

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
"d/s Cīrulīši Nr. 413", Olaines pag., Olaines nov.
Kadastra nr. 8080 003 0441
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E156/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Nataļja Bekasova

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8080 003 0441) ar platību 522m², kadastra nr. 8080 003 0441, kas atrodas **Olaines novadā, “d/s Cīrulīši Nr.413”**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8080 003 0441) ar platību 522m², kadastra nr. 8080 003 0441, kas atrodas Olaines novadā, “d/s Cīrulīši Nr.413”, 2026. gada 13. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

600EUR (seši simti eiro).

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

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, 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.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzieni par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	9
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8.Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

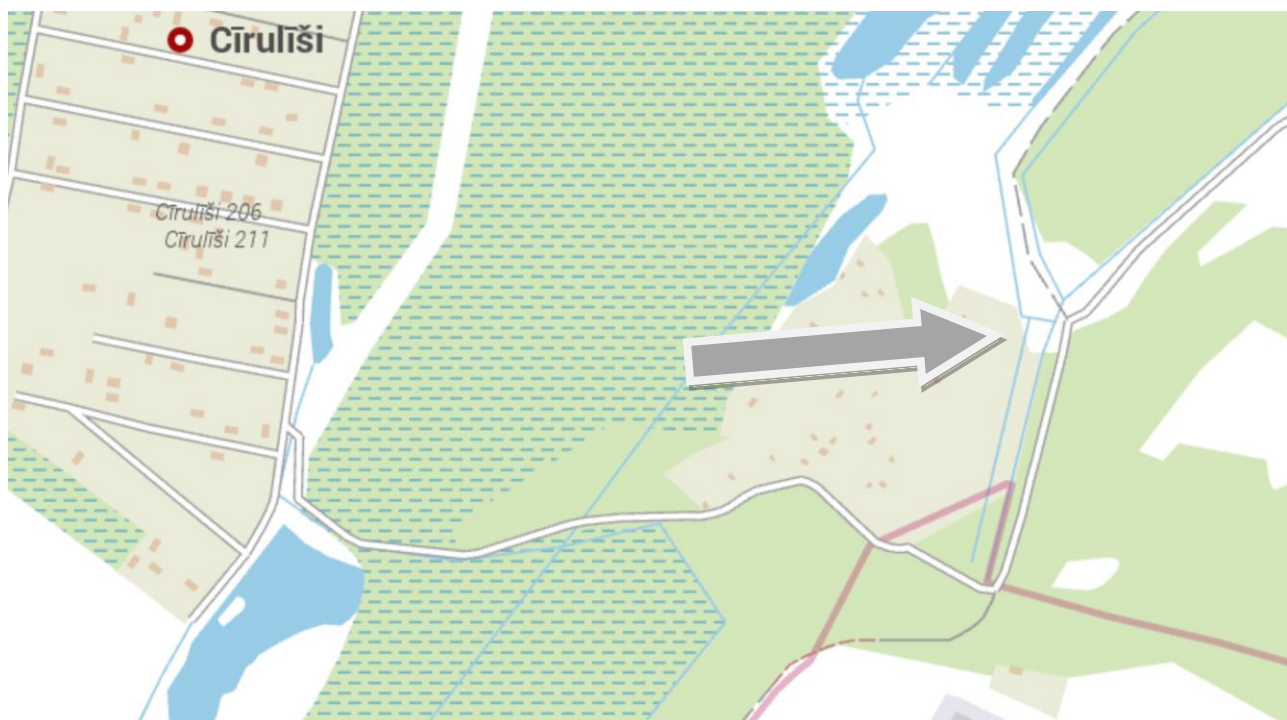
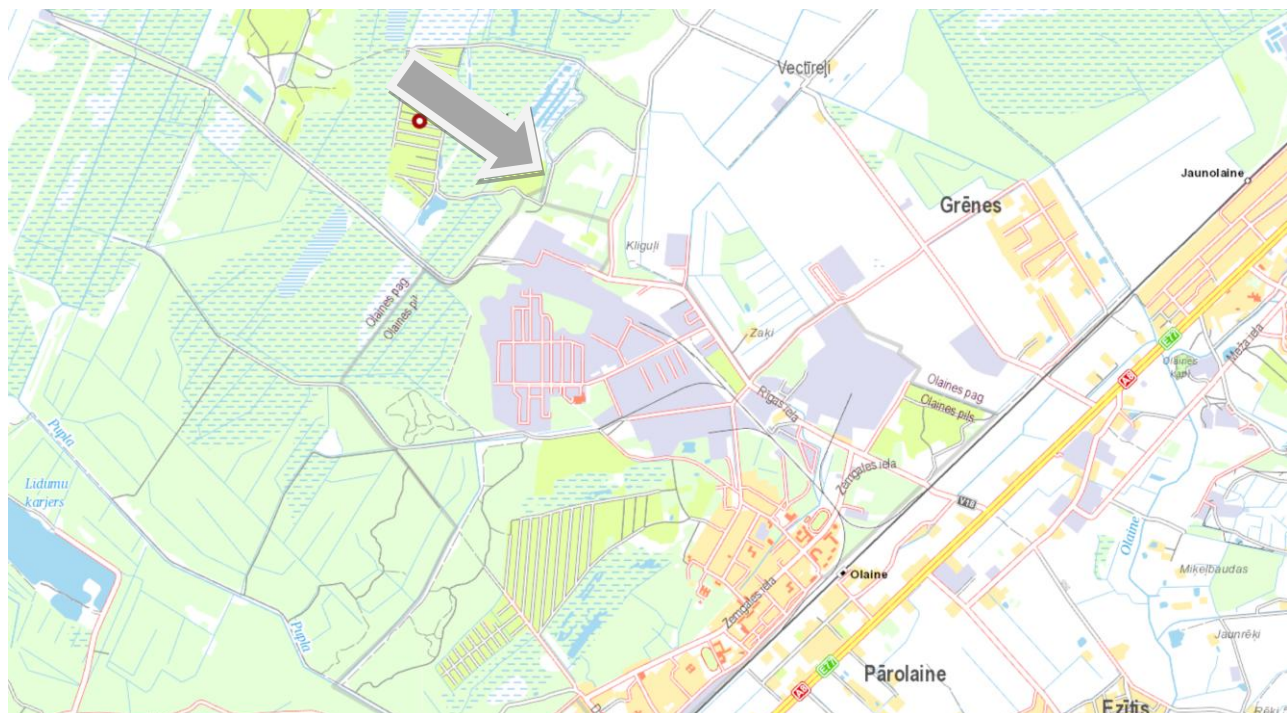
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.8080 003 0441) ar platību 522m ² , kadastra nr. 8080 003 0441, kas atrodas Olaines novadā, “d/s Cīrulīši Nr.413” .
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 13. aprīlis.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Nataļja Bekasova.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	600EUR (seši simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: IEVA LAUMANE.
Kadastra Nr.	8080 003 0441.
Apbūve	
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.8080 003 0441) ar platību 522m ² .
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 13. aprīlis.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

