

EKSPERTA VIEDOKLIS

**SPEKULATĪVAS UN PASŪTĪJUMA BŪVNIECĪBAS
TIRGUS PRAKSE & RENT PRICE REVIEW**

2023. gada decembris

Sagatavots izmantošanai Valmieras novada pašvaldības vajadzībām

Satura rādītājs

ATZINUMA SAGATAVOŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS.....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	5
Izpētes objekts – ražošanas ēka Rūpniecības ielā 1, Valmierā ir spekulatīva, nevis mērķorientēta būvniecība...6	
INDUSTRIĀLU PLATĪBU TIRGUS	8
Industriālo platību tirgus attīstība	8
Industriālo platību tirgus pieprasījums.....	10
Industriālo platību būvniecības izmaksas.....	13
MĒRĶORIENTĒTA BŪVNICĪBAS KONCEPTA APRAKSTS.....	15
Mērķorientētu ēku raksturojums.....	16
Mērķorientētu ēku būvniecības piemēri Baltijas kontekstā un Polijā	17
Mērķorientētu BtS projektu detalizēts apraksts.....	19
BtS atbilstības kritēriji	21
SPEKULATĪVU INDUSTRIĀLU PLATĪBU BŪVNICĪBAS PRAKSE	23
INDIVIDUĀLI PIELĀGOTU UN SPEKULATĪVU PROJEKTU NOMAS MAKSA	25
Mērķorientētu ēku nomas maksas.....	25
Mērķorientētas (<i>built-to-suit</i>) apbūves nomas galvenie aspekti.....	25
Nomnieka perspektīva	26
Attīstītāja perspektīva.....	27
Spekulatīvi būvētu ēku nomas maksas.....	28
Nomnieka perspektīva	28
Attīstītāja perspektīva.....	29
APSKATĀMĀS RAŽOŠANAS KONSTRUKTĪVIE UN FUNKCIONĀLIE ASPEKTI	30
.....	30
APSKATĀMĀS RAŽOŠANAS ĒKAS ATBILSTĪBA.....	32
Apskatāmā ražošanas ēka kā spekulatīvs projekts.....	32
PIELIKUMI.....	34

Pielikums A.....	34
Pielikums B.....	36
Pielikums C.....	60
CBRE BALTICS	65
Par CBRE Baltics.....	65
Tirgus Pārklājums	65
CBRE	67
Par CBRE.....	67
CBRE Logistics Business Activity	69

ATZINUMA SAGATAVOŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS

Šajā atzinumā izklāstītais ir nekustamā īpašuma tirgus un būvniecības ekspertu viedoklis par īstenoto tirgus praksi un industriālu ēku būvniecības tehniskajiem un juridiskajiem risinājumiem spekulatīvos un mērķorientētos nolūkos. Sniedzam Valmieras novada pašvaldības [Pašvaldība] lūgto vērtējumu par projekta “Industriālo teritoriju attīstība Valmierā – 2. kārtā” ietvaros veikto ieguldījumu atbilstību Komisijas Regulas (ES) Nr. 651/2014 (2014. gada 17. jūnijs), ar ko noteiktas atbalsta kategorijas atzīst par saderīgām ar iekšējo tirgu.

Atzinuma pamatā ir nekustamā īpašuma kompānijas CBRE Baltics rīcībā esošā informācija par industriālu ēku būvniecības praksi Baltijas valstīs un citur Eiropā, kas arī vispārīgi atbilst starptautiskiem industriālo platību būvniecības standartiem, ko regulē tirgus. Šādas informācijas izmantošana atbilstoši darba uzdevumam tiek ierobežota ar vispārējas izpratnes aprakstu par spekulatīvi un mērķorientēti būvētu industriālu ēku kopīgajām un atšķirīgajām iezīmēm. Papildus CBRE Baltics būvniecības prakses izklāstam atzinumā ir iekļauts sertificēta būvinženiera viedoklis un secinājums par apskatāmās Industriālās teritorijas daļas Rūpniecības ielā 1, Valmierā jaunveidojamās ražošanas ēkas atbilstību mērķorientētas vai spekulatīvas apbūves ekspluatācijas iespējām.

Atzinumā tiks ietvertas kā mērķorientētu tā arī spekulatīvi attīstītu projektu apraksti, kādi ir vispārpieņemtas industriālo platību attīstīšanas vidē. Vispārēji tiek aprakstīti industriālu platību tirgus nomas maksu līmeņi spekulatīvos un mērķorientēti būvētos projektos, kā arī šādu projektu būvniecības priekšnosacījumu apkopojums un būvismaksu līmenis. Atzinuma sagatavošanas nolūkā esam pētījuši industriālo platību tirgu kā Latvijā, tā arī Lietuvā, lai ilustrētu līdzīgu būvniecības praksi un tirgus pieprasījumu plašākā kontekstā.

CBRE Baltics sagatavotais Atzinums ir domāts vienīgi Pašvaldības un ar Pašvaldību saistītu uzņēmumu vajadzībām ar mērķi sniegt vispārīgu skaidrojumu par jaunbūvējamās ražošanas ēkas Rūpniecības ielā 1, Valmierā atbilstību spekulatīva, nevis mērķorientēta projekta pazīmēm un sniegt eksperta viedokli par

būves konstruktīvo risinājumu un plānojumu piemērojamību plašām, nevis ierobežotam telpu izmantošanas veidiem atbilstoši būvprojekta dokumentācijai.

Ekspertu viedoklis netiek sniegts ar nolūku garantēt Apskatāmās ēkas veikspēju nākotnē vai jebkādas uzņēmējdarbības rekomendācijas. Mēs esam pamatojuši savus secinājumus uz datiem, kam ticam un kas ir vispārpieņemti uzņēmējdarbības vidē, bet mēs neesam veikuši neatkarīgu ārējo avotu pārbaudi, ieskaitot būvprojekta un būvniecības procesa hronoloģiju, kas apskatīta mūsu rīcībā iesniegtajā Cobalt Legal ziņojumā par projekta "Industriālo teritoriju attīstība Valmierā – 2. kārtā" ietvaros veikto ieguldījumu saderību ar Regulā 651/2014 noteikto jēdzienu "mērķorientēta infrastruktūra".

Šis Atzinums nevar tikt uzskatīts kā apskatāmā nekustamā īpašumi vērtējums Latvijas Valsts standarta LVS-401:2013 Īpašuma vērtēšana" un arī Starptautisko Īpašumu vērtēšanas standartu izpratnē. CBRE Baltics neapņemas atjaunot šo Atzinumu, ja mainās jebkādi atzinumā izmantotās informācijas apjomi vai derīgums, kā arī darba uzdevums, ja vien tas nav atsevišķi pielīgts ar Pašvaldību. Šādā gadījumā jebkura jauna Atzinu formā un apjoms ir jāpielīgst atsevišķi.

- Šis Atzinums var tikt izmantotas vienīgi norādītājam mērķim un Klienta vajadzībām, jebkāda Atzinuma kopēšana vai izplatīšana trešajām pusēm, ieskaitot medijus un citus plašsaziņas līdzekļus bez CBRE Baltics rakstiskas piekrišanas ir aizliegta. CBRE Baltics ir veikuši izpēti objekta apskati dabā un Pašvaldības iesniegto būvniecības dokumentācijas analīzi. Mūsu viedoklis un pieejamo datu interpretācija iekļauj kā Pašvaldības iesniegtu, tā arī publiski pieejamu datu un citas informācijas interpretāciju. Visi šādi iegūtie dati un informācija tiek uzskatīti par patiesiem un ticamiem kvalitatīva Atzinuma sagatavošanai, ja atzinumā izmantotā Pašvaldības sniegtā informācija tiek mainīta vai neatbilst patiesajai būvniecības apstākļu gaitai Apskatāmajā objektā arī Atzinumā sniegtais viedoklis un izdarītie secinājumi var mainīties.

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Izpētes objekts – ražošanas ēka Rūpniecības ielā 1, Valmierā ir spekulatīva, nevis mērķorientēta būvniecība

Esam veikuši vispārēju Industriālo platību būvniecības tirgus izpēti un mums iesniegtās ar Apskates objekta būvniecību saistītās dokumentācijas izpēti Būvniecības Informācijas sistēmā (BIS). Ar Apskates objektu no CBRE Baltics rīcībā iesniegtās būvprojekta dokumentācijas tiek saprasts Zemesgabals, kas atrodas Valmierā, Rūpniecības ielā 1. ar projektēšanas robežām, kas atrodas uz daļas no 3 sākotnēji neapvienotiem zemesgabaliem ar kad.nr. 96010131811, 96010131816, 96010131817. Zemes gabalu īpašnieks visiem trim zemesgabaliem ir Valmieras pilsētas pašvaldība, reģ. Nr. 90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, LV-4201, kas ir arī Būvprojekta Pasūtītājs.

Atbilstoši būvprojekta skaidrojošajam aprakstam jaunveidojamā ražošanas ēka ir izvietota uz ar apbūves ekspluatācijai nepieciešamo zemes gabala ar platību 10,649.20 m². Projektētās ēkas apbūves laukums ir 3,965.9 m², ēkas stāvu platība ir projektēta 4,101.0 m².

Tirgus izpētes un iegūto datu analīzes rezultātā iegūtās informācijas apjoms ir pietiekams, lai secinātu, ka "Industriālo teritoriju attīstība Valmierā – 2. kārtā" ietvaros veiktie ieguldījumi ražošanas ēkas būvniecībā ar adresi Rūpniecības iela 1, Valmiera atbilst spekulatīvas būvniecības principiem un Apskatāmā ēkā bez nozīmīgām kapitāla investīcijām var tikt izmantota vairāku tautsaimniecības nozaru uzņēmējdarbības mērķiem.

Šajā atzinumā mūsu izdarīto secinājumu formulēšanai esam pētījuši mērķorientētas būvniecības terminoloģiju vietējā tirgus kontekstā, lai noskaidrotu vai Pašvaldības veiktā būvniecība Apskates objektā atbilst mērķorientētas būvniecības pazīmēm. Mūsu viedoklis ietver arī spekulatīvi būvētu un mērķorientētu industriālo projektu gala lietotāja maksātās nomas apmēru un šādas nomas maksas formulēšanas principus. Nozīmīga ietekme šajā Atzinumā izdarīto secinājumu pamatošanai ir vispārēja tirgus prakse mērķorientētu būvniecības projektu izpildes gaitā. Mērķorientētos projektos kritiski svarīga ir telpu lietotāja – ražotāja sākotnējā iniciatīva būvprojekta realizācijai, kam seko ražotāja izvēlētas lokācijas atbilstības izpēte noteiktajai uzņēmējdarbības formai, noteiktās ražošanas formas specifiski būvniecības risinājumi, kas visbiežāk neatbilsti vairumam tehnisko raksturlielumu spekulatīvi brīvā tirgus pieprasījumam būvētu industriālo platību vispārpieņemtās būvniecības prakses izpildījumā.

Mērķorientētu industriālu platību galvenie raksturojošie faktori ir individuāli pielāgotu būvniecības risinājumu izmantošana, kas tiek skaidri definēta un prasīta no ražotāja nevis attīstītāja puses būvniecības projekta izstrādes gaitā. Šādi risinājumi parasti ir dārgāki salīdzinājumā ar spekulatīva būvniecības projekta tehniskajiem risinājumiem. Atbilstoši tam, ka būvniecības process bieži ir dārgāks salīdzinājumā ar spekulatīvas būvniecības izpildījumu, ražotājam (būvējamo telpu gala lietotājam) jāreķinās ar vispārējam tirgus līmenim neatbilstošu (augstāku) nomas maksu un ilgāku, tirgus praksei neatbilstošu telpu nomas termiņu.

- No Atzinuma autoriem iesniegtās būvniecības izmaksu informācijas Apskatāmās ražošanas ēkas būvzmaksas 2023. gada 13. septembrī tika pielīgtas 977 EUR/m², kas rēķinot uz vienu apbūves kvadrātmetru atbilst vidējām spekulatīvu ražošanas ēku būvniecības izmaksām 2023. gadā.
- Nomas izsoles rezultātā ar Pašvaldības 2023. gada 6. jūlija lēmumu apstiprinātā nomas maksa par vienu apbūves kvadrātmetru mēnesī ir EUR 3.65, papildus maksājot PVN nodokli, kas atbilst spekulatīvas tirgus nomas maksas līmenim jaunu un kvalitatīvu ražošanas telpu segmentā Latvijā.
- Atbilstoši CBRE Baltics rīcībā esošajai Apskatāmās ražošanas ēkas būvniecības dokumentācijai Skaidrojošais apraksts ir datēts ar 2020. gada 16. decembri, kas ir vairāk nekā divus gadus pirms 2023. gada 20. jūnijā Pašvaldības rīkotās nomas tiesību izsoles jaunveidojamajai apbūvei Rūpniecības ielā 1, Valmierā. Ņemot vērā būvniecības projekta izstrādes laiku un potenciālo nomnieku apzināšanu, būvniecības ieceres iniciators (attīstītājs) ir Pašvaldība, nevis ražošanas telpu gala lietotājs (nomnieks). Šāda pieeja atbilst spekulatīvas, nevis mērķorientētas būvniecības tirgus praksei.

Izvērtējot Atzinuma autoru rīcībā esošo informāciju par Atzinuma objektu, apskatot industriālu ēku būvniecības praksi un atšķirīgās pazīmes mērķorientētas un spekulatīvas apbūves īstenošanai, uzskatām, ka Apskatāmais objekts Rūpniecības ielā 1, Valmierā atbilst spekulatīva būvniecības projekta pazīmēm kā no ēkas būvniecībā izmantoto konstruktīvo risinājumu viedokļa, tā arī no vispārējās tirgus prakses.



INDUSTRIĀLU PLATĪBU TIRGUS

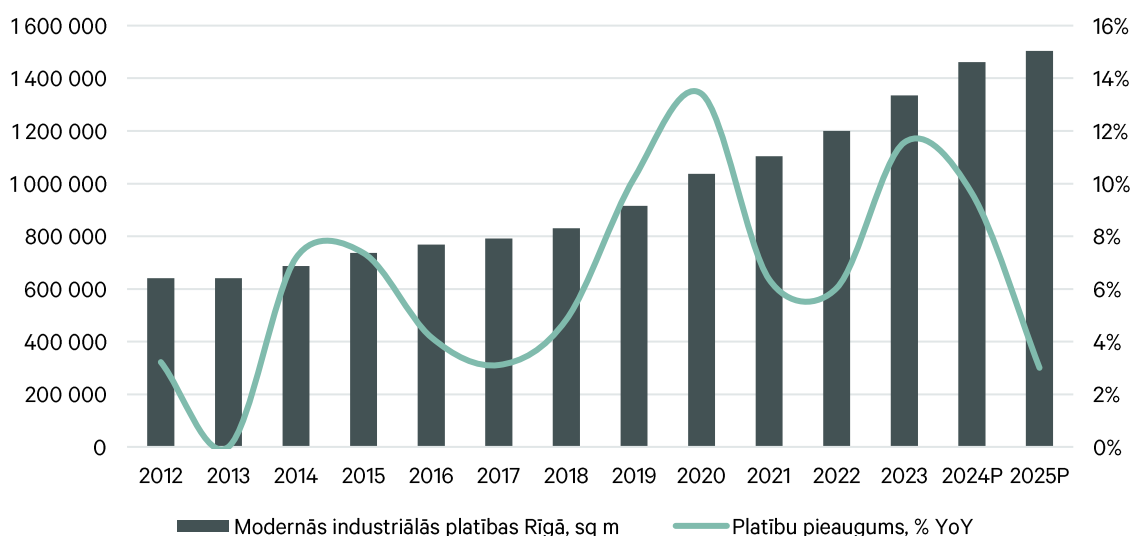
Industriālo platību tirgus attīstība

Industriālo platību būvniecības apjomi Latvijā pieaug, proporcionāli kopējās ekonomikas attīstības tempiem.

Rīgā un tās aglomerācija ir Latvijas ekonomikas centrs, kur būvniecības izlaide ir statistiski apjomīgāka un ar lielāko datu pieejamību. Vispārējai tirgus analīzei tika izmantoti šie statistikas dati, ko Atzinuma autoru skatījumā ir iespējams projicēt arī uz citiem Latvijas reģionu ekonomikas centriem – tai skaitā Valmieru.

Pēdējo desmit gadu laikā industriālo platību apjoms Rīgā un Rīgas reģionā ir pieaudzis vidēji par 6% gadā, sasniedzot vairāk kā 1,3 miljonus kvadrātmetru. Laika posmā no 2020. līdz 2022. gadam pandēmijas izraisītā e-komercijas nepārtrauktā izaugsme Latvijā palielināja pieprasījumu pēc modernām noliktavām un izplatīšanas iekārtām, lai pielāgotos pieaugošajai tiešsaistes iepirkšanās aktivitātei. Šī tendence savukārt veicināja ieguldījumus loģistikas infrastruktūrā un tehnoloģijās, lai uzlabotu piegādes ķēdes efektivitāti. Turklāt Latvijas stratēģiskā ģeogrāfiskā atrašanās vieta kā vārti uz Rietumeiropas un Austrumeiropas tirgiem turpināja piesaistīt starptautiskus uzņēmumus, kas vēlas nostiprināties Baltijas reģionā. Kopumā šajā periodā rūpniecības un loģistikas segments demonstrēja noturību un pielāgošanās spēju, atspoguļojot mūsdienu ekonomikas mainīgās vajadzības. Vairāki projekti, kurus bija plānots pabeigt 2022. gadā, tika aizkavēti enerģijas resursu un būvniecības, kā arī citu saistīto attīstības izmaksu pieauguma dēļ. Tomēr, tā kā šobrīd tirgus apstākļi kļūst prognozējamāki, attīstības aktivitāte turpinās, un attīstītāji aktīvi turpina būvniecību.

Industriālās platības un to prognoze Rīgā un Rīgas reģionā, 2012 – 2025



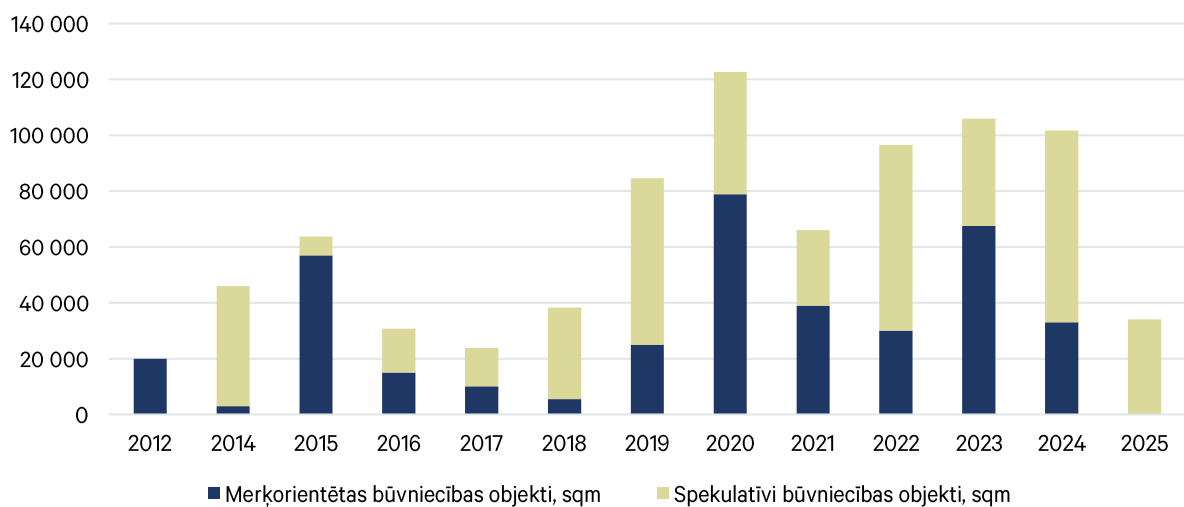
Avots: CBRE Baltics

Vēsturiski industriālo platību tirgus attīstību galvenokārt virzījuši mērķorientēti būvniecības projekti, īpaši ārpus Rīgas reģiona. Šajās vietās galvenais pieprasījums ir radies no individuāliem pasūtījumiem, galvenokārt vērstiem uz ražošanas un vietējam tirgum nepieciešamām industriālām platībām. Tomēr pēdējo piecu gadu laikā ir novērota aktīvāka attīstība spekulatīvu projektu jomā, kas galvenokārt koncentrējas uz Rīgas un tās apkārtnes teritorijām. Tas ir saistīts ar to, ka šīs teritorijas ir pieejamas un labi sasniedzamas dažādiem transportu veidiem, kā arī pieprasījums pēc industriālajām platībām ir īpaši izteikts galvaspilsētā.

Pašlaik tirgū modernu brīvo spekulatīvu būvētu industriālo platību pieejamība ir ierobežota, un augstais pieprasījums tirgū ir veicinājis zemu neizmantoto telpu īpatsvaru, kas pašlaik ir apmēram tikai 1% no vislabākajiem piedāvājumiem. Pieprasījums modernākām telpām pieaug, jo nomnieki no vecākām industriālajām platībām bieži vien pārceļas uz jaunākiem, augstākas kvalitātes un specifiskām vajadzībām atbilstošiem projektiem.

Notiek arī nelielas pārmaiņas pieprasījumā, kurā pēdējā laikā ir novērojama tendence pēc mērķorientētiem apbūves risinājumiem. Aptuveni 60% jeb gandrīz 70,000m² no kopējā 2023. gadā ekspluatācijā nodotās modernās industriālās platības Rīgas reģionā ir izveidota saskaņā ar konkrētiem pasūtījumiem, tādējādi veidojot mērķorientētas būves, kas apmierina klientu īpašās prasības un vajadzības industriālajā sektorā.

Jaunās industriālās platības Rīgā un Rīgas reģionā, dalījumā pēc to izmantošanas veida

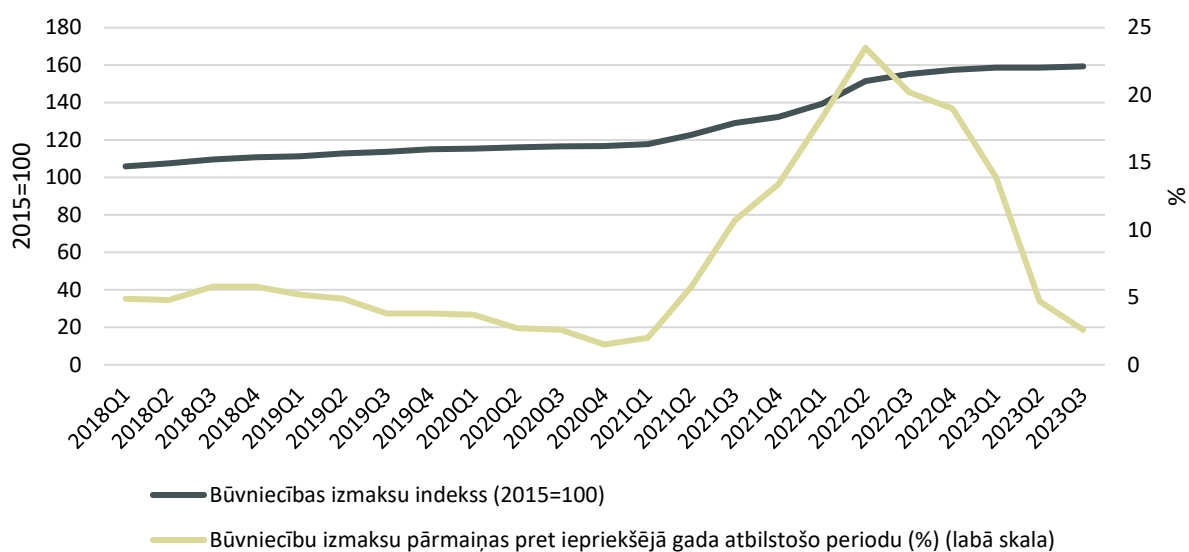


Avots: CBRE Baltics

Industriālo platību tirgus pieprasījums

Jauna būvniecība industriālo platību tirgū turpinās un apskatot to faktiskajās cenās, tā spēcīgi pieaug, kaut arī to ietekmē strauji pieaugušās enerģijas un būvniecības projektu attīstīšanas cenas. 2022. gadā būvniecības izmaksas piedzīvoja vienu no straujākajiem kāpumiem Latvijā, gada laikā pieaugot par aptuveni 20%, kas ietekmēja un nedaudz sabremzēja būvniecības tirgu. Tomēr jau 2023. gadā situācija sāka stabilizēties.

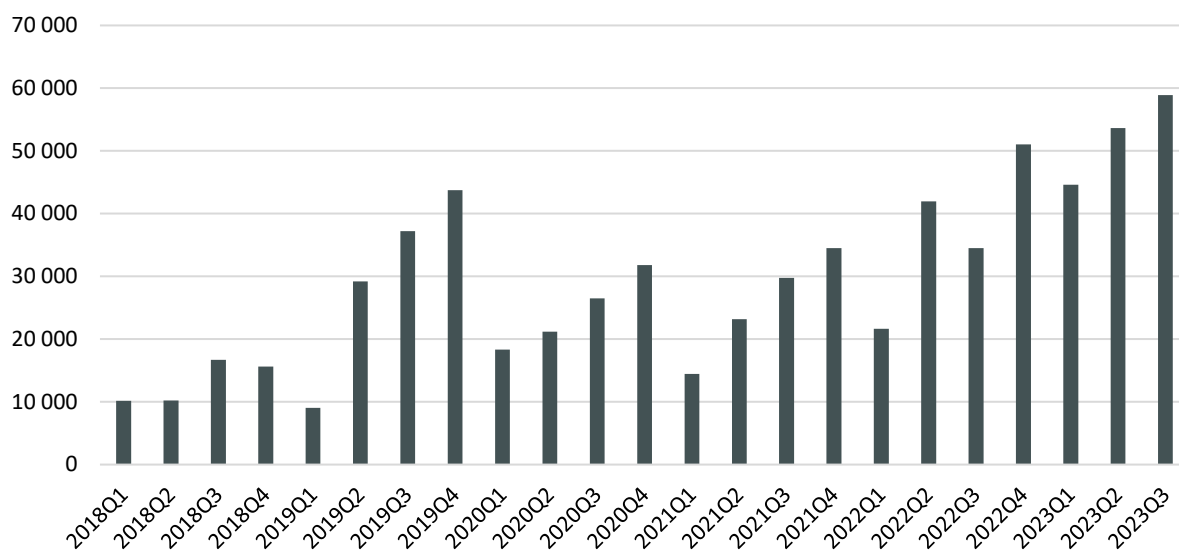
Nedzīvojamo ēku būvniecības indekss un tā pieaugums, 2018Q1 – 2023 Q3



Avots: CBRE Baltics

Nomas maksas 2023. gadā pieauga lielākajā daļā Eiropas un visās Baltijas valstīs. Latvijā 2018. gadā nomas maksas piedzīvoja ievērojamu pieaugumu, bet, pateicoties sekojošam spekulatīvu projektu būvniecības pieaugumam turpmākajos gados un samērīgām būvniecības izmaksām, nomas maksas stabilizējās. 2022. gada sākumā nomas aktivitāte reģiona ģeopolitiskās un ekonomiskās nenoteiktības dēļ nedaudz samazinājās, tomēr neatstāja ilglaicīgu ietekmi uz industriālo segmentu kopumā. Gada beigās nomas maksas sāka pieaugt, atbildot uz pieaugošajām būvniecības, attīstīšanas un uzturēšanas izmaksām un ievērojamo pieprasījumu. Šobrīd augstākās klases jaunajos industriālo projektu nomas maksa ir 5.2-5.4 EUR/m², bet vidējā modernu industriālo platību kvadrātmetra nomas maksa Rīgā un tās apkaimē ir ap 4,2- 4,5 eiro/m².

Rūpnieciskās ražošanas ēkas un noliktavas jauna būvniecība, faktiskajās cenās, tūkst. eiro, 2018Q1 – 2023 Q3



Avots: CBRE Baltics

Atsevišķi industriālie projekti, Rīgā un Rīgas reģionā pēdējo 5 gadu laikā

Industriālo platību veids	Būvniecības projekta veids	Attīstītājs	Projekts	Būvniecības gads	Lietderīgā Platība, m ²	Augstums, m
Loģistika	Mērķorientēts	VGP	JYSK Logistics Centre	2023	42,000	12.4
Loģistika	Mērķorientēts	VGP	Eugesta Distribution Centre	2023	28,783	14.7
Loģistika	Spekulatīvs	Sirin Development	Rumbula logistics 3	2023	27,922	13.8
Loģistika	Mērķorientēts	Capital Mill	Antalis loģistikas centrs	2023	10,600	13.3
Stock office	Spekulatīvs	Nord Prime	Urban Stock	2023	9,000	4.5
Biznesa Parks	Spekulatīvs	NP properties	NP Business Centre	2023	7,300	9.5
Noliktavas	Spekulatīvs	DV Serviss Group	DV 8	2023	5,500	
Loģistika	Spekulatīvs	Sirin Development	Rumbula logistics 2	2022	32,460	14.8
Ražošana	Mērķorientēts	Orkla Adazi	Orkla Adazi	2022	30,000	20
Loģistika	Spekulatīvs	Piche	Ulmana Park II	2022	19,000	14.2
Noliktavas	Mērķorientēts		Sportland Noliklava	2022	8,910	12
Biznesa Parks	Spekulatīvs	Piche	Green Park 3	2022	7,064	13.4
Loģistika	Spekulatīvs	New Hanza Capital/ Pillar	Logistics park A6	2021	30,000	8.9
Biznesa Parks	Spekulatīvs	Piche	Green Park 2	2021	27,000	13.4
Noliktavas	Mērķorientēts	DHL	DHL Centrs	2021	9,000	3.3
Loģistika	Mērķorientēts	LIDL	LIDL loģistikas centrs	2020	51,000	19.1
Noliktavas	Mērķorientēts	Plesko Real Estate/Niam III Holding	RIMI loģistikas centrs	2020	27,882	7.4
Biznesa Parks	Spekulatīvs	Piche	Green Park 1	2020	24,300	11
Stock office	Spekulatīvs	LNK Properties	Dienvidu Vārti	2020	12,500	9
Stock office	Spekulatīvs	LNK Properties	Dienvidu Vārti II	2020	7,000	4.6
Loģistika	Spekulatīvs	Piche	Lidostas Parks I&II	2019	25,000	11.8
Loģistika	Mērķorientēts	VGP	VGP Park Kekava	2019	25,000	11
Loģistika	Spekulatīvs	Sirin Development	Rumbula loģistika 1	2019	22,000	14.5
Noliktavas	Spekulatīvs	Balt Cargo Solutions	Balt cargo solutions IV	2019	17,432	10/15
Stock office	Spekulatīvs	Midicom Baltic	Marupe Smart Park	2019	6,061	7.5
Loģistika	Spekulatīvs	VGP	VGP Park Kekava	2018	20,000	11
Loģistika	Spekulatīvs	Mariner Logistics/ Hili	Elipse BLC Loģistikas centrs II	2018	8,400	9.5
Stock office	Mērķorientēts	LNK Properties	Dienvidu Vārti Stage I	2018	5,500	4.6

Avots: CBRE Baltics

Industriālo platību būvniecības izmaksas

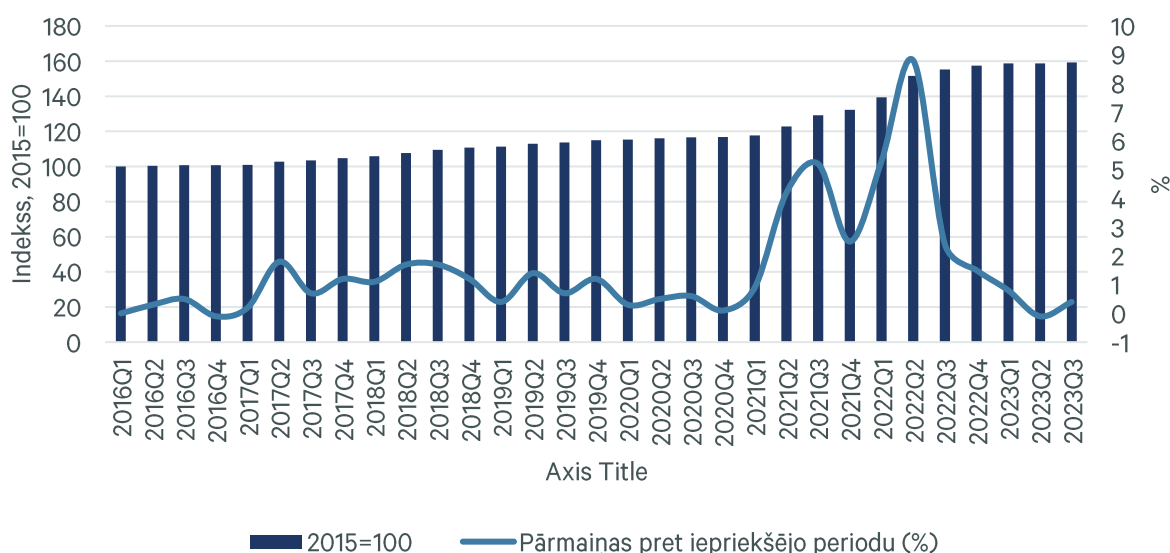
Būvniecības izmaksas Industriālā tipa ēkām līdz 2020. gada pirmā ceturkšņa beigām bija salīdzinoši stabilas, robežās no EUR 400 – 600 par vienu ēkas kvadrātmetru. Noliklavu platību būvniecība tiek vērtētā ar nedaudz zemāk cenu līmeni, kas ir EUR 400 – 500 par vienu apbūves kvadrātmetru. Ražošanas ēkas, neskatot ražošanas līnijas un citu funkcionāli saistītu aprīkojumu EUR 500 – 600 par vienu ēkas

kvadrātmetru. Ar noliktavu vai ražošanas telpām saistīto biroju telpu izbūve sadārdzināja kopējās viena kvadrātmetra izmaksas par vēl EUR 100 – 200.

Būvniecības izmaksu līmenis būtiski mainījās 2020. gadā saistībā ar COVID-19 pandēmijas izraisītajiem pārrāvumiem materiālu piegādes ķēdēs. Tas izraisīja strauju būvniecības izmaksu pieaugumu, radot vidējo celtniecības izmaksu sadārdzinājumu virs 20%, kur atsevišķu būvniecības materiālu, kā piemēram tērauda cena pieauga vairākas reizes. Šāds augsts cenu līmenis nesaglabājās ilgi, tomēr pirms pandēmijas cenas vairs netika sasniegtas. Normalizējoties situācijai COVID-19 pandēmijas radīto pārvietošanās ierobežojumu atcelšanas rezultātā 2021. gada nogalē būvniecības cenas stabilizējās.

Jauns būvniecības cenu pieaugums sekoja pēc Krievijas pilna mēroga iebrukuma Ukrainā. Saistībā ar Krievijas izdarīto agresiju liels daudzums ierasto būvniecības materiālu, sevišķi metāla, tirgus tika būtiski ierobežots, jo īstenota kara rezultātā vairumam Krievijas uzņēmumu un produkcijas tika piemērotas Eiropas un ASV īstenotās ekonomiskās sankcijas. 2022. gada oktobrī, salīdzinot ar 2021. gada oktobri, būvniecības izmaksu līmenis Latvijā palielinājās par 19,6 %, liecina Centrālās statistikas pārvaldes dati. Būvmateriālu cenas palielinājās par 24,7 %, mašīnu un mehānismu uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas – par 18,4%, bet strādnieku darba samaksa pieauga par 10,4%.

Nedzīvojamo ēku būvniecības indekss, 2016 Q1 – 2023 Q3



Avots: Centrālās statistikas birojs

Minēto apstākļu rezultātā būvniecības izmaksu pieaugums turpinājās ar vēl aptuveni 20% - 30% izmaksu sadārdzinājumu. Kontekstā ar aptuveni 20% patēriņa cenu inflāciju Latvijā 2022. gadā, un Eiropas Centrālās bankas īstenotajiem inflācijas bremzēšanas pasākumiem, 2023. gadā, sadārdzinot finansēšanas izmaksas par aptuveni 400 procenta punktiem, kopējais būvniecības cenu indekss salīdzinājumā ar 2016. gadu ir pieaudzis par aptuveni 50%. Šādu būvniecības izmaksu pieauguma apstākļos vidējās ražošanas ēku un ar tām funkcionāli saistīto biroja telpu celtniecības izmaksas ir EUR 800 - 1000 par vienu ēkas kvadrātmetru.

Zemāk tabulā ir uzrādīti atsevišķi piemēri no publiski pieejamas informācijas par būvniecības izmaksām, kas aprēķinātas ar Apskates objektu salīdzināmu projektu realizācijas rezultātā

GADS	PILSĒTA	ĒKAS TIPS	ĒKAS PLATĪBA	BŪVNICĪBAS IZMAKSAS	EUR/M2
2016	n/a	Ražošanas ēka	5 542	2 859 104	516 ¹
2019	Ventspils	Ražošanas ēka	4 100	3 300 000	805 ²
2019	Ventspils	Ražošanas ēka	4 100	4 100 000	1 000 ²
2019	Ventspils	Ražošanas ēka	6 000	7 700 000	1 283 ²
2020	Smiltene	Ražošanas ēka	968	1 772 807	1 831 ³
2024	Ventspils	Ražošanas ēka	2 400	3 966 942	1 653 ⁴

Lai arī detalizēta apkopoto projektu būvniecības dokumentācija šī Atzinuma autoriem nav tikusi iesniegta no publiskotajiem izmaksu rādītājiem var secināt, ka laikā no 2016. līdz 2023. gadam ir bijis būvniecības izmaksu pieaugums, kā arī to, ka izmaksu diapazons EUR 500 – 1 000 par vienu ēkas kvadrātmetru norāda uz spekulatīvu projektu iespējamajām būvniecības izmaksām, bet EUR 1 300 – 1 800 par izmaksām, kas var tikt attiecinātas uz mērķorientētu būvniecību atbilstoši noteiktai telpu nomnieka izvirzītai specifiskajai.

¹ <https://www.portofventspils.lv/lv/brivostas-parvalde/es-projekti/razosanas-ekas-nr7-buvnieciba-ventspils-augsto-tehnologiju-parka/>

² <https://www.vatp.lv/top-jaunas-razosanas-ekas>

³ <https://www.okbuv.lv/lv/jaunumi/eraf-atbalsts-razosanas-ekas-buvniecibai-14>

⁴ <https://www.okbuv.lv/lv/jaunumi/eraf-atbalsts-razosanas-ekas-buvniecibai-14>

MĒRĶORIENTĒTA BŪVniecības KONCEPTA APRAKSTS

Mērķorientētu ēku raksturojums

Mērķorientētas apbūves pamatā ir komerciālas nozīmes būvniecība, kuras uzdevums ir izpildīt noteikta telpu izmantotāja prasības atbilstoši konkrētas darbības specifikai. Šādas būvniecības ieceres uzdevums ir veikt apbūvi, kas atšķiras no tās, kas var tikt izmantota iespējami plaša telpu izmantošanas pieprasījumam. Tirgū var identificēt divas visbiežāk sastopamās mērķorientētu ēku būvniecības situācijas.

- Pirmajā gadījumā no vispārpieņemtās būvniecības prakses atšķirīgus projektus realizē paši telpu lietotāji – no angļu valodas (*built to own*).
- Otrajā gadījumā šādu spekulatīvam tirgum netipisku projektu būvniecībai tiek nolīgts attīstītājs, kurš telpu gala lietotāja uzdevumā veic pilnu būvniecības ciklu, vienojoties ar būvniecības pasūtītāju par ilgtermiņa nomas attiecībām jaunuzbūvētajā ēkā – no angļu valodas (*build-to-lease*).

Build-to-lease projektu realizācija paredz nepārtrauktu sadarbšanos starp attīstītāju un būvdarbu pasūtītāju visa projekta realizācijas gaitā, lai nodrošinātu būvniecības darbu atbilstīgumu telpu gala lietotāja vajadzībām. Šādu projektu nodrošinājumam kalpo vienošanās par jaunveidojamās apbūves ilgtermiņa nomu ar telpu gala lietotāju.

Šajā atzinumā galvenokārt pievērsīsim uzmanību otrajam, jeb (*Built-to-lease*) modelim, jo Apskatāmā ēka Rūpniecības ielā 1, Valmiera arī tiek būvēta, lai to potenciāli iznomātu ražošanas uzņēmumam, tomēr atrauti no konkrēta nomnieka specifiskām prasībām noteiktas ražošanas industrijas vajadzībām.

Mērķorientētu ēku būvniecības piemēri Baltijas kontekstā un Polijā

Tirgus prakse rāda, ka visbiežāk ar mērķorientētas apbūves priekšnosacījumiem tiek būvētas mazumtirdzniecības segmentā (no angļu valodas) *DIY (do it yourself)* koncepti un ražošanas ēkas. Lielā daļā gadījumu mērķorientētas ēkas atbilst arī noliktavu platību un dažādiem ražošanas nozares uzņēmumiem. Šādas platības otrreizējā tirgū izmanto ražošanas uzņēmumi, kuriem telpu izmantošanai nav individuālas prasības un tie nevēlas savu operatīvo kapitālu ieguldīt sev specializēti pielāgotu telpu izbūvē. *BtS* no (angļu valodas *built-to suit*, jeb mērķorientēts, kas turpmāk tekstā arī kā saīsinājums “*BtS*”) otrreizējā tirgū bieži palīdz tas, ka nav salīdzinoši īsā laikā pieejamas tieši konkrēta ražotāja vajadzībām pielāgotas telpas, lai nodrošinātu drošu, efektīvu un nepārtrauktu ražošanas procesu.

Latvijas tirgus prakse pamatā nosaka, ka sev piemērotas ražošanas telpas uzņēmumi būvē paši, piesaistot kvalificētus būvindustrijas profesionāļus. Lielākie šādi attīstītie projekti ir norvēģu Orcla ražotne Ādažu novadā, Rimi loģistikas centrs, Lidl loģistikas centrs Rīgā, Eco Baltia PET pārstrādes ražotne Olainē, Grindeks farmācijas rūpnīca Rīgā u.c.

Ir arī atsevišķi piemēri Lietuvas tirgū, kur būtiski pieminēt, ka aktīvākais šādu specializētu būvju attīstītājs nekustamā īpašuma investīciju uzņēmums ir Norvēģijas Baltic Sea Properties. Lielākā daļa Baltic Sea Properties nekustamā īpašumi portfeli iekļauj nomas līgumus, kas ir slēgti par telpu gala lietotāja prasībām atbilstošu, specializēti pielāgotu industriālu būvju nomu. Pēdējos piecos gados ir attīstīts arī farmācijas un kosmētikas produktu loģistikas komplekss, ko izmanto Oribalt Vilnius (6,800 m² loģistikas ēka ar, 12 gadu nomas līgumu. Vēl viens piemērs ir transporta un loģistikas kompānija Delamode Baltics (8,600 m²), kas raksturo minētā attīstītāja investīciju profilu.

Līdzās atpazīstamākajiem industriālo platību attīstītājiem, mērķorientētu projektu būvniecībā piedalās arī mazāki attīstītāji. Viens no pēdējo gadu piemēriem Lietuvā ir privātu investora attīstīts noliktavas projekts Vācijas ražotājam – Jung. Ražošanas ēka ar platību aptuveni 3,000 m². Vēl viens piemērs ir industriāla ēka pie Kauņas, kas 2016. gadā tika uzbūvēta speciāli Polijas ražotājam Magnaplast. Ēkas kopējā platība ir aptuveni 2,000 m².

Turpinot ir jāatzīmē, ka visiem šādiem specifiski būvētiem objektiem ir vairākas kopējas iezīmes, kā piemēram individuāli telpu plānojuma risinājumi, kas pirms ēkas būvniecības ir strikti pielikti ar ēkas izmantotāju un salīdzinoši ilgs, desmit un vairāk gadu, nelaužamas nomas līgums, kas paredz noteiktu attīstītāja ieguldījumu atdeves likmi no būvniecībā investētajiem naudas līdzekļiem, lai šādu investīciju

atguve pēc iespējas lielāka ir tieši sākotnējā nomas līguma laikā, paredzot, ka šādu, individuālām ražošanas vajadzībām pielāgotu apbūvi ir sarežģītāk iznomāt otrreizējā tirgū.

Šādu investīciju atdeves norma parasti rezultējas telpu nomas maksā, kas ir augstāka par vidējo spekulatīvu projektu tirgus nomas maksu. Plašākam ieskatam mērķorientētu industriāla tipa ēku būvniecības tirgū CBRE Baltics sadarbībā ar CBRE Polijas biroju ir apkopojis un analizējis mērķorientētu būvniecības projektu tirgu arī Polijā laika posmā līdz 2018. gadam. Polija tika izvēlēta kā salīdzinoša valsts, jo mērķorientētu projektu nomas maksas ir konfidenciālas un konfidencialitātes ievērošanas nolūkā Atzinuma sagatavošanas gaitā detalizētāk tiek apskatīti projekti ārpus Latvijas. Ņemot vērā mērķorientētu projektu būvniecības principu nemainīgu praksi laikā, kā arī salīdzināmas būvizmaksas Centrālās un Austrumeiropas reģionā, šāda salīdzinošo projektu izvēlēs metodika tiek uzskatīta par pieņemamu un derīgu Atzinuma vajadzībām. Esam veikuši 11 (vienpadsmit) mērķorientētu projektu apkopojumu un analīzi. Vidējā apskatāmo salīdzināmo ēku vidējā platība ir aptuveni 6,000 m² un šādu objektu nomas maksa ir vidēji 9 EUR/m² mēnesī ar nomas termiņu 10 (desmit) gadi. Zemāk pievienotajā tabulā redzams analizēto mērķorientētu projektu uzskaitījums:

Nr	Gads	Reģions	Lokācija	Nomas platība, m ²	Nomas maksa	Nomas periods, gadi
1	2018	Warsaw II	Pruszkow	Conf*	Conf	Conf
2	2018	Warsaw II	Radzymin	Conf	Conf	Conf
3	2017	Central Poland	Lodz	Conf	Conf	Conf
4	2017	Wroclaw	Wroclaw	Conf	Conf	Conf
5	2017	North region	Gdansk	Conf	Conf	Conf
6	2014	Silesia	Gliwice	Conf	Conf	Conf
7	2017	Wroclaw	Wroclaw	Conf	Conf	Conf
8	2017	Silesia	Czechowice Dziedzice	Conf	Conf	Conf
9	2015	North region	Ciechanow	Conf	Conf	Conf
10	2018	North region	Gdansk	Conf	Conf	Conf
11	2018	Silesia	Katowice	Conf	Conf	Conf
Vidēji				5,798.45	8.98	10.18

*Conf - konfidenciāli

Avots:CBRE Poland, 2020

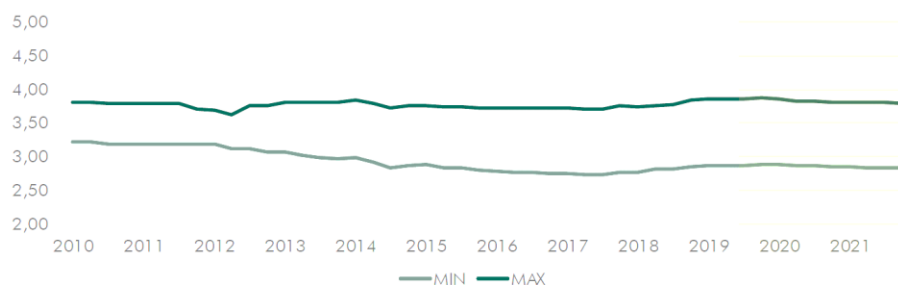
Jāatzīmē, ka Polijā līdzīgi kā Baltijas valstīs, noliktavu un spekulatīvu loģistikas ēku vidējās nomas maksas ir 3-4 EUR/m² mēnesī, kas ilustrē mērķorientētas apbūves spekulatīvam tirgum netipiskas prasības ēkas būvniecības realizēšanā.

Industriālo plātību nomas maksas Polijā, izņemot Varšavu, EUR/m²/mēnesī

RENTAL LEVELS

Expected quite stable rents due to developing e-commerce as main driver and still low vacancy (limited speculative projects).

Maximum and minimum average headline rents in Poland, excluding Warsaw city, EUR/sq m/mth

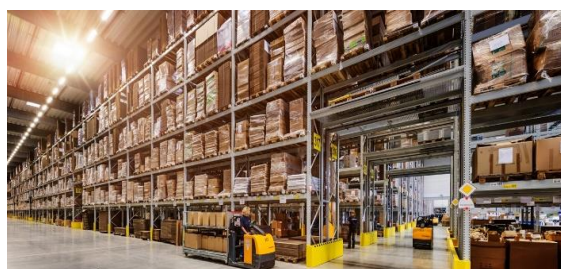


Source: CBRE Research, Q1 2020

Avots: CBRE Research, 2020

Mērķorientētu BtS projektu detalizēts apraksts.

1. Rhenus Loģistikas ēka Viļņā



Tips: Noliktavas ēka

Lietošanas veids: Loģistikas termināls

Adrese: Viļņa, Meteliu 12

Ēkas platība: 13,578,49 m²

Zemes gabala platība: 76,712 m²

Nomas maksa: 10.28 EUR/m²

Nomas termiņš: 15 gadi

Avoti: State Enterprise Centre of Registers database

2. Jung ražošanas ēka Viļņas reģionā



Tips: Noliktavas ēka

Lietošanas veids: Noliktava/ražošana (1,911 m²) + birojs (1,039 m²)

Adrese: Viļņas apriņķis., Užubalių nov., Senasis Ukmergės ceļš 10

Ēkas platība: 2,950.06 m²

Zemes gabala platība: 341 m²

Nomas maksa: 9.07 EUR/m²

Nomas termiņš: 10 gadi

Avots: State Enterprise Centre of Registers database

3. Magnaplast ražošanas ēka Kauņā



Tips: Ražošanas ēka

Lietošanas veids: ražošanas ēka ar saistītām biroja telpām

Adrese: Kauņa, Liuksemburgo ceļš 6,

Ēkas platība: 1,661.35 m²

Zemes gabala platība: 2,080 m²

Nomas maksa: 8.73 EUR/m²

Nomas termiņš: 5 gadi

Avots: State Enterprise Centre of Registers database

BtS atbilstības kritēriji

Galvenais nosacījums mērķorientētas apbūves atpazīšanai ir sākotnēja vienošanās, kur zemes tiesiskais valdītājs ar nākotnes telpu izmantotāju vienojas par specifiskām, no vispārējās tirgus prakses atšķirīgām prasībām, kuras izvirza būvniecības pasūtītājs, lai nodrošinātu nākotnes apbūves atbilstību kāda noteikta ražošanas veida tehnoloģisko un citu prasību nodrošināšanai.

Tipiski būvniecības pasūtītājs, kurš arī tiek saprasts kā nākotnes telpu izmantotājs kopā ar attīstītāju sagatavo līgumu, vienojoties par būvniecības projekta izmaksām, telpu izbūves specifiku, nākotnes īpašuma atrašanās vietas atbilstību noteikta ražošanas veida ekonomiski efektīvai un produktīvai nodrošināšanai. Pēc šādas vienošanās panākšanas, telpu izmantotājs (ražotājs) pieprasa attīstītāja pieejamību konkrētā projekta realizācijai, kas attiecas uz būvniecības darbu izpildes laiku. Ļoti svarīgi saprast projekta būvniecības nosacījumus vai tiek pasūtīta ēkas pamata konstrukciju būvniecība (*bare shell*) vai ēkas, kas jau ir pilnībā pielāgota ražotāja specifiskām vajadzībām (*warm shell*).

Atbilstoši pielīgtās būvniecības apjomam arī tiek noteikta attīstītāja prasītā nomas maksa, ko maksās telpu lietotājs. Ļoti svarīgi šādos gadījumos ir vienoties un detalizēti saprast būvniecības kavēšanās riskus, saistītos attīstītāja atbildības ierobežojumus. Tāpat arī vienoties par nākotnes telpu nomas likmēm un termiņiem. Mērķorientētu projektu būvniecībā attīstītājs bieži vien uzņemas lielākus riskus attiecībā uz būvniecības specifiskām prasībām, būvniecības termiņiem un kvalitāti, tādēļ telpu nomas maksas apmērām ir jāattaisno šādu risku uzņemšanās. Parasti specifiskām prasībām atbilstošu ēku nomas termiņš tiek noteikt desmit gadi un vairāk, tādējādi pasargājot ēkas īpašnieku no riskiem, kas ir saistīti ar šādas ēkas iznomāšanu otrreizējā tirgū, rēķinoties ar ierobežotu pieprasījumu šādu specifisku telpu nomai.

Katrs BtS projekts paredz specifiskus nomas līguma noteikumus, kas parasti nevar tikt pieņemti kā standarta nomas līguma prakse. Šādi kritēriji iekļauj potenciālas telpu paplašināšanas iespējas, nomnieka pienākumus atlīdzināt specifiskus izdevumus, kas var būt saistīti ar ēkas netipisku ekspluatāciju, individuāli noslēgtu telpu lietošanu u.c. Visiem šādiem papildus noteikumiem ir ietekme uz objekta nomas maksu, kas atbilstoši ir augstāka par tirgus nomas maksu.

Izplatītākie BtS projektu kritēriji:

- a) individuāli noteikts telpu lietotājs, kas arī ir būvniecības pasūtītājs, sniedz specifiskus norādījumus telpu būvniecības uzsākšanai, kas izvirzīti atbilstoši noteiktam, no tirgus vispārējām prasībām atšķirīgiem kritērijiem. Šādi kritēriji iekļauj būvējamās ēkas lokācijas izvēli, ēkas izmērus, tehniskās un arī tehnoloģiskās prasības būvniecības īstenošanai;
- b) ēkas nomas termiņš, kas parasti ir desmit gadi un ilgāk;
- c) pirms būvniecības uzsākšanas rūpīgi tiek izvēlēts būvniecības pasūtītāja kreditreitings, lai rastos pārliecība par telpu izmantotāja (būvniecības pasūtītāja) spēju pildīt uzņemtās nomas saistības, tādējādi nodrošinot arī citu finanšu institūciju izsniegtu līdzekļu piesaistīšanu ēkas būvniecības uzsākšanai;
- d) mērķorientēta (BtS) projekta realizācijā pirms būvniecības darbu uzsākšanas arī būvniecības pasūtītājam ir jāgūst pārliecība, ka būvniecības rezultātā izveidotā apbūve nodrošinās konkrētā ražotāja ilgtermiņa uzņēmējdarbības mērķus, lai uzņemtos atbilstošas telpu nomas saistības.

SPEKULATĪVU INDUSTRIĀLU PLATĪBU BŪVniecības PRAKSE

Spekulatīvu būvniecību pamatā veicina vispārējs tirgus pieprasījums noteiktā reģionā, valstī vai atsevišķās tās daļās. Spekulatīvi būvniecības projekti pamatā tiek būvēti galveno ekonomisko centru tuvumā, kur ir lielākas iespējas saprātīgā laikā jaunizbūvētos apjomus iznomāt telpu lietotājiem.

Izplatītākie spekulatīvi būvētu ēku tipi ir atbilstoši iespējami lielākajam tirgus pieprasījumam un iespējami plašām telpu izmantošanas un pielāgošanas iespējām, kas ļauj aptvert iespējami plašāko izmantošanu.

Industriālo ēku tipi, kas visvairāk tiek būvēti spekulatīvos nolūkos ir noliktavu platības, loģistikas centri, kā arī vieglās ražošanas platības, kurām nav vispārējam tirgus pieprasījumam neatbilstoši ēku būvkonstrukciju risinājumu, kā arī specifiskas prasības noteiktai ražošanai, kas iekļauj tirgum netipiskus telpu plānojumus, paaugstinātām sanitāram prasībām pielāgotus iekštelpu apdares materiālus u.c.

Spekulatīvu projektu galvenās raksturojošās pazīmes ir:

- a) universāls un elastīgs telpu plānojums (parasti četrstūra formas), lai to varētu pielāgot viena vai vairāku savstarpēji nesaistītu uzņēmumu lietošanai;
- b) būvniecība tiek izpildīta tā, lai telpas var tikt iespējami īsā laikā izmantotas potenciāla nomnieka uzņēmējdarbības vajadzībām;
- c) spekulatīvu ēku būvniecībā viens no nozīmīgiem kritērijiem ir iespēja optimizēt apsaimniekošanas izmaksas, padarot ēku konkurētspējīgu brīvā tirgū;
- d) spekulatīvu platību nomas maksas tiek noteiktas, analizējot tirgus pieprasījumu un piedāvājumu, ne reti, balstoties uz nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu par salīdzināmu industriālu platību tirgus nomas maksu;
- e) nomas maksu termiņi spekulatīvos projektos tiek noteikti atbilstoši vispārējai tirgus praksei, kas mainās atbilstoši valsts vai plašāka reģiona ekonomikas ciklam, nevis apbūves attīstītāja ieguldījumiem būvniecībā un sagaidāmajai investīciju atdeves normai.

Spekulatīvu projektu būvniecība tiek veikta atbilstoši tirgus konjuktūrai. Augošā tirgū spekulatīva būvniecība noris aktīvāk, bet tirgus aktivitātes un kopējās ekonomikas sabremzēšanās laikā samazinās arī spekulatīvas būvniecības tempi.

Arī valsts ekonomikas izaugsmes laikā būvniecības lielākā aktivitāte ir valsts ekonomikas centru tuvumā, tādēļ uzņēmējdarbības vides stimulēšanas nolūkā šādu būvniecību uzņemas pašvaldības ar saviem līdzekļiem un izmantojot Eiropas Savienības fondu līdzekļus.

Ražošanas apbūve spekulatīvi tiek būvēta salīdzinoši reti. Atšķirībā no noliktavu un loģistikas platībām, kas ir klasisks spekulatīvas industriālas apbūves piemērs, ražošanas ēkas paredz atsevišķus individuālus risinājumus lielākajā daļā segmentu. Ražošanas ēkas, lai arī universālas plānojumā, tomēr paredz tehnoloģisku iekārtu izvietojumu tajās. Dažādām iekārtām ir atšķirīgas prasības ēkas ekspluatācijas nodrošināšanā, kas var paredzēt noteiktus būvniecības ierobežojumus jau sākotnējos būvniecības etapos.

Ja ražošanas ēkas būvniecības ieceres realizācijas sākumā nav zināms telpu gala lietotājs, ar šo saprotot vismaz ražošanas segmentu, šādas ēkas būvniecība var izrādīties dārgāka, radot riskus attīstītāja ieguldīto investīciju saimnieciski efektīvas izmantošanas realizācijā.

Ražošanas ēkas būvniecības spekulatīvais raksturs piemērojamās tirgus nomas maksas kontekstā var tik ievērots, ja šādas papildu investīcijas ēkas pielāgošanā noteiktam ražošanas veidam veic telpu nomnieks par saviem līdzekļiem, tādējādi kompensējot varbūtēju izmaksu sadārdzinājumu.

Jebkura telpu piemērošana jebkuram ražošanas procesam, atbilstoši Latvijas normatīvajam regulējumam, ir saistīta ar papildinājumiem vai izmaiņām projekta dokumentācijā. Šādu regulējumu nosaka Ēku būvnoteikumi MK noteikumi Nr. 529; no 2014. gada nosaka, ka trešās grupas ēkas būvprojektam ir šādas sastāvdaļas:

- vispārīgā daļa..
- arhitektūras daļa..
- tehnisko iekārtu izvietojums
- ugunsdrošības pasākumu pārskats:
 - evakuācijas nodrošināšanas risinājumi;
 - sprādziena aizsardzības risinājumi (telpās ar sprādzienbīstamu vidi)⁵

⁵ Ēku būvnoteikumi MK noteikumi Nr.529; no 2014

INDIVIDUĀLI PIELĀGOTU UN SPEKULATĪVU PROJEKTU NOMAS MAKSA

Mērķorientētu ēku nomas maksas

Arī *BtS* projektu nomas maksas noteikšanā pamātā ir tirgus nomas maksa, kas tiek koriģēta atbilstoši specifiskām telpu nomnieka prasībām, kuras ietekmē, būvniecības izmaksas, specifiskām attīstītāja ieguldījumu atdeves prasībām, kas saistītas ar paaugstinātiem riskiem šāda projekta realizācijā. Lai abas puses sasniegtu cerēto rezultātu, nomas noteikumiem ir jābūt detalizēti pielīgtiem jau pirms būvniecības darbu sākšanas.

Sākotnēji attīstītājs piedāvā nomas maksas likmi, izvērtējot arī papildus kritērijus iepriekš minētajiem, kas iekļauj: būvniecības pasūtītāja kredītrisku, ražošanas nozari, finansējuma izmaksas, nomas objekta atrašanās vietu, nomas termiņu, nomas indeksāciju un speciālus nomas noteikumus, kā piemēram nomnieka atbildību nomas pirmstermiņa izbeigšanas vai nomas objekta paplašināšanas gadījumos.

