

Nekustamā īpašuma
vērtējuma akts

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
„Aizupes”,
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 “Aizupes”,
Olaines pag., Olaines nov., novērtēšanu

Olaines novada pašvaldībai

Augsti godātie kungi un dāmas!

Pēc Jūsu pieprasījuma es esmu veicis **nekustamā īpašuma – zemes gabala „Aizupes“ ar kadastra numurs 8080 014 0030 ar kopējo platību 1 ha, kas atrodas, 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 nodalījumā Nr.100000615304 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 3500 (trīs tūkstoši pieci simti euro)

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā *piespiedu pārdošanas vērtība*

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

EUR 2500 (divi tūkstoši pieci simti 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 rastos 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 piekrīt 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.

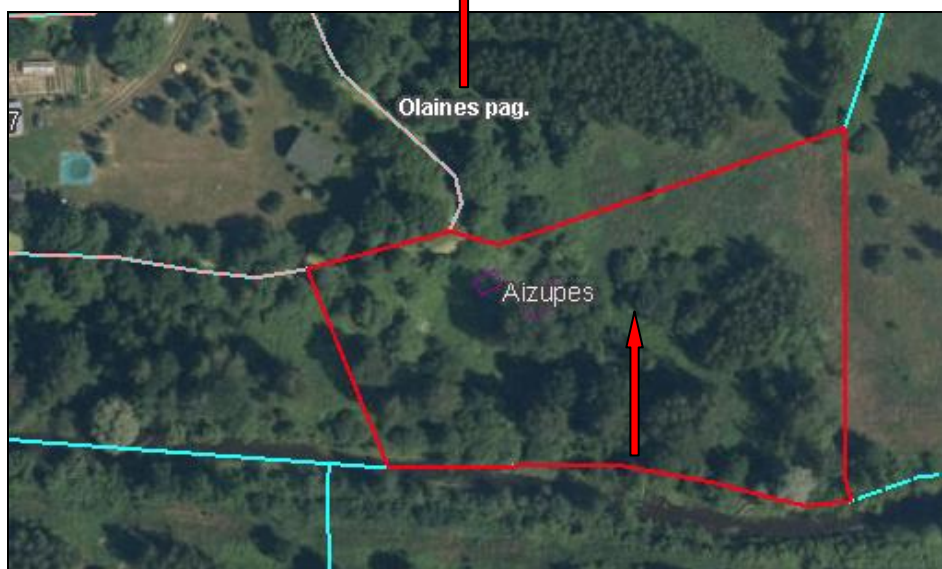
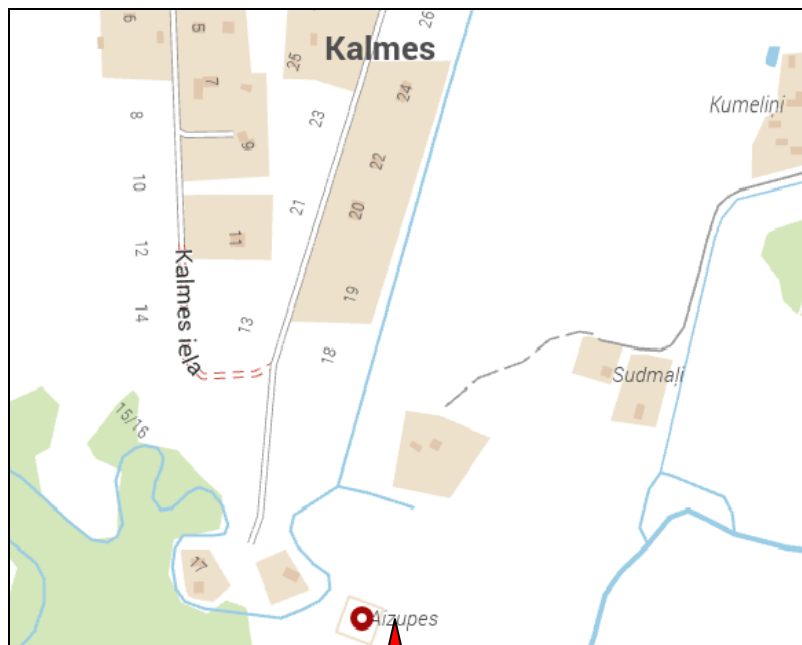
SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.	Nodaļas	lpp
1.	Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
2.	Vērtējamā objekta novietnes plāns	5
3.	Vērtējam objekta fotoattēli	6
4.	Vērtējumā izmantotā informācija	8
5.	Īpašuma atrašanās vietas raksturojums	8
6.	Īpašuma raksturojums	8
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.....	17
14.	Neatkarības apliecinājums	18
	Pielikumi	19
1.	Zemesgrāmatas nodaļums (kopija).....	
2.	Zemes robežu plāns (kopijas)	
3.	LĪVA sertifikāts Nr.53 (kopija).....	

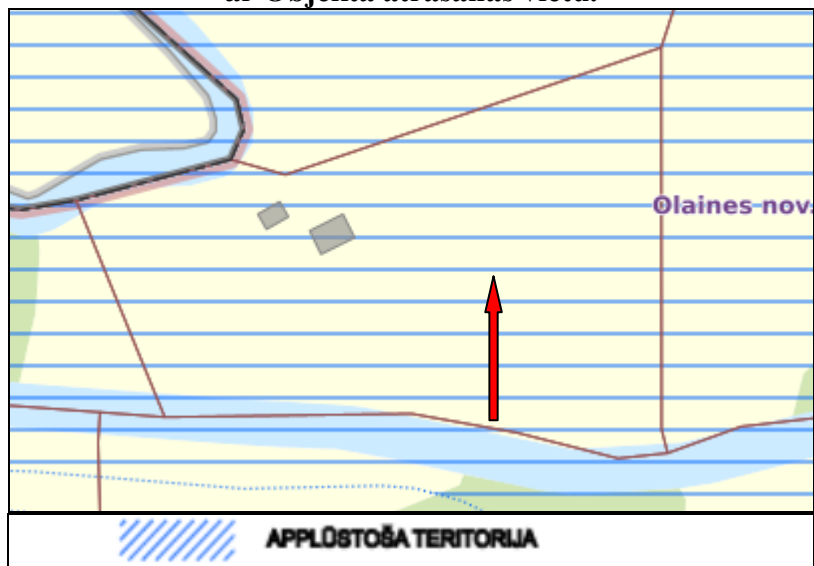
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese:	“Aizupes”, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastra Nr.:	8080 014 0030
Nodalījuma Nr.:	100000615304
Kadastrālā vērtība:	EUR 2432
Vērtējamā objekta sastāvs:	Zemes vienība.
Objekta raksturojums: Zemes vienības platība:	1 ha.
Īpašumtiesības:	Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.
Apgrūtinājumi:	Nav fiksēti.
Labākais izmantošanas veids:	NĪLM kods 0101 - “Individuālo dzīvojamo māju apbūve” – 0,1200 ha, kods – 0101 – zeme, uz kuras galvenā saimnieciska darbība ir lauksaimniecība – 0,8800 ha. (Olaines novada Domes un VZD informācija).
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:	EUR 3500 (trīs tūkstoši pieci simti euro) EUR 2500 (divi tūkstoši pieci simti euro)
Novērtējamā objekta apskates datums:	2024.gada 29.oktobris
Atskaites sagatavošanas datums:	2024.gada 2.novembris

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNES PLĀNS.



**Olaines novada teritorijas funkcionālā zonējuma karte
ar Objekta atrašanās vietu.**



3.VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz īpašumu



Skats uz zemes gabalu un Misas upi



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu un Misas upi



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu

4. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.

Vērtētājam tika iesniegta: 1) zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, 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 22 km attālumā no Rīgas pilsētas centra, **apdzīvotā vietā Jaunolaine**. Saskaņā ar piestādīto zemes robežu plāna detalizētu informāciju, piebraucamais ceļš ir plānots gar zemes gabalu ar nosaukumu „Sudmaļi”. Līdz zemes gabalam „Sudmaļi” ceļš iet pa nelīdzenu zemes gabala daļu gar īpašumu „Kumeliņi” un ūdens grāvi. Apsekošanas brīdī ceļa turpinājums no īpašuma „Sudmaļi” uz vērtējamo Objektu ir pilnība aizaudzis ar krūmiem un kokiem. Nav redzamas ceļa kontūras. Vērtējamais objekts atrodas rajonā, kur dominē mazstāvu viengimeņu dzīvojamo māju īpašumi ar tiem piegulošajiem zemes gabaliem, kā arī neapbūvēti gruntsgabali un lauksaimniecībā izmantojamā zeme. **Vērtējamais Objekts atrodas applūstošā zonā (Misas upes tuvums)**. Rajons ir daļēji nodrošināts ar pilsētas komunikācijām. Netālu no Objekta atrodas sabiedriskā transporta (autobusi, mikroautobusi) pieturas. Novērtējamais īpašums atrodas zema trokšņu līmeņa zonā.

6. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.

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

Zemes gabala ar kadastra numuru **8080 014 0030** raksturojums.

Zemes gabals ir ar nelīdzenu reljefu, neregulāras formas, neiežogots, neapstrādāts, apaudzis ar krūmiem, nelieliem kokiem. Uz zemes gabala atrodas avārijas stāvoklī esoši būves fragmenti. Viena no

gruntsgabala malām (dienvidu puse) robežojas ar Misas upi, pārējās – ar blakus īpašnieku zemes vienībām.

7. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.

Pozitīvie faktori:

- Zemes gabala platība.

Negatīvie faktori:

- Labiekārtojums;
- **Applūstoša zona – Misas upes tuvums.**

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 piestādīto informāciju, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, *kods 0601 – Individuālo dzīvojamo māju apbūve- 0,1200 ha, kods 0101 – zeme, uz kuras galvenā saimnieciska darbība ir lauksaimniecība- 0.8800 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 apslēptu 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 jaunajiem speciālistiem. Saskaņā ar SEB bankas datiem šogad salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu visbūtiskāk pieaudzis pieprasījums pēc finansēšanas privātmāju segmentā. Finansēšanas apjoms šajā segmentā gandrīz divkāršojies. 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 kredītēšanas 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. Vērtētajam 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.

Cita situācija ir ar lauksaimniecībā izmantojamu zemi Zemgalē. Šajā tirgus sektorā pieprasījums ir lielāks par piedāvājumu un pēdējos četros gados lauksaimniecībā izmantojamas zemes tirgus cenas ir stipri pieaugušas. Arī pasaules un Latvijas finansu krīzes, kā arī Covid-19 pandēmija un karadarbība Ukrainā, lauksaimniecībā izmantojamas zemes tirgus cenu kāpumu Zemgalē, līdz šim, nav apturējuši, bet tikai palēninājuši. Vērtētajam ir zināms darījums, kurā pirkuma summa ir pārsniegusi 11 000 EUR/ha. Vērtēšanas dienā piedāvājumā Bauskas un Jelgavas novados iekoptu, meliorētu lauksaimniecībā izmantojamas zemes gabalu nav. Ja arī kādreiz kāds kvalitatīvs lauksaimniecībā izmantojamas zemes gabals parādās tirgū, tad par tā iegādes tiesībām ir ievērojama konkurence. Tāpat ir novērojams arī lauksaimniecībā izmantojamas zemes nomas maksu kāpums – par viena ha zemes iznomāšanu vērtējamā objekta atrašanās vietas rajonā tiek prasīti pat 800 EUR gadā. Vērtētajam gan nav zināms, ka būtu noslēgts zemes nomas līgums par tādu nomas maksu. Pie tam nomniekam jāmaksā arī īpašnieka vietā īpašuma nodoklis. Minimālā zemes nomas maksa, kāda tiek prasīta un maksāta par zemes nomu Zemgales reģionā ir 75 EUR, bet vidējā - 250 EUR/ha.

Nedaudz cita situācija ir ar lauksaimniecībā izmantojamu zemi Latgalē. Kopumā jāsaprot, ka darījumu ar lauksaimniecībā izmantojamu zemi arī Latgalē skaits ar katru gadu paliek arvien mazāks, neskatoties uz to, ka auglības ziņā Latgale ievērojami atpaliek no Zemgales reģiona. Zemes pārdošanas darījumi pārsvarā tiek veikti 3000 līdz 4500 EUR/ha robežās. Līdz ar valsts ekonomikas augšupeju un globālā pieprasījuma pieaugumu pēc pārtikas, nostiprinās arī Latvijas lauksaimnieku uzņēmumi un paliek arvien mazāk zemes īpašnieku, kuri vēlētos savus zemes īpašumus pārdot.

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 izvēlētajām 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, nemoderns 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, var būtu 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 būtu 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 pārāks 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.

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes gabalu tirgus analīze:

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. Elektriības 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, Grēnes, Rītupes iela 61, kadastra numurs 8080 003 0795, ar kopējo platību 841 kv.m. Elektriības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.12.01., darījuma summa sastādīja EUR 4 000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.3; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Grēnes, Rītupes iela 44, kadastra numurs 8080 003 0817, ar kopējo platību 1003 kv.m. Elektriības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.12.01., darījuma summa sastādīja EUR 4000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.4; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Lubauši, Saules iela 39A, kadastra numurs 8080 004 0305, ar kopējo platību 1800 kv.m. Elektriības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.04.09., darījuma summa sastādīja EUR 11 120. 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	"Aizupes", Olaines pag., Olaines nov.	"Circeņi", Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	Rītupes iela 61, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	Rītupes iela 44, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	Saules iela 39A, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.
Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR		28200	4000	10000	11120
Zemes gabala platība, kv.m	1200	6403	841	1003	1800
Īpašuma cena, EUR/kv.m		4.40	4.76	9.97	6.18

Vērtību ietekmējošie faktori

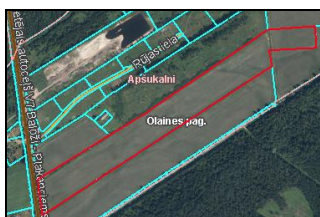
Korekcijas

Atrašanas vieta		1	1	1	1
Darījuma apstākļi		1	1	1	1
Infrastruktūra		1	1	1	1
Komunikācijas		0.95	0.95	0.95	0.95
Piebraukšanas/piekļūšanas iespējas/ceļa segumskvalitāte		0.6	0.6	0.6	0.6
Sabiedriskā transporta pieejamība		1	1	1	1
Gruntsūdeņu līmenis		0.4	0.4	0.4	0.4
Zemes gabala reljefs		0.9	0.9	0.9	0.9
Zemes gabala konfigurācija		1	1	1	1
Labiekārtojums		1	1	1	1
Izmantošanas iespējas		1	1	1	1
Apgrūtinājumi		1	1	1	1
Platības koeficients		1.06	0.95	0.95	1.07
Pārrēķina koeficients		0.218	0.195	0.195	0.220
Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m	1.30	0.96	0.93	1.94	1.36

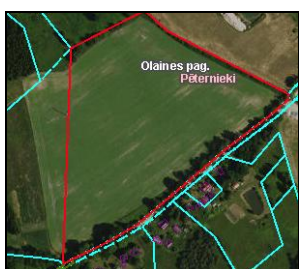
Tādējādi, nekustamā īpašuma, individuālo dzīvojamo māju zemes *tirgus vērtība* tiek noteikta sekojošā veidā:

**EUR 1,30 x 1200 kv.m. = EUR 1560, noapaļojot,
EUR 1600.**

Lauksaimniecības zemju tirgus datu analīze.



Salīdzināmais īpašums Nr.1; zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, „Birzuļi-Āķi”, kadastra numurs 8080 009 0022, ar kopējo platību 3,3 ha. Zemes gabala izmantošanas veids – lauksaimniecības zeme. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.08.13., darījuma summa sastādīja EUR 40 000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.2; zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, „Barbes”, kadastra numurs 8080 011 0015, ar kopējo platību 5,8 ha. Zemes gabala izmantošanas veids – lauksaimniecības zeme. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.06.19., darījuma summa sastādīja EUR 38 000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.3; zemes gabals Olaines nov., „Vīleikas 1”, kadastra numurs 8080 014 0067, ar kopējo platību 3,2 ha. Zemes gabala izmantošanas veids – lauksaimniecības zeme. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.04.16., darījuma summa sastādīja EUR 19000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.4; zemes gabals Olaines nov., „Silīši”, kadastra numurs 8080 013 0014, ar kopējo platību 3,1 ha. Zemes gabala izmantošanas veids – lauksaimniecības zeme. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.12.22., darījuma summa sastādīja EUR 35000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.

Nekustamā īpašuma „Aizupes”, Olaines pag., Olaines nov. novērtējums

Tabula nr.2.

Indikators	Vērtējamais Īpašums	Salīdzināmais Īpašums Nr.1	Salīdzināmais Īpašums Nr.2	Salīdzināmais Īpašums Nr.3	Salīdzināmais Īpašums Nr.4
Īpašuma adrese	"Aizupes", Olaines pag., Olaines nov.	"Birzuļi- Āķi", Olaines pag., Olaines nov.	"Barbes", Olaines pag., Olaines nov.	"Vīleikas 1", Olaines pag., Olaines nov.	"Sīlīši", Olaines pag., Olaines nov.
Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR		40000	38000	19000	35000
Zemes gabala platība, kv.m	8800	33000	58000	32000	31000
Īpašuma cena, EUR/kv.m		1.21	0.66	0.59	1.13

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		0.6	0.6	0.6	0.6
Sabiedriskā transporta pieejamība		1	1	1	1
Gruntsūdeņu līmenis		0.4	0.4	0.4	0.4
Zemes gabala reljefs		0.9	0.9	0.9	0.9
Zemes gabala konfigurācija		1	1	1	1
Labiekārtojums		1	1	1	1
Izmantošanas iespējas		1	1	1	1
Apgrūtinājumi		1	1	1	1
Platības koeficients		1.06	1.08	1.06	1.06
Pārrēķina koeficients		0.229	0.233	0.229	0.229
Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m	0.21	0.28	0.15	0.14	0.26

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

**EUR 0,21 x 8800 kv.m. = EUR 1848, noapaļojot,
EUR 1900**

**Līdz ar to kopējā Objekta zemes tirgus vērtība kopā sastāda:
1600EUR + 1900EUR=3500 EUR**

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 „Aizupes”,
Olaines pag., Olaines nov.,
iespējamā tirgus vērtība
2024.gada 29.oktobrī, noapaļojot, ir:**

EUR 3500 (trīs tūkstoši 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 „Aizupes”,
Olaines pag., Olaines nov.,
iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība
2024.gada 29.oktobrī, noapaļojot, varētu būt:**

EUR 2500 (divi tūkstoši pieci simti 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

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000615304

Kadastra numurs: 80800140030

"Aizupes", 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 80800140030).Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 300005384045, lēmums 01.07.2021., tiesnese Māra Balode</i>		1 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332. 1.2. Pamats: Olaines novada pašvaldības 2021.gada 17.jūnija uzzīņa Nr.ONP/4.7./21/3746-ND. <i>Žurn. Nr. 300005384045, lēmums 01.07.2021., tiesnese Māra Balode</i>	1	

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Janīna Krūmiņa. Pieprasījums izdarīts 01.07.2021. 15:41:59.

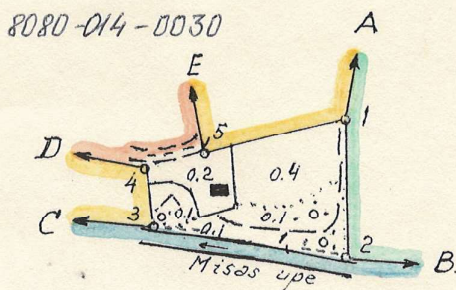
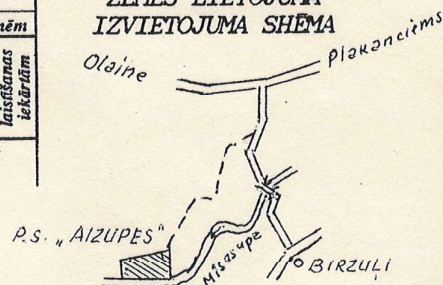
Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

ZEMES LIETOJUMA PLĀNS

Zemes lietojuma robežas noteiktas atbilstoši OLAINES pagasta Tautas deputātu padomes 1992. gada "10." APRĪLA 20. sasaukuma 10. sesijas lēmumam par zemes piešķiršanu pastāvīgā lietošanā ar lietošanas tiesību pāreju citām personām. Zemes lietojums ierādīts dabā 1.0 ha platībā. Plāns sastādīts pēc 1992. gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1:5 000. Zemes lietojuma numurs pēc pagasta zemes ierīcības projekta: 4¹¹³-pl.-5550 PLĀNS SASTĀDĪTS AR M 1:10 000 NOTEIKTĪBU

Zemes gabalu Nr.	Kopplatība, HA	E K S P L I K Ā C I J A								No l/s izm. zemēm	
		T A I S K A I T Ā								Nosusinātas	Ar stacionārām laiššanas iekārtām
		Zem ēkām un pagaiņiem	Tirumi un atmalas	Augļu dārzā	Pļavas	Ganības	Meži	Krūmāji	Pārējās zemes		
1	1.0	0.2	0.4	-	-	0.1	-	0.2	0.1	-	-

ZEMES LIETOJUMA IZVIETOJUMA SHĒMA



OBJEKTU AIZSARGJOSLAS:

- 1 - MĪSAS UPES ŪDENS AIZSARDZĪBAS PIENRĀSTES JOSLA.

ROBEŽU APRAKSTS

- No A līdz B PIEMĀJAS S-ĒSAS „SUDMAĻI” ZEHE
 „B” „C” VRZ - MĪSAS UPE
 „C” „D” OLAINES PAGASTA TDP ZEHE
 „D” „E” SIA „OLAINĒ” ZEHE
 „E” „A” OLAINES PAGASTA TDP ZEHE

Latvijas Valsts zemes ierīcības firmas "ZEMESPROJEKTS" uzskaites

Nr. 88 1993. gada "28." 01.
 Grupas vadītāja: Silva Dz. Piliņa

Saskaņots: RĪGAS rajona zemes ierīcības daļas priekšnieks: V. Kvetkovskis
 1993. gada "08." 02.

Reģ. Nr. 8080-102-457

Latvijas Valsts zemes ierīcības firma «Zemesprojekts»			
Nodaļas vadītājs	✓	25.01.93	I. Račko
Robežu dabā ierādījis		17.08.92	V. Kalva
Plānu zīmējis		15.01.93	V. Kalva



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