

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Jūrmalā,
Drosmes ielā 7**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Jūrmalas valstspilsētas administrācija

Novērtējuma datums: 2025. gada 27. oktobris

Jūrmalas valstspilsētas administrācijai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Jūrmalā, Drosmes ielā 7, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1300 010 3304	Jūrmalas pilsētas ZG nodaļums:	100000501389
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 010 3304		
Darbnīcas kadastra apzīmējums:	1300 010 3304 001		
Garāžas kadastra apzīmējums:	1300 010 3304 003		
Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums:	1300 010 3304 004		
Pārbūves:	Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – darbnīcas ēkai izbūvētas piebūves (noliktavas). BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Nosakot Objekta tirgus vērtību, pārbūvju saskaņošanas izmaksas tika ņemtas vērā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Jūrmalas pilsētas pašvaldība
------------	------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	2 320	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēts pieslēgums elektrotīkliem, vietējais ūdensvads un kanalizācija.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta no asfaltētās Drosmes ielas, kas pieder pašvaldībai.		
Zonējums:	Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas tehniskās apbūves teritorijā (TA1).		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Darbnīca 001	1970.	1	281,1	Daļēji apmierinošs.
Garāža 003	1990.	1	17,2	Daļēji apmierinošs.
Administratīvā ēka 004	1972.	1	17,4	Daļēji apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Atzīme - atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā, un netraucēt to ekspluatāciju.
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	27.10.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2025. gada 27. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu, vai tiesvedības vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atzinumu izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 27. oktobrī ir **83 000 EUR** (astoņdesmit trīs tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **17 000 EUR**,
apbūves vērtība ir **66 000 EUR**.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	6
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	6
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	6
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	7
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	9
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	15
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	15
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	16
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	16
4.2. TIRGUS ANALĪZE	16
4.3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	18
4.4. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	21
5. SLĒDZIENS	22
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	23
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	24

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā	- 2 lapas;
2. pielikums	Būvju kadastrālo uzmērīšanas lietu kopijas	- 13 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdrukā	- 5 lapas;
4. pielikums	Izziņas kopijas	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Jūrmalā, Drosmes ielā 7, novērtēšanu 2025. gada 27. oktobrī.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 1300 010 3304) ar kopējo platību 2 320 m² un uz tā esošā apbūve – darbnīca (kad. apz. 1300 010 3304 001), garāža (kad. apz. 1300 010 3304 003), administratīvā ēka (kad. apz. 1300 010 3304 004), kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts, Jūrmalā, Drosmes ielā 7.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000501389, īpašuma kadastra nr. 1300 010 3304 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

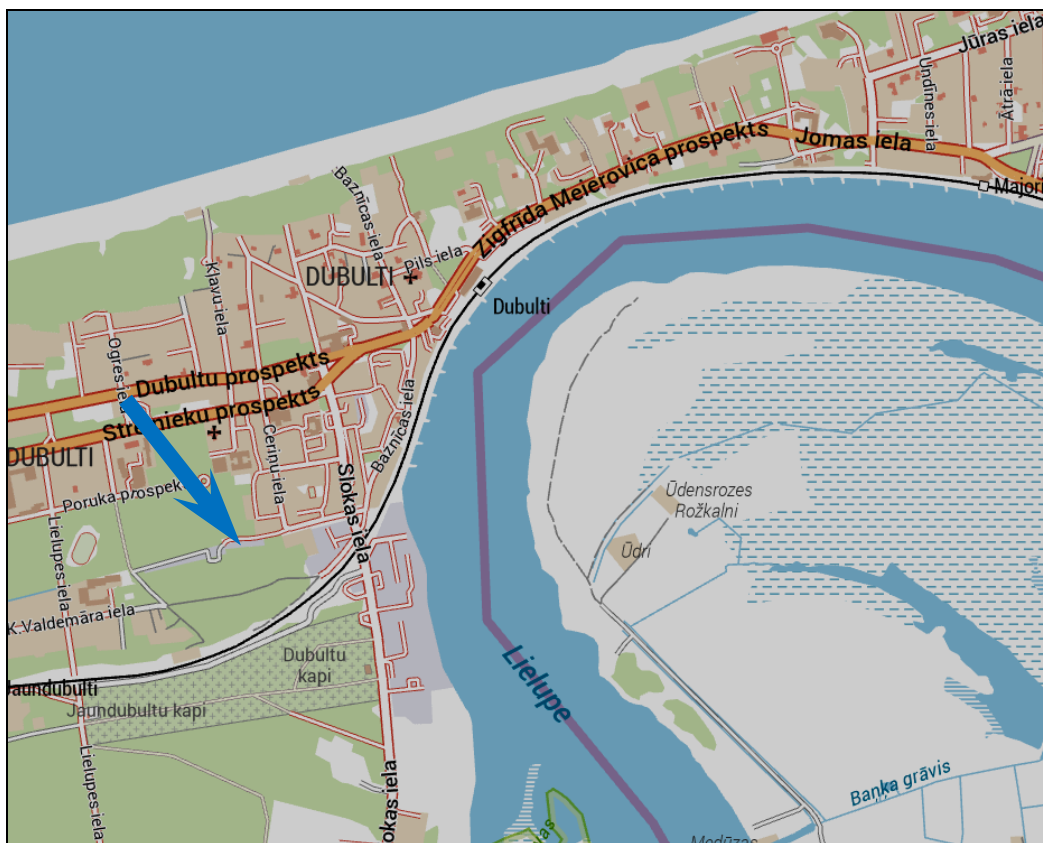
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

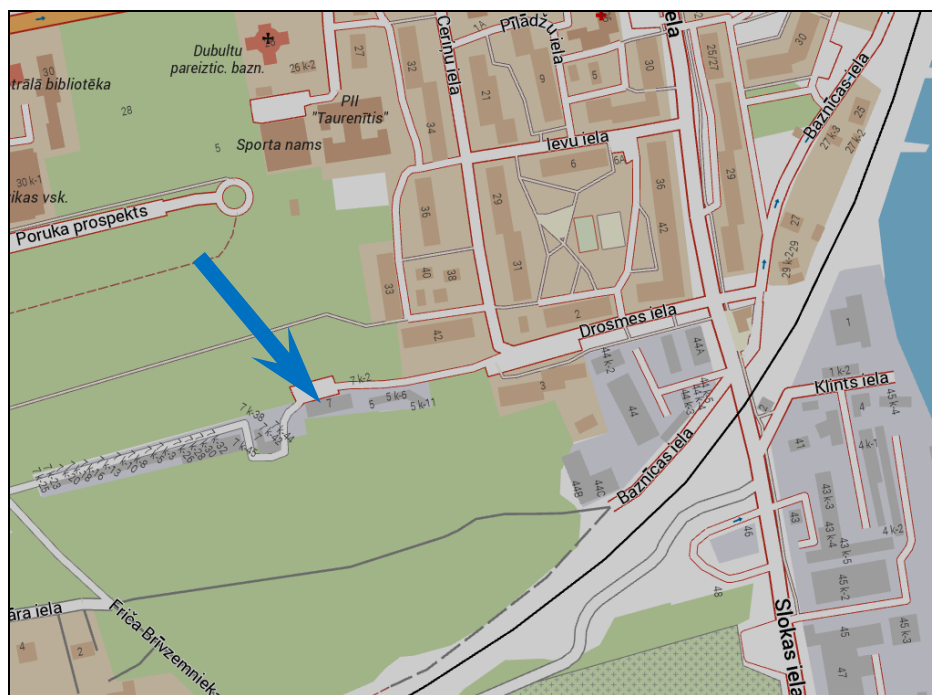
Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Dubultos, Drosmes ielas malā, kvartālā ko veido Drosmes, Lielupes, Slokas un Kr. Valdemāra ielas. Apkārto apbūvi veido komerciālas nozīmes ēkas un garāžas, blakus atrodas arī mežaudze. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā mazs, apkārtnē blīvi apzaļumota.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamā Drosmes iela ar asfalta segumu. Pa Drosmes ielu ir zemas intensitātes transporta plūsma. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana pie īpašuma ir atļauta, transportu iespējams novietot arī blakus esošajās ielās.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietas atrodas netālu. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes atrodas netālu esošajos Dubultos. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



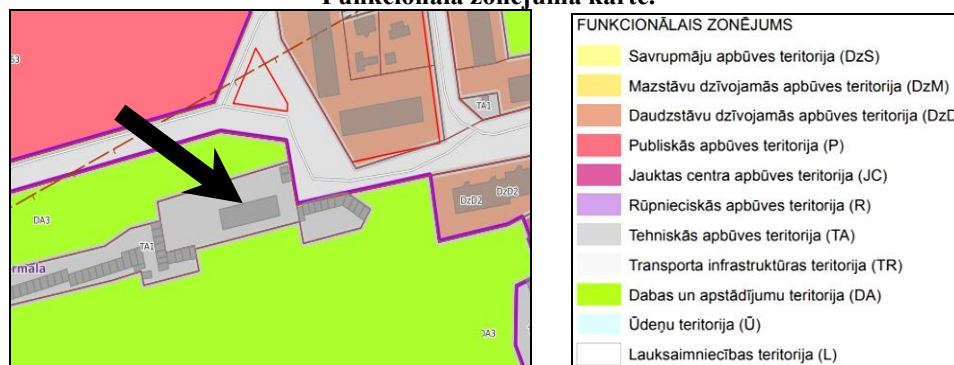


2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

- platība: 2 320 m²;
 forma: taisnstūrveida;
 reljefs: līdzens;
 apaugums: zālājs, atsevišķi koki;
 labiekārtojums: uz zemes gabala atrodas asfaltēti laukumi;
 nožogojums: daļēji koka žogs, koka iebrucamie vārti, daļēji esošo ēku apbūve.

Uz zemes gabala esošajai apbūvei ir pieejami sekojoši inženiertīkli – elektroapgāde, vietējais ūdensvads un kanalizācija.

Funkcionālā zonējuma karte.



2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 3 ēkas. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas un būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Darbnīca (kad. apz. 1300 010 3304 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	357,1	m ²
Būvtilpums:	1 143,0	m ³
Kopējā platība:	281,1	m ²
Stāvu skaits:	1	
Uzbūvēšanas gads:	1970. gads	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūra	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona	apmierinošs
Ailes:	logi – PVC ar stikla paketēm, koka vārtņes; ārdurvis – koka; iekšdurvis – koka; vārti – koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	
Ūdensapgāde:	vietējā	
Kanalizācija:	vietējā	
Apkure:	centrālās apkures katls ar cieto kurināmo	
Ventilācija:	dabiskā	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas	
Vājstrāvas tīkli:	apsardzes signalizācija	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas biroju telpas, darbnīcas, noliktavas, garāža, ģērbtuves, sanmezglis un palīgtelpas. Telpu griestu augstums no ~ 2,35 – 2,9 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Telpu iekšējā apdare kopumā ir apmierinoša vai daļēji labā tehniskā stāvoklī, birojos apdare ir mūsdienīga, atbilstoša telpu funkcijai, darbnīcu un noliktavu telpās apdare novecojusi.		

Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Tika konstatēti ēkas ārējās un iekšējās apdares, atsevišķu aiļu konstruktīvo elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji apmierinoša tehniskā stāvoklī.

Garāža (kad. apz. 1300 010 3304 003)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	17,2	m ²
Būvtilpums:	43,0	m ³
Kopējā platība:	17,2	m ²
Stāvu skaits:	1	
Uzbūvēšanas gads:	1990. gads	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	betona	apmierinošs
Ārsienas:	betona	apmierinošs
Pārsegumi:	betona	apmierinošs
Ailes:	vārti – koka	apmierinošs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Tika konstatēti ēkas ārējās apdares, elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji apmierinoša tehniskā stāvoklī.

