

Nekustamā īpašuma
vērtējuma akts

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
Akācijas iela 12, Pārolaine,
Olaines pag., Olaines nov.
NOVĒRTĒJUMS**



PASŪTĪTĀJS:

Olaines novada pašvaldība,
reģistrācijas kods 90000024332

IZPILDĪTĀJS:

Haralds Visvaldis Krūmiņš
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
asociācijas sertificēts vērtētājs
kompetences sertifikāts Nr.53

2024.gada 29.oktobris

Par nekustamā īpašuma **Akācijas iela 12,**
Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov., novērtēšanu

Olaines novada pašvaldībai

Augsti godātie kungi un dāmas!

Pēc Jūsu pieprasījuma es esmu veicis **nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kadastra numurs 8080 008 0424 ar kopējo platību 0,8518 ha, kas atrodas, Pārolainē, Olaines pag., Olaines nov.,** turpmāk tekstā vērtējamais Objekts, novērtēšanu īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. **Nekustamā īpašuma īpašuma tiesības ierakstītas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000575369 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000024332, vārda.**

Mana darba mērķis bija noteikt minētā vērtējamā **Objekta tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību** uz apskates datumu: – **2024.gada 29.oktobrī.** Vērtējums ir sagatavots *Olaines novada pašvaldībai* un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Atzinums pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti izmantojot *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.* Analīzes rezultātā es esmu secinājis, ka

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā tirgus vērtība

2024.gada 29.oktobrī, noapaļojot, ir:

EUR 41 500 (četrdesmit viens tūkstotis pieci simti euro)

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā *piespiedu pārdošanas vērtība*

2024.gada 29.oktobrī, noapaļojot, varētu būt:

EUR 29 000 (divdesmit tūkstoši euro)

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē. Es neuzņemos atbildību par vērtējuma atskaitē minētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Es neuzņemos atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā tas tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz manis noteikto vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas. *Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai pusei rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS 401;2013; p.2.1.11.). Terminu „*piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./ Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu es varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ar cieņu:

Haralds Visvaldis Krūmiņš

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas

vērtētāja sertifikāts Nr.53

tel. 26412852

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

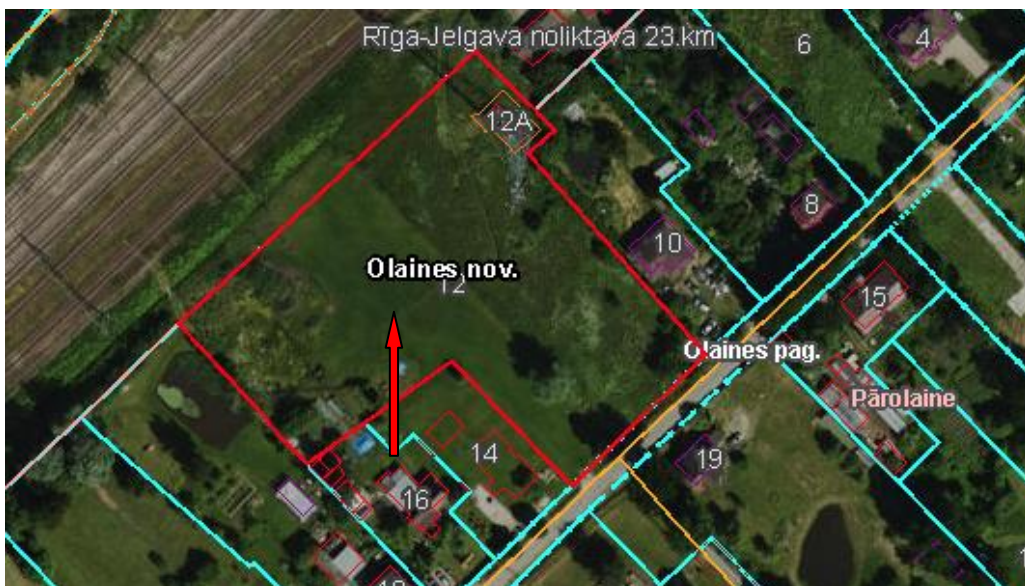
SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.	Nodaļas	lpp
1.	Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
2.	Vērtējamā objekta novietnes plāns	5
3.	Vērtējam objekta fotoattēli	7
4.	Vērtējumā izmantotā informācija	9
5.	Īpašuma atrašanās vietas raksturojums	9
6.	Īpašuma raksturojums	9
7.	Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	9
8.	Objekta labākais izmantošanas veids.....	9
9.	Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	9
10.	Nekustamo īpašumu tirgus situācijas raksturojums	10
11.	Pieņemtās vērtēšanas metodes pamatojums	11
12.	Objekta vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju....	12
13.	Secinājumi.....	15
14.	Neatkarības apliecinājums	16
	Pielikumi	17
1.	Zemesgrāmatas apliecība (kopija).....	
2.	Zemes robežu plāns (kopijas)	
3.	LĪVA sertifikāts Nr.53 (kopija).....	

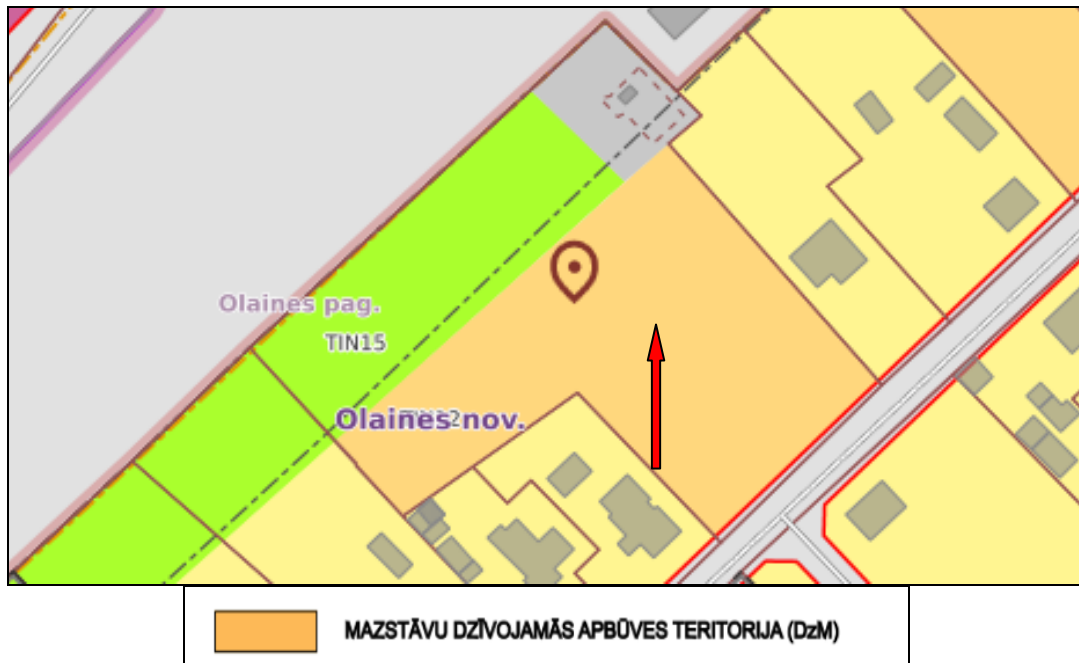
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese:	Akācijas iela 12, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastra Nr.:	8080 008 0424
Nodalījuma Nr.:	100000575369
Kadastrālā vērtība:	EUR 23 278
Vērtējamā objekta sastāvs:	Zemes vienība.
Objekta raksturojums: Zemes vienības platība:	0,8518 ha.
Īpašumtiesības:	Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.
Apgrūtinājumi:	<p>Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un laukos – 0,6869 ha.</p> <p>Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem – 0,0054 ha.</p> <p>Uz zemes atrodas citai personai piederošas būves: metāla tornis (kadastra apzīmējums 80800080424001) un bāzes stacijas ēka (kadastra apzīmējums 80800080424002), būvju adrese Akācijas iela 12A, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Zemesgabals ir apgrūtināts ar 2010.gada 23.aprīļa (reģ. Nr.227) nomas līgumu Nr.302/1, nomnieks SIA Tele 2. Nomas platība 150 kv.m. Nomas tiesības nav ierakstītas zemesgrāmatā (nomniekam noma spēkā līdz nomnieks izpērk zemes nomas platību 150 kv.m.) Uz zemes gabala atrodas SIA Tele 2 metāla tornis (kadastra apzīmējums 8080008042001) un bāzes stacijas ēka (kadastra apzīmējums 80800080424002), būvju adrese Akācijas iela 12A, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Ieguvēja pienākums – noslēgt nomas līgumu ar nomnieku un nomnieka uzturēšanai pastāvīga nekustamā īpašuma izveidošanu ne vēlāk kā 2 (divu) gadu laikā izstrādājot zemes ierīcības projektu.</p>
Labākais izmantošanas veids:	NĪLM - kods 0601 - “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, - 0,8368 ha platībā, kods 0801 – Komercdarbības objektu apbūve – 0.0150 ha.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	<i>Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana nekustamā īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. Šis vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem bez vērtētāja Haralda Visvalža Krūmiņa atļaujas.</i>
Pasūtītājs:	Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.
Īpašie pieņēmumi:	Zemāk minētās vērtības ir spēkā pie noteikuma, ka novērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, hipotēkām, galvojumiem, finansiālām saistībām, apgrūtinājumiem un parādiem.
Noteiktās vērtības: Tirgus vērtība: Piespiedu pārdošanas vērtība:	<p>EUR 41 500 (četrdesmit viens tūkstošis pieci simti euro)</p> <p>EUR 29 000 (divdesmit deviņi tūkstoši euro)</p>
Novērtējamā objekta apskates datums:	2024.gada 29.oktobris
Atskaites sagatavošanas datums:	2024.gada 2.novembris

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNES PLĀNS.



**Olaines novada Olaines pilsētas funkcionālā zonējuma karte
Ar Objekta atrašanās vietu**



4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

4.2.1.1. Pamatinformācija

127. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

128. Savrupmāju apbūve (11001)

129. Rindu māju apbūve (11005): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai, un centralizētai kanalizācijas sistēmai.

130. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai, un centralizētai kanalizācijas sistēmai.

4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

131. Biroju ēku apbūve (12001): komerciāli vai nekomerciāli uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

132. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpilde stacijas, gāzes uzpildes stacijas vai transporta apkalpes uzņēmumus vai citus objektus, kas veic piesārņojošas darbības. (Olaines novada pašvaldības 2022.gada 24.augusta saistošo noteikumu Nr.SN10/2022 redakcijā)

133. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīca, dienesta viesnīca, pansija vai viesu māja ar ietilpību līdz 30 numuriem, izņemot kempingus, laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiķabēm.

134. Kultūras iestāžu apbūve (12004): izklaides un atpūtas iestādes (Olaines novada pašvaldības 2022.gada 24.augusta saistošo noteikumu Nr.SN10/2022 redakcijā)

135. Sporta būvju apbūve (12005): būves sporta nodarbībām, izņemot autosporta vai motosporta trases.

136. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestāde, profesionālās ievirzes vai interešu izglītības iestāde.

137. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakse, veselības centrs un citi ambulatorai ārstniecībai un citiem veselības aprūpes pakalpojumiem paredzēti objekti.

138. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot patversmes un citas iestādes ar izmitināšanu.

139. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārmedicīniskās prakses iestāde dzīvnieku aprūpei, dzīvnieku viesnīcas.

140. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

141. Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002): izņemot siltumnīcu kompleksus.

142. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, dārzs, pagalms, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķus un citus objektus atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

3.VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz īpašumu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz metāla torni



Skats uz bāzes stacijas ēku



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz piebraukšanas ceļu



Skats uz piebraukšanas ceļu

4. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.

Vērtētājam tika iesniegta: 1) zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, 2) zemes robežu plāns. Vērtējumā tika izmantoti dati par nekustamo īpašumu tirgu *Olaines novadā*, to tendencēm, informācija no interneta resursiem – www.kadastrs.lv, www.karte.lad.gov.lv, www.ss.lv, www.balticmaps.eu, www.maps.google.com, www.cenubanka.lv, www.zemesgramata.lv, www.geolatvia.lv, utt. Īpašuma apskate notika 2024.gada 29.oktobrī.

5. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.

Vērtējamais Objekts atrodas aptuveni 25 km attālumā no Rīgas pilsētas centra, **apdzīvotā vietā Pārolaine**. Piebraucamais ceļš ir klāts ar asfalta segumu un ir labā stāvoklī. Vērtējamais objekts atrodas rajonā, kur dominē mazstāvu viengimeņu dzīvojamo māju īpašumi ar tiem piegulošajiem zemes gabaliem, kā arī neapbūvēti gruntsgabali. Rajons ir daļēji nodrošināts ar pilsētas komunikācijām (Olaines pilsētas kanalizācijas pievads un pilsētas ūdens). Netālu no Objekta atrodas sabiedriskā transporta (autobusi, elektrovilcieni (stacija „Olaine”), mikroautobusi) pieturas. Novērtējamais īpašums atrodas vidēja trokšņu līmeņa zonā.

6. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.

Zemes gabala kopējā platība un plānojums ir noteikts saskaņā ar *Olaines pagasta zemesgrāmatas* apliecības izdrukā, zemes robežu plāna datiem, kā arī ar vizuālo apskati dabā.

Zemes gabala ar kadastra numuru **8080 008 0424** raksturojums.

Zemes gabals ir ar samērā līdzenu reljefu, neregulāras formas, daļēji iežogots, daļēji apstrādāts, apaudzis ar zāli, kokiem. Zemes gabala vidū un visā tā garumā ir izrakts gruntsūdeņu nosusināšanas grāvis. Viena no gruntsgabala malām robežojas ar piebraucamo ceļu, trīs – ar blakus īpašnieku zemes vienībām. Gruntsgabala ziemeļaustrumu daļā atrodas metāla tornis ar bāzes stacijas ēku, kas ir aprīkota ar atsevišķu ieeju (pa ceļu no Olaines stacijas puses).

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – NĪLM kods 0601 – *Individuālo dzīvojamo māju apbūve* – 0,8368 ha, *komercdarbības objektu apbūve* – 0.0150. (*Olaines novada pašvaldības dati*).

7. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.

Pozitīvie faktori:

- Zemes gabala platība;
- Pilsētas ūdens vada un kanalizācijas vada pieslēguma iespējas.

Negatīvie faktori:

- Labiekārtojums;
- Uz zemes gabala esošas divas būves.

8. OBJEKTA LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs. Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā vispiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. (LVS 401; 2013; p.3.12.4.).

