

Vērtējuma Nr.: 25 – VER - 9345 - ZDZ

Signature valid

Digitally signed by MĀRIS LAUKALĒJS

Date: 2025.09.17 22:56:27 EEST

Location: 5928

Reason: 130511

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Jūras muiža"

Akmeņu iela 7C, Bergī, Garkalnes pagasts, Ropažu novads

(kad. nr. 8060 006 0879)



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 7C, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus un piespiedu pārdošanas 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 palīgs ir iepazīties.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Eiropas vērtēšanas standarts – EVS(2016) un Latvijas īpašuma vērtēšanas standarti LVS-401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto un vērtētāja publiskajās datu bāzēs iegūto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā. 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: Zemes gabala (kad. apz. 8060 006 0877).
Kadastra numurs: 8060 006 0879
platības: Zemes gabalam (kad. apz. 8060 006 0877) – 1200,0 kv.m.
pašreizējā izmantošana: Zemes gabals netiek izmantots.
labākais izmantošanas veids: Zemes gabals dzīvojamās ēkas būvniecībai.
infrastruktūra: Labi attīstīta.
labierīcības: Nav.
ESG faktoru ietekme: Nav konstatēta, skatīt 5. lpp, 8. lpp.
Nelikumīgās celtniecības pazīmes: Nav konstatētas.
Īpašie pieņēmumi: Nav.
Īpašuma tiesības: Saskaņā ar Garkalnes pagasta zemesgrāmatu nodalījuma Nr. 100000610475 ierakstu īpašuma tiesības nostiprinātas juridiskai personai SIA "Jūras muiža".

Apgrūtinājumi:

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tipa	Apraksts	Platība	Mērs
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargzāles teritorija ap elektroloku tīklu pārvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0218	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargzāles teritorija gar elektroloku tīklu kabeļu līniju	0.0021	ha

Apgrūtinājumi netiek uzskatīti par vērtību pazeminošu faktoru, jo tie īpašuma izmantošanu būtiski neierobežo.

Vērtējuma mērķis: Tirgus vērtības noteikšana pasūtītāja personīgām vajadzībām, kā arī aizdevuma nodrošināšanai **AS "BluOr Bank", "Capitalia" SE, SIA "smeGo Latvia", AS "Indexo" un SIA "SANDBOX FUNDING"**. Novērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem 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 7C, Bergi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir 2025. gada 16. septembrī, ir noteikta

EUR 80 000 (astondesmit tūkstoši eiro)

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi **Akmeņu iela 7C, Bergi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 6 mēnešiem novērtēšanas dienā, tas ir 2025. gada 16. septembrī, ir noteikta:

EUR 56 000 (piecdesmit seši 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.

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

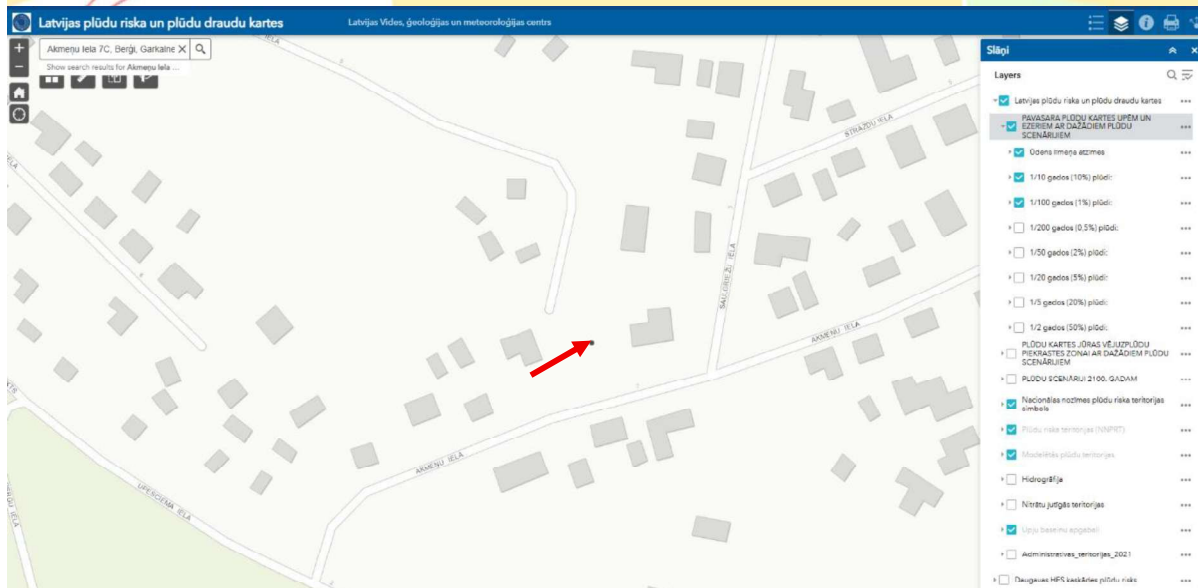
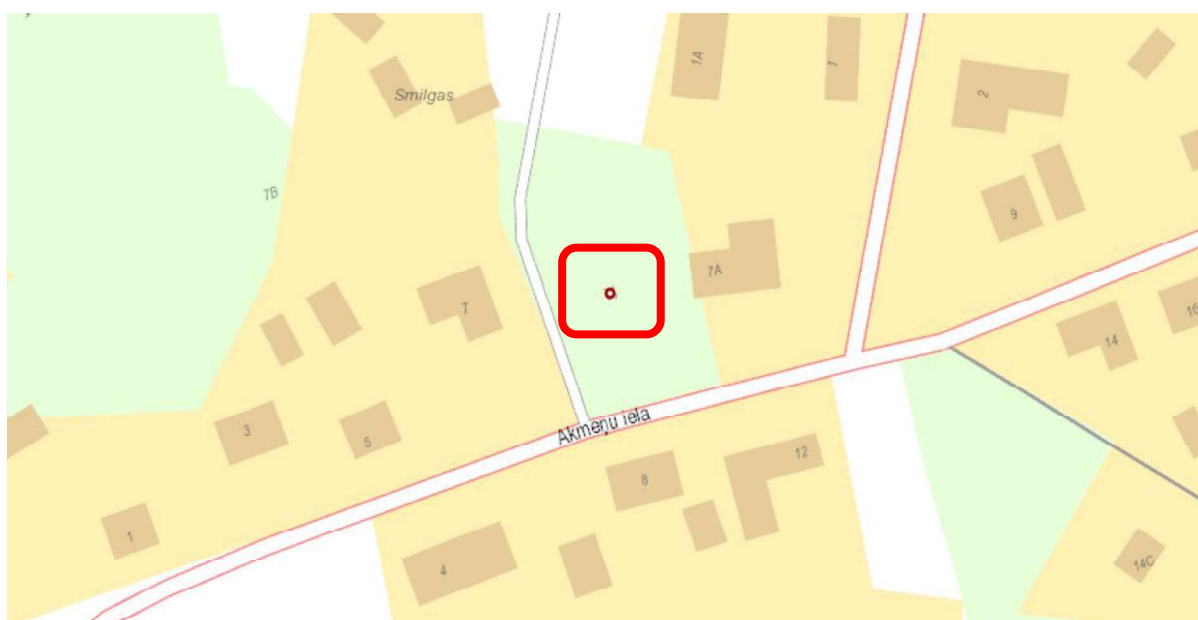
4.Slēdziens

5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

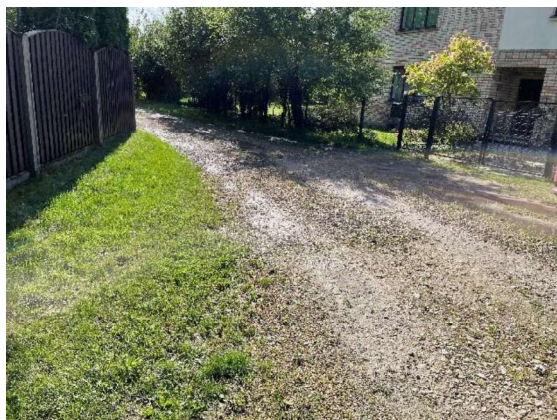
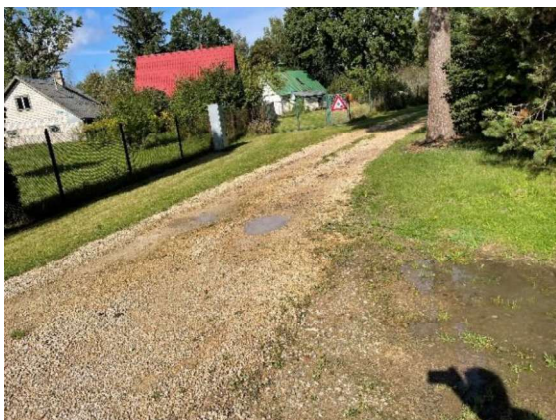
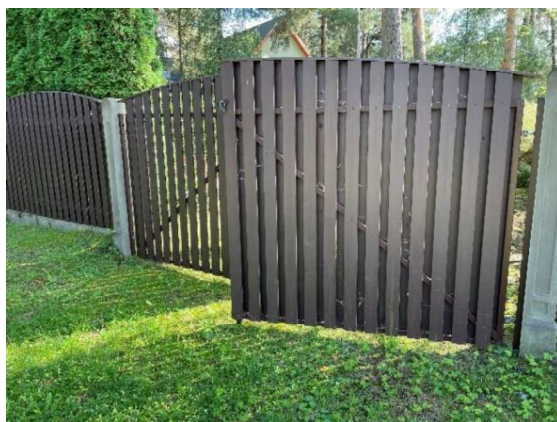
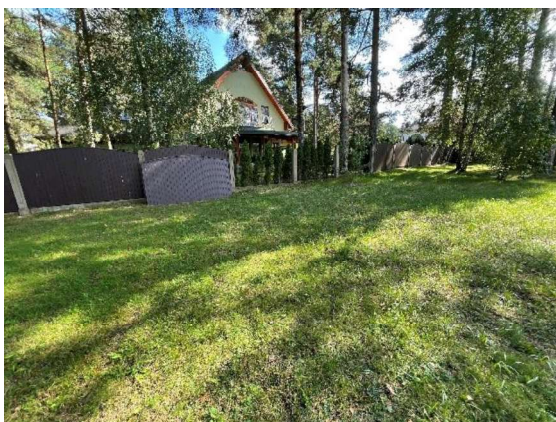
Pielikumi

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Novērtējamā objekta fotoattēli.

1. – 8. attēls. Skats uz zemes gabalu, tuvāko apkārtni un piebraucamo ceļu.



2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

2.1. Atrašanās vietas raksturojums.

Berģi ir apdzīvota vieta Garkalnes pagasta Ropažu novadā, Rīgas tiešā tuvumā, 3 km no pagasta centra Berģos (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 Bergūciem un Brīvdabas muzeju.

Novērtējamais objekts atrodas privātmāju apbūves teritorijā. Infrastruktūra vidēji attīstīta, satiksmi ar Rīgu nodrošina autobusi.

Piebraukšanas iespējas labas. Pa pašvaldības asfalta seguma ielu, kura atrodas ielu sarkanajās līnijās. Līdz ar to var uzskatīt ka piebraukšana ir juridiski un fiziski nodrošināta.



2.2. Zemes gabalu raksturojums.





Tab.1			
Zemes gabala raksturojums			
Zemes gabala kadastra apzīmējums	80600060879.		
Zemes gabala platība, kv.m.	1200		
t.sk. ielu sarkanās līnijās	0		
t.sk. apgrūtinājumu platības	ier tehnisko komunikāciju aizsargjoslas		
Piebraukšana	laba	pa grants/asfalta seguma ceļu	
Nožogojums	ir		
Vārti	ir		
Reljefs	lēzens		
Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m		nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni	
Konfigurācija		neregulāras formas	
Labiekārtojums			
	ceļi	ir	
	zālājs	ir	
	koku krūmu apaugums	ir	dekoratīvie stādījumi, reti lapu vai skuju koki
	laukumi	nav	
Pašreizējā izmantošana			
Atļautais izmantošanas veids	Savrupmājas apbūves teritorija		
Atrašanās aizsargājumās dabas teritorijās	nav		
Apbūves esamība	nav		
Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)		Klimats un vide	
	Informācijas avoti	Ietekme uz TV	Veiktie pasākumi
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 lietusgāžu 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 novērojami	nav	nav	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	nav	

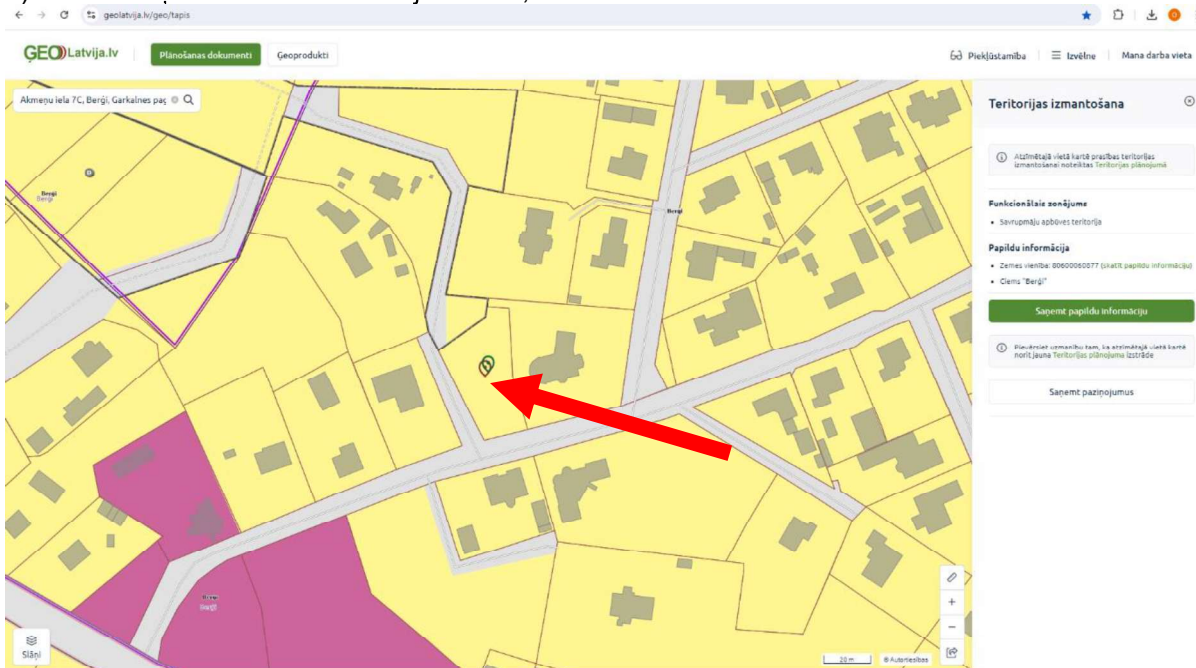
3. Novērtējamā objekta vērtējums.

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) apkārtnējo apbūvi –dzīvojamo ēku apbūves teritorija,
- 4) piebraukšanas iespējas –labas, piebraucamais ceļš ir izbūvēts,
- 5) zemes gabala formu un konfigurāciju,
- 6) nekustamo īpašumu tirgus situāciju, kas raksturojas ar stabilu pieprasījumu pēc privātmāju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem Garkalnes pagastā,

secināms, ka novērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir zemes gabals dzīvojamo mājas būvniecībai.

3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus un piespiedu pārdošanas 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 izraktenī, 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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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 nekustamā 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 nekustamā 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 atbildību 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 ietvertu 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 koriģēt 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 krāsas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krāsas 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 izmaksām.

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 izvēlētajām 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).

Vērtējumā tiek pielietota ienākumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par līdzīgu objektu naudas plūsmu veidojošām ienākumu un izdevumu pozīcijām, tirgus segmenta nākotnes attīstības prognozēm un to komponentēm, kā arī šāda tirgus segmenta interešu likmēm un iespējamajiem riskiem. Minētā informācija ir pietiekama, lai iegūtais rezultāts būtu ticams.

Salīdzināmo darījumu pieeja tiek pielietota atsevišķu zemes gabalu tirgus vērtības noteikšanai, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīgiem zemes gabaliem.

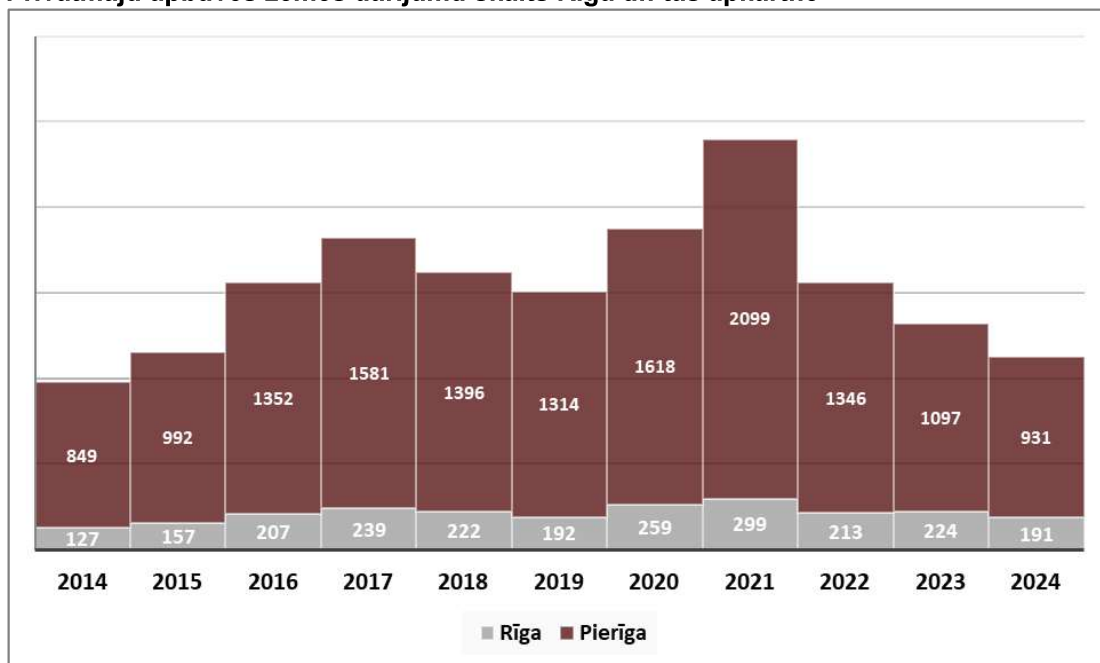
Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo rezultāts būtu identisks ar salīdzināmo darījumu pieejas iegūto rezultātu, kā arī aprēķinu būtība sakristu.

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Zeme privātmāju apbūvei, 2024. gads

2024. gadā privātmāju apbūves zemes tirgū Rīgā un tās apkārtnē aktivitāte turpināja kristies. Darījumu skaits samazinās jau trešo gadu pēc kārtas. Augstākais privātmāju apbūves zemes darījumu skaits kopš 2014. gada konstatēts 2021. gadā. 2024. gadā darījumu skaits ar privātmāju apbūves zemi, kuras platība bija virs 600 m², Rīgā un Rīgas apkārtnē bija par 15 % zemāks par 2023. gada rādītāju. Līdzīga apjoma darījumu skaita samazinājums tika konstatēts arī 2023. gadā. Darījumu apjoms pēdējā gada laikā samazinājies gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē. Tīkmēr privātmāju apbūves zemes cenām Rīgā novērots būtisks cenu palielinājums – darījumu vidējā cena Rīgā palielinājās par 23 %. Arī Rīgas apkārtnē apbūves zemes gabalu cenas pieaugušas vidēji par 18 %. Zemesgabalu cenas pieauga visos Rīgas apkārtnes novados, izņemot Salaspils un Siguldas novadu, kur vidējā apbūves zemes gabalu cena 2024. gadā samazinājusies. 2024. gadā privātmāju apbūves zemesgabaliem visbūtiskāk cenas pieauga Ķekavas novadā.

Privātmāju apbūves zemes darījumu skaits Rīgā un tās apkārtņē



VALSTS ZEMES DIENESTS

Avots:

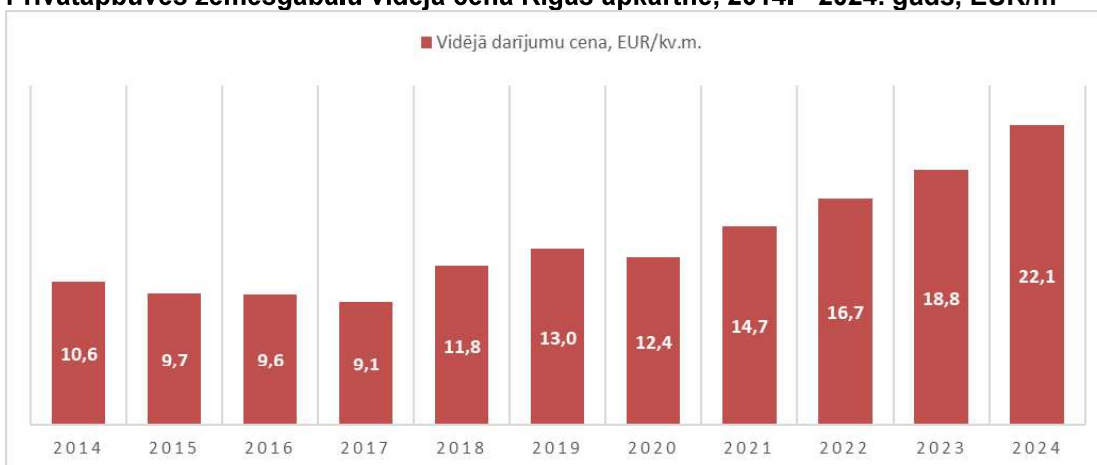
Galvenie cenu ietekmējošie faktori, iegādājoties zemi vienģimenes ēku celtniecībai, 2024. gadā bija:

- inženierkomunikāciju pieejamība;
- zemesgabala izmantošanas iespējas;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- zemesgabala attālums līdz pilsētas vai novada centram;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, tirdzniecības centri, slimnīcas utt.) pieejamība un attālums;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība.

Zeme privātmāju apbūvei Rīgas apkārtņē

2024. gadā Rīgas apkārtnes privātmāju apbūves zemes tirgū aktivitāte samazinājās – darījumu skaits bija par 15 % mazāks nekā 2023. gadā. 2023. gadā Rīgas apkārtnes novados reģistrēti 931 apbūves zemes darījums. Savukārt privātmāju apbūves zemesgabalu cenas Rīgas apkārtņē 2024. gadā turpināja pieaugt. Ņemot vērā 2024. gadā notikušos darījumus, privātmāju apbūves zemesgabala vidējā cena palielinājās par 18 % (2023. gadā vidējā cena palielinājās par 13 %).

Privātapbūves zemesgabalu vidējā cena Rīgas apkārtņē, 2014. - 2024. gads, EUR/m²



Avots: Valsts zemes dienests

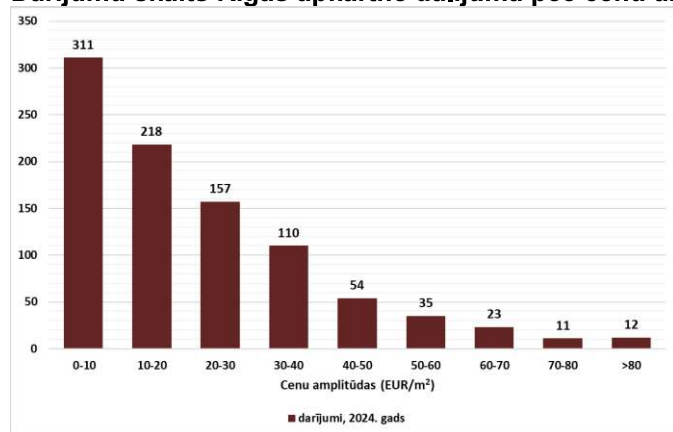
Visvairāk darījumu ar privātmāju apbūves zemi Rīgas apkārtņē 2024. gadā tika reģistrēti par cenu no līdz 10 EUR/m². Par šādu cenu visvairāk darījumu reģistrēti Ķekavas novadā (70 darījumi). Salīdzinoši daudz darījumu notika par cenu no 10 līdz 20 EUR/m². Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika

Nekustamā īpašuma ar adresi Akmeņu iela 7C, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads vērtējuma atskaite

arī Ķekavas novadā. Kopumā 2024. gadā lielākā daļa darījumu (57 %) Rīgas apkārtnē reģistrēti par cenu līdz 20 EUR/m². Tomēr, ja salīdzina ar 2023. gadu, darījumu skaits par cenu no līdz 20 EUR/m² ir samazinājies. Salīdzinoši daudz darījumi reģistrēti arī vidējās cenu kategorijās - no 20 līdz 30 EUR/m² un no 30 līdz 40 EUR/m². No 40 EUR/m² darījumu skaits strauji samazinās.

2024. gadā 12 darījumi Rīgas apkārtnē pārsnieguši 80 EUR/m² robežu. Tik dārgi privātmāju apbūves zemes gabali reģistrēti galvenokārt Mārupes novadā, Babītes pagastā Piņķos. Arī vairākos darījumos Ropažu novadā, Garkalnes pagastā darījumu cenas pārsniedza 80 EUR/m². Divi darījumi reģistrēti Baltezerā, bet pa vienam Bergos un Bukultos.

Darījumu skaits Rīgas apkārtnē darījumā pēc cenu amplitūdām, EUR/m²



Avots: Valsts zemes dienests

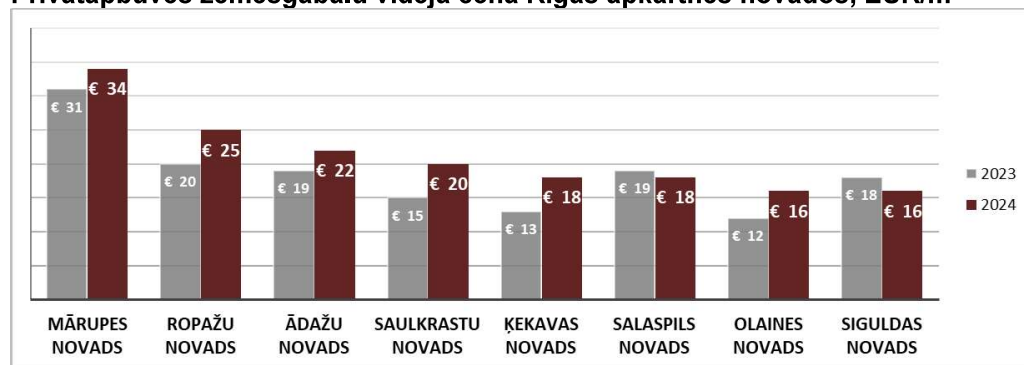
Rīgas apkārtnē 2024. gadā dārgākais privātmāju apbūvei paredzēts zemesgabala darījums reģistrēts Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Bergos, kur 1205 m² liels zemesgabals tika pārdots par 249 EUR/m² (2023. gadā dārgākais darījums tika reģistrēts Salaspils novadā, Salaspils pagastā, Zirņu salā – 157 EUR/m²). 2024. gadā vēl viens zemes darījums reģistrēts par ļoti augstu cenu – darījums noticis Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Baltezerā par 192 EUR/m². Vēl divi darījumi, kas reģistrēti Mārupes novadā, Piņķos un Vīķuļos, pārsniedza 100 EUR/m². Dārgākie zemesgabali piedāvājumā 2024. gada beigās bija Mārupes novadā, Babītes pagastā, Piņķos, kur vairākos piedāvājumos cenas pārsniedza 100 EUR/m².

2024. gadā dārgākā apbūves zeme individuālo māju būvniecībai pēc vidējās m² cenas bija Mārupes novadā, kur darījumu vidējā cena bija 34 EUR/m². Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena Mārupes novadā palielinājās par 10 %. Dārgākie zemesgabali Mārupes novadā tika pārdoti Piņķos, kur cenas pārsniedza 100 EUR/m².

Augstas vidējās m² cenas privātās apbūves zemesgabalu darījumos bija arī Ropažu un Ādažu novadā. Dārgākie zemesgabali Ropažu novadā tika pārdoti Bergos, Priedkalnē un Baltezerā. Savukārt Ādažu novadā augstākās pārdošanas cenas bija zemesgabaliem Baltezerā un Carnikavā.

Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena 2024. gadā visvairāk pieauga privātmāju apbūves zemesgabaliem Ķekavas novadā. 2024. gadā darījumu vidējā cena tur palielinājās no 13 EUR/m² līdz 18 EUR/m². Ievērojams vidējās darījumu cenas pieaugums konstatēts arī Olaines un Saulkrastu novadā, kur tā palielinājusies par trešdaļu. 2024. gadā lētākie privātmāju apbūves zemes gabali bija Olaines un Siguldas novadā – tur vidējā m² bija viszemākā. Dārgākie zemes darījumi Olaines novadā reģistrēti Olaines pagastā, Grēnēs. Savukārt Siguldas novadā dārgākie apbūves gabali pārdoti Siguldas pilsētā, kur cena vairākos darījumos pārsniedza 60 EUR/m².

Privātmāju zemesgabalu vidējā cena Rīgas apkārtnes novados, EUR/m²



Avots: Valsts zemes dienests

Privātpbūves zemes cenas Rīgas apkārtnē 2024. gadā, EUR/m²

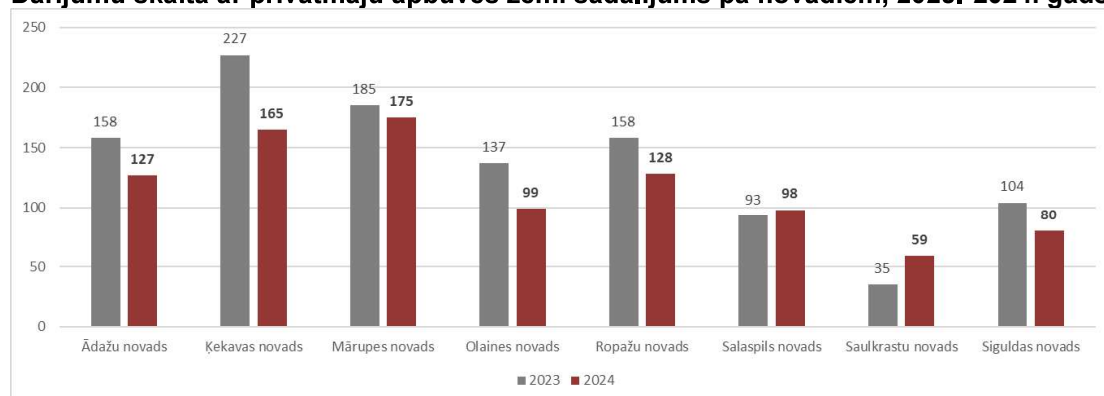
	Zemes gabali līdz 1 800 m ²			Zemes gabali no 1 800 līdz 3 000 m ²		
	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena
Jaunmārupe	30	40	50	20	20	35
Mārupe	40	50	70	30	35	55
Babīte, Piņķi	40	70	90	35	50	80
Dreiliņi, Vālodzes, Dzidriņas	25	30	50	20	25	30
Olaine, Jaunolaine	15	20	30	10	15	25
Ādaži	30	35	45	25	30	40
Berģi, Bukulti	35	40	75	30	35	60
Baltezers	40	45	60	35	40	50
Ķekava	15	20	30	10	15	25
Rāmava, Katlakalns	35	45	65	30	35	45
Baloži, Titurga	25	30	40	20	25	35
Salaspils	15	20	35	10	15	20

Avots: ARCO

REAL ESTATE, VZD dati

2024. gadā darījumu skaita līderis Rīgas apkārtnē bija Mārupes novads. Gada laikā Mārupes novadā notika 175 privātmāju apbūves zemes darījumi, tomēr, salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu skaits ir samazinājies (-23 %). Iepriekšējā gadā visvairāk darījumi tika reģistrēti Ķekavas novadā, kur šogad darījumu skaits nokrities par trešdaļu. Tomēr, salīdzinājumā ar citiem novadiem, Ķekavas novadā joprojām tika reģistrēti daudz darījumi. Pie aktīvajiem novadiem pieskaitāmi arī Ropažu un Ādažu novadi. Savukārt vismazāk privātmāju apbūves zemes darījumu notika Saulkrastu novadā. Tai pašā laikā tur 2024. gadā darījumu skaits būtiski palielinājies (+69 %). Saulkrastu un Salaspils novads bija arī vienīgie, kur darījumu skaits pieaudzis – pārējos Pierīgas novados darījumu skaits samazinājies salīdzinājumā ar 2023. gadu. Visbūtiskāk darījumu skaits sarucis Olaines novadā (-28 %). Salīdzinājumā ar 2021. gadu, kad tika konstatēts rekordaugsts darījumu skaits, 2024. gadā Rīgas apkārtnē darījumu ir vairāk nekā uz pusi mazāks.

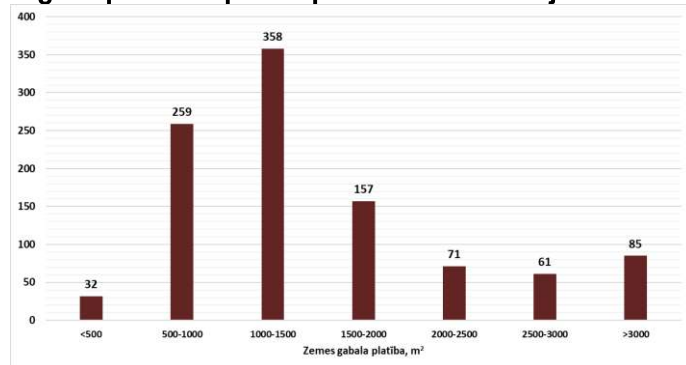
Darījumu skaita ar privātmāju apbūves zemi sadalījums pa novadiem, 2023.-2024. gads



Avots: Valsts zemes dienests

Darījumiem Rīgas apkārtnē bija raksturīgas lielākas zemesgabalu platības nekā Rīgā. Privātmāju apbūves zemesgabalu vidējā platība Rīgas apkārtnē 2024. gadā darījumos bija 1742 m², kas bija par 11 % lielāka nekā Rīgā (1566 m²). 2024. gadā Rīgas apkārtnes zemesgabalu vidējā platība darījumos samazinājās. Iepriekšējā gadā tā bija 1816 m². Tāpat kā iepriekšējos gados, 2024. gadā visvairāk darījumu notika ar apbūves zemesgabaliem platībā no 1000 līdz 1500 m²: Gada laikā šajā platību kategorijā reģistrēti 358 darījumi jeb 35 % no kopējā darījumu skaita. Salīdzinoši vairāk darījumu ar šādas platības zemesgabaliem tika reģistrēti Mārupes novadā (92). Tāpat salīdzinoši daudz darījumu notika ar nelieliem zemesgabaliem platībā no 500 līdz 1 000 m²: šo darījumu skaits sasniedza 25 % no kopskaita. Šajā platības amplitūdā visvairāk darījumu notika Olaines novadā (95 darījumi). Vismazāk pieprasītie zemesgabali bija lielākas platības zemes gabali no 2500 līdz 3 000 m². Ar šādas platības zemesgabaliem 2024. gadā visvairāk reģistrēti darījumi Ādažu un Ķekavas novadā. Ar lielas platības zemes gabaliem virs 3 000 m² visvairāk darījumu notika Ķekavas novadā – 45. Šādu darījumu skaits pēdējos gados arvien samazinās.

Rīgas apkārtnes privātpabūves zemes darījumu skaits dalījumā pēc platības 2024. gadā



Avots: Valsts zemes dienests

3.4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā pie objekta visvairāk iespējamās tirgus vērtības noteikšanas.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- ✓ Stabils pieprasījums pēc zemes gabaliem PieRīgā,
- ✓ Tuvākā apkārtnē pārsvarā privātmāju apbūvei raksturīga apbūve,
- ✓ Visas nepieciešamās inženiertehniskās komunikācijas.

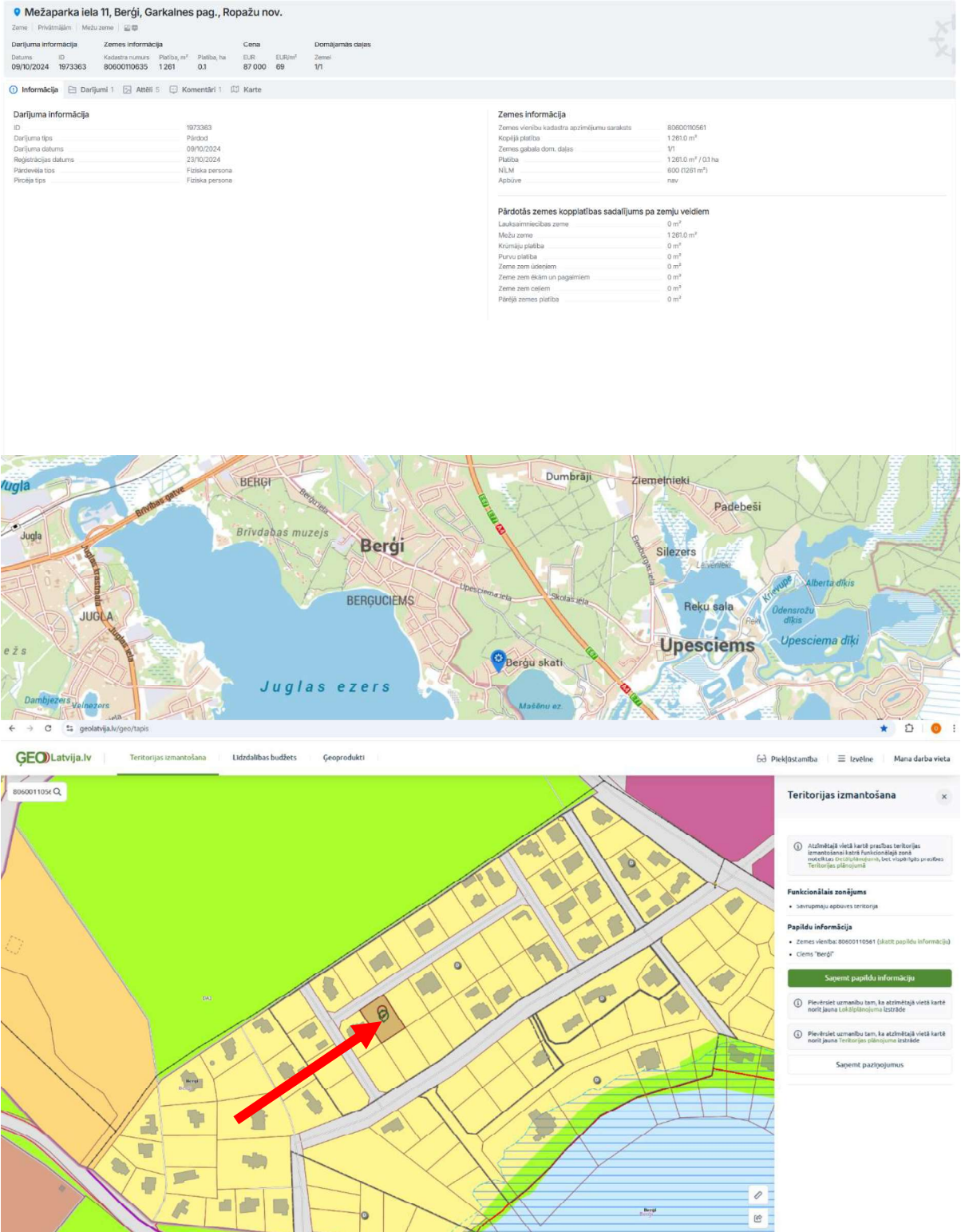
Negatīvi ietekmējoši faktori:

- ✓ Nav konstatēti.

3.5. Objekta sastāvā esošo apbūves gabalu tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju (metodi)

Salīdzināšanai izvēlēti trīs pārdoti, vai piedāvājumā esoši līdzīgi nekustamie īpašumi.

1)



Ezermuižas iela 2B, Bergļi, Garkalnes pag., Ropažu nov.

Zeme | Privātnējām | Mežu zeme

Darījuma informācijaZemes informācijaCenaDomājams dāvs

DatumsIDKadastra numursPlatība, m²Platība, haDarījuma datumsIDKadastra numursPlatība, m²Platība, haZemē

10/06/20252130030806001094812040.183 000691/1

InformācijaSludinājumi 12Darījumi 2Arbēš 63KomentāriKarte

Darījuma informācija

ID2130030

Darījuma tipsPārdoš

Darījuma datums10/06/2025

Reģistrācijas datums18/06/2025

Pārdevēja tipsFiziska persona

Pirkēja tipsFiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts8060010903

Kopējā platība1204.0 m²

Zemes gabala dom. daļas1/1

Platība1204.0 m² / 0.1 ha

NĻM600 (1204 m²)

Aplūvēnāv

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme0 m²

Medņu zeme953.0 m²

Krūmāju platība0 m²

Purvu platība0 m²

Zeme zem ūdeņiem0 m²

Zeme zem ēkām un pagalmiem0 m²

Zeme zem ceļiem0 m²

Pārējā zemes platība251.0 m²

3)

Sofijas iela 31, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.

Zeme | Mēds | Mēsu zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastrālais numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemes
29/04/2024	1867275	8060003110	1501	0.2	99 500	66	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

ID: 1867275

Darījuma tips: Pārdošana

Darījuma datums: 29/04/2024

Reģistrācijas datums: 21/05/2024

Pārdošanas tips: Juridiska persona

Pircēja tips: Juridiska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastrālais apzīmējumu saraksts: 80600031083

Kopējā platība: 1 501.0 m²

Zemes gabala dom. daļas: 1/1

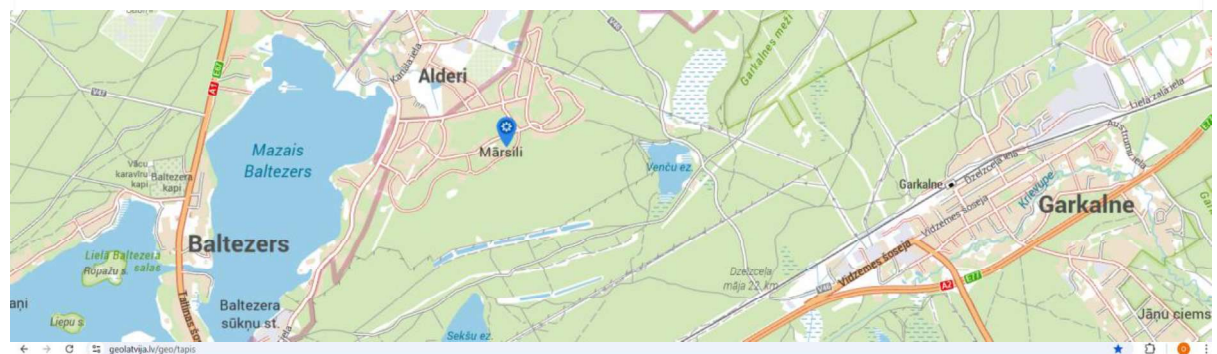
Platība: 1 501.0 m² / 0.2 ha

NB.M: 201 (1801 m²)

Apbūve: nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemiņu veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mēsu zeme	1 501.0 m²
Kraujumu platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	0 m²



GEOlatvija.lv | Teritorijas izmantošana | Līdzdalības budžets | Ģeoprojekti

Pieklājāmība | Izvēle | Mana darba vieta

Teritorijas izmantošana

Atzīmētā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai kartē Funkcionālajā zonā, ekspluatācijas un izstrādājumus, bet vispārīgā prasības Teritorijas plānojumā.

Funkcionālais zonējums

- Teritorijas apbūves teritorijas (B+C3)

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu (šūnu) aizsargājamās teritorijas, no kuriem šīs teritorijas ir izņemtas.

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80600031083 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems: "Baltezers"

Skatīt papildu informāciju

Pievēršiet uzmanību tam, ka atzīmētā vietā kartē norādītais teritorijas plānojumā izstrādā.

Sapņemt paziņojumus

Savrupmāju apbūves teritorija

	Akmeņu iela 7C, Berģi, Garkalnes pag.	Mežaparka iela 11, Berģi, Garkalnes pag.	Ezermuižas iela 2B, Berģi, Garkalnes pag.	Sofijas iela 31, Baltezers, Garkalnes pag.
Salīdzināmais objekts				
Darījuma/piedāvājuma laiks		10.2024	06.2025	04.2024
Informācijas avots		CB1973363	CB2130030	CB1867275
Darījuma cena, EUR/kv.m.		87 000	83 000	99 500
Vienības cena, EUR/kv.m.		68,99	68,94	66,29
Zemes gabala platība, kv.m.	1200	1261	1204	1501
Platības sarkanās līnijās, kv.m.	nav	nav	nav	nav
Apbūves esamība	nav	nav	nav	nav
Dabas faktors	nav	nav	nav	nav
Inženierkomunikācijas	el(pārējās blakus)	līdzīgi	līdzīgi	līdzīgi
Īpašumtiesības	pilnas	pilnas	pilnas	pilnas
Zonējums	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%EUR	%EUR	%EUR
Cena, EUR		87 000	83 000	99 500
Īpašuma tiesības		0%87 000	0%83 000	0%99 500
Finansējuma apstākļi		0%87 000	0%83 000	0%99 500
Darījuma apstākļi		0%87 000	0%83 000	0%99 500
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%87 000	0%83 000	0%99 500
Darījuma veikšanas laiks		0%87 000	0%83 000	2%101 490
Koriģētā darījuma cena, EUR		87 000	83 000	101 490
Vienības cena, EUR/kv.m.		68,99	68,94	67,61
Objekta atrašanās vietas faktors		-3%-2,07	-7%-4,83	0%0,00
Novietojums, infrastruktūra		0%	0%	0%
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%
Apkārtnes ietekme		0%	0%	0%
Dabas faktors (ūdens tuvums)		-3%0%	-7%	0%
Zemes gabala platības faktors		0%0,00	0%0,00	3%2,03
Piebraucamo ceļu faktors		0%0,00	0%0,00	0%0,00
Inženierkomunikāciju līmenis		0%0,00	0%0,00	0%0,00
Zemes gabala reljefs, apaugums, konfigurācija		0%0,00	0%0,00	0%0,00
Apbūves ietekmes faktors		0%0,00	0%0,00	0%0,00
Apgrūtinājumu faktors		0%0,00	0%0,00	0%0,00
Atļautās izmantošanas (zonējums) faktors		0%0,00	0%0,00	0%0,00
Kopējā korekcija		-3%-2,07	-7%-4,83	3%2,03
Koriģētā vienības vērtība, EUR	66,89	66,92	64,11	69,64
Objekta tirgus vērtība, EUR	80 271			
Objekta tirgus vērtība, (noapaļojot) EUR	80 000			

„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 7C, Berģi, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, visvairāk iespējamā tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 16. septembrī, noapaļojot sastāda:

EUR 80 000 (astondesmit tūkstoši eiro)

Piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 6 mēnešiem tiek noteikta:

EUR 56 000 (piecdesmit seši 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 ģeodzinājums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav ģeodzinājums 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.
- Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārbaudes, 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.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 23 lapaspusēm.

Novērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- 1) Kompetences sertifikāts Nr.20 nekustamā ģeodzinājuma tirgus vērtības noteikšanai,
- 2) LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 30,
- 3) Tiegova sertifikāts,
- 4) Ģeodzinājuma tiesības apliecinājoši dokumenti,
- 5) Izdrukas no VZD kadastra datiem.

6. Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārbaudi 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 ģeodzinājuma pašreizējās vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav ģeodzinājuma 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, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Eiropas vērtēšanas standartu – EVS(2016) un Latvijas Ģeodzinājuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

M. Laukalējs _____

Pielikumi