Administratīvā ēka (kad. apz. 1300 010 3304 004)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	25,2	m ²
Būvtilpums:	58,0	m ³
Kopējā platība:	17,4	m ²
Stāvu skaits:	1	
Uzbūvēšanas gads:	1972. gads	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs
Ārsienas:	koka	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs
Ailes:	logi – PVC ar stikla paketēm; ārdurvis – metāla	apmierinošs
Jumts:	azbestcimenta loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	
Apkure:	krāsns	
Ventilācija:	dabiskā	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietots gaitenis un 2 kabineti. Telpu griestu augstums 2,15 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Telpu iekšējā apdare kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Tika konstatēti ēkas ārējās un iekšējās apdares, atsevišķu aiļu konstruktīvo elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

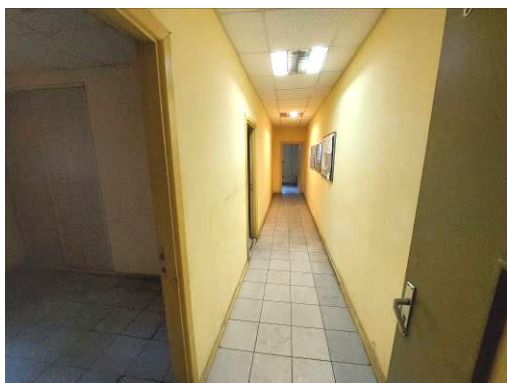
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka netika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 27. oktobrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI











3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – komerciālas nozīmes ēkas.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Jūrmalas pilsētas Dubultos;
- izbūvētas inženiertehniskās komunikācijas;
- asfaltēta piebraucamā iela.

Negatīvie:

- nepieciešami ievērojami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai;
- salīdzinoši maza zemes gabala un ēku kopplatība;
- nav saskaņotas pārbūves;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem pašlaik ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

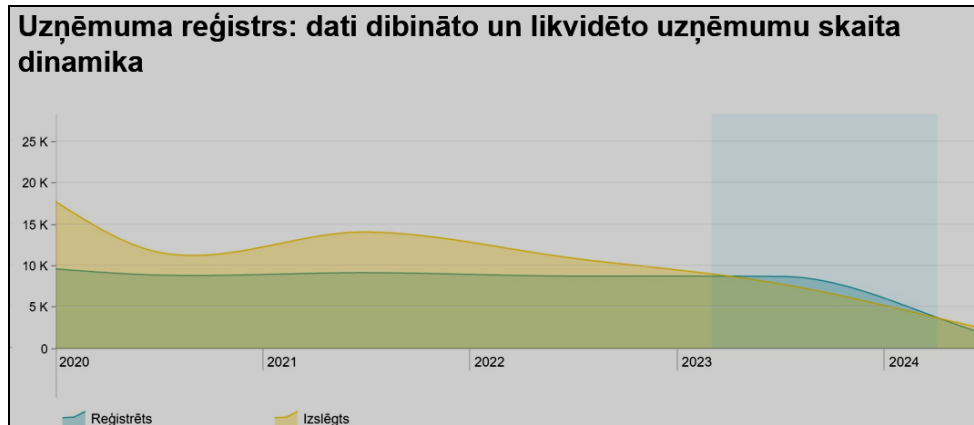
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalas pilsētā.

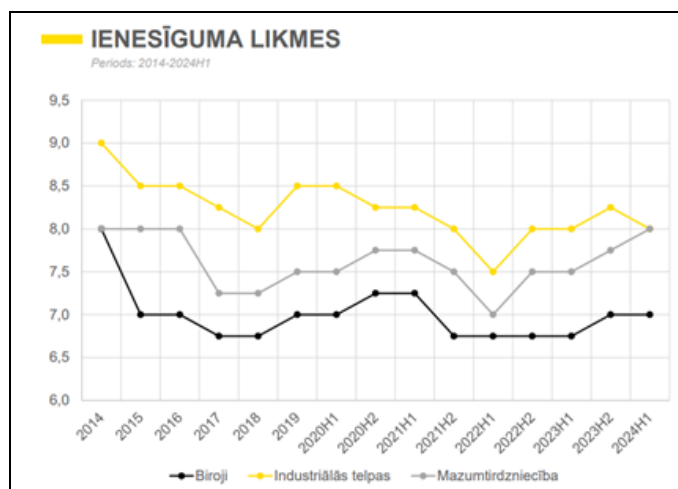
Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



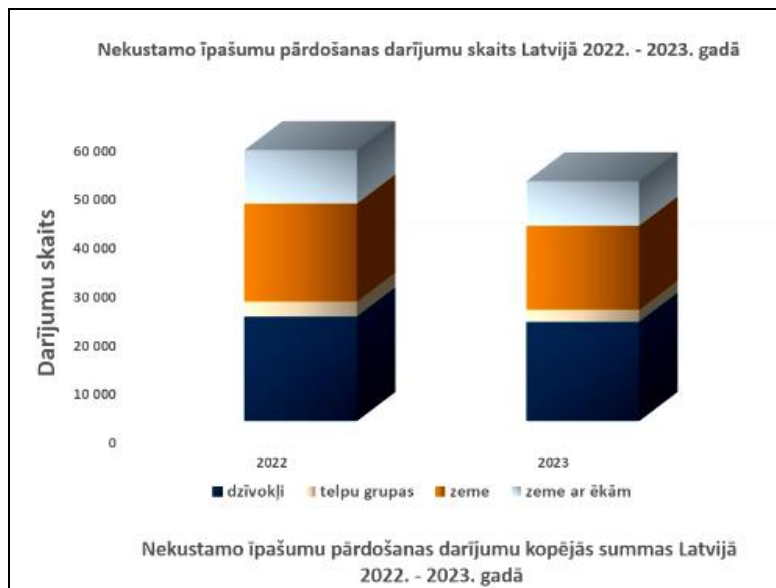
Avots: Arco Real Estate

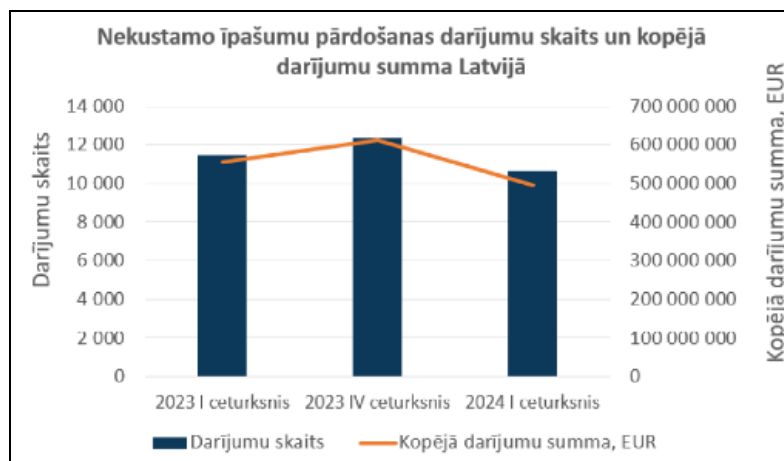
Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie

investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.



2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.





Avots: [Immostate](#)

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komerclatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 60 000 EUR (nelielas vai vidējas platības ēkas) līdz ~ 250 000 EUR (lielas vai vidējas platības ēkas) jeb no 180 – 450 EUR/m². Pēdējā gada laikā tika konstatēti aptuveni 4-5 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

4.3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem Jūrmalā. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Jūrmalā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Ventspils šoseja 45, Jūrmala (Sloka)*. Īpašuma sastāvā ietilpst noliktavu un biroju ēka. Ēkas kopējā platība 1 058,1 m², zemes gabala platība 11 320 m². Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 03.2025. par 250 000 EUR.
2. īpašums *Skolas iela 33B, Jūrmala (Kauguri)*. Īpašuma sastāvā ietilpst ražošanas ēka. Ēkas kopējā platība 377,2 m², zemes gabala daļas platība 2 185 m². Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 06.2024. par 70 000 EUR.
3. īpašums *Raiņa iela 112A, Jūrmala (Kauguri)*. Īpašuma sastāvā ietilpst veikala ēka. Ēkas kopējā platība 265,5 m², zemes gabala platība 834 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 07.2025. par 120 000 EUR.
4. īpašums *Vecais ceļš 1A, Jūrmala (Kūdra)*. Īpašuma sastāvā ietilpst veikala ēka. Ēkas kopējā platība 200,5 m², zemes gabala platība 2 173 m². Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 03.2024. par 60 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Drosmes iela 7, Jūrmala (Dubulti)	Ventspils šoseja 45, Jūrmala (Sloka)	Skolas iela 33B, Jūrmala (Kauguri)	Raiņa iela 112A, Jūrmala (Kauguri)	Vecais ceļš 1A, Jūrmala (Kūdra)
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	250 000	70 000	120 000	60 000
Darījuma laiks		03.2025.	06.2024.	07.2025.	03.2024.
Zemes platība, m ²	2320	11320	2185	834	2173
Ēkas platība, m ²	281,1	1058,1	377,2	265,5	200,5
Lietošanas mērķis	darbnīca	noliktavu un biroju ēka	ražošanas ēka	veikala ēka	veikala ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	labs	daļēji apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	236	186	452	299
Korekcijas:				Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu	
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 236	EUR 186	EUR 452	EUR 299
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 236	EUR 186	EUR 452	EUR 299
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	4%
		EUR 236	EUR 193	EUR 452	EUR 314
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	labāks	-10%
		EUR 236	EUR 193	EUR 407	EUR 330
5. Ēku platība		lielāka	17%	lielāka	5%
		EUR 276	EUR 203	EUR 407	EUR 323
6. Zemes platība		lielāka	-10%	mazāka	1%
		EUR 249	EUR 205	EUR 447	EUR 327
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 249	EUR 205	EUR 447	EUR 327
8. Ēku tehniskais stāvoklis		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 249	EUR 205	EUR 358	EUR 327
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 249	EUR 205	EUR 358	EUR 327
10. Palīgēkas		sliktāka	3%	sliktāka	3%
		EUR 256	EUR 205	EUR 369	EUR 336
11. Ēku uzlabojumi:					
- ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums, griestu augstums		labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums asfaltēti laukumi)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- īpašuma daļa vai dom. daļas u.c.		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			-5%		3%
		EUR 243	EUR 211	EUR 369	EUR 336
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		3%	14%	-18%	12%
Pārrēķinu korekcija		EUR 7	EUR 25	-EUR 83	EUR 37
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 257 590	EUR 79 521	EUR 97 891	EUR 67 440
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 257 590	EUR 79 521	EUR 97 891	EUR 67 440
Koriģētā 1 m² cena		EUR 243	EUR 211	EUR 369	EUR 336
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,20	0,20	0,30	0,30
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 302			
Nosacītā tirgus vērtība		EUR 84 997			
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		EUR 2 000			
Objekta tirgus vērtība		EUR 82 997			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir EUR 83 000.

4.4. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju un praksi, gadījumos, kad nav rodami tiešai salīdzināšanai izmantojami zemes gabalu pārdevumu dati, var izmantot vērtības sadalīšanas (alokācijas) metodi. Īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes cena parasti sastāda 15-25% no īpašuma kopējām izmaksām. Dažāda veida īpašumiem šī attiecība var būt dažāda, ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves vecumu un citus faktorus.

Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība, EUR
Zemes gabala vērtība	20.0%	17 000
Apbūves vērtība	80.0%	66 000
Kopā:	100%	83 000

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Jūrmalā, Drosmes ielā 7, ar kad.nr. 1300 007 4203, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 27. oktobrī ir **83 000 EUR** (astoņdesmit trīs tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **17 000 EUR**,
apbūves vērtība ir **66 000 EUR**.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicērbu un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)