

Signature valid

Digitally signed by MĀRIS LAUKALĒJS

Date: 2025.09.18 14:11:25 EEST

Location: 5928

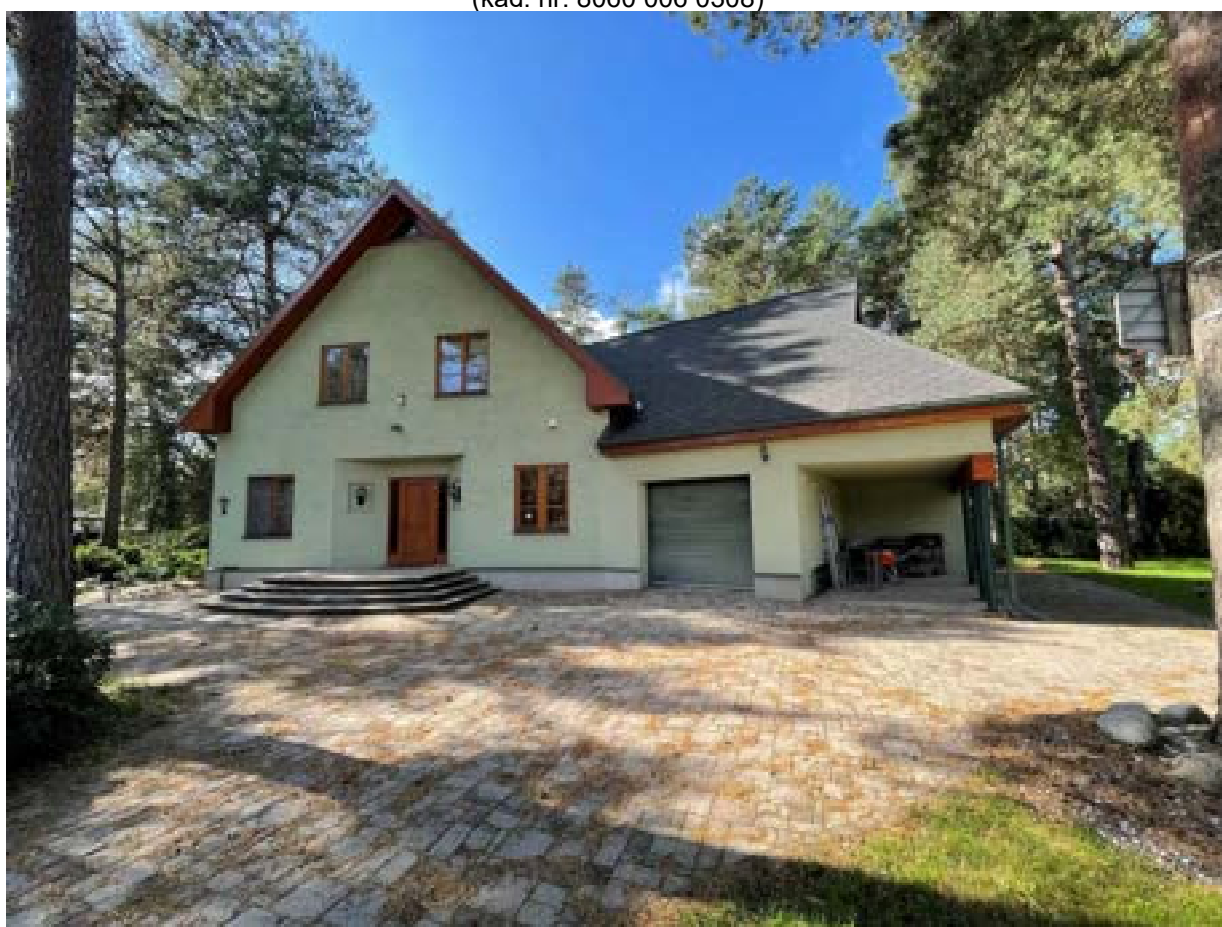
Reason: 130511

Vērtējuma Nr.: 25 – VER – 9346 – DzM

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Jūras muiža"

Akmeņu iela 7A, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-1024
(kad. nr. 8060 006 0308)



Darba izpildītājs: SIA "Arco Real Estate"
Latvijas īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis.

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

Akmeņu iela 7A, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-1024.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2025. gada 16. septembrī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistents ir iepazinies.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts:

objekts sastāv no:	Nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemes gabala (kad. apz. 8060 006 0878) un apbūves – dzīvojamā māja (kad. apz. 8060 006 0308 001).
kadastra numurs:	8060 006 0308
platības (saskaņā ar VZD KR datiem):	Zemes gabalam (kad. apz. 8060 006 0878) – 2317 kv.m. Dzīvojamai mājai (kad. apz. 8060 006 0308 001) – 429,5 kv.m., t.sk. ārtelpas 92,6 kv.m., t.sk. pagrabstāvs 31,7 kv.m.
stāvoklis:	Dzīvojamās mājas pamati, fasādes un jumta konstrukcijas pēc vizuālās apskates kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Iekšējās tehniskās stāvoklis kopumā ir labs.
pašreizējā izmantošana:	Zemes gabals ar uz tā esošo individuālo dzīvojamo ēku.
labākais izmantošanas veids:	Zemes gabals ar uz tā esošo individuālo dzīvojamo ēku.
infrastruktūra:	Vidēji attīstīta.
labierīcības:	Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, autonoma apkure.
ESG faktoru ietekme:	Nav konstatēta, skatīt 5. lpp, 13. lpp.
Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte:	Nav datu.
Atjaunojamās enerģijas izmantošana:	Netiek izmantota.
Ēkas nodošanas ekspluatācijā gads:	2012 (ieraksts ZG).
Nelikumīgās celtniecības pazīmes:	Nav konstatētas. Dzīvojamās ēkas plānojums dabā atbilst 2012. gada 4. jūlija VZD kadastra lietas plānam.
Īpašie pieņēmumi :	Nav.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 1209, īpašuma tiesības ir nostiprinātas juridiskai personai SIA "Jūras muiža".
Apgrūtinājumi:	 Apgrūtinājumi netiek uzskatīti par vērtību pazeminošu faktoru, jo tie īpašuma izmantošanu būtiski neierobežo. ✓ Nostiprināta hipotēka par labu SIA "BONO". Šajā novērtējumā objekta tirgus vērtība noteikta, kā brīva no šī apgrūtinājuma.
Vērtējuma mērķis:	Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana aizdevuma saņemšanai AS "BluOr Bank", "Capitalia" SE, SIA "smeGo Latvia", AS "Indexo" un SIA "SANDBOX FUNDING". Novērtējumu nedrīkst izmantot aizdevuma saņemšanai citā kredītiestādē vai iesniegšanai tiesā bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2025. gada 16. septembrī
Vērtēšanas datums:	2025. gada 16. septembrī
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica : SIA ARCO REAL ESTATE, reģ. Nr.40003323328
Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas Kompetences
sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20.
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs – Māris Laukalējs, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.
30, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs kopš 1998.gada. Atzīts Eiropas vērtētājs (Recognised European
Valuer) TEGoVA sertifikāts REV-LV/LĪVA/2016/1.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Akmeņu iela 7A, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-1024**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir 2025. gada 16. septembrī, ir noteikta:

EUR 391 000 (trīs simti deviņdesmit viens tūkstotis eiro).

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi Akmeņu iela 7A, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-1024, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 3 mēnešiem novērtēšanas dienā, tas ir 2025. gada 16. septembrī, ir noteikta:

EUR 273 000 (divi simti septiņdesmit trīs tūkstoši eiro).

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāju un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicamies par sadarbību!

SIA "Arco Real Estate"
Valdes loceklis. Vērtēšanas nodaļas vadītājs
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Māris Laukalējs
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30
Recognised European Valuer REV-LV/LĪVA/2016/1

Vērtējumu sagatavoja un objekta apskati veica:
SIA "Arco Real Estate"
Nekustamā īpašuma vērtētāja asistents
Oskars Dārziņš
Tālr.: +371 27004850

Saturs

1.Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Fotofiksācija.

2.Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Zemes gabala raksturojums.

Apbūves raksturojums.

3. Novērtējamā objekta vērtējums

3.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums

3.3. Nekustamo īpašumu tirgus raksturojums

3.4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

3.5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana

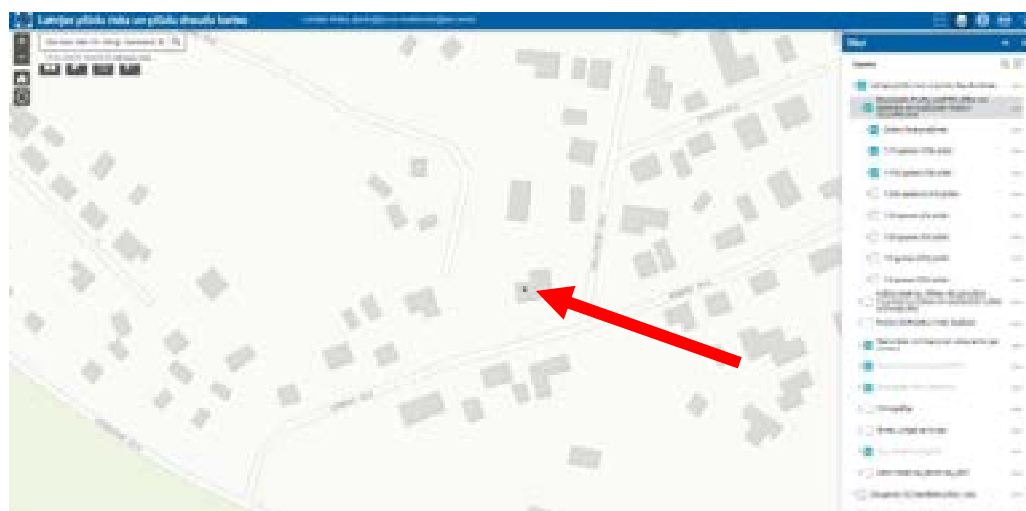
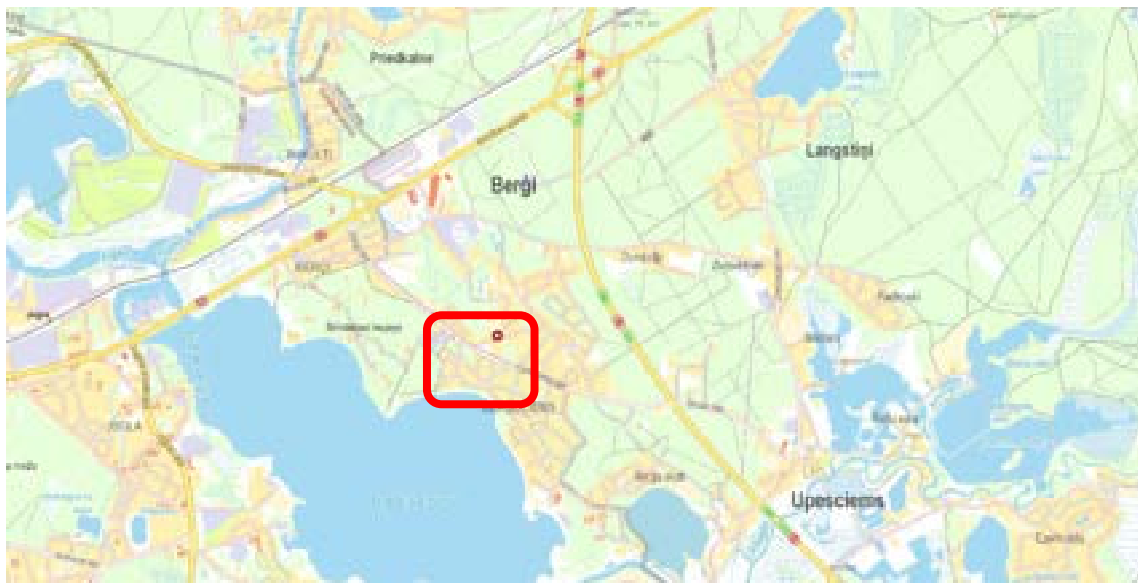
4.Slēdziens

5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Pielikumi

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



Novērtējamā objekta fotoattēli 2025. gada 16. septembrī.

1.-5. Attēls. Dzīvojamās ēkas fasādes.



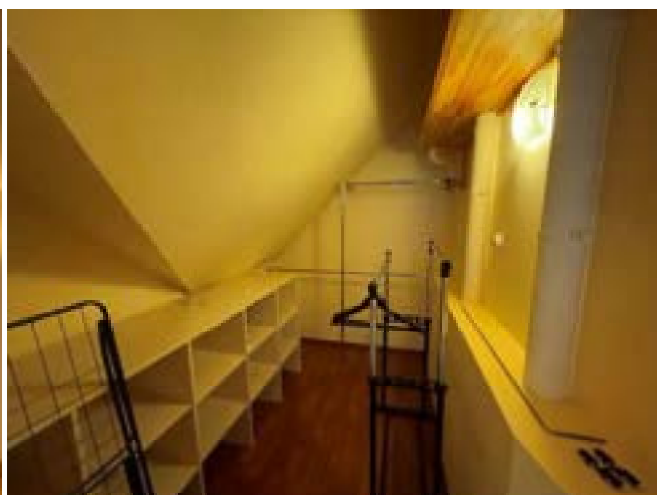
6.-7. Attēls. Dzīvojamās ēkas pagrabstāvs.

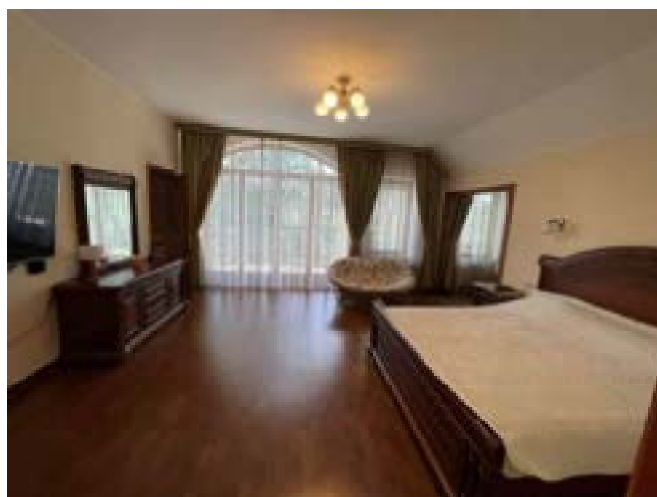


8. Attēls. Dzīvojamās ēkas garāža.



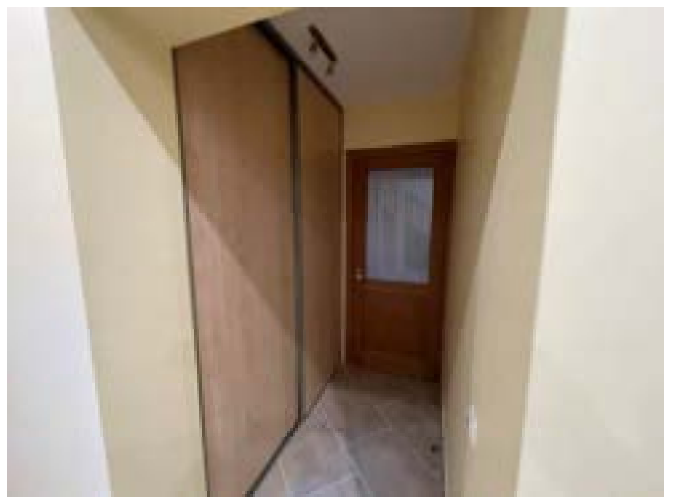
9.-17. Attēls. Dzīvojamās ēkas iekšējās otrajā stāvā.



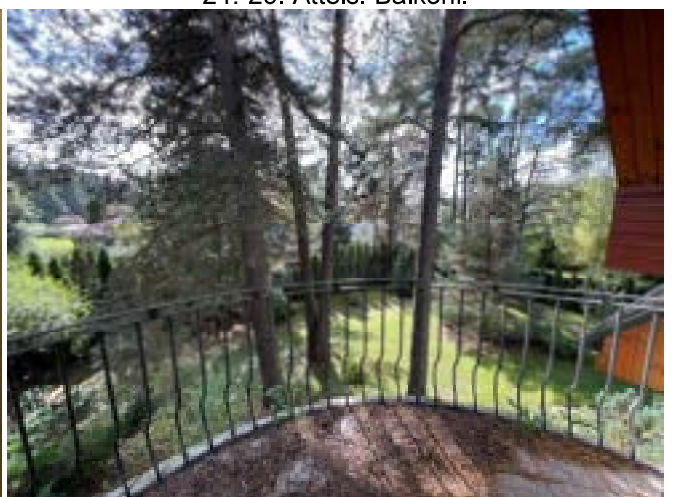


18.-23. Attēls. Dzīvojamās ēkas iekštelpas pirmajā stāvā.

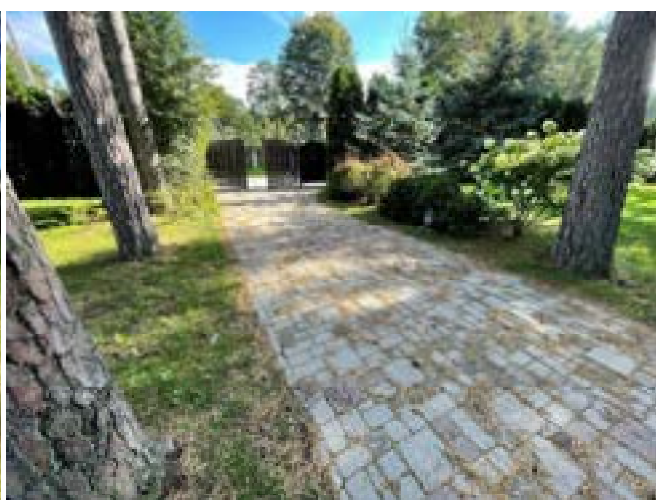




24.-25. Attēls. Balkoni.