Vērtējamam īpašumam tiek pieņemts saskaņā ar VZD un pasūtītāa piedādīto informāciju, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods 0601 – *Individuālo dzīvojamo māju apbūve* – 0,8368 ha; 0801 – *Komercdarbības objektu apbūve* – 0.0150 ha.

9. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.

1. Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, hipotēkām, galvojumiem, finansiālām saistībām, apgrūtinājumiem un parādiem.

4. Novērtējumā paustā informāciju ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
5. Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šā īpašuma vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšējā vienošanās.
6. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, taču vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot īpašuma apsaimniekotāju sniegto mutisko informāciju.
9. Vērtējumā tiek pieņemts, ka nav aplēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību un kas ir atklājams tikai ar speciālām būvniecības speciālistu pārbaudēm.
10. Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
12. Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
13. Īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
14. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

10. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.

Latvijā joprojām saglabājas pieprasījums pēc zemes iegādes privātmāju būvniecībai. Pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti vairāk kā 13 tūkstoši darījumi ar zemes gabaliem, kas paredzēti apbūvei, no kuriem aptuveni puse Pierīgā. Ņemot vērā ļoti augsto pieprasījumu un nepietiekošo piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū, kā arī strauji augošās būvniecības izmaksas, šobrīd visos segmentos novērojam nekustamo īpašumu tirgus vērtību kāpumu. Cenu kāpums šobrīd ir straujāks nekā zemesgrāmatā parādās reģistrētie salīdzināmie darījumi, tāpēc arvien biežāk saskaramies ar situāciju, kad cena pārsniedz vērtētāja noteikto. Tas nozīmē, ka klientiem var būt pieejams mazāks finansējums, nekā viņi sagaida, un ir jārēķinās ar lielāku pašu līdzdalību. Šajā gadījumā viens no risinājumiem noteikti ir Altum atbalsts, kas palīdz samazināt līdzdalības apmēru. Šobrīd vairāk nekā puse aizdevumu, kas noformēti SEB bankā, ir ar Altum atbalstu vai nu ģimenēm vai jauniešiem speciālistiem. Saskaņā ar SEB bankas datiem šogad salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu visbūtiskāk pieaudzis pieprasījums pēc finansēšanas privātmāju segmentā. Finansēšanas apjoms šajā segmentā gandrīz divkārtšojies. Vidējā aizdevuma summā šogad ir ap 100 tūkstošiem eiro. Lielākais pieprasījums saglabājas Pierīgā, kur paliek puse no piešķirtā finansējuma. Pieprasītākie ir Garkalnes, Ādažu, Ķekavas, Salaspils un Babītes novadi. Apmēram trešdaļa finansējuma novirzīta māju iegādei vai būvniecībai galvaspilsētā, bet pārējais – citur Latvijā.

Neskatoties uz aktivitāti nekustamā īpašuma tirgū, šobrīd nav pamata runāt par tirgus pārkaršanu. Atšķirībā no situācijas, kas bija pirms 2008. gada krīzes, šobrīd sabiedrības attieksme pret kredītsaistībām ir daudz piesardzīgāka. Tāpat šobrīd spēkā ir arī vairāki likumdevēja un regulatora noteikumi, kas nosaka atbildīgas kredīšanas principus, neļaujot uzņemties pārmērīgās saistības. Piemēram, darbojas kredītu reģistrs un arī saņemto pakalpojumu maksājumu reģistrs, kur tiek apkopota informācija par aizņēmēju saistībām. Arī bankas, piešķirot finansējumu, pieturas pie stingriem nosacījumiem gan attiecībā uz kopējo summu, kas nevar būt lielāka par sešu gadu kopējiem ienākumiem, gan uz ikmēneša maksājumiem, kas nedrīkst pārsniegt 40% no ikmēneša ienākumiem. Svarīgi arī atzīmēt, ka nekustamajam īpašumam, kas šobrīd tiek iegādāts un kalpo par ķīlu, ir laba likviditāte – tas nozīmē, to nepieciešamības gadījumā to būs iespējams pārdot.

Zemes cenu ietekmē virkne faktoru, piemēram, zemes gabala atrašanās vieta, platība un pieejamās komunikācijas. Pirms zemes iegādes nepieciešams noskaidrot, vai konkrētā vietā ir atļauta pilnvērtīga būvniecība, turklāt, pat tad, ja būvniecība ir atļauta, tā var būt ierobežota, kas var mainīt plānus par

mājokļa celtniecību. Lai gan zemes gabali bez elektrības pieslēguma vai ar nesakārtotiem juridiskiem jautājumiem, piemēram, bez juridiski nodrošinātas piebraukšanas ir lētāki nekā īpašumi privātmāju ciematos un labā atrašanās vietā, jāapzinās, ka visu nepieciešamo ērtību ierīkošanai šādas zemes iegādes gadījumā būs nepieciešami papildu līdzekļi.

Cenu diapazons, kādā arī notiek darījumi vērtējamā objekta tuvumā, ir visai plašs un ir atkarīgs no atrašanās vietas, komunikācijām un citiem faktoriem. Vērtētājam pieejamā informācija vērtējamā Objekta rajonā fiksē līdzīgu *zemes gabalu* cenu diapazonu robežās no EUR 5 līdz EUR 15 par zemes gabala platības vienu kvadrātmetru. Klientus pārsvarā interesē tikai lēti zemes gabali. Saskaņā ar Ober-Haus datiem, Pierīgā vidēji 1000-2000 kv.m. lielus zemes gabalus bez komunikācijām klienti iegādājas līdz 25 000 eiro robežās, ar komunikācijām sākot no 30 000 eiro un vairāk, atkarībā no atrašanās vietas.

11. PIENĒMTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS (METODES) PAMATOJUMS.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401; 2013 p.3.12.1.).

Terminu „*piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam, tādējādi, nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401; 2013 p.3.19.1.). Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401; 2013 p.3.19.2.).

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs zemāknorādītas vērtēšanas pieejas (metodes).

Ar *izmaksu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādei, vai izveides izmaksas. (LVS 401; 2013.p.3.23.1.). Šī pieeja balstās 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešams alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401; 2013 p.3.23.2.).

Vērtību zudumi - fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais.

Fiziskais – īpašuma vērtību zudums, kas radies gan atsevišķos apbūves elementos, gan visā apbūvē kopumā vecuma vai nepietiekamas kopšanas rezultātā. Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, ka arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atzsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā, no tā īpatsvara ēkā, tiek noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais – ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu, t.i., īpašums vairs nekalpo tam mērķim, kam tas sākotnēji iecerēts, un apbūve tiek pielāgota citam lietošanas veidam, un neizbēgami rodas īpašuma ideālas funkcionēšanas traucējumi (novecojušas inženierkomunikācijas, nmoderns un neracionāls plānojums, utt).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums – īpašuma vērtību zudums, kas rodas ārēju, ar īpašumu tiešā veidā nesaistītu apstākļu iedarbības rezultātā, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas vai arī samazina tā lietderīgo mūžu, kā rezultātā samazinās pieprasījums pēc attiecīgā veida un kvalitātes īpašuma (mainījusies situācija nekustamo īpašumu tirgū utt.).

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala vērtība. Dotajā vērtējumā metode netiek pielietota.

Ar *ieņēmumu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtība. (LVS 401; 2013 p.3.22.1.). Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kaplošanas 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 paredzētās, vai līgumā neparedzētās attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401; 2013 p.3.22.2.).

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādās 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 pašreizējās vērtības;
- c) dažādu opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401; 2013.p.3.22.4.). Dotajā vērtējumā metode netiek pielietota.

Ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401; 2013 p.3.21.1.). 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, varētu 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 varētu būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījumu apstākļus un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401; 2013 p.3.21.2.). T.i., tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā tiek izmantots salīdzinošu objektu piedāvājums tirgū vai esošie pārdošanas gadījumi ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un novērtējamo objektu. Koriģētā piedāvājuma vai pārdošanas vērtība dod tiešus norādījumus novērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Izvēlētie objekti ir vispilnīgākie iegūstamās informācijas ziņā un atrodas pietiekami tuvu novērtējamam objektam, lai varētu izdarīt nepieciešamos koriģējumus. Korekcija ar koeficientu palīdzību atspoguļo tirgus reakciju uz salīdzināmo objektu atšķirību. Ja kāds nozīmīgs elements salīdzināmajā īpašumā ir pārāk vai ērtāks par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tad nepieciešama mīnusa (-) korekcija, kas samazinās vērtējamā īpašuma vērtību, ja kāds elements salīdzināmajā īpašumā ir kvalitātes ziņā nabadzīgāks vai mazāk ērts par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tiek ienesta plus zīmes (+) korekcija, kas palielina vērtējamā īpašuma vērtību. Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem *Olaines novadā*, tādēļ šajā vērtējumā tā tiek pielietota.

Secinājums: vadoties no objekta atrašanās vietas, objekta rakstura un tirgus konjunktūras, nekustamā īpašuma *tirgus vērtība* tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*. Papildus tiek noteikta vērtējamā īpašuma *piespiedu pārdošanas vērtība* – noteiktā datumā visvairāk iespējamā cena, par kuru īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu varētu pārdot pēc saīsinātas atrašanās konkurējošā tirgū. Pastāv iespēja, ka pārdevējs šādā gadījumā darbojas nelabprātīgi un pircējs var būt informēts, ka pārdevējs rīkojas spaidu kārtā.

12. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU.

Lai lietotu salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinot tirgus vērtību vērtējamam īpašumam, ir ievākta informācija par tuvu esošu nekustamo īpašumu piedāvājuma un pārdevumu rezultātiem, šo īpašumu raksturojums. Izvēlētie īpašumi ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija ir pārbaudīta, novietojums, lietošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināmi.

Par aprēķina pamatu tiks izmantota *zemes gabala* kopējā platība, jo vērtētājs uzskata, ka tas ir visbūtiskākais līdzīga nekustamā īpašuma parametrs. Pārējo parametru nozīme tiks ievērtēta koeficientu veidā, kas vai nu paaugstina, vai pazemina *zemes gabala* kopējās platības kvadrātmetra tirgus vērtību. Nav daudz tādu īpašumu, kā konkrētajā gadījumā, kuru pirkšanas-pārdošanas darījums ir realizēts pilnībā un darījumu partneri vēlētos sniegt patiesas un izsmeļošas ziņas par darījumu, kuras tiek fiksētas rakstiskā veidā. Vērtētājs ir izzinājis pārdotus un nekustamā īpašuma tirgū piedāvātus salīdzināmos objektus. Šo salīdzināmo objektu raksturojumu analīze, kas atbilst vietējā tirgus noteikumiem, deva rezultātus, kuri zemāk atspoguļoti tabulā Nr.1.

P.S. Zemāk dotā zemes gabala tirgus datu aprēķiniem tiek pieņemta platība 8368 kv.m. platībā, kas ir aprēķināta atņemot no kopējā zemes gabala platības (8518 kv.m.) 150 kv.m. komercobjekta apbūves platību.

Salīdzināmo īpašumu raksturojums:



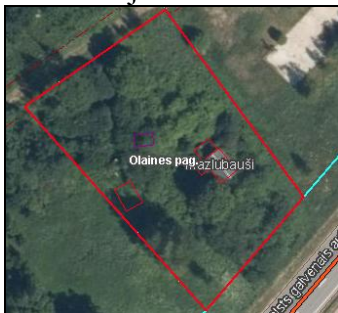
Salīdzināmais īpašums Nr.1; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, Grēnes, „Circeņi”, kadastra numurs 8080 003 0564, ar kopējo platību 6403 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.09.07., darījuma summa sastādīja EUR 28 200. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.2; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, Pārolaine 4, Akācijas iela 6, kadastra numurs 8080 008 0425, ar kopējo platību 2092 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.04.28., darījuma summa sastādīja EUR 20 000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.3; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, Akācijas iela 60, kadastra numurs 8080 008 0734, ar kopējo platību 2000 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.03.28., darījuma summa sastādīja EUR 10000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.4; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, „Mazlubauši”, kadastra numurs 8080 004 0027, ar kopējo platību 2940 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2022.05.05., darījuma summa sastādīja EUR 14 100. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.

12.1.NEKUSTAMO ĪPAŠUMU CENU SALĪDZINOŠA ANALĪZE.

Tabula nr.1.

Indikators	Vērtējamais Īpašums	Salīdzināmais Īpašums Nr.1	Salīdzināmais Īpašums Nr.2	Salīdzināmais Īpašums Nr.3	Salīdzināmais Īpašums Nr.4
Īpašuma adrese	Akācijas iela 12, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.	"Circeņi", Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	Akācijas iela 6, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.	Akācijas iela 60, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.	Mazlubauši, Olaines pag. Olaines nov.
Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR		28200	20000	10000	14100
Zemes gabala platība, kv.m	8368	6403	2092	2000	2940
Īpašuma cena, EUR/kv.m		4.40	9.56	5.00	4.80

Vērtību ietekmējošie faktori

Korekcijas

Atrašanas vieta		1	1	1	1
Darījuma apstākļi		1	1	1	1
Infrastruktūra		1	1	1	1
Komunikācijas		1	1	1	1
Piebraukšanas/piekļūšanas iespējas/ceļa segumskvalitāte		1	1	1	1
Sabiedriskā transporta pieejamība		1	1	1	1
Gruntsūdeņu līmenis		1	1	1	1
Zemes gabala reljefs		1	1	1	1
Zemes gabala konfigurācija		1	1	1	1
Labiekārtojums		0.98	0.98	0.98	0.98
Izmantošanas iespējas		1	1	1	1
Apgrūtinājumi		0.97	0.97	0.97	0.97
Platības koeficients		0.95	0.85	0.85	0.9
Pārreķina koeficients		0.903	0.808	0.808	0.856
Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m	4.96	3.98	7.72	4.04	4.10

Tādējādi, nekustamā īpašuma, zemes, *tirgus vērtība* tiek noteikta sekojošā veidā:

**EUR 4,96 x 8368 kv.m. = EUR 41 505, noapaļojot,
EUR 41 500.**

13. SECINĀJUMI.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem, ņemot vērā vērtējuma uzdevumu, izmantoto vērtēšanas metodi, vērtētāja rīcībā esošo informāciju un pieņēmumus, eksperts secina zemāk norādīto:

**Nekustamā īpašuma Akācijas iela 12,
Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.,
iespējamā tirgus vērtība
2024.gada 29.oktobrī, noapaļojot, ir:**

EUR 41 500 (četrdesmit viens tūkstotis pieci simti euro)

Nosakot vērtējama objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā laikā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – samazinājums 5%;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar ierobežotu pircēju iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, ka arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma pārņemšanai valdījumā varētu pasliktināties – samazinājums 5% ;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti viena mēneša laikā) pirms īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina pircēja iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu - samazinājums 10%;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību utt., periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma pārņemšanu pilnīgā valdījumā – samazinājums 10%.

Pamatojoties uz iepriekš minētajiem specifiskajiem faktoriem, eksperts pieņem, ka piespiedu pārdošanas vērtība varētu sastādīt 70% no Objekta *tirgus vērtības*, t.i., noapaļojot,:

Nekustamā īpašuma Akācijas iela 12,
Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.,
iespējamā *piespiedu pārdošanas vērtība*
2024.gada 29.oktobrī, noapaļojot, varētu būt:

EUR 29 000 (divdesmit deviņi tūkstoši euro)

Haralds Visvaldis Krūmiņš
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts nr. 53
tel. 26412852.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

14. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas izklāstīti tekstā,
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kuras šeit iesaistītas,
- mana darba karjera nav atkarīga no iepriekš minētā objekta vērtības,
- ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem standartiem.

2024.gada 2.novembris

Haralds Visvaldis Krūmiņš
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts nr. 53
26412852

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

PIELIKUMI



Zemesgrāmatu apliecība

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 10000575369

Kadastra numurs: 80800080424

Akācijas iela 12, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80800080424). Žurn. Nr. 300004539378, lēmums 08.02.2018, tiesnese Jolanta Līvena		0.8518 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332. 1.2 Pamats: Olaines novada pašvaldības 2018.gada 2.februāra uzziņa Nr.4.7./405 Par zemes gabalu Akācijas ielā 12, Pārolainē, Olaines pagastā, Olaines novadā (kad.apz.8080 008 0424). Žurn. Nr. 300004539378, lēmums 08.02.2018, tiesnese Jolanta Līvena	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1 Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos.	0.6869 ha
1.2 Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0054 ha
1.3 Uz zemes atrodas citai personai piederošas būves: metāla tornis (kadastra apzīmējums 80800080424001) un bāzes stacijas ēka (kadastra apzīmējums 80800080424002), būvju adrese Akācijas iela12A, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov..	
1.4 Pamats: Olaines novada pašvaldības 2018.gada 2.februāra uzziņa Nr.4.7./405 Par zemes gabalu Akācijas ielā 12, Pārolainē, Olaines pagastā, Olaines novadā (kad.apz.8080 008 0424). Žurn. Nr. 300004539378, lēmums 08.02.2018, tiesnese Jolanta Līvena	

Kancelejas nodeva 35.57 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300004539378, datums 02.02.2018, lēmuma datums 08.02.2018



Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļējumā spēkā esošos ierakstus un atzīmes

Jolanta Līvena



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80800080424	-	23278	100000575369	Olaines pagasts, Olaines novads

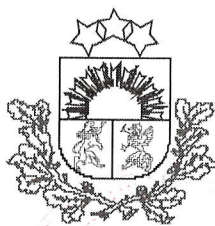
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	23278 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	26828 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21462 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	23278 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	26828 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	21462 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80800080424	1/1	23278	Akācijas iela 12, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons
Olaines pagasts
Pārolaine
“Pārolaine 3”

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8080 008 0424

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Rīgas rajona Olaines pagasta padomes 2005.gada 20.aprīļa lēmumam, sēdes protokola pielikums Nr.9, Olaines pagasta padomes 2006.gada 26.maija lēmumam, sēdes protokola pielikums Nr.9 (ārkārtas)

Robežu plāns sastādīts pēc 2006.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 1000.

Zemes platība ir 0.8518 ha (8518 kv.m).

VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Rīgas biroja vadītājs			
-----------------------	--	--	--

Zemes vienību Nr.	EKSPLIKĀCIJA ZEMES LIETOŠANAS VEIDI														
	Kopplatība ha	Lauksaim. izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk.		Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorētā lauksaim. izmant. zeme
			Aram-zeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem zivju dīkiem	Zem ekām un pagalmiem			
0.8518	0.8376	-	0.1652	-	0.6724	-	-	-	-	-	0.0142	-	-	-	

