu, ne nekustamā īpašuma tirgos.

Pieaugošs investīciju risks ir visos segmentos, bet ienesīguma izmaiņas ir neskaidras. Pieaug izmaksas un cenas, bet pirkspēja var netikt tam līdzī, kas nozīmē, ka ienesīgums, uz ko attīstījās var cerēt, nebūs tāds, kāds tas bija divus gadus atpakaļ. Un ar to jārēķinās ilgu laiku. Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan ģeopolitiskajiem notikumiem (karadarbība Ukrainā). Šobrīd, sakarā ar sankcijām pret Krieviju, varētu sarukt šīs lielvalsts investīcijas Latvijā.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplātbās 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.

Nomnieki pievērš uzmanību ēkas kopējam stāvoklim. Ja namīpašnieks ir veicis fasādes vai ēkas rekonstrukciju, tiek prasīta arī augstāka nomas maksa, lai atpelnītu izdevumus. Vieglāk ir iznomāt telpas, kur ēku fasādes remontdarbi jau ir pabeigti. Nomas maksu ietekmē arī īpašnieka statuss. Sakarā ar to, ka automašīnu novietošana centrā ir problemātiska, ir vieglāk iznomāt veikalus un birojus, kuru tuvumā ir autostāvvietas.

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 objekts atrodas Rīgas pilsētas Imantas apkārtnē, atrašanās vieta raksturojama, kā laba, jo apkārtnē ir viegli pieejama. Apkārtnē ir sakārtota, ar labu infrastruktūru, apkārt 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 6,5 - 8,0% un biroju ēkām 6,8 - 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. 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.

VO ir komercobjekta veidošanai potenciāli perspektīvs nekustamais īpašums, ko nosaka izdevīgais ģeogrāfiskais novietojums un piebraucamie ceļi, apkaimes attīstības tendences.

Daļa pircēju ar brīviem naudas līdzekļiem meklē iespējas iegādāties komercīpašumus kā investīciju objektu par zemāku cenu, kur īpašnieki sastapušies ar finanšu grūtībām un ir spiesti pārdot savu īpašumu. Savukārt pārdevēji, kurus neietekmē spiedīgi apstākļi, visticamāk, nogaidīs un nesteigsies būtiski mazināt cenu. Kredītiestādes piesardzīgi izvērtē pircēja maksātspēju, biznesa plānu un nosaka līdzmaksājumu, drošības naudu, rūpīgāk izvērtē finansēšanas nosacījumus. Šobrīd vērtētāji uzkrāj krīzes laika tirgus datu bāzi un nevar prognozēt, cik ilgstoši saglabāsies esošā nenoteiktība un ar to saistītā nekustamo īpašumu tirgus ietekmēšana.

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.

Industriālo objektu pārdošanas cenas ir saglabājušās iepriekšējo 2-3 gadu līmenī. Par nelielām sekundārām labās vietās esošām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm, administratīvo ēku būvēm. Galvenokārt cena atkarīga no būvju stāvokļa un komunikāciju pieejamības.

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

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}, \text{ kur}$$

$$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir nenovēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvietas izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta vistīcāmākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m^2 vai tilpuma 1m^3 . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins netiek veikts, jo ir citai personai piederošs un vērtēšanas Objekta sastāvā.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku darījuma centra/biroja ēkas būvizmaksas vidēji ir $1400\text{ EUR}/\text{m}^2$, rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Ēkas nosaukums	Darījumu centrs/biroja ēka
Ēkas platība, m ²	431.00
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	1 400
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	603 400
Gatavības pakāpe	10%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	60 340
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	38%
funkcionālais vērtību zudums	0%
ārējo faktoru ietekme	20%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	69
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	29 929
Apbūves vērtība, EUR	29 929
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	29 900

Piezīme: Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem darījuma centrs (pamati) ir uzbūvēti 2007. gadā, tādejādi līdzīgu būvju kalpošanas laiks varētu būt ~ 50 gadu jeb 19 gadi kopš būvniecības, attiecīgi fiziskais nolietojums ir ~2% gadā jeb ~38%.

Ārējo faktoru ietekme tiek noteikta ņemot vērā iespējamo demontāžas nepieciešamību, jo vērtētajam nav informācijas par pamatu lietderīgo izmantošanu kādas citas apbūves veikšanai (kaut gan pastāv iespēja izmantot vieglas konstrukcijas apbūvei vai integrēt citā apbūves koncepcijā).

Tirgus vērtības aprēķini vērtēšanas datumā

Ēku gatavības pakāpes aprēķins pēc konstruktīvo elementu izmaksu īpatsvara

Pamatceltnes konstruktīvie elementi	Procentuālais izmaksu īpatsvars	Izdarītie darbi (procentuāli)	Kopā izdarītie darbi (procentuāli)
Pamati	10	100	10
Sienas	27	0	0
Ailes (logi, durvis)	11	0	0
Apdare	16	0	0
Speciālie darbi (elektrība, santehnika, apkure)	10	0	0
Pārsegums	11	0	0
Grīdas	10	0	0
Jumts	5	0	0
Kopā (procentos)	100	-	10.00%

5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtību 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 aplūkta izsoles cena.

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		29 900
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.85	-4 485
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.90	-2 990
3. Finansēšanas faktors ...	0.85	-4 485
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.90	-2 990
Kopējais samazinājums	50.00%	-14 950
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		15 000

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 pārliecību:

- 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 apmaksā 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 562 0082, kas atrodas Rīgas pilsētā, Matrožu ielā 24 un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000382842, visvairāk iespējamā piespiedu vērtība 2026.gada 05.februārī* ir

15 000 (piecpadsmit tūkstoši) 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, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar 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