26.-32. Attēls. Piemājas teritorija.





33.-34. Attēls. Piebraucamais ceļš.

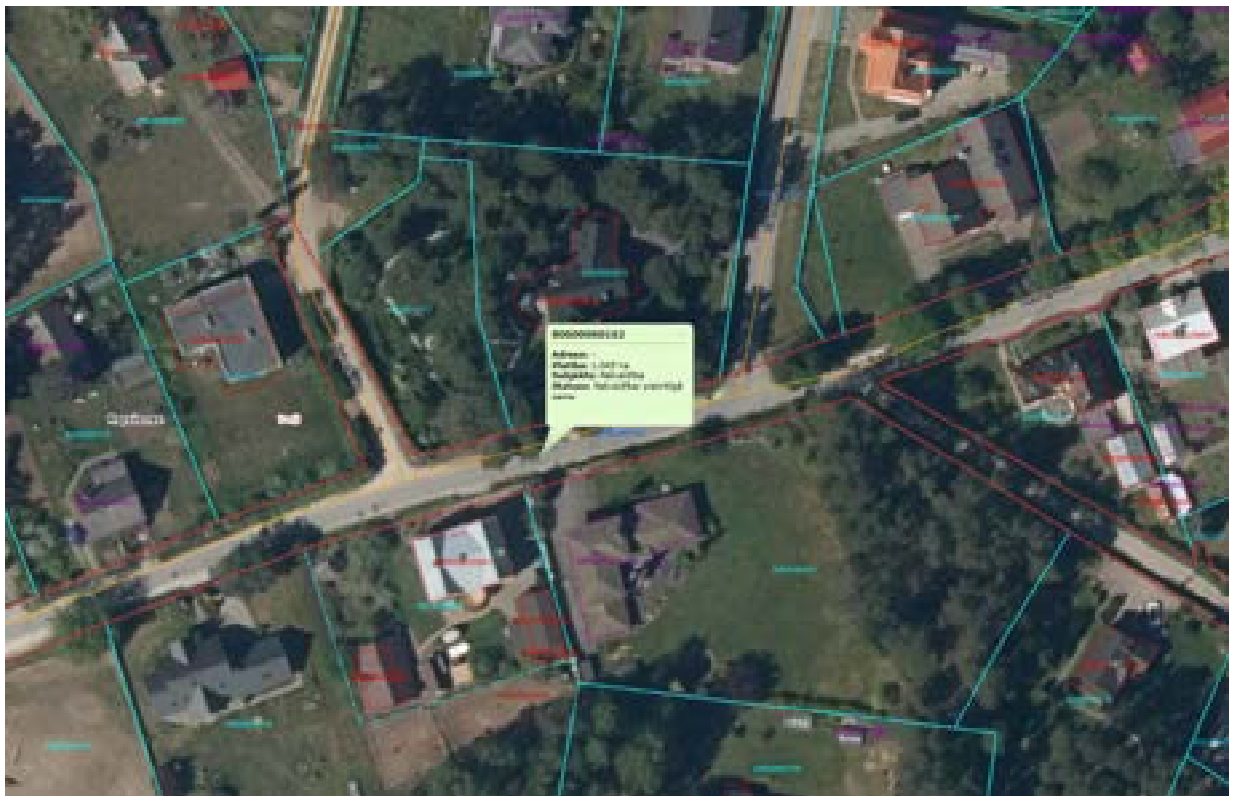


2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

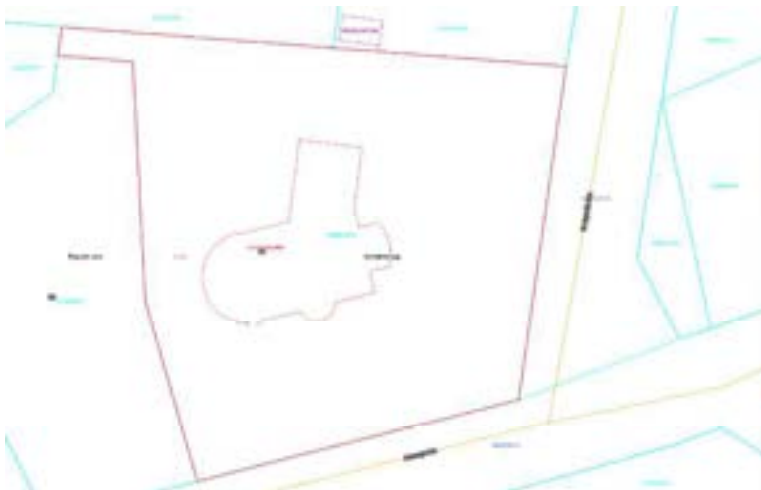
Atrašanās vietas raksturojums

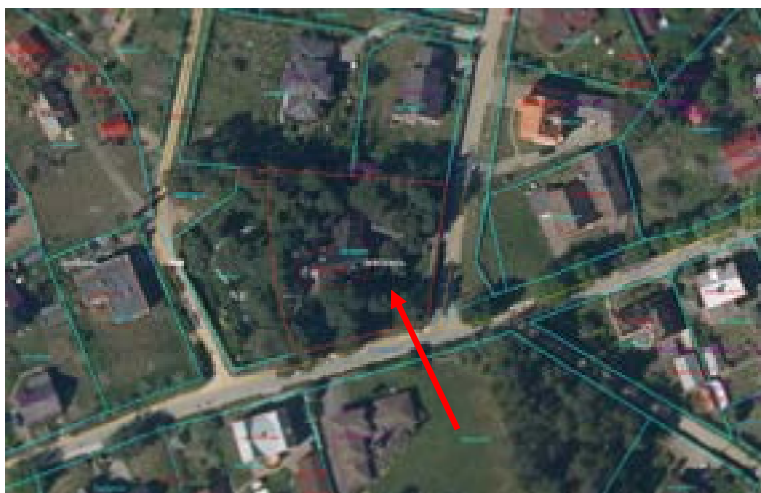
Berģi ir apdzīvota vieta Garkalnes pagasta Ropažu novadā, Rīgas tiešā tuvumā, 3 km no pagasta centra Bergos (Rīgā), 12 km no novada centra Ulbrokas un 14 km no Rīgas centra. Izvietojies pie Rīgas robežas un pa Upesciema ielu robežojas ar Rīgas pilsētas daļu Berģuciemu un Brīvdabas muzeju.

Piebraukšanas iespējas labas – pa pašvaldības asfaltētu ielu, kura atrodas ielu sarkanajās līnijās. Līdz ar to var uzskatīt, ka piebraukšana šobrīd ir fiziski un juridiski nodrošināta.



Zemes gabalu raksturojums.





Tab.1			
Zemes gabala raksturojums			
Zemes gabala kadastra apzīmējums	80600060878.		
Zemes gabala platība, kv.m.	2317		
t.sk. ielu sarkanās līnijās	0		
t.sk. apgrūtinājumu platības	inženiertehnisko komunikāciju aizsargjoslas		
Piebraukšana	laba	pa asfalta seguma ceļu	
Nožogojums	ir		
Vārti	ir		
Reljefs	līzens		
Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m		nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni	
Konfigurācija		neregulāras formas	
Labiekārtojums			
celiņi	ir		
zālājs	ir		
koku krūmu apaugums	ir	dekoratīvie stādījumi, reti lapu vai skuju koki	
laukumi	ir	bruģēti	
Pašreizējā izmantošana			
Atļautais izmantošanas veids	Savrupmājas apbūves teritorija		
Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās	nav		
Apbūves esamība	ir		
Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)			
	Informācijas avoti	Klimats un vide	Veiktie pasākumi
		Ietekme uz TV	
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reiz 10 gados	Plūdu riska un plūdu draudu karte	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reiz 100 gados	Plūdu riska un plūdu draudu karte	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par stipru lietusgāzu izraisītiem plūdiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vētras riskiem un to izraisītiem plūdiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par krasta erozijas riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par augsnes eroziju vai degradāciju	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par karstuma viļņu riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par ūdens stresa un sausuma ietekmi uz ūdensapgādi	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vides piesārņojumu	nav datu	nav	
Bīstamu objektu tuvums	nav datu	nav	
Dabas resursu karjeru tuvums	nav datu	nav	
Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība	nav datu	nav	
Informācija par trokšņu piesārņojumu	nav datu	nav	
Citi novērojumi	nav	nav	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	nav	

Tab.2				
Ēkas raksturojums			Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte	nav datu
Ēkas kad.apz.	80600060308001		Energoefektivitāte	nav datu
Izmantošanas veids	dzīvojamā māja		Energoefektivitātes sertifikāta veids	
Apbūves laukums, kv.m.	299,5		Sertifikāta derīguma datums	
Ēkas apjoms, kub.m.	1349		Energoefektivitāte klase apkurei	
Stāvu skaits, virszemes	2		Primārās enerģijas novertejums	
Pagrabstāvs	1		Gandrīz nulles enerģijas ēka	
Kopējā platība, kv.m.	429,5		Atbilstība minimālenergoefekt. prasībām	
t.sk. ārtelpu	92,6			
pagrabstāva	31,7			
iekštelpu	305,2		Ērtības, labiekārtojums	
apkurināmā platība	305,2		Viedās mājas vadības sistēma	nav
Nolietojums, pēc kadastra,%	0		Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	-
Eksploataācijas uzsākšana, gads	2012		Gaisa kondicionēšanas sistēma	nav
Nodošana ekspluatācijā, gads	2012 (ieraksts ZG)		Ventilācija	dabīgā
Kadastra lietas datums	04.07.2012		Gaisa rekuperācijas iekārtas	nav
Elektroauto uzlādes iespējas	nav			
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	ir		Atjaunojamā enerģija, kWh/gadā	jauda, kWh/gadā
Sabiedriskais transports	ir		Saules enerģija, karstā ūdens sildīšanai	nav nav datu
Pieejamība personām ar invalid.	nav		Zemes siltumsūkņa iekārtas apkurei	nav nav datu
Tehniskais stāvoklis pārvaldība			Gaisa siltumsūkņa apkurei	nav nav datu
Nesaskaņotas pārbūves	nav		Vēja enerģija, elektrības ražošanai	nav nav datu
Ēkas mūsdienīgums	atbilst		Hidroenerģijas iekārtas elektr. ražošanai	nav nav datu
Trūkumi, neatbilstība prasībām	nav		Saules enerģija, elektrības ražošanai	nav nav datu

Tab.3							
Ēkas konstruktīvie parametri, inženierkomunikācijas.							
Pamatu konstrukcija		Vizuāli konstatēti bojājumi	Tehn.stāv. rakstr.	Pāsegumi (starpstāvu)		Vizuāli konstatēti bojājumi	Tehn.stāv. rakstr.
laukameņu mūris				koka konstrukcijas	x	nav	labs
ķieģeļu mūris				dzelzbetona panelu			
dzelzbetons	x	nav	labs	monolītā dzelzbetona			
monolīta betona plāksne							
pāļu konstrukcijas				Logi, durvis			
stabveida				Logi PVC stiklapakešu	x	nav	labs
				Logi alumīnija stiklapakešu			
Nesošais karkass/ārsienas				Logi koka stiklapakešu			
gulbūves konstrukcija				Logi koka odertipa			
koka karkasa				Ārdurvis metāla			
ķieģeļu mūra				Ārdurvis koka			
laukameņu mūris				iekšdurvis koka	x	nav	labs
vieglobetona bloku	x	nav	labs	iekšdurvis PVC			
monolītā betona							
dzelzbetona kolonnu/siju				Inženierkomunikācijas			labs
cits				elektrības pieslēgums	x		
ar siltinājumu				ūdens (centralizētā apgāde)	x		
				ūdens (vietējā- urbums/spice)			
Jumta konstrukcijas				kanalizācija (centralizētais pieslēgums)	x		
koka konstrukcijas	x	nav	labs	kanalizācija (vietējā - septiķis)			
dzelzbetona konstrukcijas				kanalizācija (vietējā - cits)			
metāla karkasa konstrukcijas				gāzes pieslēgums	x		
savietotā tipa				gāze (vietējā - rezervuāra)			
				apkure centralizētā	x		
Jumta segums				apkure - vietējā	x		
koka šindeļu							
kārniņu				Apkures veids			labs
bitumena šindeļu	x		labs	malkas krāšņu apkure			
cits				kamīna apkure	x		
betona dakstiņu				malkas apkures katla			
metāla dakstiņu				gāzes katla	x		
				šķidrā kurināmā katla			
				"siltās grīdas"	x		
Ārējā apdare				siltumsūknis (gaiss/gaiss)			
dekoratīvs apmetums	x	nav	labs	siltumsūknis (gaiss/ūdens)			
dekoratīvās apdares plāksnes							
koka dēļu apšuvums				Dūmvads			labs
ķieģeļu mūris				Ķieģeļu			
krāsojums	x	nav	labs	Metāla			
				Cits	x		
Kāpnes							
koka konstrukciju	x	nav	labs				
metāla konstrukciju							
betona konstrukciju							
Ēkas tehniskā stāvokļa kopējais raksturojums				Labs			

Tab.4																
Telpu apdares raksturojums		Virtuve/istaba		Sanmezgls		Sanmezgls		tualete		Istaba		Istaba		Istaba		Istaba
		Bojājumi, tehn.stāv.		Bojājumi, tehn.stāv.		Bojājumi, tehn.stāv.		Bojājumi, tehn.stāv.		Bojājumi, tehn.stāv.		Bojājumi, tehn.stāv.		Bojājumi, tehn.stāv.		Bojājumi, tehn.stāv.
Grīdas																
Flīžu segums	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs								
Lamināts																
Parkets	+	Labs							+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs
Koka dēļu																
Linolejs																
Mikstais segums																
Cits																
Sienas																
Flīžu segums			+	Labs	+	Labs	+	Labs								
Krāsotas/tapetes	+	Labs							+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs
Tapešu apdare																
Paneļu apdare																
Dēļu apdare																
Cits																
Griesti																
Krāsoti	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs
Tapešu apdare																
Paneļu apdare																
Dēļu apdare																
Cits																
Logi																
Koka oderlogi																
Pakešu logi PVC rāmji																
Pakešu logi koka rāmji	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs
Pakešu logi alumīnija rāmji																
Durvis																
Koka masīvkoka																
Līmētas koka konstr.	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs	+	Labs
PVC tipa																
MDF tipa																
Cits																

Telpu grupu plāns

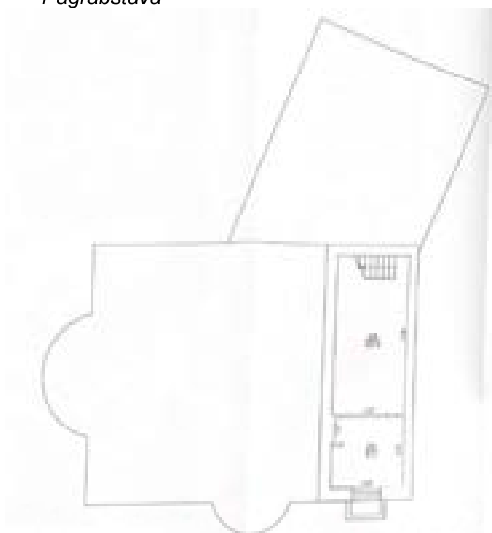
Pirmajā sāvā



Otrajā stāvā



Pagrabstāvā



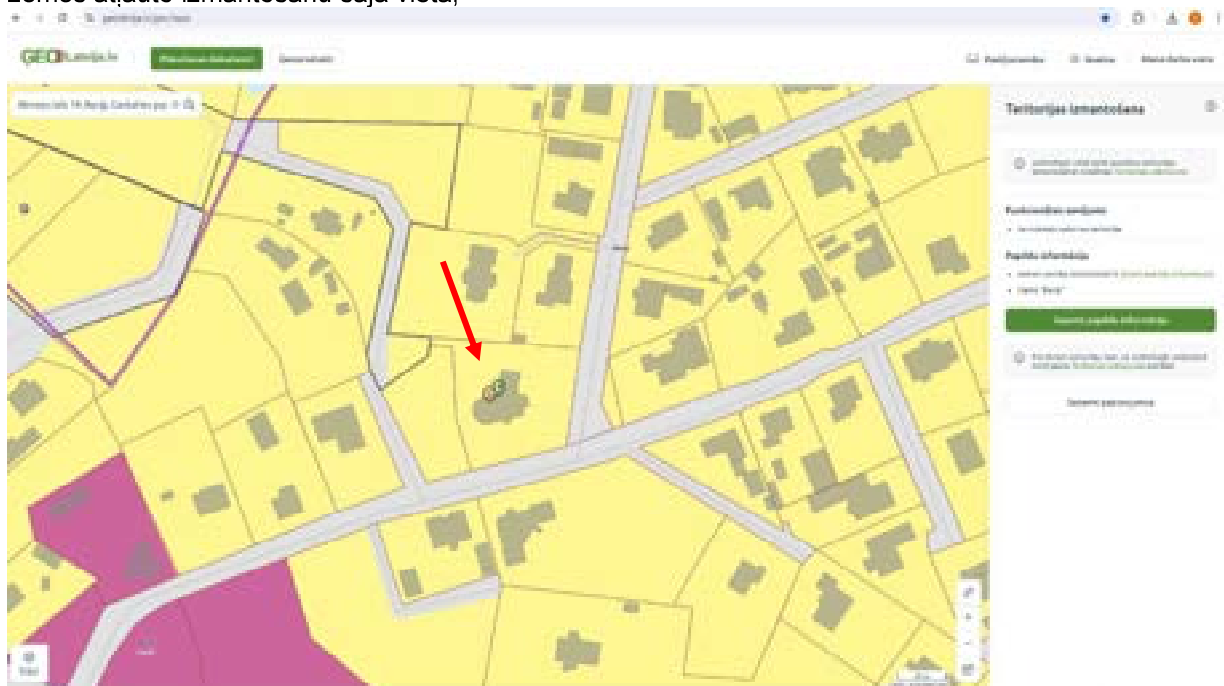
3. Novērtējamā objekta vērtējums

3.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

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 vērtība būs visaugstākā.” (LVS-401-0.p.6.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā,



Savrupmāju apbūves teritorija

- 2) atrašanās vietu Berģi, Garkalnes pagasts;
 - 3) tuvākās apkārtnes apbūvi – tikai individuālās dzīvojamās ēkas;
 - 4) nekustamo īpašumu tirgus situāciju – stabilu interesi par individuālo dzīvojamo apbūvi Berģos;
 - 5) objekta plānojumu un tehnisko stāvokli;
 - 6) pašreizējo izmantošanu – zemes gabals ar uz tā esošo individuālo dzīvojamo ēku,
- secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir zemes gabals ar uz tā esošo individuālo dzīvojamo ēku, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

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

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,
- lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),
- Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process.

Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustāmā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$V = NOI/R$, kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriskā" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek

izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,

- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo šādi zemes un būvju īpašumi tiek izmantoti individuālo dzīvojamā māju būvniecībai un nevis kā ienākumus nesoši nekustami īpašumi. Bez tam aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

Salīdzināmo darījumu pieeja tiek pielietota, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīgiem nekustamajiem īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvizmaksas novadā bieži neatbilst darījumu summām.

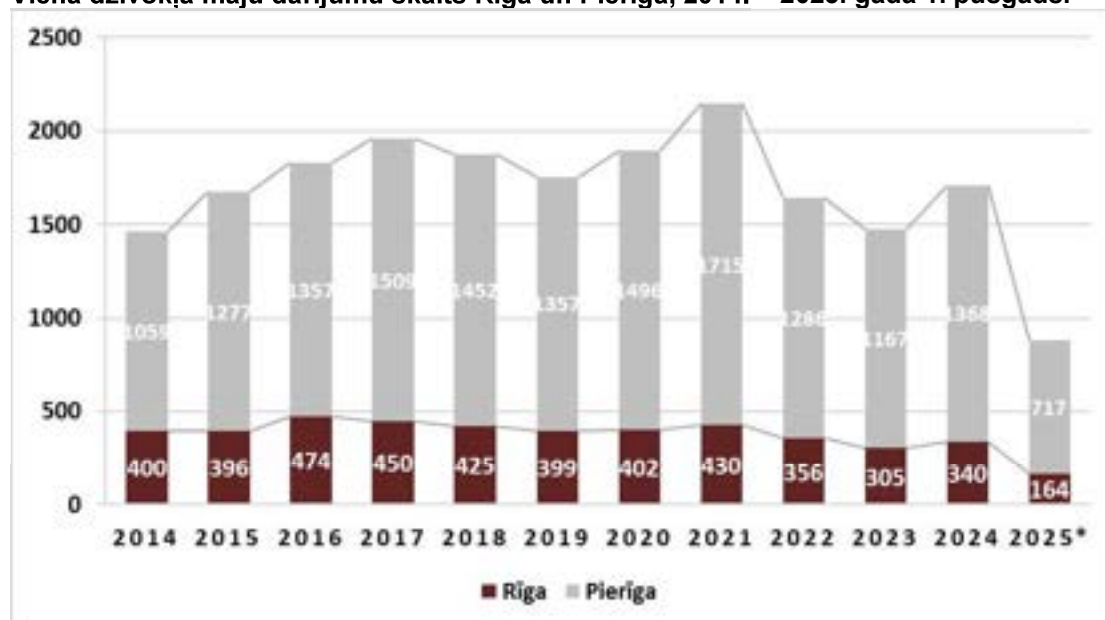
3.3. Nekustamo īpašumu tirgus raksturojums.

Vienģimeņu privātmājas

2025. gada 1. pusgadā Rīgā un Rīgas apkārtnē privātmāju tirgū aktivitāte ir lielāka nekā 2024. gada 1. pusgadā. Kopējais privātmāju darījumu skaits ir par 13 % lielāks. Darījumu skaits lielāks ir gan Rīgas pilsētā (+13 %), gan Rīgas apkārtnē (+ 13 %). Savukārt, ja salīdzina ar 2024. gada otro pusgadu, kopējais privātmāju darījumu skaits šogad pirmajā pusē ir mazs – par 5 %. Augstākais privātmāju darījumu skaits pēdējo 11 gadu laikā reģistrēts 2021. gadā.

Rīgā privātmāju cenas palielinājušās – 2025. gada pirmajā pusē darījumu cenas pieaugušas vidēji par 8 %. Līdzīgas tendences bija vērojamas Rīgas apkārtnē, kur privātmāju cenām bija arī vērojams neliels cenu pieaugums. 2025. gada 1. pusgadā Rīgas apkārtnē privātmāju cenas palielinājušās vidēji par 3 %. Pēdējo gadu laikā samazinājās pieprasījums gan Rīgā, gan Pierīgā pēc privātmājām, kurās nepieciešami būtiski ieguldījumi to atjaunošanā. Pieprasījums pēc dārgām un ekskluzīvām privātmājām par cenu virs 300 000 EUR joprojām bija novērojams arī 2025. gadā. Šādu privātmāju darījumu skaits Rīgas apkārtnē saglabājies līdzīgs kā iepriekšējā gadā, bet Rīgā būtiski palielinājies salīdzinājumā ar 2024. gadu.

Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgā un Pierīgā, 2014. – 2025. gada 1. pusgads.



*2025. gada 1.pusgads.

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aktivitātei jaunu privātmāju būvniecībā pēdējos četros gados bija tendence mazināties salīdzinājumā ar 2021. gadu, kad izsniegto būvatļauju skaits bija būtiski augstāks nekā iepriekš. 2025. gada 1. pusgadā izsniegtas par 1 % mazāk būvatļauju salīdzinājumā 2024. gada 2. pusgadu. Savukārt, ja salīdzina ar pagājušā gada pirmo pusgadu, izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm šogad ir par 4 % mazāks. Vienģimeņu dzīvojamās mājas 2025. gadā joprojām lielākoties tika būvētas pašu vajadzībām.

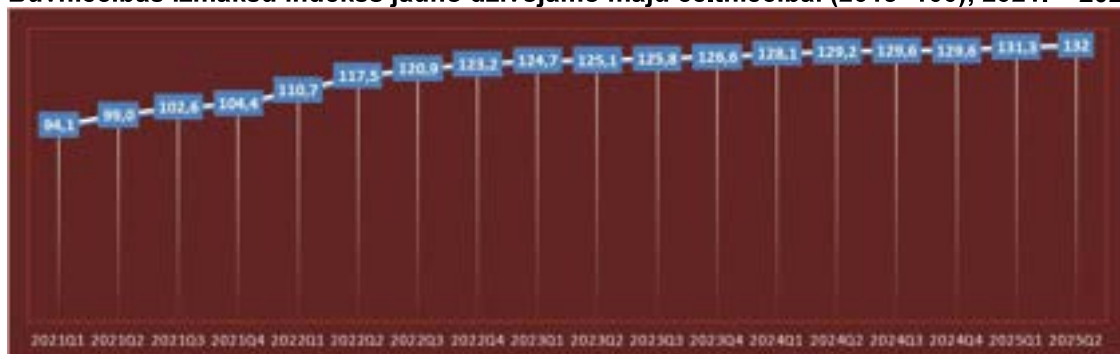
Izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm Latvijā, 2023. – 2025. gads



Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas turpināja palielināties arī 2025. gadā. 2025. gada vidū būvniecības izmaksas dzīvojamajām ēkām, salīdzinājumā ar 2024. gada vidu, palielinājušās par 2 %. Ņemot vērā būvniecības izmaksu kāpumu, privātmāju cenas gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē, kur notiek aktīvākā būvniecība, turpināja pieaugt. 2025. gadā cenu pieaugums Rīgas apkārtnē ir aptuveni līdzīgs būvniecības izmaksu kāpumam. Arī 2023. un 2024. gadā privātmāju cenu pieaugums Rīgas apkārtnē nepārsniedza būvniecības izmaksu kāpumu.

Būvniecības izmaksu indekss jauno dzīvojamo māju celtniecībai (2015=100), 2021. – 2025. gads

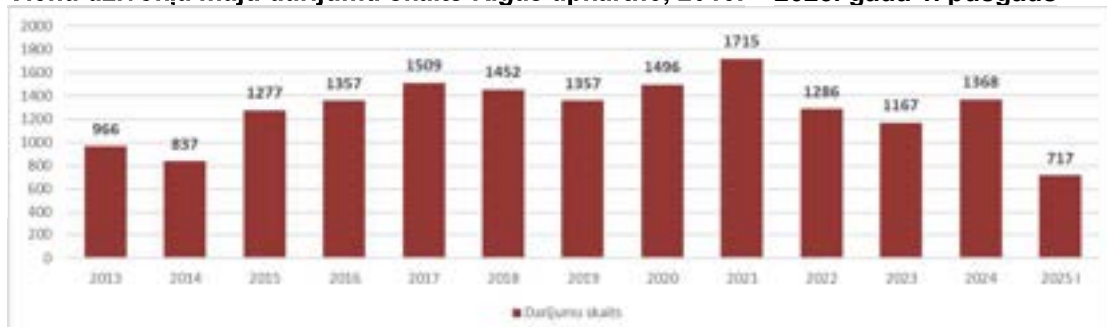


Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Vienģimenes privātmājas Rīgas apkārtnē

2025. gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtnē nav mazinājusies, ja salīdzina ar 2024. gadu. Kā liecina Valsts zemes dienesta darījumu dati, 2025. gada pirmajā pusē Rīgas apkārtnes novados reģistrēti 717 privātmāju darījumi. Šis rādītājs ir augstāks nekā puse no 2024. gada darījumu skaita. Salīdzinājumā – 2024. gada pirmajā pusē reģistrēti 632, bet 2023. gada pirmajā pusgadā 538 privātmāju darījumi.

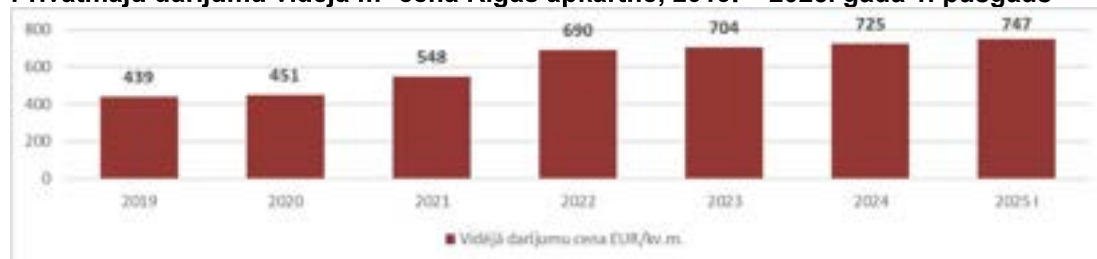
Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgas apkārtnē, 2013. – 2025. gada 1. pusgads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Galvenie faktori, kas ietekmēja privātmāju cenu, bija atrašanās vieta, ēkas celšanas gads, komunikācijas, zemes gabala platība, izmantotie būvmateriāli un iekšējā apdare. Ņemot vērā, ka darījumu skaits palielinās un kredīti arī kļuvuši pieejamāki, 2025. gadā privātmāju cenas Pierīgā ir palielinājušās. 2025. gada pirmajā pusgadā privātmāju cenas Rīgas apkārtnē pieaugušas vidēji par 3 %. Vidējā darījumu cena pakāpusies līdz 747 EUR/m².

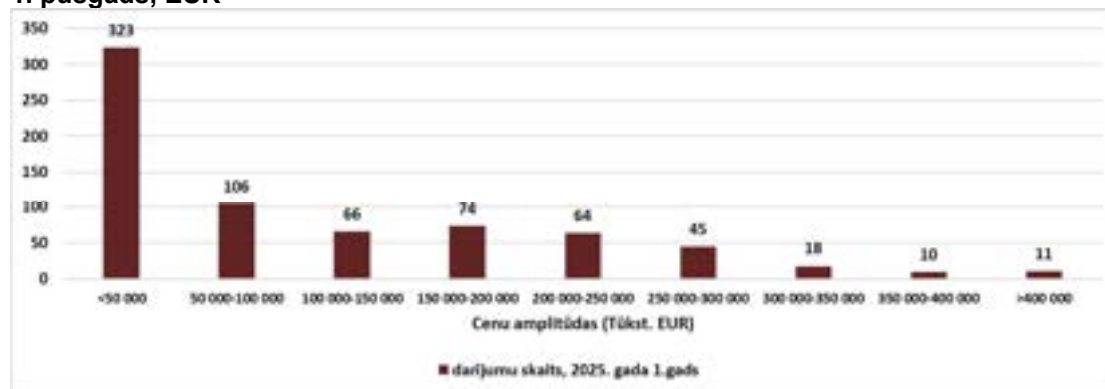
Privātmāju darījumu vidējā m² cena Rīgas apkārtnē, 2019. – 2025. gada 1. pusgads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī 2025. gadā lielākā daļa privātmāju darījumu Rīgas apkārtnē tiek reģistrēti par summu līdz 50 000 EUR. 2025. gada pirmajā pusē tie bija gandrīz puse, jeb 45 % no kopējā darījumu skaita. Šajā cenu kategorijā arī iepriekšējos gados ietilpa aptuveni puse darījumu. Galvenokārt tās bija nelielas privātmājas un dārza mājas bijušajos dārkopības kooperatīvos Olaines, Siguldas, Ķekavas un Saulkrastu novados. Arī cenu amplitūdā no 50 000 līdz 100 000 EUR privātmāju darījumu skaits ir salīdzinoši augsts. 74 darījumi reģistrēti no 150 000 līdz 200 000 EUR cenu robežās. Šajā cenu amplitūdā visvairāk darījumi notikuši Ropažu novadā. Privātmāju, kuru summa pārsniedza 400 000 EUR, darījumu skaits 2025. gadā nav mainījies. Šajā cenu kategorijā pusgada laikā Rīgas apkārtnē reģistrēti 11 darījumi, kas ir aptuveni 2 % no darījumu kopskaita, kas ir tieši tāds pats rādītājs kā 2024. gadā. Darījumi par tik augstām cenām notikuši tikai Mārupes un Ropažu novados. Mārupes novadā reģistrēti 8 šādi darījumi, bet Ropažu novadā 3 darījumi. Privātmājas par tik augstām cenām piedāvājumā 2025. gada vidū joprojām bija daudz. Ekskluzīvu privātmāju (vērtībā virs 500 000 EUR) darījumu skaits ir samazinājies – 2025. gada pirmajā pusē bija reģistrēti tikai 5 šādi darījumi. Salīdzinājumā – iepriekšējos 4 gados darījumi, kas pārsniedza šo cenu robežu, bija 12-15 ik gadu. Ja 2024. gadā divi darījumi pārsniedz 700 000 EUR robežu, tad 2025. gada pirmajā pusē neviens privātmājas darījums nav pārsniedzis šo summu.

Pierīgā esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pa cenu amplitūdām, 2025. gada 1. pusgads, EUR



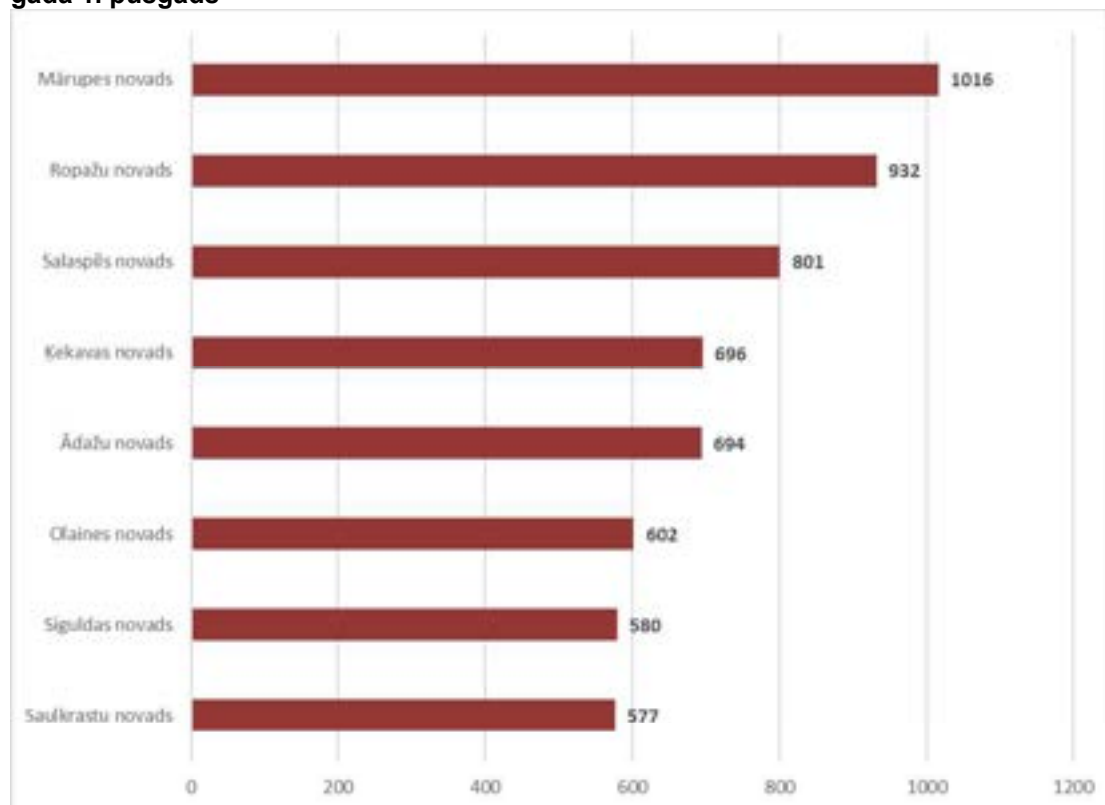
Avots: Valsts zemes dienests

Privātmāju augstākā pārdošanas cena Rīgas apkārtnē 2025. gada pirmajā pusē reģistrēta 630 000 EUR. Dārgākais darījums noticis Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Upesciemā, kur pārdota 2023. gadā celta privātmāja. (Salīdzinājumā – 2024. gadā dārgākais privātmājas darījums bija 2 350 000 EUR, bet 2023. gadā – 730 000 EUR). Citos darījumos privātmāju cenas nepārsniedza 560 000 EUR. Darījumos virs 400 000 EUR dominēja pēdējos gados būvētas ekskluzīvas privātmājas, ar augstas kvalitātes telpu apdari.

Privātmāju augstākās cenas 2025. gadā bija Mārupes novadā, kur vidējā privātmāju darījumu cena sasniedza 1016 EUR/m². Vidējā darījumu cena salīdzinājumā ar 2024. gadu Mārupes novadā samazinājusies (-23 %). Jāmin, ka 2024. gadā salīdzinājumā ar 2023. gadu Mārupes novadā vidējā darījuma cena palielinājās par 23 %. Līdz ar to privātmāju darījumu vidējā cena Mārupes novadā

atgriezusies 2023. gada līmenī. Privātmāju darījumu cenas Mārupes novadā lielākoties nepārsniedza 400 000 EUR – tikai 10 % darījumu pārsniedza šo cenu robežu.

Individuālo dzīvojamo māju ar zemes gabalu darījumu vidējā m² cena Rīgas apkārtnē, 2025. gada 1. pusgads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS.

Viszemākās cenas privātmājām bija Olaines, Saulkrastu un Siguldas novadā. Vidējā cena Saulkrastu un Olaines novadā 2025. gadā nedaudz palielinājusies, bet Siguldas novadā samazinājusies dēļ liela darījumu skaita īpatsvara ar nelielām privātmājām bijušajos dārzkopības kooperatīvos.

Privātmāju cenas Pierīgā, 2025. gada 1. pusgads

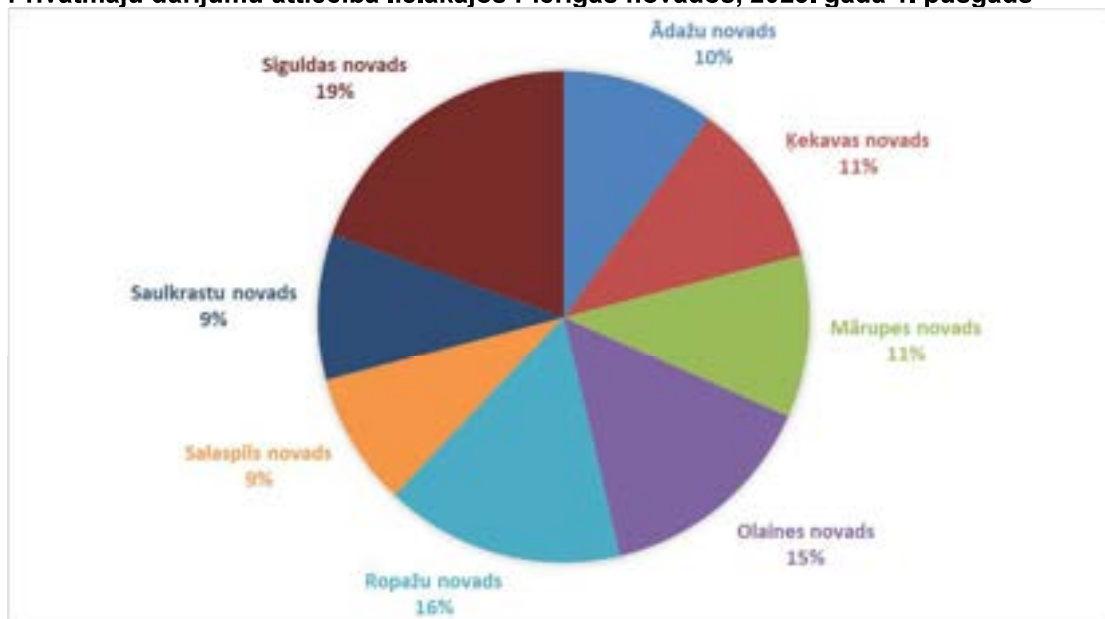
	Zemākā cena	Augstākā cena
Ādažu novads	€ 45 000	€ 390 000
Kekavas novads	€ 25 000	€ 350 000
Mārupes novads	€ 130 000	€ 550 000
Olaines novads	€ 20 000	€ 215 000
Ropažu novads	€ 40 000	€ 420 000
Salaspils novads	€ 40 000	€ 260 000
Saulkrastu novads	€ 30 000	€ 230 000
Siguldas novads	€ 30 000	€ 310 000

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS; ARCO REAL ESTATE

Darījumu skaits Pierīgas novados 2024. gadā bija atšķirīgs. Proporcionāli lielākais darījumu skaits notika Siguldas novadā (19 %). Siguldas novadā lielākoties darījumi notikuši Inčukalna pagastā ar bijušajos dārzkopības kooperatīvos esošajām dzīvojamajām mājām. Salīdzinoši liels skaits darījumu pirmajā pusgadā reģistrēts ar dārza mājām Inčukalna pagastā, apdzīvotā vietā Meža miers, kas arī ir par pamatu būtiskajam darījumu skaita pieaugumam Siguldas novadā. Salīdzinoši daudz darījumi notikuši Ropažu novadā (16 %). Šajā novadā lielākā daļa darījumu reģistrēti Stopiņu un Garkalnes pagasta ciemos, privātmāju apbūves rajonos. Dārgākajā Pierīgas novadā – Mārupes – notikuši 11 %

darījumu no kopskaita. Savukārt proporcionāli vismazāk darījumi no Pierīgas novadiem notikuši Salaspils un Saulkrastu novadā – vien 9 % no darījumu kopskaita.

Privātmāju darījumu attiecība lielākajos Pierīgas novados, 2025. gada 1. pusgads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2025. gada 1. pusgadā darījumu skaita ziņā bagātākais bija Siguldas novads, kur pusgada laikā notikuši 140 darījumi. Jāpiebilst, ka lielu darījumu īpatsvaru sastādīja vienā konkrētā dārza māju un privātmāju rajonā Inčukalna pagastā reģistrētie darījumi. Salīdzinājumā - 2024. gadā Siguldas novadā bija viens no zemākajiem reģistrēto privātmāju darījumu skaitiem.

Vismazāk darījumi 2025. gada pirmajā pusē notikuši Salaspils novadā – tur pusgada laikā reģistrēti 63 privātmāju darījumi. Salīdzinoši maz darījumi reģistrēti arī Saulkrastu novadā. 2025. gada 1. pusgadā privātmāju darījumu skaits ir par 13 % augstāks nekā pērn pirmajā pusgadā. Darījumu ziņā bagātākajos Pierīgas novados – Olaines un Ropažu novadā, darījumu skaits šogad ir lielāks nekā pērn pirmajā pusgadā, bet Siguldas novadā tas ir divas reizes lielāks.

Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados, 2025. gada 1. pusgads



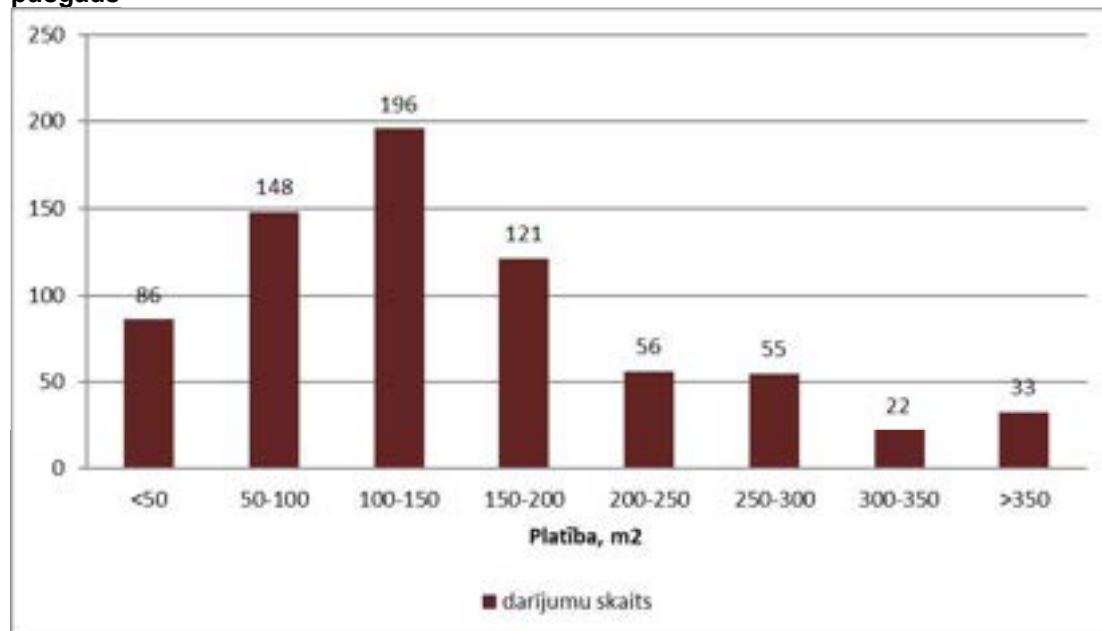
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2025. gadā visvairāk darījumu notika ar vidējas platības – 100-150 m² privātmājām – šādi darījumi pirmajā pusgadā bija 27 % no kopējā darījumu skaita. Visvairāk darījumu jeb aptuveni puse ar šādas platības mājām notika Siguldas novadā padomju laikos izveidoto dārza māju kooperatīvu teritorijās. 2024. gadā visvairāk tika pārdotas privātmājas ar platību 50-100 m².

Rīgas apkārtnē privātmājas platībā no 50 līdz 100 m² arī veidoja lielu daļu (21 %) no kopējā darījumu skaita. Ar šādas platības ēkām visvairāk darījumi reģistrēti bijušo dārzkopības kooperatīvu teritorijās Olaines novadā. Pēc darījumu ainas var secināt, ka pieprasītākās privātmājas Pierīgā joprojām ir ar kopējo platību līdz 200 m². Darījumu skaits ar lielas platības privātmājām virs 200 m² strauji samazinās. Ekskluzīvas platības (virs 350 m²) privātmājas Pierīgā tika pārdotas vairāk nekā pērn – 2025. gada

pirmajā pusgadā ar šādām ēkām darījumu skaits bija 5% no darījumu kopskaita. Iepriekšējos trīs gados šādas platības privātmāju īpatsvars bija 3 - 4%. 2025. gadā visvairāk darījumu ar šādas platības privātmājām notika Mārupes un Ropažu novadā (katrā 8 darījumi).

Pierīgā esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc ēku platības, 2025. gada 1. pusgads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Ja skatās pēc vidējās dzīvojamās mājas telpu platības, tad platības ziņā lielākās mājas tiek pārdotas Mārupes novadā. Arī citos Pierīgas novados, kur privātmāju cenas ir augstas – Ropažu un Ādažu novadā – dzīvojamās mājas vidējā platība ir salīdzinoši liela. Savukārt vismazākās platības mājas tiek pārdotas Olaines un Saulkrastu novados, kur ir liels vasarnīcu un dārza māju īpatsvars darījumos.

3.4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

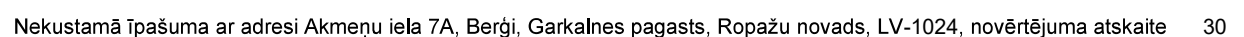
- 1) Tuvākajā apkārtnē atrodas individuālā dzīvojamā apbūve,
- 2) Labiekārtota teritorija,
- 3) Mikrorajons ir „zaļš”,
- 4) Liela piemājas zemes platība,
- 5) Dzīvojamā ēka kopumā labā tehnikas stāvoklī,
- 6) Visas nepieciešamās inženierkomunikācijas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Nav konstatēti.

1)

Nekustamā īpašuma ar adresi Akmenu iela 7A, Bergi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-1024, novērtējuma atskaite 28

[illegible]

Tabula Nr.1

	Akmeņu iela 7A, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Lūšu iela 16, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.,	Pāvu iela 1, Sunīši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Garā iela 20, Sunīši, Garkalnes pag., Ropažu nov.
Salīdzināmais objekts				
Darījuma/piedāvājuma laiks		07.2025	10.2024	07.2024
Informācijas avots		CB 2152121	CB 1975225	CB 1911499
Darījuma cena, EUR/kv.m.		370 000	380 000	420 000
Zemes gabala platība, kv.m.	2317	1494	1905	1806
Palīgēkas	nav	nav	pirts	nav
Dabas faktors	nav	nav	nav	nav
Inženierkomunikācijas (apkures veids)	gāzes katls	gāzes katls	gāzes katls	gāzes katls
Energoefektivitātes sertifikāts (klase)	nav	nav	nav	nav
Īpašumtiesības	uz zemi un apbūvi	uz zemi un apbūvi	zemi un apbūvi	uz zemi un apbūvi
Plānojuma atbilstība, legalizācijas nepieciešam.	nav	nav	nav	nav
Ēkas kopējā platība. kv.m.	429,5	309,7	301,1	321,5
t.sk.pagrastāva platība, kv.m.	31,7	0	0	0
t.sk.ārtelpu platība, kv.m.	92,6	53,6	31,6	40,5
Iekštelpu virszemes platība (aprēķinu), kv.m.	305,2	256,1	269,5	281
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		% EUR	% EUR	% EUR
Cena, EUR		370 000	380 000	420 000
Īpašuma tiesības		0% 370 000	0% 380 000	0% 420 000
Finansējuma apstākļi		0% 370 000	0% 380 000	0% 420 000
Darījuma apstākļi		0% 370 000	0% 380 000	0% 420 000
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0% 370 000	0% 380 000	0% 420 000
Darījuma veikšanas laiks		0% 370 000	0% 380 000	0% 420 000
Koriģētā darījuma cena, EUR		370 000	380 000	420 000
Vienības cena, EUR/kv.m.		1444,75	1410,02	1494,66
Objekta atrašanās vietas faktors		0% 0,00	2% 28,20	2% 29,89
Novietojums, infrastruktūra		0%	2%	2%
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%
Apkārtnes ietekme		0%	0%	0%
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%	0%	0%
Zemes gabala platības faktors		5% 72,24	2% 28,20	3% 44,84
Piebraucamo ceļu faktors		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		-9% -130,03	-9% -126,90	-9% -134,52
Apbūves statuss(dvīņu, rindu ēka)		0%	0%	0%
Arhitektūra un plānojums		-3%	0%	-3%
Ēkas tehniskais stāvoklis		-1%	-1%	-1%
Energoefektivitātes ietekme		0%	0%	0%
Iekštelpu apdare		-5%	-5%	-5%
Apkures veids		0%	0%	0%
Inženierkomunikācijas, pirts,baseins		0%	-3%	0%
Iebūvētas mēbeles		0%	0%	0%
Ēkas platība (iekštelpu aprēķina platība)		-9% -130,03	-7% -98,70	-5% -74,73
Pagrastāva platības ietekme		1% 14,45	1% 14,10	1% 14,95
Ārtelpu platības ietekme		1% 14,45	3% 42,30	2% 29,89
Palīgtelpu platības (garāžas, saimniec.telpas)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Palīgēku faktors		0% 0,00	-7% -98,70	0% 0,00
Teritorijas labiekārtojums		0% 0,00	0% 0,00	-3% -44,84
Apgrūtinājumu faktors		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ēku novietojums uz zemes gabala faktors		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Kopējā korekcija		-11% -158,92	-15% -211,50	-9% -134,52
Koriģētā vienības vērtība, EUR	1281,49	1285,83	1198,52	1360,14
Objekta tirgus vērtība, EUR	391 112			
Pārbūves legalizācijas, ekspl.nodošanas izm.	0			
Objekta tirgus vērtība, (noapaļojot) EUR		391 000		

„Produkta sagatavošanā izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus dati (Autors: © Valsts zemes dienests)”

4. Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi Akmeņu iela 7A, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-1024, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 16. septembrī, noapaļojot sastāda:

EUR 391 000 (trīs simti deviņdesmit viens tūkstotis eiro).

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi Akmeņu iela 7A, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-1024, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 3 mēnešiem novērtēšanas dienā, tas ir 2025. gada 16. septembrī ir noteikta:

EUR 273 000 (divi simti septiņdesmit trīs tūkstoši eiro).

SIA "Arco Real Estate"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs

/ Māris Laukalējs /
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30

Vērtētāja asistents

/ Oskars Dārziņš /

5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 34 lapaspusēm ar pielikumiem.

Novērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- 1) Kompetences sertifikāts Nr.20 nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanai
- 2) LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 30,
- 3) Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti,
- 4) Izdrukas no VZD kadastra reģistra datiem,
- 5) Ēkas inventarizācijas lieta.

6. Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksīšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

M. Laukalējs _____

Pielikumi