



|                 |                                                |
|-----------------|------------------------------------------------|
| ID Kods:        | <b>3514</b>                                    |
| Pilsēta/rajons: | <b>Rīga / Šampēteris-Pleskodāle / Jaunpils</b> |
| Objekta veids:  | <b>Komerctelpas</b>                            |
| Ēkas veids:     | <b>Jaunais projekts</b>                        |
| Stāvs:          | <b>-/4</b>                                     |
| Platība:        | <b>2469.00 m<sup>2</sup></b>                   |
| Zemes platība:  | <b>2515.00 m<sup>2</sup></b>                   |
| Kanalizācija:   | <b>pilsētas</b>                                |
| Ūdens:          | <b>pilsētas</b>                                |
| Internets:      | <b>Jā</b>                                      |
| TV:             | <b>Jā</b>                                      |
| Autostāvvietas: | <b>Jā</b>                                      |
| Signalizācija:  | <b>Jā</b>                                      |
| Signalizācija:  | <b>Jā</b>                                      |
| Domofons:       | <b>Jā</b>                                      |
| <b>Cena:</b>    | <b>Pārdod: 2 500 000 EUR</b>                   |



## Apraksts

Ēkas četros stāvos tiks izvietotas biroju telpas, konferenču zāles, wc, jumta stāvā ir paredzēta vieta kafejnīcai. Piedāvātā biroja ēkas lietderīgā platība būs 1750 m<sup>2</sup>. Paredzamās biroju platības - sākot no 20 m<sup>2</sup> līdz 83 m<sup>2</sup>. Iespējams šīs platības pielāgot pēc klienta vēlmēm un vajadzībām. Griestu augstums birojos 3 m. Telpas tiks aprīkotas ar modernu gaisa kondicionēšanas sistēmu, visiem birojiem būs tālruņa, interneta un televīzijas pieslēgums. No lielajiem panorāmas logiem pavērsies burvīgs skats uz zaļākās Rīgas daļas - Pārdaugavas ainavu. Ēkas zemes līmeņa stāvā tiks izveidotas kopskaitā 25 autostāvvietas biroju ēkas darbiniekiem un klientiem.

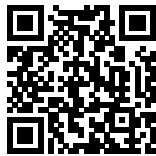
Papildus investējot šajā projektā desmito daļu no biroja ēkas izmaksām t. i. 10% (250 000, - eur) biroja ēkas lietderīgās platības iespējams palielināt līdz 2500 m<sup>2</sup> pēc klienta vēlmēm un vajadzībām. Pie šādām biroja ēkas platībām biroja ēkas celtniecība kopā ar zemi maksās 2 750 000, - eur.

Izmantojot projekta maksimālās iespējas biroja ēkas platību palielinot līdz 2500 m<sup>2</sup> prognozējamā biroja ēkas vērtība pēc tās uzcelšanas sastādīs aptuveni 5 000 000, eur. Aprēķini veikti balstoties uz nekustamo īpašumu kompāniju salīdzināšanās metodēm un aprēķiniem un nekustamo īpašumu cenu tendencēm tuvākajos gados. Līdzvērtīgi objekti, kas ir atjaunoti uz vecā tipa ēkām ar šādām zemes un biroja ēkas platībām maksā diapazonā no 2 700 000 - 3 800 000 eur. Aprēķina formula - jauna projekta vērtība 100%, vecā tipa ēkas un projekti 50% - 70% no jaunā projekta vērtības.

## Projekta stadija:

ēkas tehniskais projekts (ģenerālais plāns, arhitektūras risinājumi un būvkonstrukciju risinājumi) ir akceptēts Rīgas pilsētas būvvaldē 2007 gadā. Tas nozīmē, ka kaut tūlīt var uzsākt biroja ēkas būvniecību izņemot un atjaunojot būvatļauju, ka rezultātā 12 mēnešu laikā veikt biroja ēkas celtniecību.

- zemes gabala platība - 2515 m<sup>2</sup>;
- ēkas kopējā platība - 2469 m<sup>2</sup>;
- ēkas lietderīgā platība (bez kāpņu telpām, vestibiliem utt. Ir iespējam šo platību palielināt līdz 2500m<sup>2</sup>) - 1750m<sup>2</sup>;
- autostāvvietu skaits - 25;
- prognozējamā biroja telpu nomas maksa par 1 m<sup>2</sup> mēnesī ( 10 - 14 eur );
- prognozējamie ienākumi no telpu un autostāvvietu izīrēšanas mēnesī ( ~ 24. 500, - eur );
- prognozējamā biroja ēkas vērtība pēc tās uzcelšanas ( ~ 5. 000. 000, - eur );
- biroja ēkas celtniecības izmaksas kopā ar zemi ( ~ 2. 500. 000, - eur );
- biroja ēkas celtniecības ilgums ( 12 mēneši ).



Jauktas apbūves zemes gabals Jaunpils ielā, Rīgā ar jaunu B1 klases biroju ēku „Spāres biroju centrs”. Biroju ēka Spāres Biroju Centrs ir jauna b1 klases biroju ēka, kas atradīsies Jaunpils ielā, Rīgā netālu no pilsētas centra. Pateicoties izdevīgajam novietojumam ārpus transporta sastrēgumu zonām, no Rīgas centra līdz birojam būs iespējams nokļūt tikai dažu minūšu laikā. Topošie A klases biroji Z-Towers, 3 minūšu braucienā ar automašīnu. Ekskluzīvo, visaugstāko Latvijā daudzdzīvokļu mājas kompleksa „Panorama Plaza” tuvumā, 3 min gājienā ar kājām. Viena no lielākajiem Latvijas būvmateriālu tirdzniecības tīkliem „Depo” tuvumā -10 min gājienā ar kājām. Rīgas centrs, braucot ar automašīnu, ir sasniedzams 5 minūšu laikā un tas atrodas nepilnu 4km attālumā. Starptautiskā lidosta “Rīga”, braucot ar automašīnu 5 minūšu laikā un 3. 5 km attālumā. Bagāto ļaužu iecienītā kūrortpilsēta Jūrmala 15 min braucienā ar mašīnu.

Celtniecība atļauta līdz 4 stāviem ieskaitot. Ir pilsētas komunikācijas, ūdens, gāze, elektrība utt. Biroja ēkas izmantošanai pastāv divas galvenās iespējas: 1. Investīciju objekts, kurš nesīs augļus daudzu gadu garumā no biroja telpu iznomāšanas; 2. Biroja telpas kompānijai, kura par savu darbības vietu ir izvēlējusies Rīgu, Latviju, Baltijas valstu reģionu. Tehniskais apraksts: ēkas celtniecībā tiek izmantotas dzelzsbetona nesošās konstrukcijas un stikla fasādes elementi. Iekšējai apdarei tiek izmantoti sekojoši materiāli: starpsienas - ģipškartona plāksnes, nokrāsotas nepieciešamajā krāsā vai stikla starpsiena, griesti - piekaramie, grīdas - kā bāzes variants - mīksts grīdas segums, nodrošināts interneta, tālruņa un televīzijas pieslēgums u. C.

Zemes gabals ar apstiprinātu projektu bez biroja ēkas celtniecības maksā 295 000, - EUR. Jauktas apbūves zeme, ko var izmantot gan privātmājas celtniecībai, gan komerciāliem nolūkiem.

**Jūlija Barsukova**

Nekustamo īpašumu pārdošanas un investīciju eksperts

GSM: +37129128323,

E-mail: julia@mgroupp.lv