 <p>Zemesgabals.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>
 <p>Zemesgabals.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>
 <p>Zemesgabals.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Olaines novada teritorijā d/s kooperatīva “Cīrulīši”, teritorijā. Apkārtni veido dārza tipa dzīvojamās mājas, dārza mājiņas un dārza tipa zemesgabali. Infrastruktūras objekti ir novietoti Olainē ~4-5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

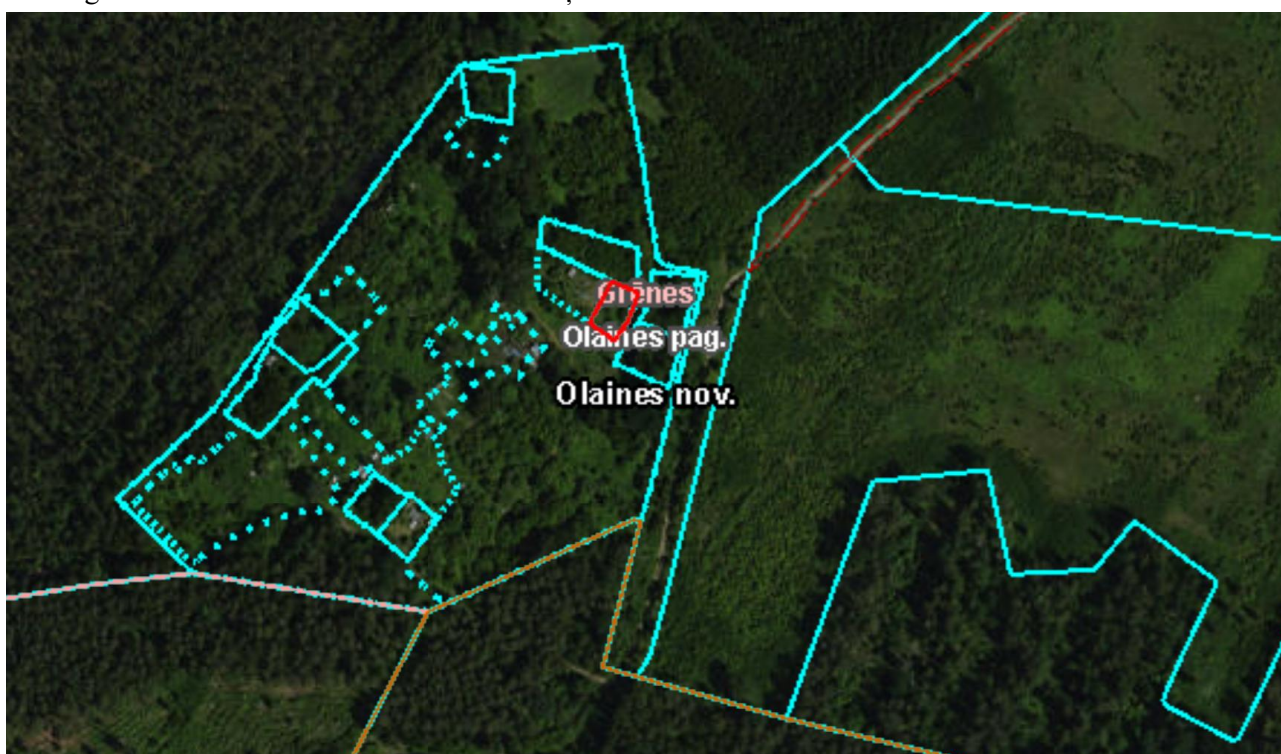
Zemes gabals (kadastra apz.8080 003 0441) ar platību 522m².

Komunikācijas: pieslēgumi netika konstatēti.

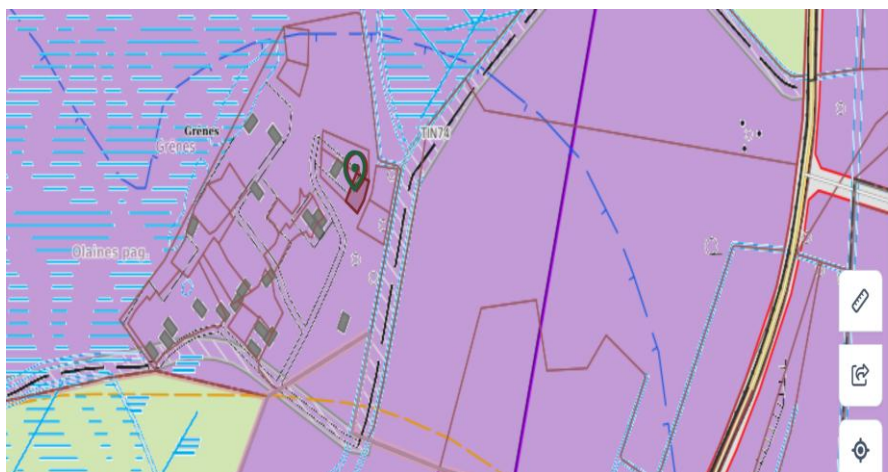
Piebraucamais ceļš – nav izbūvēts, piebrukšana ir ~100m no zemesgabala.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Zemesgabals ir aizaudzis ar zāli un sīkiem kociņiem.



Kadastra dati.



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)
- Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18)

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Navigācijas tehniskā līdzekļa (ļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Navigācijas tehniskā līdzekļa (ļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

www.geolatvija.lv

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, 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 LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – degradēta teritorija (**Rūpnieciskās apbūves teritorijā R1**).

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Olaines novadā uz vērtēšanas dienu ir ~100 ēku piedāvājumiem, cenas svārstās no 16000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 376 000EUR (dzīvojamai ēkai ar ļoti labu tehnisko stāvokli). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu māju. Nekustamo īpašumu tirgus Olaines pagastā ir vidēji aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, dzīvokļu, individuālo dzīvojamu māju, kā arī apbūves zemes gabalu tirdzniecība. Individuālai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu cenas apkārtnē novērtēšanas brīdī ir robežās no 10,0 līdz 60 EUR/m².

Pēdējā gada laikā Olaines novadā ir veikti 319 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām.

Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	02/04/2026	660	660	12 200	18	18,48	0	Privātmājām
Zeme	Beložkroga iela 20, Mednieciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	26/03/2026	500	500	25 000	50	50,00	0	Privātmājām
Zeme	Vidzemes 206, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/03/2026	658	658	5 000	8	7,60	0	Privātmājām
Zeme	Mazā Silvu iela 3A, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/03/2026	1278	1278	22 000	17	12,21	0	Privātmājām
Zeme	Mazā Silvu iela 4, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	D	20/03/2026	1247	1247	28 000	22	22,45	0	Privātmājām
Zeme	Mazā Silvu iela 3, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	D	19/03/2026	1246	1246	27 500	22	22,07	0	Privātmājām
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	17/03/2026	441	441	25	0	0,06	0	Saikones infrastruktūrai
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	17/03/2026	199	199	8	0	0,04	0	Saikones infrastruktūrai
Zeme	Alberti 5, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	D	17/03/2026	1681	1681	10 000	6	5,95	0	Privātmājām
Zeme	Tilīši 286, Stīpiņi, Olaines pag., Olaines nov.	D	11/03/2026	557	557	5 000	9	8,98	0	Privātmājām
Zeme	Vendijas iela 83, Grīnes, Olaines pag., Olaines nov.	D	09/03/2026	673	673	29 040	43	43,15	0	Privātmājām
Zeme	Vendijas iela 81, Grīnes, Olaines pag., Olaines nov.	D	09/03/2026	672	672	30 250	45	45,01	0	Privātmājām
Zeme	Mārnīsku iela 15, Stīpiņi, Olaines pag., Olaines nov.	D	06/03/2026	663	663	8 000	12	12,07	0	Privātmājām
Zeme	Priekules iela 13, Apūkalne, Olaines pag., Olaines nov.	D	05/03/2026	2 764	2 764	7 400	3	2,68	0	Lauksaimniecībai



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- pieprasīta platība.

Negatīvie:

- apkārtņē nav attīstītas infrastruktūras;
- komunikācijas;
- infrastruktūras tuvums;
- atrašanās vieta;
- degradēta teritorija;
- nav izbūvēts piebraucamas ceļš pie zemesgabala.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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.

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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Izmaksu pieeja

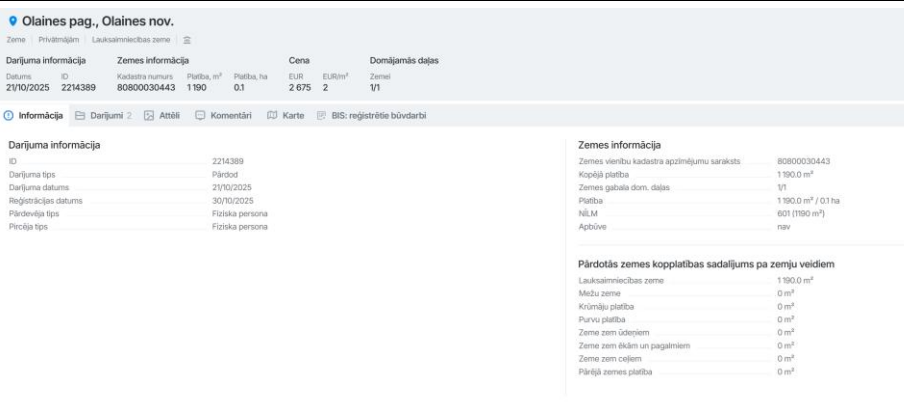
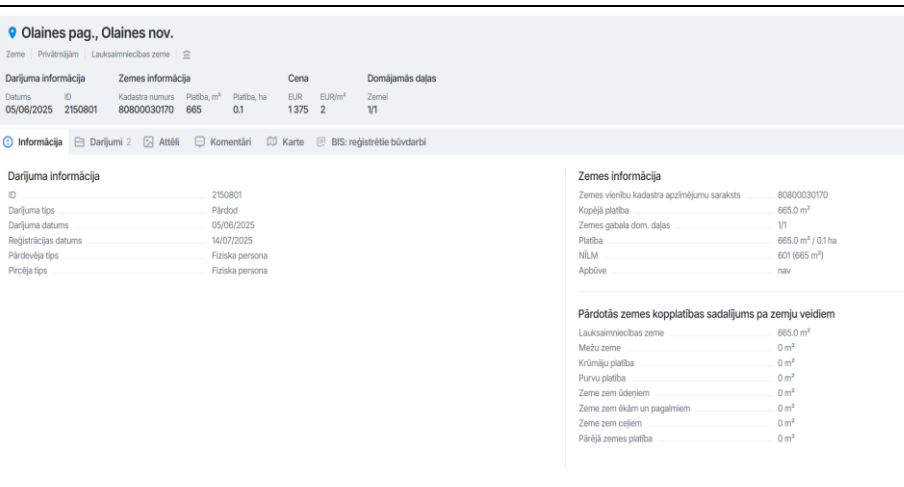
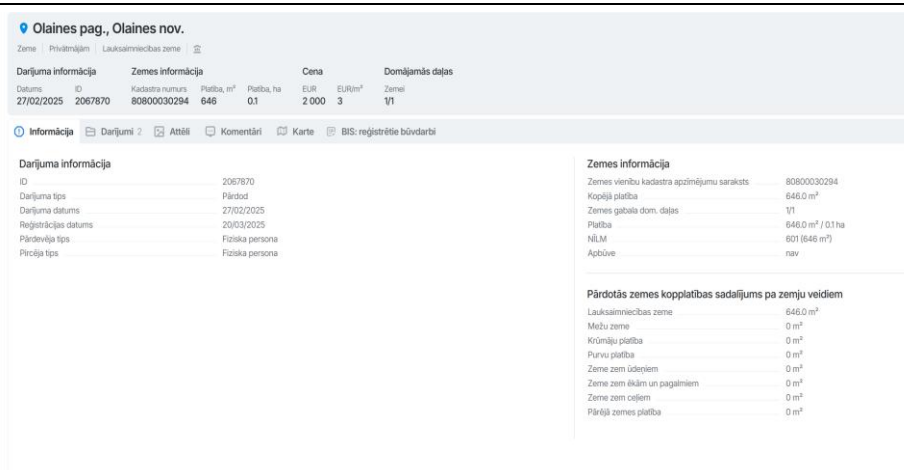
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *ienākumu pieeja*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

<p>Īpašums 1. Olaines nov., Cīrulīši.</p> <p>Kopējā platība-1190m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 10.2025 par 2675EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Zeme Privātmājām Lauksaimniecības zeme</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Zemes informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams daļas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 21/10/2025</td> <td>ID: 2214389</td> <td>Kadastra numurs: 80800030443</td> <td>Platība, m²: 1190</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Platība, ha: 0.1</td> <td>EUR: 2 675</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>EUR/m²: 2</td> <td>Zeme: 1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi Atbēli Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2214389</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>21/10/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>30/10/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>80800030443</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>1190.0 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļas</td><td>1/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>1190.0 m² / 0.1 ha</td></tr> <tr><td>NĪ.M</td><td>601 (1190 m²)</td></tr> <tr><td>Aptiņve</td><td>nav</td></tr> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemi veidiem</p> <table border="1"> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>1190.0 m²</td></tr> <tr><td>Mežu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>0 m²</td></tr> </table>	Darījuma informācija	Zemes informācija	Cena	Domājams daļas	Datums: 21/10/2025	ID: 2214389	Kadastra numurs: 80800030443	Platība, m ² : 1190			Platība, ha: 0.1	EUR: 2 675			EUR/m ² : 2	Zeme: 1/1	ID	2214389	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	21/10/2025	Reģistrācijas datums	30/10/2025	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80800030443	Kopējā platība	1190.0 m ²	Zemes gabala dom. daļas	1/1	Platība	1190.0 m ² / 0.1 ha	NĪ.M	601 (1190 m ²)	Aptiņve	nav	Lauksaimniecības zeme	1190.0 m ²	Mežu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	0 m ²
Darījuma informācija	Zemes informācija	Cena	Domājams daļas																																																						
Datums: 21/10/2025	ID: 2214389	Kadastra numurs: 80800030443	Platība, m ² : 1190																																																						
		Platība, ha: 0.1	EUR: 2 675																																																						
		EUR/m ² : 2	Zeme: 1/1																																																						
ID	2214389																																																								
Darījuma tips	Pārdošana																																																								
Darījuma datums	21/10/2025																																																								
Reģistrācijas datums	30/10/2025																																																								
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																								
Pircēja tips	Fiziska persona																																																								
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80800030443																																																								
Kopējā platība	1190.0 m ²																																																								
Zemes gabala dom. daļas	1/1																																																								
Platība	1190.0 m ² / 0.1 ha																																																								
NĪ.M	601 (1190 m ²)																																																								
Aptiņve	nav																																																								
Lauksaimniecības zeme	1190.0 m ²																																																								
Mežu zeme	0 m ²																																																								
Krūmāju platība	0 m ²																																																								
Purvu platība	0 m ²																																																								
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																																								
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																																								
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																																								
Pārējā zemes platība	0 m ²																																																								
<p>Īpašums 2. Olaines nov., Cīrulīši.</p> <p>Kopējā platība-665m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 06.2025 par 1375EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Zeme Privātmājām Lauksaimniecības zeme</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Zemes informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams daļas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 05/06/2025</td> <td>ID: 2150801</td> <td>Kadastra numurs: 80800030170</td> <td>Platība, m²: 665</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Platība, ha: 0.1</td> <td>EUR: 1 375</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>EUR/m²: 2</td> <td>Zeme: 1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi Atbēli Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2150801</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>05/06/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>14/07/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>80800030170</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>665.0 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļas</td><td>1/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>665.0 m² / 0.1 ha</td></tr> <tr><td>NĪ.M</td><td>601 (665 m²)</td></tr> <tr><td>Aptiņve</td><td>nav</td></tr> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemi veidiem</p> <table border="1"> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>665.0 m²</td></tr> <tr><td>Mežu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>0 m²</td></tr> </table>	Darījuma informācija	Zemes informācija	Cena	Domājams daļas	Datums: 05/06/2025	ID: 2150801	Kadastra numurs: 80800030170	Platība, m ² : 665			Platība, ha: 0.1	EUR: 1 375			EUR/m ² : 2	Zeme: 1/1	ID	2150801	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	05/06/2025	Reģistrācijas datums	14/07/2025	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80800030170	Kopējā platība	665.0 m ²	Zemes gabala dom. daļas	1/1	Platība	665.0 m ² / 0.1 ha	NĪ.M	601 (665 m ²)	Aptiņve	nav	Lauksaimniecības zeme	665.0 m ²	Mežu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	0 m ²
Darījuma informācija	Zemes informācija	Cena	Domājams daļas																																																						
Datums: 05/06/2025	ID: 2150801	Kadastra numurs: 80800030170	Platība, m ² : 665																																																						
		Platība, ha: 0.1	EUR: 1 375																																																						
		EUR/m ² : 2	Zeme: 1/1																																																						
ID	2150801																																																								
Darījuma tips	Pārdošana																																																								
Darījuma datums	05/06/2025																																																								
Reģistrācijas datums	14/07/2025																																																								
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																								
Pircēja tips	Fiziska persona																																																								
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80800030170																																																								
Kopējā platība	665.0 m ²																																																								
Zemes gabala dom. daļas	1/1																																																								
Platība	665.0 m ² / 0.1 ha																																																								
NĪ.M	601 (665 m ²)																																																								
Aptiņve	nav																																																								
Lauksaimniecības zeme	665.0 m ²																																																								
Mežu zeme	0 m ²																																																								
Krūmāju platība	0 m ²																																																								
Purvu platība	0 m ²																																																								
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																																								
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																																								
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																																								
Pārējā zemes platība	0 m ²																																																								
<p>Īpašums 3. Olaines nov., Cīrulīši.</p> <p>Kopējā platība-646m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 02.2025 par 2000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Zeme Privātmājām Lauksaimniecības zeme</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Zemes informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams daļas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 27/02/2025</td> <td>ID: 2067870</td> <td>Kadastra numurs: 80800030294</td> <td>Platība, m²: 646</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Platība, ha: 0.1</td> <td>EUR: 2 000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>EUR/m²: 3</td> <td>Zeme: 1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi Atbēli Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2067870</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>27/02/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>20/03/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>80800030294</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>646.0 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļas</td><td>1/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>646.0 m² / 0.1 ha</td></tr> <tr><td>NĪ.M</td><td>601 (646 m²)</td></tr> <tr><td>Aptiņve</td><td>nav</td></tr> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemi veidiem</p> <table border="1"> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>646.0 m²</td></tr> <tr><td>Mežu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>0 m²</td></tr> </table>	Darījuma informācija	Zemes informācija	Cena	Domājams daļas	Datums: 27/02/2025	ID: 2067870	Kadastra numurs: 80800030294	Platība, m ² : 646			Platība, ha: 0.1	EUR: 2 000			EUR/m ² : 3	Zeme: 1/1	ID	2067870	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	27/02/2025	Reģistrācijas datums	20/03/2025	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80800030294	Kopējā platība	646.0 m ²	Zemes gabala dom. daļas	1/1	Platība	646.0 m ² / 0.1 ha	NĪ.M	601 (646 m ²)	Aptiņve	nav	Lauksaimniecības zeme	646.0 m ²	Mežu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	0 m ²
Darījuma informācija	Zemes informācija	Cena	Domājams daļas																																																						
Datums: 27/02/2025	ID: 2067870	Kadastra numurs: 80800030294	Platība, m ² : 646																																																						
		Platība, ha: 0.1	EUR: 2 000																																																						
		EUR/m ² : 3	Zeme: 1/1																																																						
ID	2067870																																																								
Darījuma tips	Pārdošana																																																								
Darījuma datums	27/02/2025																																																								
Reģistrācijas datums	20/03/2025																																																								
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																								
Pircēja tips	Fiziska persona																																																								
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80800030294																																																								
Kopējā platība	646.0 m ²																																																								
Zemes gabala dom. daļas	1/1																																																								
Platība	646.0 m ² / 0.1 ha																																																								
NĪ.M	601 (646 m ²)																																																								
Aptiņve	nav																																																								
Lauksaimniecības zeme	646.0 m ²																																																								
Mežu zeme	0 m ²																																																								
Krūmāju platība	0 m ²																																																								
Purvu platība	0 m ²																																																								
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																																								
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																																								
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																																								
Pārējā zemes platība	0 m ²																																																								

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		2 675	1 375	2 000			
Zemes gabala platība, m2	522	1 190	665	646			
Viena kvadrātmetra cena, EUR		2,25	2,07	3,10			
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums			
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrasšanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
izvietojums kvartālā/ciematā		V	0%	S	-5%	S	-5%
piekļūšanas iespējas		V	0%	S	-5%	S	-10%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
atmežošana		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	5%	V	0%	V	0%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			5%		-10%		-15%
Kopējā piemaksa, EUR/m2			0,11		-0,21		-0,46
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	2,28		2,36		1,86		2,63
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		1 192					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR		1 200					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 30%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	600EUR
---	---------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8080 003 0441) ar platību 522m², kadastra nr. 8080 003 0441, kas atrodas Olaines novadā, “d/s Cīrulīši Nr.413”, 2026. gada 13. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

600EUR (seši simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI