

LĪVĀNI · LATGALE · LATVIJA

Livani Industrial Park

Редевелопмент территории бывшего Ливанского стекольного завода:
18 промышленных участков с единой инфраструктурой



территория завода · аэрофото

7.72 га

общая территория

18

участков к продаже

16 700 м²

существующих зданий

0.39 га

сервитутная улица

Стратегическая площадка на коридоре Рига — Даугавпилс

- А6

Магистраль А6 Рига—Даугавпилс проходит через Ливаны: ~170 км до Риги, ~60 км до Даугавпилса, ~30 км до Екабпилса.
- ЖД

Железнодорожная линия Рига—Даугавпилс со станцией в Ливанах — в шаговой доступности от площадки.
- ГОРОД

Площадка примыкает к ул. Zaļā в центральной части города: рабочая сила, коммуникации и услуги рядом.
- РЕКА

Территория у слияния Даугавы и Дубны — узнаваемая индустриальная локация с историей с 1887 года.

Состав объекта

Zaļā iela 23 (kad. 7611 004 0023)	7.3867 га
Zaļā iela 31 (kad. 7611 004 0804)	0.3294 га
Итого территория	7.72 га
Земельная книга	Nod. Nr. 4538
Собственник	SIA "Saprobalt"
Межевание (серт. землемер)	01.10.2020

Права собственности закреплены в земельной книге; кадастровое межевание выполнено SIA "TP aģentūra".

7.7 га в самом центре Ливан — у Даугавы и Дубны



Ливаны с высоты: красным выделена территория стекольного завода



план города: участок между ул. Zaļā и Даугавой



кадастровая карта · 76110040805

От стекольного завода — к современному промышленному парку



1887

Основано стекольное производство в Ливанах — одно из старейших в Латвии



2002

Техническая инвентаризация: ~50 зданий и сооружений на площадке



2011–2017

Консолидация земли и строений в собственности SIA “Saprobalt”



2018–2021

Снос аварийных корпусов (акты стройуправы), раздел и уточнение границ



2026

Проект раздела на 18 участков — старт программы Livani Industrial Park

≈ 16 700 м²

сохранившийся фонд зданий (кирпич, металлоконструкции), пригодный к восстановлению

Асфальт. дорога

внутренний проезд через всю территорию — основа будущей сервитутной улицы

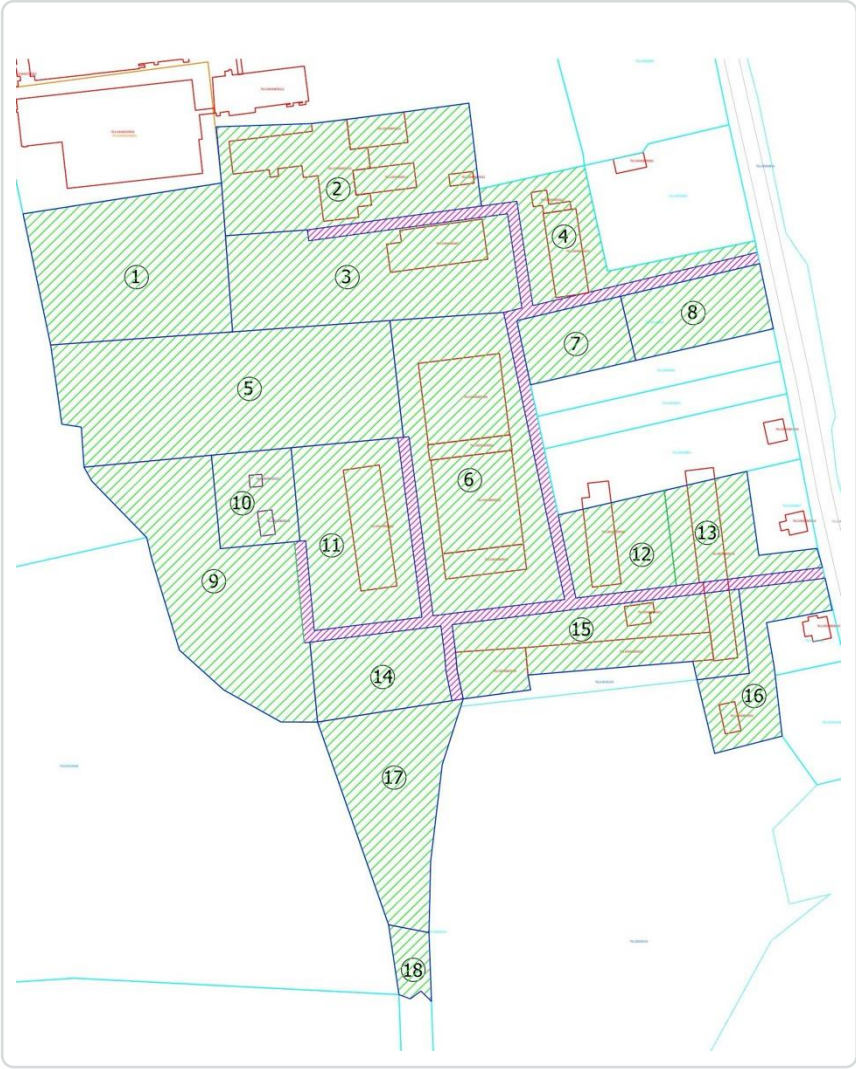
Коммуникации

исторические коридоры воды, канализации, газа (0.4–1.6 МПа), тепла и электросетей

Аварийные корпуса

разрушенные строения демонтируются; участки очищаются под новую застройку

18 участков + проектируемая улица



№	Площадь, м²	№	Площадь, м²
1	5413	10	1502
2	4321	11	3943
3	5339	12	1897
4	2452	13	1944
5	8050	14	2078
6	7276	15	4032
7	1411	16	1908
8	1883	17	3760
9	5875	18	9156
18 участков суммарно		72 240 м²	
Проектируемая улица (отдельный объект)		3 860 м²	

Скица 27.05.2026: розовым — проектируемая сервитутная улица; № 1–18 — продаваемые участки

Гибкая нарезка площадей под спрос



72 240 м²

суммарно 18 продаваемых участков

3 860 м²

проектируемая улица (отдельный кадастровый объект)

1 411 – 9 156 м²

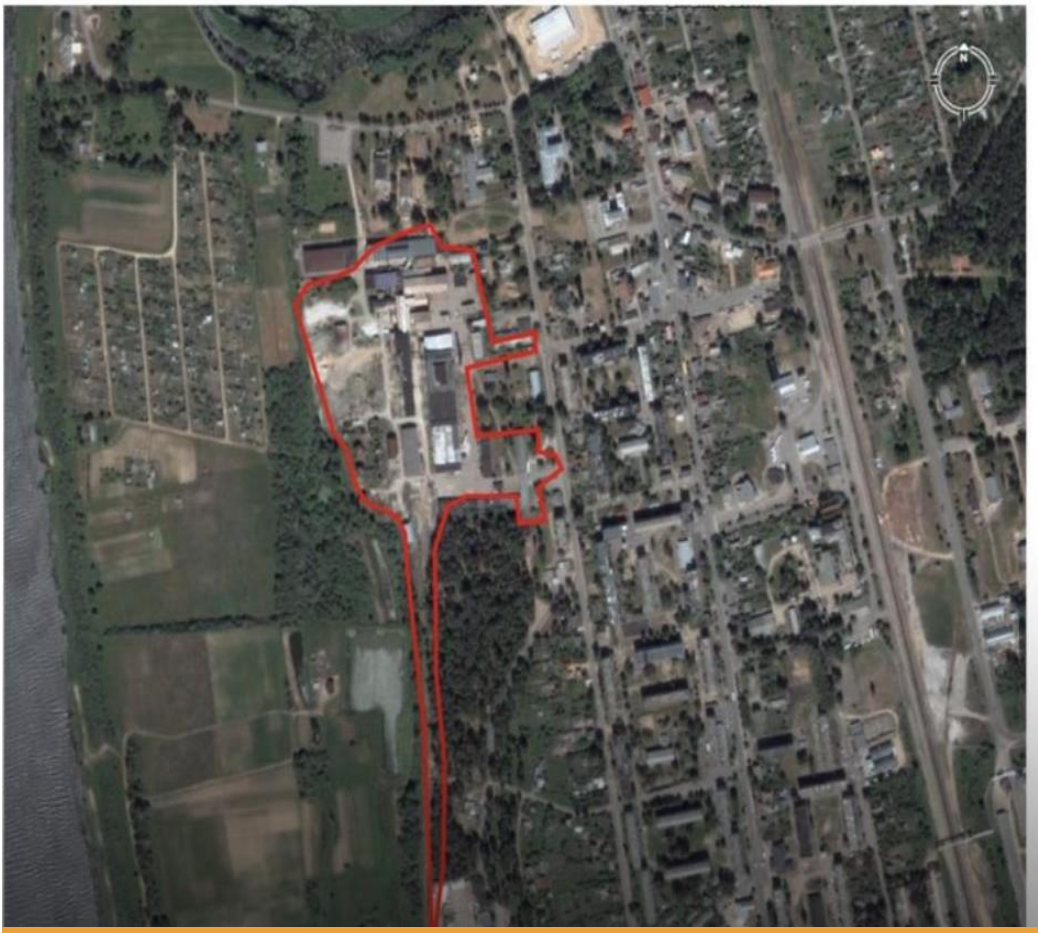
диапазон площадей — гибкое предложение рынку

2 типа лотов

DIAMANT — со зданиями · PERLA — свободная земля

Источник: проект раздела (скица 27.05.2026); площади подлежат подтверждению сертифицированным землемером.

Дорога общего пользования под единым управлением



спутниковый снимок: красный контур — граница территории; узкий южный коридор — асфальтированная дорога, будущая сервитутная улица (3 860 м²)

Модель обеспечивает муниципалитету предсказуемое содержание улицы без нагрузки на бюджет самоуправления.

1

Отдельный объект

Дорога выделяется в самостоятельный участок с отдельным межевым планом и отдельной земельной книгой.

2

Единый собственник

Дорога остаётся у управляющей компании парка — не входит в продаваемые лоты.

3

Гарантированный проезд

Все 18 участков получают доступ по сервитуту / договору проезда — без споров между собственниками.

4

Сервисный сбор

УК содержит покрытие, освещение, уборку и ремонт за счёт регулярных платежей собственников.

Складской и производственный фонд: 16 700 м²

Ключевые здания (инвентаризация)

Административное здание (№001)	957 м²
Склад (№003)	2 186 м²
Цех тары (№005)	2 658 м²
Склад (№009)	1 565 м²
Стекольный цех (№010)	1 387 м²
Гараж (№038)	1 035 м²
Склад (№042)	894 м²
Прочие корпуса, ангары, склады	≈ 6 000 м²

Концепции использования

Лёгкое производство

деревообработка, металлообработка, сборка — цеха 1 300–2 700 м² с высокими пролётами

Склады и логистика

сухое хранение, self-storage, распределительный хаб для Латгале у трассы А6

Мастерские и МСБ

малые корпуса 250–900 м² под аренду ремесленникам, сервисам, автомастерским

Офис и шоурум парка

адм. здание 957 м²: управляющая компания, офисы арендаторов, торговые площади

Было → станет: преобразование территории



Снесены аварийные строения

территория расчищена, земля подготовлена к продаже и новой застройке

Восстановлен флагман

гостиница, офисы и историческая арка — визитная карточка парка со стороны ул. Zaļā

Новые склады

модернизированные задние корпуса под производство и логистику

Благоустройство

парковки, озеленение, освещение и солнечные панели на кровле

Флагман после реновации и новые склады



Вид с ул. Zaļā: гостиница, арка и офисы арендаторов



Вид с воздуха: флагман, солнечные панели и логистические корпуса во дворе

Историческая кирпичная кладка + графитовая кровля + кортеновская арка · единая айдентика парка

Концепт фасада: размещение функций



Ориентировочный объём инвестиций: 4.3 – 6.5 млн EUR

Статья	Объём / база расчёта	Оценка
Снос аварийных строений	$\approx 4\,000\text{ м}^2 \times 25\text{--}40\text{ €/м}^2$	0.10 – 0.16 млн €
Реконструкция дороги и освещение	3 860 м ² покрытия + сети	0.15 – 0.25 млн €
Модернизация коммуникаций	вода, канализация, электро, газ — вводы на участки	0.30 – 0.60 млн €
Реновация зданий (фаза 1)	$\approx 6\,000\text{ м}^2 \times 250\text{--}350\text{ €/м}^2$	1.50 – 2.10 млн €
Реновация зданий (фаза 2)	$\approx 7\,000\text{ м}^2 \times 300\text{--}450\text{ €/м}^2$	2.10 – 3.15 млн €
Проектирование, межевание, юр. оформление	землеустройство, кадастр, регистрация	0.15 – 0.25 млн €
Итого полная программа (при 100% реновации фонда)		$\approx 4.3\text{ – }6.5\text{ млн €}$

Три модели монетизации территории

А · Быстрая продажа

- Продажа 18 участков “как есть” после раздела
- Земля: 5–8 €/м² · здания: 30–60 €/м²
- Выручка ≈ 0.9 – 1.5 млн €
- Мин. вложения (~0.4 млн €), срок 1–2 года

В · Реновация + аренда

- Реновация 13 000 м² под аренду Class B/C
- Ставка 2.0–3.0 €/м²/мес (регион Латгале)
- Доход ≈ 310 – 470 тыс. €/год · yield 7–9%
- CAPEX 4.3–6.5 млн €, стоимость актива растёт

С · Гибрид (рекоменд.)

- Продажа участков PERLA финансирует реновацию DIAMANT
- Дорога и сети — у УК, сервисный доход
- Самофинансируемая программа в 3 фазы
- Баланс риска, кэш-флоу и роста стоимости

Рыночные условия поддерживают проект

1

Дефицит малых площадей

На рынке Латвии — устойчивый спрос и нехватка производственно-складских блоков 1 000–2 000 м²: ровно тот формат, который даёт нарезка парка.

2

Стабильные ставки аренды

Индустриальная аренда в Латвии: 3.5–4.5 €/м² (Class A, Рига), 3.0–3.6 €/м² (Class B); в Латгале реалистичный уровень 2.0–3.0 €/м² при низкой конкуренции.

3

Latgale SEZ

Ливаны входят в Латгальскую специальную экономическую зону: скидки до 80% по налогу на прибыль и налогу на недвижимость — сильный аргумент продаж.

4

Фонды ЕС и поддержка

Программы ревитализации деградированных территорий и фонды ЕС (ERAF) софинансируют инфраструктуру промзон — возможное партнёрство с самоуправлением.

От земельных участков к 18 функциональным кластерам

Следующий уровень развития: каждый из 18 участков становится специализированным кластером со своим инвестором, арендатором или оператором. Дорога, безопасность, инженерные сети и управление остаются общей платформой парка. Принцип: сначала безопасность, юридическая структура и инфраструктура; затем резиденты быстрого запуска; после подтверждения спроса — капиталоемкие энергетические и общественные проекты.

18 функциональных кластера

2026–2035 поэтапная реализация

A / B / C / D группы приоритета

Список 18 кластеров

- 1 · Административно-инвестиционный центр
- 2 · Photonics & Optics
- 3 · MedTech & Mediagon
- 4 · Glass Heritage & Design (стекло)
- 5 · Лёгкое производство
- 6 · Строительные модульные системы
- 7 · Дерево и биоэкономика
- 8 · AgroTech & Food
- 9 · Циркулярная экономика
- 10 · Логистика и склады
- 11 · Торгово-экспортный хаб
- 12 · Солнечный парк
- 13 · BESS & Smart Grid
- 14 · Цифровая инфраструктура
- 15 · Хаб гражданской защиты
- 16 · Навыки, R&D и обучение
- 17 · Служебное жильё
- 18 · Сообщество, события и wellness

Каждый кластер — отдельная сделка и первый результат

#	Klasteris	Назначение и первый результат	Posms
1	Административно-инвестиционный центр	Управление парком, единое окно для инвесторов, офисы	1
2	Photonics & Optics	Производство оптических компонентов, чистые помещения, кооперация	2
3	MedTech & Mediagon	Сборка медоборудования, сервис, обучение, экспорт	1–2
4	Glass Heritage & Design	Стекольная мастерская, музей, туристско-образовательный центр	3
5	Лёгкое производство	Гибкие цеха 200–1 500 м² для сборки, электроники	2
6	Строительные модульные системы	Модульные конструкции, окна, фасады, утепление	2–3
7	Дерево и биоэкономика	Деревообработка, паллеты, мебельные детали, биотопливо	1–2
8	AgroTech & Food	Хранение, переработка, холодные склады, упаковка	3
9	Циркулярная экономика	Сортировка чистых производственных остатков, ремонт, симбиоз	2–3
10	Логистика и склады	Склады, комплектация, распределение по коридору А6	1–2
11	Торгово-экспортный хаб	Шоурумы, консолидация экспорта, e-commerce	2
12	Солнечный парк	Солнечные панели на свободных площадях и кровлях, 3–8 МВт-пик*	2–3
13	BESS & Smart Grid	Аккумуляторы, управление нагрузкой, микросеть парка	2–3
14	Цифровая инфраструктура	Дата-узел, серверы, телеком-монта, IoT, видеонаблюдение	1–2
15	Хаб гражданской защиты	Укрытие, резервы, генераторы, площадка реагирования	2
16	Навыки, R&D и обучение	Учебный центр, лаборатории, подготовка кадров	2–3
17	Служебное жильё	Общежитие на 48–60 мест, студии, краткосрочное	2
18	Сообщество, события и wellness	Кафе, события, спорт, презентации продукции	3–4

* Показатели мощности (МВт-пик, МВт/МВт·ч) ориентировочны и уточняются по техническим условиям Sadales tīkls / AST.

Очерёдность по готовности и капиталоемкости

А — немедленно

1 · 3 · 7 · 10 · 14

Низкий/средний порог входа — первые арендаторы и операционные доходы уже сейчас.

Условие перехода: Безопасные здания, доступ, договоры и работающие сети.

В — ядро роста

2 · 5 · 11 · 15 · 16 · 17

Создают технологическую специализацию, кадры и устойчивость.

Условие перехода: Якорные партнёры, проектирование и утверждённый бюджет.

С — капиталоемкие

6 · 8 · 9 · 12 · 13

Требуют разрешений, сетевых условий, экологических и финансовых расчётов.

Условие перехода: ТЭО, спрос/оффтейк, финансирование и разрешения.

Д — завершающие

4 · 18

Усиливают бренд и общественную ценность после стабилизации экономики.

Условие перехода: Стабильный поток посетителей и оператор.

От стабилизации до международной платформы



Цели, слои финансирования и ближайшие шаги

КРІ мастер-плана

Показатель	18 мес.	36 мес.	6 gadi
Активные кластеры	5	10–12	15–18
Rezidenti	3–6	10–15	20+
Безопасная/введённая площадь	≥25%	≥55%	≥85%
Darba vietas	30–60	120–200	300+
Доходы / общие расходы	≥40%	≥80%	100%+

Финансирование по слоям

1 • Собственник	безопасность, обследования, документация, минимальный ремонт, маркетинг
2 • Арендаторы	адаптация помещений, оборудование, оборотный капитал
3 • Частные инвесторы	покупка/аренда участков, новые корпуса, JV и SPV
4 • Банки и лизинг	проекты под обеспечение активами с договорами аренды
5 • Публичные инструменты	гранты brownfield, энергоэффективность, ВИЭ, обучение — после проверки

Первые 100 дней

- Руководитель мастер-плана и ответственные за юр., тех., эко, энерго и коммерц блок
- Названия 18 кластеров и временная привязка к участкам № 1–18
- Карта каждого участка: площадь, здания, сети, ограничения, CAPEX, формат сделки
- Обследование приоритетных зданий и дороги; красные/жёлтые/зелёные зоны
- Запросы Sadales tīkls / AST и коммунальным операторам; доступные мощности
- Двухязычный инвестпакет: мастер-план, презентация, NDA/LOI; первый инвестиционный день

План реализации 2026 – 2029

2026 · H2

Землеустроительный проект,
межевание 18 участков и дороги,
кадастровая регистрация

2027

Открытие земельных книг по лотам ·
старт продаж PERLA · реконструкция
дороги и сетей

2027–2028

Реновация зданий DIAMANT (фаза 1) ·
первые арендаторы · договоры
сервитута и УК

2029

Фаза 2 реновации · заполнение парка ·
стабильный сервисный и арендный
доход

Livani Industrial Park — новая жизнь исторической промышленной площадки

18 участков · единая сервитутная дорога · 16 700 м² восстанавливаемых зданий · Latgale SEZ

SIA “Saprobalt” · Zaļā iela 23, Līvāni, LV-5316 · www.saprobalt.lv