Nomas maksas bāze ietver gan tiešās, gan arī netiešās izmaksas, kas ir saistītas zemes iegādi, ārējo inženiertīklu izbūvi, ēkas projektu, būvniecības izmaksām ieskaitot finansējuma izmaksas. Nomas maksai ir arī jāiekļauj attīstītāja peļņas norma un neparedzētās izmaksas. Tipiski *BtS* projektos nomas maksa ir augstāka par spekulatīvu projektu nomas maksām brīvā tirgū.

Mērķorientētas (*built-to-suit*) apbūves nomas galvenie aspekti

Built-to-suit (no angļu valodas) ir nekustamā īpašumi termins, ko piemēro gadījumos, kad būvniecība tiek veikta atbilstoši telpu lietotāja specifiskām prasībām, kas ir atšķirīgas telpu izmēra, plānojuma un pieejamā labiekārtojuma kontekstā salīdzinājumā ar tipiska nomnieka vajadzībām atbilstošiem apbūves parametriem. Šādu specifiskā prasībām būvētu ēku nomas attiecības tiek pielīgtas uz ilgāku laiku - desmit un vairāk gadi. Nomas līgumā tiek paredzētas būtiskas finansiālas garantijas nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanās gadījumos. Spekulatīviem nomas projektiem, kur nomas termiņi vidēji ne ilgāki par 5 gadiem. Ilgtermiņa nomas līgumam ir jāparedz attīstītāja iespēja saņemt saprātīgu attīstītāja peļņu no projekta realizācijas.

Ņemot vērā mērķorientētas būvniecības prasības, kas ir atšķirīgas no lielākās daļas potenciālo telpu nomnieku tirgū, pieprasījums pēc šādu telpu nomas ir ierobežots, bet būvniecības izmaksas augstākās, salīdzinot ar tipiska tirgus pieprasījumam atbilstošas ēkas būvniecību. Aprakstītajā situācijā mērķorientētu ēku nomas termiņi ir garāki par tipiskiem nomas termiņiem spekulatīvā tirgū. Šādas apbūves nomas maksa sākotnēji ir noteikta augstāka par spekulatīvu telpu nomas maksu, lai no attīstītāja puses saprātīgā termiņā ir iespējams gūt atdevi no kapitāla investīcijām būvniecībā. *BtS* būvniecības ietvaros parasti telpu lietotājs savu kapitālu ēkas būvniecībā neinvestē. *BtS* būvniecības projekti ļauj attīstīt specifiskas ražošanas nozares, nodrošinot tās ar atbilstoši pielāgotām telpām industriālo platību segmentus, kas netiek plaši attīstīti spekulatīvā kārtā. Tajā pašā laikā šādu ēku būvniecība iekļauj vairākus riskus attīstītājam gadījumā, ja sākotnējais telpu nomnieks neizpilda *BtS* telpu nomas līguma noteikumus, jo šādu ēku iznomāšanas otrreizējā tirgū bieži vien ir apgrūtināta ierobežotā pieprasījuma dēļ.

Nomnieka perspektīva

BtS projekta priekšrocības:

- a) *BtS* piedāvā atrašanās vietas izvēli, ļaujot nomniekam izvēlēties stratēģiski izdevīgāko lokāciju uzņēmējdarbības attīstīšanai. Šāda elastība var kalpot izmaksu optimizācijai ilgtermiņā, jo nomnieki var projektu realizēt kā teritorijās tuvāk specifiska darba spēka pieejamībai, dabas resursu krājumiem, iespējām paplašināt uzņēmuma ražošanas jaudas atbilstoši nomnieka izaugsmes plāniem, specializētās ekonomiskās zonās utt;
- b) *BtS* būvniecības struktūra telpu gala lietotājam ļauj pieejamās kapitāla rezerves izmantot pamata darbības un konkurētspējas uzlabošanai, nevis nekustamā īpašumi attīstīšanā. Pielīgtie nomas maksājumi ir zināmi līdz līguma termiņa beigām un notiek periodiski uzņēmumam prognozējamās naudas plūsmas veidā;
- c) Individuāli pielāgotas platības nodrošina elastīgumu attiecībā uz ražošanas apbūves platību un specifisku telpu izmantošanas efektivitāti. Šāda līguma centrā ir nomnieka īpašo prasību izpilde. Tādēļ ražošanas nozares veidam ir būtiska loma lēmumam būvēt ēku mērķorientēti;
- d) *BtS* būvniecības pieeja ļauj efektīvi pielāgot nomas platības un realizēt maksimālu produktivitāti ražošanas optimizācijai, saražotās produkcijas uzglabāšanai un citu risinājumu efektīvai izmantošanai gan noliktavu ēkās, gan citos speciāli pielāgotos projektos;

- e) Individuāli apbūves arhitektūras risinājumi var tikt efektīvi izmantoti uzņēmuma zīmola popularizēšanai;
- f) Jaunāko nozares tehnoloģiju, kā apkures un ventilācijas, notekūdeņu enerģiju taupošu sistēmu, sanitāro sistēmu iekļaušana sākotnējā projektā, ļauj optimizēt ekspluatācijas izmaksas un panākt apbūves ilgtspējības principiem atbilstošu rezultātu.

BtS projektu trūkumi:

- a) ilgtermiņa saistības, kā ēkas būvniecības realizēšanā, tā arī nomas attiecību pielīgšanā. Šādu projektu būvniecības process var aizņemt 3-4 gadus, kā arī prasīt no telpu gala lietotāja nelaužamu 10 un vairāk gadu ilgu nomas līguma noslēgšanu;
- b) salīdzinoši dārgāka projekta realizācija, salīdzinot ar spekulatīvu būvniecību, jo tirgus praksei netipiski būvniecības elementi, papildus ēkas labiekārtojumi, telpu plānojuma risinājumi sadārdzina projektu, tajā pašā laikā radot risku šāda objekta ierobežotam pieprasījumam otrreizējā tirgū. Šie riski tiek aprēķināti un iekļauto BtS nomas maksas aprēķinā metodikā.

Attīstītāja perspektīva

BtS projekta priekšrocības:

- a) BtS būvniecība praktiski izslēdz projekta realizācijas riskus un atbildību par ēkas uzturēšanas izmaksām. Attīstītājam BtS projekta pieeja nodrošina stabili prognozējamu nomas ienākumu vidēji ilgā vai ilgā termiņā, jo šādi projekti kā likums tiek realizēti atpazīstamu, respektablu un nodrošinātu ražotāju uzdevumā;
- b) BtS projektu ekspluatācijā ir mazāk risku saistībā ar potenciāliem ēkas bojājumiem un parasto nolietojumu, jo uzticot atbildību par telpu ekspluatāciju vienam nomniekam ir sagaidāms arī augstāks atbildības līmenis. Bieži vien BtS nomas līgumos visas operacionālās izmaksas tiek pielīgtas telpu nomniekam, kas īpašnieku pasargā no neparedzētiem apsaimniekošanas izmaksu pieauguma riskiem;
- c) telpu nomas maksas tirgus praksē tiek pielīgtas augstākas salīdzinājumā ar spekulatīvu telpu nomu, kas dod attīstītājam iespēju precīzāk prognozēt būvniecībā ieguldītā kapitāla atmaksāšanas laiku;
- d) tai arī ir riski, kas saistīti ar specifisku nomas platību pāriznomāšanu brīvā tirgū BtS projektos raksturīgās inženiertīklu un funkcionāli saistītā aprīkojuma instalācijas nodrošina augstāku telpu likviditāti vismaz atsevišķu potenciālo nomnieku kategorijās;

- e) Bieži vien sākotnējā finansējuma piesaistīšanas iespējas ir izdevīgākas tieši *BtS* projektu būvniecībai, jo ir skaidri zināms un pārbaudāms telpu gala lietotājs.

BtS projektu trūkumi:

- a) lielākās sākotnējā kapitāla investīcijas būvniecībā. Jo specifiskāks projekts, jo augstākās saistītās attīstīšanas izmaksas. Ilgāks projekta attīstīšanas laiks, kas ietekmē arī investīciju atdeves laiku.
- b) pastāv risks, ka pēc sākotnējā nomas līguma izbeigšanas specifiskais telpu plānojums var nebūt pieprasīts no potenciāli plašākā nomnieku loka puses otrreizējā tirgū.
- c) Iznomājot telpas brīvā tirgū, pastāv risks, ka daļa no sākotnējām nomas platībām paliek īpašnieka pārvaldībā, jo nav pieprasīta spekulatīvā nomas tirgū;
- d) Pārplānošana un *BtS* telpu pielāgošana spekulatīva tirgus pieprasījumam visbiežāk ir saistīta ar ievērojamām kapitāla investīcijām, bieži neattaisnojot šādu ieguldījumu piesaistīšanu.

Spekulatīvi būvētu ēku nomas maksas

Spekulatīvi attīstītas apbūves nomas maksas ir atkarīgas no pieprasījuma un piedāvājuma brīvā tirgū. Ja pieprasījums pārsniedz piedāvājumu, tirgus aktivitāte pieaug un nomas maksas ir iespējami augstākas. Pretēji gadījumos, kad kopējā ekonomikas attīstība palēninās, kam seko arī pieprasījuma samazināšanās, nomas maksas ir iespējami zemākas.

Nomas līgumu termiņi brīvā tirgū ir īsāki par mērķorientētas apbūves nomas termiņiem. Ja individuāli pielāgotu un specifiski būvētu telpu nomas parasti ir desmit gadi un vairāk, tad brīvā tirgū pieejamas industriālas platības tiek nomas ar termiņiem, kas bieži nepārsniedz trīs vai piecus gadus.

Nomnieka perspektīva

Spekulatīva projekta priekšrocības:

- a) aktīvā tirgū telpas ir pieejamas salīdzinoši ātri;
- b) nomas maksa ir zemākas par individuāli pasūtītu būvniecības projektu nomas maksu;
- c) nomas termiņi ir elastīgi un pirmstermiņa līguma izbeigšanas saistības mazākas, salīdzinājumā ar individuāli pielāgotiem projektiem;
- d) nav izdevumu, kas saistīti ar ēkas būvniecību;
- e) nomniekam ir iespēja apskatīt telpas dabā un salīdzināt tās ar citiem tirgus piedāvājumiem

Spekulatīva projekta trūkumi:

- a) nepiedāvā atrašanās vietas izvēli, ierobežojot nomniekam izvēlēties stratēģiski izdevīgāko lokāciju uzņēmējdarbības attīstīšanai;
- b) telpu plānojums ne vienmēr atbilst individuāla nomnieka vai ražošanas nozares prasībām;
- c) pēc sākotnējā nomas termiņa beigām var nākties konkurēt ar citiem potenciāliem nomniekiem nomas platības paturēšanā.

Attīstītāja perspektīva**Spekulatīva projekta priekšrocības:**

- a) spekulatīva būvniecība bieži paredz augstāku ienesīgumu un ātrāku ieguldīto investīciju atdevi;
- b) ēkas būvniecība un telpu apdare tiek izpildīta atbilstoši tirgus praksei, var tikt izmantoti pieejami un standartizēti risinājumi, kas ļauj optimizēt būvniecības izmaksas;
- c) plašākas objekta iznomāšanas iespējas otrreizējā tirgū, kā arī iespējas pārdot īpašumu kapitāla investoriem;
- d) būvniecību kontrolē pats attīstītājs, kas ļauj taupīt laiku un resursus.

Spekulatīva projekta trūkumi:

- a) samazinātas tirgus aktivitātes laikā ir risks, ka telpas ilgāku laiku var netikt iznomātas, saglabājot izmaksas telpu uzturēšanai un citiem izdevumiem;
- b) lielāki finanšu riski, jo nav garantijas, ka telpas pēc būvniecības darbu pabeigšanas tiks iznomātas nekavējoties;
- c) spekulatīvā tirgū pastāv konkurences risks ar citiem attīstītājiem, kas konkurē ar būvniecības kvalitāti, nomas maksām un nomas termiņu elastīgumu.

APSKATĀMĀS RAŽOŠANAS KONSTRUKTĪVIE UN FUNKCIONĀLIE ASPEKTI

Izvērtējot Atzinuma objekta ražošanas ēkas konstruktīvo kompozīciju, konstatējams, ka abi Būvniecības Informācijas sistēmā atrodamie pamat risinājumi (neskaitot sīkās izmaiņas, ko var vērtēt ka nebūtiskas attiecībā uz galvenajām nesošajām konstrukcijām) ir uzskatāmi par tradicionāliem risinājumiem jau no 19. gs. piecdesmitajiem gadiem.

“Ēku un būvju telpiskā plānojuma konstruktīvo elementu, būvdetaļu un iekārtu izmēru koordinācijai projektēšanā, celtniecībā un būvkonstrukciju ražošanā lieto vienoto moduļu sistēmu.

Vienotajā moduļu sistēmā par pamatmoduli pieņem $M=100\text{mm}$. Lai samazinātu konstrukciju tipizmēru skaitu, atsevišķiem telpiska plānojuma un konstruktīvajiem izmēriem noteikti palielinātie moduļi 2M; 3M; 6M utt. Vienstāvu ražošanas ēku plānojuma izmēriem- laidumiem un kolonnu soļiem ir noteikts palielinātais modulis $60M=6\text{m}$.

„Unifikācija celtniecībā ir vienādu telpisko plānojumu un konstruktīvo risinājumu izmantošana dažādām ēkām un būvēm.”⁶

Sākotnējais projekts (projektēšanas uzdevums no 27.01.2020.) paredz tērauda galveno nesošo konstrukciju karkasu ar iekšējo nesošo elementu soli $18\times 12\text{m}$.

Izmainītais projekts (projektēšanas uzdevums un izmaiņas 27.04.2023.) paredz dzelzsbetona galveno nesošo konstrukciju karkasu ar iekšējo nesošo elementu soli $18\times 6\text{m}$.

Šis variants paredz arī iespēju uzstādīt tilta celtni 6-33 t, ja tas nepieciešams ražošanas nodrošināšanai. Paredzot augstas celbspējas celtni izbūves iespēju ēkas nesošajās konstrukcijās, kopējo būvizmaksu sadārdzinājums ir mazāks par šādu projekta izmaiņu ieviešanu pēc ēkas pabeigšanas un nodošanas

⁶ F. Kadišs, A. Roze, P. Sabulis “Metāla konstrukcijas” Rīga; Zvaigzne. 1991. g.

ekspluatācijā. Tā kā projektā nav precizēts konkrēta tehnoloģiskā aprīkojuma izbūves apjoms, Atzinuma objektu var uzskatīt par spekulatīvu.

Materiālu un konstrukciju dimensijas un kompozīciju pasūtītājs abos gadījumos pasūtītājs atstāj projektētāja ziņā.

Ar šādu (vai ļoti līdzīgu) konstruktīvo risinājumu būvētas vairāk kā 90% Latvijas ražošanas ēkas, jo to noteica būvmateriālu unifikācija, kas attiecīgi veidoja rūpniecisko tehnoloģiju tradīcijas.

Atzinuma objekta projekta dokumentācija pilnā apjomā ir pieejama Būvniecības Informācijas sistēmā (BIS).

Atsevišķi projekta materiālu kopijas ir pievienotas šī Atzinuma pielikumā A.

Ēkas funkcionalitātes vērtējumu dažādu ražošanas nozaru izvietojumam skatīt šī Atzinuma pielikumā B. Atzinuma objekta foto attēlus no ēkas apskates dienas 2024. gada. 11. janvārī skatīt šī atzinuma pielikumā C.

APSKATĀMĀS RAŽOŠANAS ĒKAS ATBILSTĪBA

Apskatāmā ražošanas ēka kā spekulatīvs projekts

Ražošanas ēka Rūpniecības ielā 1, Valmierā atbilst tipiskas industriālas ēkas parametriem, ja salīdzinām to ar spekulatīvu būvniecību raksturojošām pazīmēm. Tā ir Valmieras novada pašvaldības iniciēta būvniecība projektam Nr. 5.6.2.0/20/I/012 “Industriālo teritoriju attīstība Valmierā – 2. kārtā”. Valmieras novada pašvaldība kā būvniecības iniciators netiek identificēts kā jaunveidojamās apbūves izmantotājs pēc būvniecības darbu pabeigšanas.

Sākotnējā būvprojekta skaidrojošais raksts atbilstoši pasūtījuma Nr. 06.220/2.4.4.1/20/30 paredz individuāli nenoteikta veida ražošanas ēkas būvniecību, kas projektēta kā:

Biroju telpu daļa projektēta tā, lai tajā varētu izvietot divus dažādus telpu lietotājus, kā arī iespējams visas biroja telpas piedāvāt vienam lietotājam, skat. AR daļas lapas R1- 20_AR_BP_111-100 un R1- 20_AR_BP_111-200. Ražošanas telpas daļa telpas brīvais augstums paredzēts 6,8m (līdz pārseguma kopņu apakšai). Ražošanas ēkas daļu arī iespējams sadalīt divās daļās, nepieciešamības gadījumā paredzot telpas diviem nomniekiem.⁷ Šāds būvniecības ieceres formulējums ir vispārīgs un neatbilst mērķorientētas būvniecības līguma pazīmēm, kas aprakstītas iepriekš Atzinumā.

- Jaunbūvējamo telpu Rūpniecības ielā 1, Valmierā iznomāšanai tika rīkota mutiska izsole – attiecībā uz projekta 2. kārtā ietilpstošo objektu (“Nekustamā īpašuma Rūpniecības ielā 1, Valmierā, Valmieras novadā, kadastra Nr. 9601 013 1811, daļas – jaunbūvējamās ražošanas ēkas un tai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības nomas tiesību un zemes vienības daļas, kadastra apzīmējums 9601 013 0090 8001 apbūves tiesību pirmā mutiskā izsole”) nomas izsoles noteikumi tika publicēti 2023. gada 20. jūnijā.⁸ Mērķorientētas apbūves telpu galīgais lietotājs ir būvniecības

⁷ Skaidrojošais apraksts, Pasūtījuma Nr. 06.220/2.4.4.1/20/30, 16.12.2020.

⁸ Valmieras rūpniecības un eksporta parks / izsoļu arhīvs (R1), <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/uznemejdarbiba/valmieras-rupniecibas-un-eksporta-parks/izsolu-arhivs-r1/> 20.06.2023.

pasūtītājs, nevis nomas tiesību izsoles pretendents. Nomas tiesību izsole pati par sevi norāda uz šī Atzinuma objekta spekulatīvas būvniecības raksturu.

- Atbilstoši Atzinuma Pasūtītāja sniegtajai informācijai, kopējās būvniecības izmaksas Atzinuma objekta ražošanas ēkas būvniecībai ir EUR 4 005 789, neskaitot PVN. Rēķinot uz viena Atzinuma objekta ēkas kvadrātmetra, būvniecības izmaksas ir 977 EUR. Šāds būvniecības izmaksu līmenis, saskaņā ar Atzinuma autoru rīcībā esošo informāciju atbilst ražošanas un ar tām funkcionāli saistītu biroju ēku būvniecības izmaksām.
- Atbilstoši atzinuma autoru rīcībā esošai informācijai par nomas izsoles rezultātiem, kas ar Pašvaldības lēmumu tika apstiprināti 2023. gada 6. jūlijā, Atzinuma objekta nomas maksa tika noteikta EUR 14 966.70 mēnesī (bez PVN). Vērtētāju rīcībā ir iesniegts arī sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja 2023. gada 16. maijā sagatavots ziņojums par objekta iespējamo nomas maksu. Nomas maksas ziņojums iekļauj objekta nomas maksas aprēķina metodiku, kas balstīta uz vērtētāja rīcībā esošu tirgus datu informāciju. Atzinuma objekta nomas maksas aprēķinā tiek izmantota salīdzināmo darījumu un ienākumu pieejas, neizmantojot izmaksu pieeju. Atzinuma autoru skatījumā un atsaucoties uz iepriekš šajā Atzinumā aprakstītai mērķorientētu ēku būvniecības specifikai, izmaksu pieejas izmantošana ir lietderīga mērķorientētas apbūves nomas maksas noteikšanā, jo mērķorientētas apbūves salīdzinoši augstais būvizmaksas līmenis paredz nepieciešamību šādu virsizmaksu atgūšanas iespējai no apbūves attīstītāja puses. Nomas maksas novērtējuma ziņojumā nav norādīts arī paredzamais nomas termiņš, lai būtu iespējams plānot Atzinuma objekta būvniecības izdevumu atguvi atbilstoši attīstītāja peļņas normas prasībām.
- Apskatāmajā ēkā bez būtiskiem pārveidojumiem ir izmantojama (pielāgojama) jebkurai 33 grupās sadalītajām apstrādes rūpniecības nozarēm atbilstoši NACE 2 klasifikācijai.

Noslēgumā, apkopojot Atzinuma autoru rīcībā esošo informāciju par Atzinuma objektu, apskatot industriālu ēku būvniecības praksi un atšķirīgās prasības mērķorientētas un spekulatīvas apbūves īstenošanai, uzskatām, ka objekts Rūpniecības ielā 1, Valmierā atbilst spekulatīva būvniecības projekta pazīmēm kā no ēkas būvniecībā izmantoto konstruktīvo risinājumu viedokļa, tā arī no vispārējās tirgus prakses.

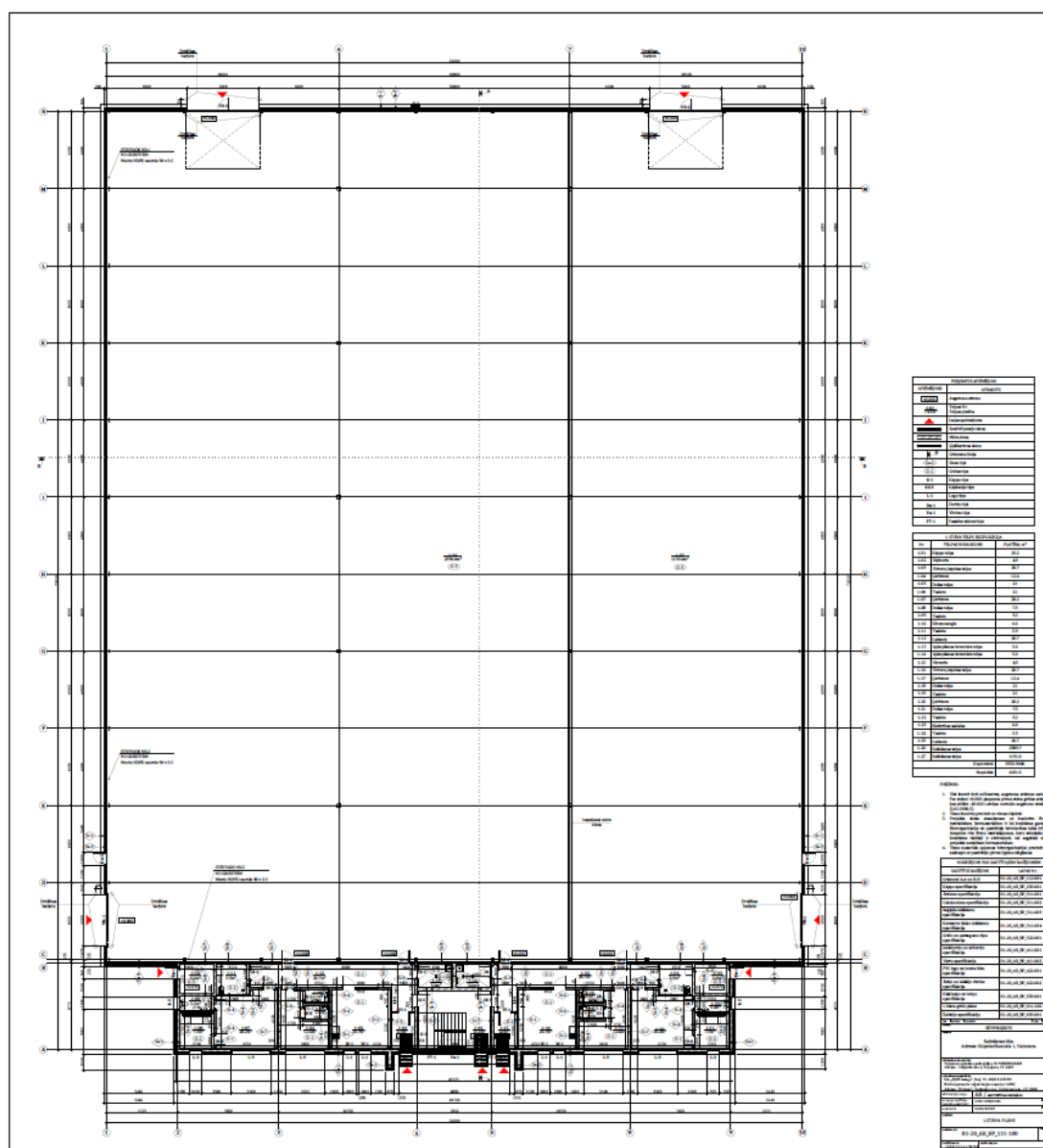
PIELIKUMI

Pielikums A

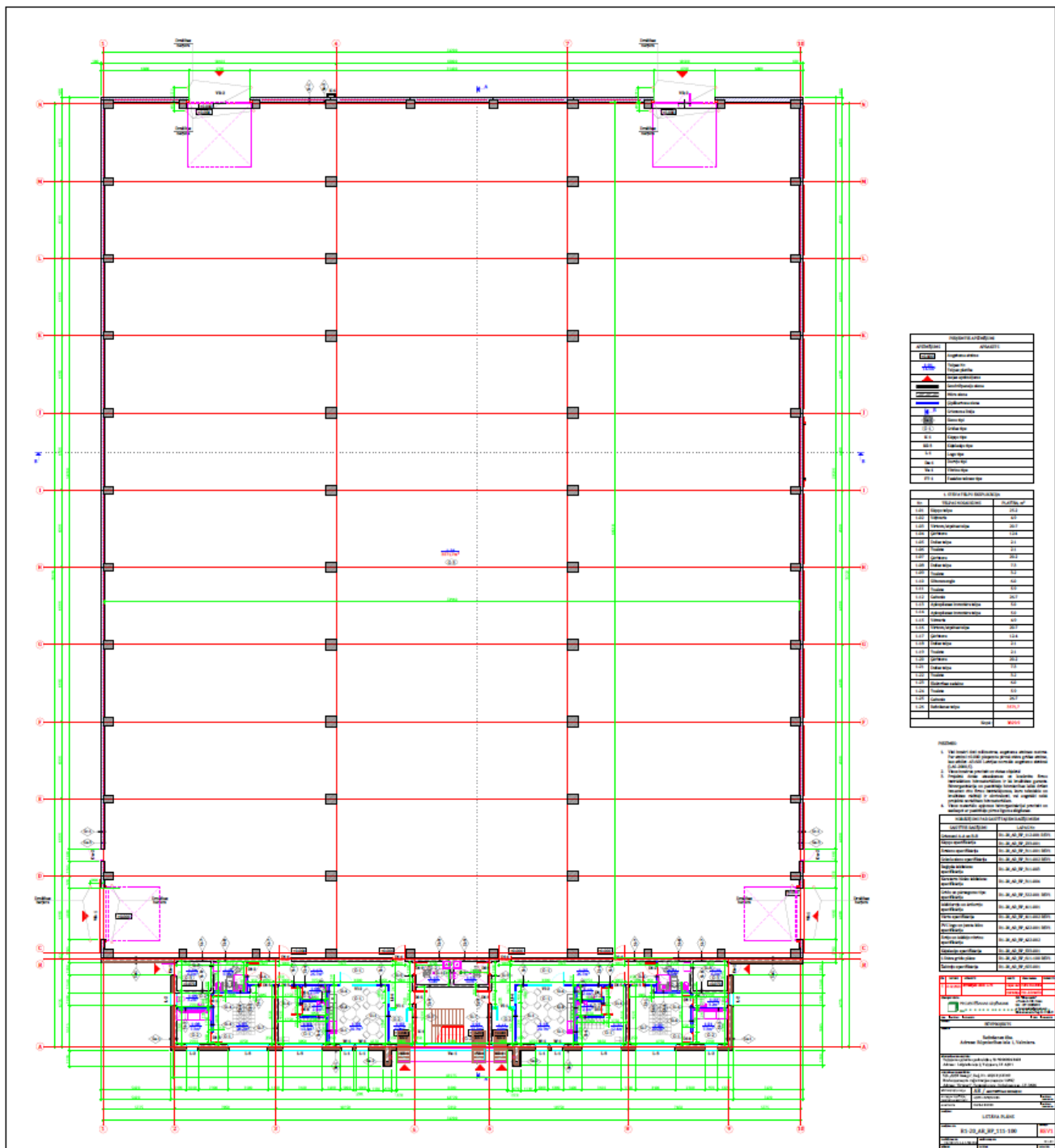
Izkopējums no Būvniecības informācijas sistēmas.

AR-2-- R1-20_AR_BP_111-100 - r1-20-ar-bp-111-100.pdf

Sākotnējais plānojuma risinājums.



Izkopējums no Būvniecības informācijas sistēmas.
AR-2-REV1.1.stāva plāns - r1-20-ar-bp-111-100-rev1.pdf
Izmainītais plānojuma risinājums.



Pielikums B

Veicot pārskatu pār dažādu ražošanas nozaru prasībām ražošanas telpu nodrošināšanā (par pamatu ņemot saimniecisko darbību statistikās klasifikācijas NACE2 "C" nodaļa APSTRĀDES RŪPNIECĪBA), secinām, lielā daļā gadījumu specifiskas prasības telpu būvniecībā un plānojuma projektēšanā nav nepieciešamas. Apstrādes rūpniecība ietver materiālu, vielu vai sastāvdaļu fizisku vai ķīmisku pārveidošanu par jauniem produktiem, kaut gan to nevar izmantot kā vienīgo vispārējo kritēriju apstrādes rūpniecības definēšanā (sk. piezīmi turpmāk par atkritumu pārstrādi).

Pārveidotie materiāli, vielas vai sastāvdaļas ir izejvielas, kas ir lauksaimniecības, mežsaimniecības, zivsaimniecības, ieguves rūpniecības vai karjeru izstrādes produkti, kā arī citu ražošanas darbību produkti. Preču būtiska pārveidošana, atjaunošana vai rekonstrukcija pārsvarā tiek uzskatīta par apstrādes rūpniecību.

Apstrādes rūpniecības ražotnes produkts var būt gan gatavs tūlītējai lietošanai vai patēriņam, gan būt kā pusfabrikāts tālākai apstrādei. Piemēram, alumīnija bagātināšanas produkts ir izejmateriāls alumīnija ražošanā; tas savukārt, ir izejmateriāls alumīnija stieplu ražošanai, bet alumīnija stieples ir izejmateriāls rūpniecisko vadu ražošanai.

Iekārtu un aprīkojuma specializēto detaļu un sastāvdaļu, kā arī to piederumu un aprīkojuma ražošana parasti tiek klasificēta tajā pašā klasē, kurā klasificē to iekārtu un aprīkojuma ražošanu, kurām ir paredzētas detaļas un piederumi. Iekārtu un aprīkojuma nespecializētu detaļu un sastāvdaļu, piemēram, motoru, virzuļu, elektromotoru, elektrisko iekārtu, vārstu, zobratu, rulliņu gultņu ražošana tiek klasificēta attiecīgajā ražošanas klasē, neņemot vērā iekārtas un aprīkojumu, kurā šos izstrādājumus var iekļaut. Šīs nodaļas visām 33 grupās sadalītajām apstrādes rūpniecības nozarēm katrā grupā var atrast šādai ražošanas telpai piemērotu procesu.

Ilustratīvs pārskats ar Atzinuma objektu saderīgām apstrādes rūpniecības nozarēm

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 10 Pārtikas produktu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības produktu pārstrāde par pārtikas produktiem vai dzīvnieku barību, kā arī dažādu tādu starpproduktu ražošana, kurus tieši neizmanto pārtikas produktiem. Veicot šo darbību, bieži tiek saražoti saistītie produkti ar lielāku vai mazāku vērtību (piemēram, jēlādas, ko iegūst pēc dzīvnieku nokaušanas, vai lopbarības rauši, ko iegūst no eļļas augu produktiem). Darbības šajā nodaļā grupētas atbilstoši pārstrādājamo produktu veidiem: gaļas, zivīm, augļiem un dārzeņiem, taukiem un eļļas, piena, graudu malšanas produktiem, dzīvnieku barības un citiem pārtikas produktiem. Ražošanu var veikt uz sava rēķina, kā arī trešo personu vajadzībām, piemēram, lopu kaušana pēc pasūtījuma. Par ražošanu tiek uzskatītas arī dažas darbības uzņēmumos, kuru pamatdarbība nav rūpniecība (piemēram, tās, ko veic maiznīcās, konditorejas izstrādājumu veikalos, gatavu gaļas izstrādājumu veikalos u.c., kas pārdod savu produkciju), kaut gan ražotāju veikalos notiek šo produktu mazumtirdzniecība Dzīvnieku barības ražošana no kaušanas atlikumiem vai blakusproduktiem.	
References uzņēmums	Dobeles dzirnavnieks Graudu produktu ražošana un apstrāde	
		
Interneta resurss	https://dzirnavnieks.lv/wp-content/uploads/2018/07/20171213_104343.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 11 Dzērienu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst dzērienu ražošana, piemēram, bezalkohola dzērienu un minerālūdens ražošana, alkoholisko dzērienu ražošana, izmantojot galvenokārt fermentāciju, alus un vīna ražošana, un destilētu alkoholisko dzērienu ražošana.	
References uzņēmums	Cēsu alus	
		
Interneta resurss	http://edruva.lv/wp-content/uploads/2016/06/img_4742-600x400.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 12 Tabakas izstrādājumu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst tabakas kā lauksaimniecības produkta pārstrāde par produktu, kas piemērots galapatēriņam.	
References uzņēmums	Bijusī Rīgas tabakas fabrika	
		
Interneta resurss	https://live.staticflickr.com/65535/51327430713_b41671bf43_b.jpg	

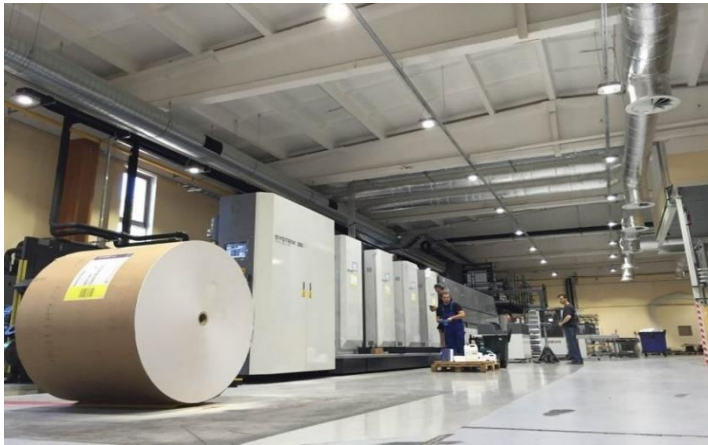
Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 13 Tekstilizstrādājumu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst tekstilšķiedru sagatavošana un vērpšana, kā arī auduma aušana, audumu un gatavo apģērbu apdare, gatavo tekstilizstrādājumu (piemēram, dvieļu, segu, gridsegu, virvju u.c.), izņemot apģērbu, ražošana	
References uzņēmums	Tangente Virvju ražotne	
		
Interneta resurss	http://www.tangente.lv/data/user_img/tangente.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 14 Apģērbu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst visu veidu apģērbu un to piederumu (piemēram, virsdrēbju, viriešu, sieviešu un bērnu apakšveļa, darba, pilsētas vai ikdienas apģērbu) šūšana (tai skaitā arī pēc individuāla pasūtījuma) no visa veida materiāliem (piemēram, ādas, auduma, adīta vai tamborēta auduma). Netiek nošķirti pieaugušo un bērnu apģērbi vai modernie un tradicionālie apģērbi. 14. nodaļā ietver arī kažokādu rūpniecību (kažokādas un apģērbi).	
References uzņēmums	Elisenda Trikotāžas ražotne	
		
Interneta resurss	https://elisenda.lv/wp-content/uploads/2016/11/20161128_111030-1024x576.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 15 Ādas un ādas izstrādājumu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst kažokādu apretēšana un krāsošana, jēlādu pārveidošana par ādu, veicot miecēšanu vai kaltēšanu un ādas apstrādāšanu, iegūstot produktus galapatēriņam. Tā ietver arī līdzīgu izstrādājumu ražošanu no citiem materiāliem (mākslīgā āda vai ādas aizstājēji), piemēram, gumijas apavu, ceļojuma piederumu u.c. izstrādājumu ražošanu. Šajā nodaļā ietilpst arī izstrādājumi, kas ražoti no ādas aizstājējiem, jo tos ražo līdzīgi produktiem, par kuriem tiek pārveidoti ādas izstrādājumi (piemēram, ceļojuma piederumi), un tos bieži ražo tajā pašā uzņēmumā.	
References uzņēmums	Ādu pārstrādes (ģērēšanas) uzņēmums	
		
Interneta resurss	https://shenzhen.media.mit.edu/contents/uploads/sites/36/2015/08/IMG_9996.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 16 Koksnes, koka un korķa izstrādājumu ražošana, izņemot mēbeles; salmu un pīto izstrādājumu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst tādu koka izstrādājumu ražošana kā kokmateriāli, saplāksnis, finieris, koka tara, parketa dēļi, koka spāres un rūpnieciski ražotas saliekamās koka ēkas. Ražošanas procesi ietver zāģēšanu, ēvelēšanu, frēzēšanu (šķērsevelēšanu), laminēšanu un koka izstrādājumu montēšanu, sākot no balķiem, ko sagriež klučos vai citādas formas kokmateriālos, ko vēl pēc tam var griezt vai profilēt ar virpām vai citiem ēvelēšanas un profilēšanas instrumentiem. Kokmateriālus vai citas pārveidotās koka veidnes bieži var arī ēvelēt vai nogludināt un samontēt par galaproduktiem, piemēram, koka tarai.	
References uzņēmums	Latvijas Finieris	
		
Interneta resurss	https://www.topdarbadevejs.lv/wp-content/uploads/2021/03/latvijas_finieris_lignums_impregnation_2019_low-1-768x512.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 17 Papīra un papīra izstrādājumu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst celulozes, papīra un pārstrādāta papīra izstrādājumu ražošana. Šo izstrādājumu ražošana parasti veido vertikāli saistītu rūpnieciskās ražošanas procesu sēriju – katra klasificējamā vienība bieži aptver vairāk nekā vienu darbību, tāpēc šie izstrādājumi ir apvienoti vienā grupā. Galvenokārt tiek veiktas trīs darbības. Celulozes ražošana ietver celulozes šķiedru atdalīšanu no pārējās koksnes vai izlietotā papīra izšķīdināšanu un tipogrāfijas krāsas atdalīšanu, kā arī reaģentu sajaukšanu nelielā daudzumā, lai pastiprinātu šķiedru sasaisti. Papīra ražošanas procesā celuloze tiek izlieta uz kustīga stieplu režģa, izveidojot nepārtrauktu klājumu. Papīra izstrādājumi tiek ražoti no papīra un citiem materiāliem pielietojot dažādu pārveidošanas tehnisku paņēmienus metodes. Papīra izstrādājumi var būt apdrukāti (piemēram, tapetes, iesaiņojamais papīrs u.c.), ja vien informācijas iespēja nav galvenais mērķis.	
References uzņēmums	Papīra ražotne	
		
Interneta resurss	https://media.istockphoto.com/id/1159794455/photo/production-of-paper-rolls-for-the-printing-industry-paper-rolls-in-a-factory.jpg?s=612x612&w=0&k=20&c=RNxU0BpG5lIZRz7vxpXW8pklWwqJZXwdJ4he98No8U=	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 18 -Poligrāfija un ierakstu reproducēšana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst tādu produktu iespiešana kā laikraksti, grāmatas, periodiskie izdevumi, veidlapas, apsveikuma kartes un līdzīgi materiāli un ar to saistītās palīgdarbības, piemēram, grāmatu siešana, attēlu klišeju veidošanas pakalpojumi un datu attēlu veidošana. Šajā nodaļā ietvertās palīgdarbības ir poligrāfijas rūpniecības neatņemama sastāvdaļa, un produktu (iespiedplati, iesietu grāmatu vai datora disku vai datni), kas ir daļa no poligrāfijas rūpniecības, gandrīz vienmēr nodrošina, izmantojot šīs darbības. Poligrāfisko darbību tehnoloģiskie procesi, ko veic iespiešanā, ietver dažādas metodes attēla nodošanai no plates, ekrāna vai datora datnes uz kādas virsmas, piemēram, papīra, plastmasas, metāla, tekstilizstrādājumiem vai koka. Visizplatītākā no šīm metodēm ir attēla pārvešana uz virsmu no plates vai ekrāna, veicot litogrāfisku iespiedumu, dobspiedumu, rastrēšanu vai fleksogrāfiju. Bieži izmanto datora datni, lai tieši "iedarbinātu" iespiešanas mehānismu un radītu attēlu, vai elektrostātisku vai cita veida aprīkojumu (digitālā vai bez uzsitiena druka). Kaut gan iespiešanu un izdevējdarbību var veikt viens un tas pats uzņēmums (piemēram, laikrakstu izdošanā utml.), pieaug tendence šīs atšķirīgās darbības veikt dažādos uzņēmumos. Šajā nodaļā ietilpst arī tādu ierakstīto informācijas līdzekļu reproducēšana kā kompaktdiski, videoieraksti, programmatūra uz diskietiem vai lentēm, ieraksti u.c	
References uzņēmums	Poligrāfijas grupa Mukusala	
		
Interneta resurss	https://www.pgm.lv/wp-content/uploads/2020/10/894156d3d17c36a717ef780c1b46f24abig-768x576.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 19 Koksa un naftas pārstrādes produktu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst jēlnaftas un akmeņogļu pārveide pielietojamos produktos. Galvenais tehnoloģiskais process ir naftas attīrīšana, kas ietver jēlnaftas sadalīšanu sastāvdaļās, izmantojot tādas tehniskās metodes kā krekinga un destilēšana. Šajā nodaļā ietilpst arī raksturīgo produktu (piemēram, koksa, butāna, propāna, degvielas, petrolejas, degvielas (mazuta) u.c. produktu) ražošana, kā arī apstrādes pakalpojumi (piemēram, naftas produktu attīrīšana pasūtītājiem). Šajā nodaļā ietilpst tādu gāzu ražošana kā etāns, propāns un butāns, kas radušās naftas attīrīšanas produktu ražošanas procesā.	
References uzņēmums	Eļļas produktu destilācija	
	 The image shows a complex industrial distillation system. It features several large green horizontal pipes and vertical tanks, connected by a network of smaller pipes and valves. A control panel with numerous buttons and switches is visible in the foreground. The equipment is mounted on a metal frame within a factory setting.	
Interneta resurss	https://lv.cnoilpurifier.com/uploads/202236448/oil-distillation-plants41449700313.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 20 Ķīmisko vielu un ķīmisko produktu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst ķīmiskos procesos pārveidotu organisko un neorganisko izejvielu pārstrāde gatavos ķīmiskos produktos. Tajā to ķīmisko pamatvielu ražošana, kuras pieder pie pirmās rūpniecības grupas, ir nodalīta no to starpproduktu un galaproduktu ražošanas, kurus iegūst, papildus apstrādājot galvenās ķīmiskās vielas, kas pieder pie pārējām rūpniecības klasēm.	
References uzņēmums	Biolar	
		
Interneta resurss	https://www.biolar.lv/udata/image/gallery/bejumaxafoquvufynecy.jpg	

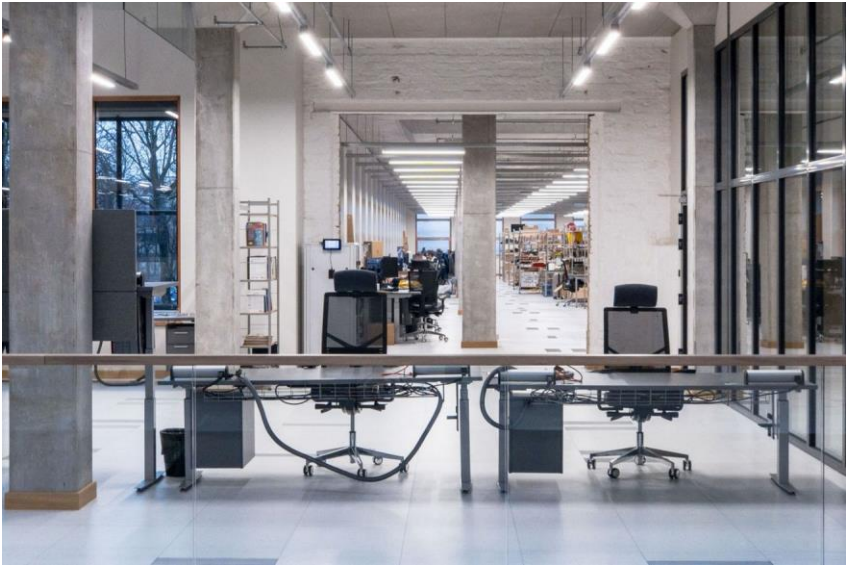
Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 21 Farmaceitisko pamatvielu un farmaceitisko preparātu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst farmaceitisko pamatproduktu un farmaceitisko preparātu ražošana. Šeit ietilpst arī medicīnā izmantojamo ķīmisko un botānisko produktu ražošana.	
References uzņēmums	Olainfarm	
		
Interneta resurss	https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Ffarmacija-mic.lv%2Folainfarm-noliktavas-parbuves-projekta-planots-investet-vairak-neka-tris-miljonus-eiro%2F&sig=AOvVaw2bSPRiYqHwts7Tv4cnmRkr&ust=1704290217416000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=OCBEQjRxqFwoTCNjMzfztvoMDFQAAAAAdAAAAABAJ	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 22 Gumijas un plastmasas izstrādājumu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst gumijas un plastmasas izstrādājumu ražošana. Šai nodaļai ir raksturīgas izejvielas, ko izmanto ražošanas procesā. Tomēr tas nenozīmē, ka šajā nodaļā ir klasificēti visi produkti, ko ražo no šiem materiāliem.	
References uzņēmums	PIPELIFE polimēru cauruļu un veidgabalu ražošana	
		
Interneta resurss	https://www.pipelife.lv/jaunumi/automatizeta-3D-drukasana-jaunums-celtniecibas-nozare/jcr:content/root/media_1790232234_cop/item/image.imgTransformer/media_16to10/Ig-5/1641471857486/21RD_3D-Printer-2.png.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 23 Nemetālisko minerālu izstrādājumu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst ražošanas darbības, kas saistītas ar vienu minerālu izcelsmes vielu. Šajā nodaļā ietilpst stikla un stikla izstrādājumu ražošana (piemēram, loksnes stikls, dobi stikla izstrādājumi, šķiedras, tehniskā stikla priekšmeti u.c.), keramikas izstrādājumu, flīžu un apdedzināta māla izstrādājumu, kā arī cementa un ģipša ražošana, sākot no izejvielām līdz pat gataviem izstrādājumiem. Šajā nodaļā ietilpst arī veidota un apstrādāta akmens un citu minerālizstrādājumu ražošana.	
References uzņēmums	Stikla taras (pudeļu) ražotne	
		
Interneta resurss	https://cinerglass.com/wp-content/uploads/2023/10/park_cam-1-scaled.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 24 Metālu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šī nodaļā ietver melno un krāsaino metālu kausēšanu un/vai rafinēšanu no rūdas, lietņa vai metāllūžņiem, izmantojot elektrometalurģiskas un citas metalurģiskā procesa metodes. Šeit klasificējama arī metāla sakausējumu un augstākā labuma sakausējumu ražošana, tīriem metāliem pievienojot citus ķīmiskos elementus. Šo procesu produkts, parasti stieņu formā, tiek izmantots velmēšanā, vilkšanā un presēšanā, lai veidotu plāksnes, loksnes, sloksnes, stieņus vai stieples, caurules un dobus profilus, un izkausētā formā, lai izgatavotu lējumus un citus metāla izstrādājumus.	
References uzņēmums	Alumīnija lējumu ražošana	
		
Interneta resurss	https://omo-oss-image.thefastimg.com/portal-saas/new2022093013453995027/cms/image/be79c66d-76d0-47bb-8599-68af82cfdaf0.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 25 Gatavo metālizstrādājumu ražošana, izņemot mašīnas un iekārtas	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst vienkāršu metāla izstrādājumu (piemēram, detaļu, konteineru un konstrukciju) ražošana, parasti ar statisku, nekustamu funkciju, atšķirībā no nākamajām nodaļām 26 - 30, kuras attiecas uz šādu metāla izstrādājumu kombinēšanu vai montāžu (dažkārt ar citiem izstrādājumiem) sarežģītākās vienībās, kas, ja vien tās nav pilnīgi elektriskas, elektroniskas vai optiskas, darbojas ar kustīgām daļām. Šajā nodaļā ietilpst arī ieroču un munīcijas ražošana.	
References uzņēmums	Ceros.lv Ražo dažādas sarežģītības pakāpes un izmēru aizkārtņes, pilonus, apjoma 3D burtus, telpiskus 3D logotipus no dažādiem materiāliem. Izgatavojam magnētiskas stiklā tāfeles, dažāda izmēra un formas. Nodarbojamies ar materiālu frēzēšanu un griešanu.	
		
Interneta resurss	https://www.ceros.lv/assets/images/resources/4015/1000x450/metallo-konstrukcijas-ceha.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 26 Datoru, elektronisko un optisko iekārtu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst datoru, datoru perifēro iekārtu, sakaru iekārtu un tamlīdzīgu elektronisko iekārtu ražošana, kā arī šādu iekārtu daļu ražošana. Šajā nodaļā ietverto ražošanas procesu raksturīgā iezīme ir integrālo shēmu projektēšana un izmantošana, kā arī īpašu specializētu miniaturizācijas tehnoloģiju pielietošana. Šajā nodaļā ietilpst arī plaša patēriņa elektronikas, mēraparatūras, testēšanas un navigācijas iekārtu, apstarošanas, elektromedicīnisko un elektroterapijas iekārtu, optikas instrumentu un aprīkojuma ražošana, kā arī magnētisko un optisko nesēju ražošana.	
References uzņēmums	SIA Mikrotikls Latvijas uzņēmums, kas izstrādā un ražo MikroTik RouterOS programmatūru un RouterBOARD maršrutētājus	
		
Interneta resurss	https://darbs.mikrotik.com/couch2/uploads/image/bildes/080.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 27 Elektrisko iekārtu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst elektroenerģijas ražošanas, sadales un izmantošanas iekārtu ražošana. Šajā nodaļā ietilpst arī elektrisko apgaismes ierīču, signālierīču un elektrisko māsaimniecības preču ražošana.	
References uzņēmums	SIA "Kohsel Latvia" Induktīvo komponentu globālais ražotājs	
		
Interneta resurss	https://cdntest.db.lv/lvold/735/2019/articles/2021/04/502344__608bc0c396078.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 28 Citur neklasificētu iekārtu, mehānismu un darba mašīnu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst tādu iekārtu un aprīkojuma ražošana, kas neatkarīgi mehāniski vai termiski iedarbojas uz materiāliem vai kas veic darbības ar materiāliem (piemēram, pārvietošanu, smidzināšanu, svēršanu vai iepakojšanu), ieskaitot to mehāniskās detaļas, kas rada un piemēro spēku, un jebkādas īpaši ražotas pamatdetaļas. Šajā nodaļā ir ietverta arī fiksētu un pārvietojamu vai portatīvu ierīču ražošana neatkarīgi no tā, vai tās paredzētas lietošanai rūpniecībā, būvniecībā un inženierbūvniecībā, lauksaimniecībā vai mājāsaimniecībā. Šajā nodaļā ietverta arī pasažieru vai kravas pārvadājumu transportlīdzekļu īpaša aprīkojuma ražošana norobežotās telpās. Šajā nodaļā īpašam nolūkam paredzētu iekārtu, piemēram, tādu iekārtu ražošana, kas izmantojamas tikai NACE nozarēs vai mazās NACE nozaru grupās, ir nodalīta no vispārēja pielietojuma iekārtu, t.i., tādu iekārtu ražošanas, ko izmanto daudzās NACE nozarēs. Šajā nodaļā ietilpst arī citur neklasificētu specializētu iekārtu ražošana, neatkarīgi no tā, vai tās izmanto ražošanas procesā, piemēram, atrakciju iekārtas, automātiskās ķēgļu iekārtas u.c.	
References uzņēmums	Peruza Tehnoloģiskā aprīkojuma izgatavošana pārtikas ražotnēm.	
		
Interneta resurss	https://peruza.com/wp-content/uploads/2021/06/Peruza-About-Us-1-1-800x389.jpg.webp	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 29 Automobiļu, piekabju un puspiekabju ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst pasažieru vai kravas pārvadāšanai paredzētu mehānisko transportlīdzekļu ražošana. Tā ietver arī dažādu detaļu un piederumu, kā arī piekabju un puspiekabju ražošanu.	
References uzņēmums	Amoplast Autobusu ražotne	
		
Interneta resurss	https://cdntest.db.lv/lvold/735/2019/article/0041/407335/1026255_ORIGINAL_1388142881.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 30 Citu transportlīdzekļu ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst citu transportlīdzekļu ražošana, piemēram, kuģu būve un laivu ražošana, dzelzceļu ritošā sastāva un lokomotīvu, lidaparātu, kosmosa kuģu un to detaļu ražošana.	
References uzņēmums	Daugavpils Lokomotīvu remonta rūpnīcā Tramvaju ražošana	
		
Interneta resurss	https://i.jauns.lv/t/2023/10/18/2958278/850x527.webp?v=1697611336	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 32 Cita veida ražošana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst dažādu citur neklasificētu preču ražošana. Tā kā šī ir rūpnieciskās ražošanas atlikusi daļa, ražošanas procesi, izejmateriāli un saražoto preču izmantošana šajā nodaļā var būt ļoti dažāda, un parastie kritēriji klašu sagrupēšanai nodaļās šeit nav piemēroti.	
References uzņēmums	LGK atrakcijas (piepūšamo atrakciju ražošana)	
		
Interneta resurss	http://lgk.lv/files/18_porolons.jpg	

Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.	C 33 Iekārtu un ierīču remonts un uzstādīšana	
Darbību vispārējs apraksts	Šajā nodaļā ietilpst apstrādes rūpniecībā ražoto preču specializēts remonts, lai atjaunotu iekārtas, aprīkojumu un citus izstrādājumus. Šeit ir ietverta arī šo izstrādājumu vispārēja vai regulāra apkope (t.i., tehniskā apkope), lai nodrošinātu to efektīvu darbību, novērstu avārijas un liekus remontdarbus. Šajā nodaļā ietilpst tikai specializēts remonts un apkope.	
References uzņēmums	AK12 hidrocilindru remonts	
		
Interneta resurss	https://www.ak12.lv/uploads/articles/galleries/5cb4e155ee47f.jpg	

Pielikums C



Dienvidu fasāde. Apskates brīdī notiek administratīvi-saimniecisko telpu apjoma mūrēšanas darbi



Rietumu fasāde. Būvniecības process.



Ziemeļu fasāde. Atbilstoši projektam izgatavotajos sienu paneļos "izzāģēti" papildus atvērumi vārtiem.



Austrumu fasāde. Būvniecības process. Montāžai sagatavoti sienu paneļi.



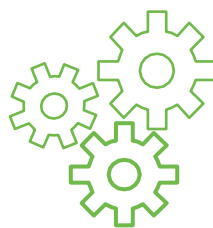
Ražošanas telpu kopskats. Dzelzsbetona karkass ar pārsegumu un tērauda sijām, uz kurām nepieciešamības gadījumā iespējams uzstādīt tilta celtni.

CBRE BALTICS

Par CBRE Baltics

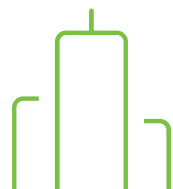
CBRE Baltics komandā ir vairāk nekā 30 augsti kvalificēti profesionāļi Viļņā (Lietuva), Rīgā (Latvija) un Tallinā (Igaunija). CBRE Baltics sniedz integrētus komercīpašumu pakalpojumus nekustamo īpašumu attīstītājiem, investoriem un nomniekiem Baltijas valstīs, ieskaitot stratēģiskās konsultāciju, īpašumu apsaimniekošanas un pārvaldības, projektu vadības, tirgus pētījumu, nekustamā īpašuma padziļinātas izpētes un vērtēšanas pakalpojumus. CBRE Baltics ietilpst CBRE sadarbības tīkla filiāļu sastāvā un tā biroji atrodas Rīgā, Viļņā un Tallinā.

Tirgus Pārklājums



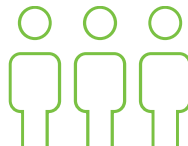
7

Uzņēmējdarbības
jomas



3

Biroji



35

Darbinieki



UZŅĒMĒJDARBĪBAS JOMAS

ĒKU KONSULTĀCIJAS UN PROJEKTU VADĪBA
Konsultēšanas un Darījumu pakalpojumi
PĒTĪJUMU UN KONSULTĀCIJAS
PAKALPOJUMI

VĒRTĒŠANA

CAPITAL MARKETS



Par CBRE

CBRE Group, Inc. (NYSE: CBRE), Fortune 500 and S&P 500 uzņēmums ar galveno mītni Dallasā, ir pasaules lielākais komercīpašumu pakalpojumu un investīciju uzņēmums (balstoties uz 2021.gada ieņēmumiem). Uzņēmumam ir vairāk kā 100,000 darbinieki, kas apkalpo klientus vairāk kā 100 valstīs. CBRE sniedz plašam klientu lokam integrētus nekustamā īpašuma pakalpojumus, ieskaitot īpašuma pārvaldības, darījumu un projektu vadības, investīciju pārvaldības, vērtēšanas, iznomāšanas, stratēģisko konsultāciju, īpašumu pārdošanas, finansēšanas un attīstīšanas pakalpojumus. Vairāk informācijas www.cbre.com.

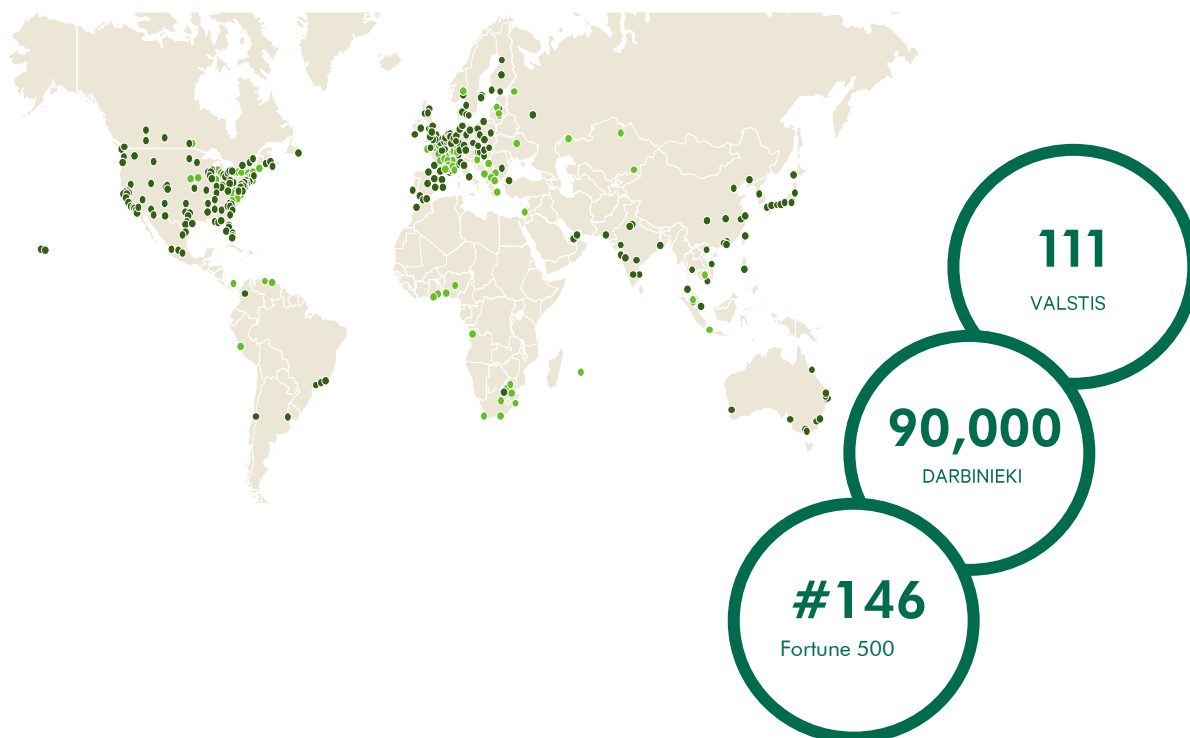
Integrated global network of subject matter experts

Forum for best practice and global knowledge transfer within specific market sectors

Supports project management teams with specialist advice

Breadth of the project team leverages 100's of experts in the development and management of critical facilities

450+
BIROJI



CBRE Logistics Business Activity

The CBRE European Logistics Investment team are the most active and widespread in the Continent, with a ca. 25% market share since 2014. We use these benefits to bring insight and market intelligence to our acquisitions and sales in over 20 geographies every year.