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS92 TM

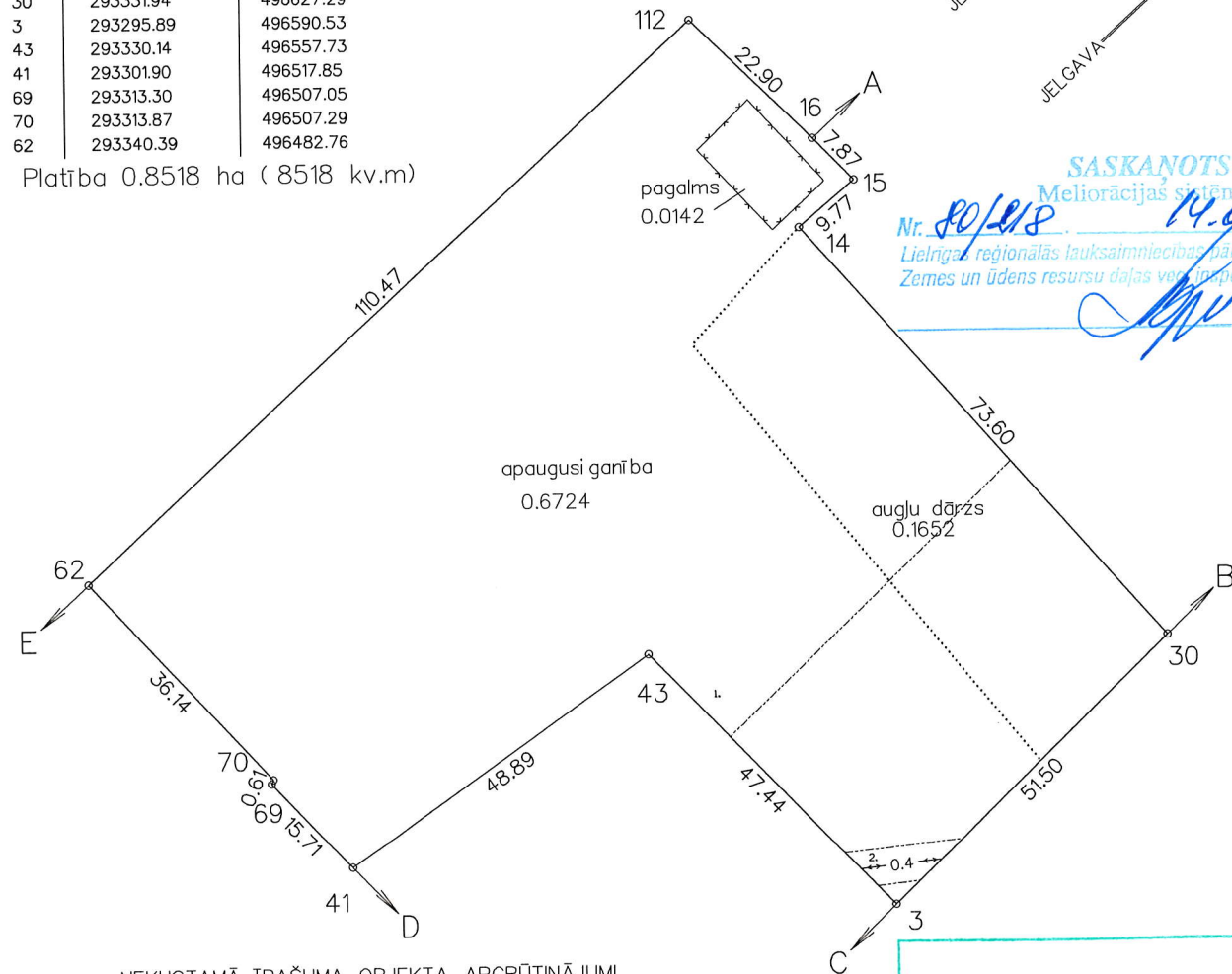
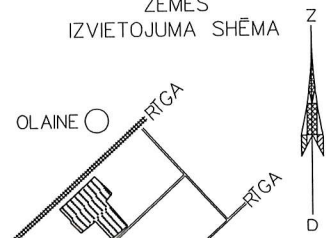
Mēroga koeficients 0.999600

	X	Y
112	293415.04	496564.12
16	293399.04	496580.49
15	293393.39	496585.97
14	293387.04	496578.55
30	293331.94	496627.29
3	293295.89	496590.53
43	293330.14	496557.73
41	293301.90	496517.85
69	293313.30	496507.05
70	293313.87	496507.29
62	293340.39	496482.76

Platība 0.8518 ha (8518 kv.m)



ZEMES
IZVIETOJUMA SHĒMA



SASKAŅOTS
Meliorācijas sistēmas
Nr. 80/818 14.06.2007. g.
Lielrigas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes
Zemes un ūdens resursu daļas vadītāja inspektors
Benita Kulpe

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

- 1.02030401 - aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos 0.6869 ha
- 2.02050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem 0.0054 ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- A-B zemes īpašums "Mīķeliši"
- B-C Olaines pagasta pašvaldības zeme
- C-D zemes īpašums "Bubņi"
- D-E zemes īpašums "Induļi"
- E-A VAS "Latvijas dzelzceļš" zeme



SASKAŅOTS
13-06-2007
Olaines pagasta padomes priekšsēdētāja
Mērogs 1:1000
A.Zandere

LATVIJAS VALSTS MĒRNIĒKS
Licences Nr.145

Rīga, Puškina iela 14:	tāl. 7038500, fakss 7038466;	www.latvijasmernieks.lv
vadītāja vietn.	N.Elste <i>g. Siraks</i>	15.06.2007.
mērnies	M.Rudaks <i>R</i>	05.10.2006.

Kadastra Nr.	8080	008	0424
--------------	------	-----	------



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 53

Haralds Visvaldis Krūmiņš

vārds, uzvārds

100849-11572

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2000. gada 2. novembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 15. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors