

1/3 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

"d/s Ozolles Nr.2017", Olaines pag., Olaines nov.

Kadastra nr.8080 021 1030

Novērtējums.





Nr. 2025/11/E591/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 580m², kadastra nr. 8080 021 1030, kas atrodas "d/s Ozollejas Nr.2017", Olaines pag., Olaines nov., 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 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 580m², kadastra nr. 8080 021 1030, kas atrodas "d/s Ozollejas Nr.2017", Olaines pag., Olaines nov., 2025. gada 15. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

1500EUR (viens tūkstotis pieci 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 piespiedības.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošanai 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 neizdosies 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 slēdzienu 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

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

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.....	6
5.1. Tīrgus vērtības definīcija	6
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids	7
5.4. Nekustamo īpašumu tīrgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

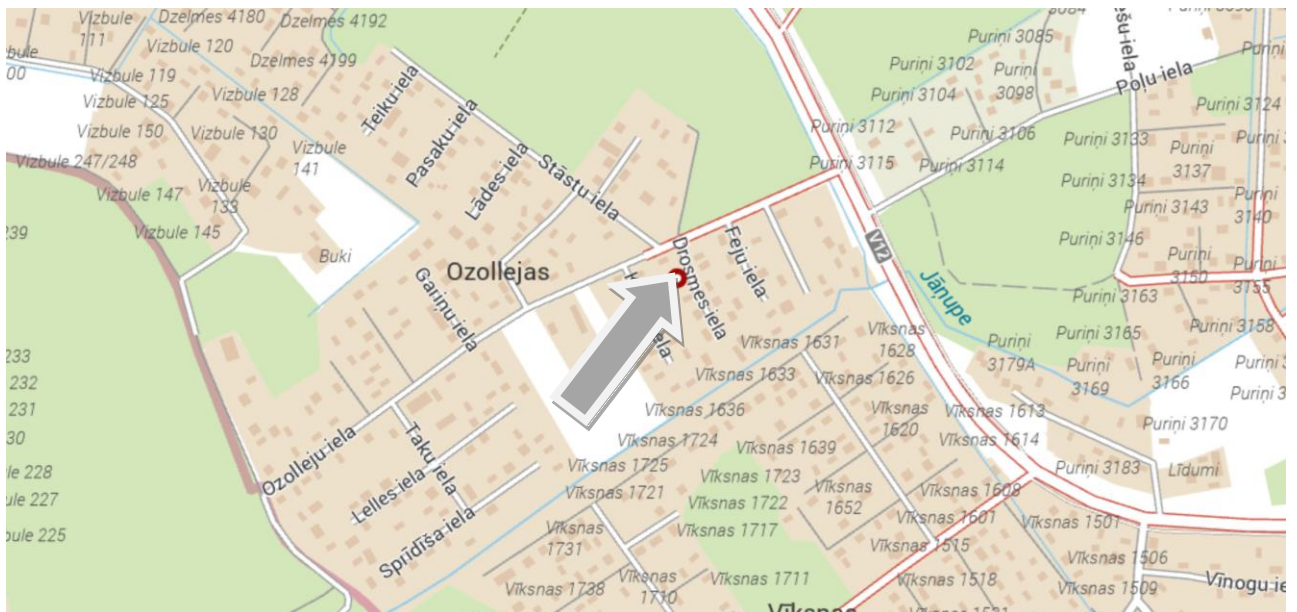
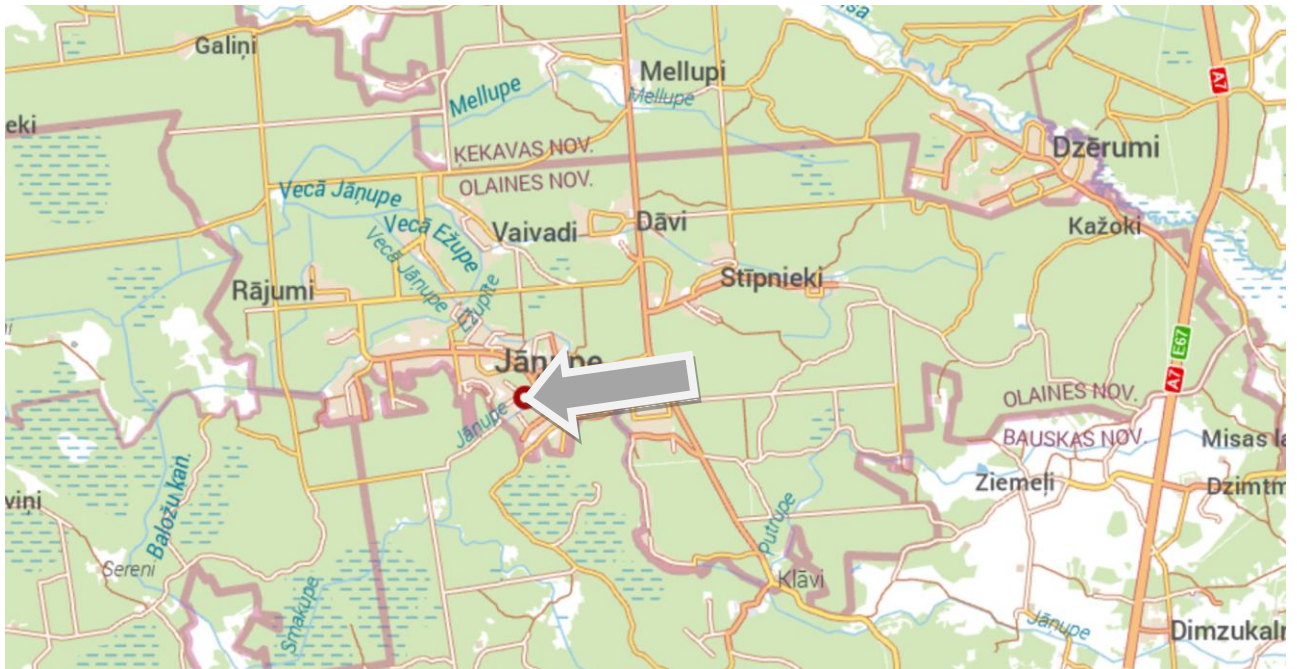
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 580m ² , kadastra nr. 8080 021 1030, kas atrodas "d/s Ozollejas Nr.2017", Olaines pag., Olaines nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 15. novembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	1500EUR (viens tūkstotis pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Vitauts Kazimiers Vaļulis.
Kadastra Nr.	8080 021 1030.
Apbūve (VZD dati)	Uz zemesgabala novietota dārza māja, kurai nav reģistrētas īpašumtiesības, attiecīgi vērtējamā objekta sastāvā netiek iekļauta.
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz. 8080 021 1030) ar platību 580m 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. Faktiskā adrese pēc VZD datiem ir Olaines nov., Jāņupe, Drosmes iela 2.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 15. novembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtne.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Olaines novadā, Jāņupē, Drosmes ielā 2. Apkārtni veido dārza tipa mājas, neapbūvēti dārza tipa zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Lielie infrastruktūras objekti novietoti Ķekavā, Iecavā un Jaunolainē.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

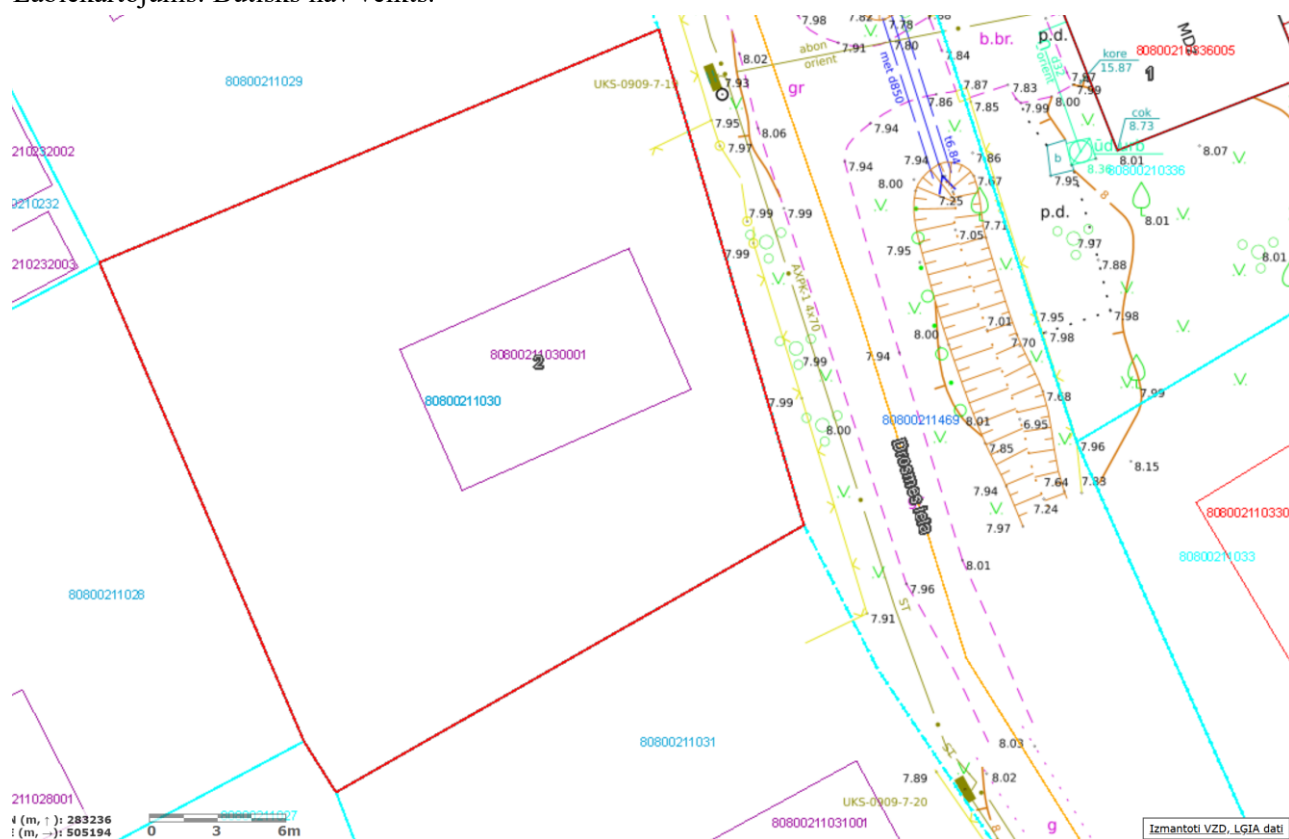
4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8080 021 1030) ar platību 580m².

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – grants seguma (piederošs pašvaldībai), neliels attālums ~50m līdz asfalta segumam.

Labiekārtojums: Būtisks nav veikts.



Uz zemesgabala novietota dārza māja – vizuāli nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, kurai nav reģistrētas īpašumtiesības, attiecīgi vērtējamā objekta sastāvā netiek iekļauta.

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 nesaisfītu 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 rastas 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 īpašums 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 – **zemesgabals (kopīpašuma daļa)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Olaines novadā uz vērtēšanas dienu ir ~52 ēku piedāvājumiem, no kurām 5 tiek piedāvātas Viršu teritorijā pēc portāla www.ss.lv datiem, kur cenas svārstās no 40000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 165 000EUR (dzīvojamai ēkai ar 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 5,0 līdz 40,0 EUR/m².

Pēdējā gada laikā Olaines novadā ir veikti 304 darījumi ar ēkā vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Kop. platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Veids	Dom. daļa
Zeme Būve	Cerņi M 251, Jārupe	D	22/01/2021	1988	2	106	106	742	14 000	133	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Jelgavas iela 17, Olaine	D	09/09/2021	1964	1	147	285	716	3 500	24	Tirdzniecība	1/2	
Zeme Būve	Elupe 63, Jārupe	D	06/05/2021	2015	2	31	63	301	17 000	541	Privātmāja	1/2	
Zeme Būve	Cerņi M 131, Jārupe	D	14/05/2021	1	0	0	0	287	1 000	0	Cits	1/2	
Zeme Būve	Elupe 63, Jārupe	D	06/05/2021	2015	2	31	63	301	17 000	541	Privātmāja	1/2	
Zeme Būve	Tulpe 166, Rājumi	D	05/08/2021	1987	1	24	24	606	3 365	142	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Rīga 113, Jārupe	D	17/08/2021	1990	2	45	45	611	9 000	200	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	VEFBaloži 981, Medemciems	D	14/01/2021	1992	3	197	197	580	124 000	629	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Straume 97, Jārupe	D	28/01/2021	1997	2	81	81	654	6 000	74	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Ozolles 2216, Jārupe	D	13/01/2021	1993	2	96	96	600	10 000	104	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Monlītu iela 2, Medemciems	D	21/01/2021	2020	2	158	315	837	139 900	888	Dzīvokļa māja	1/2	
Būve	Dzelmes 4048, Jārupe	D	13/04/2021	2002	2	178	178	0	17 318	97	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Pakanciema Egles 4,	D	05/05/2021	1	34	34	643	3 600	105	Privātmāja	1/1		

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta tuvu Rīgai;
- laba zemesgabala platība;

Negatīvie:

- uz zemesgabala novietota ēka, kurai nav reģistrētas īpašumtiesības;
- apkārtnē nav attīstīta infrastruktūra;
- kopīpašuma daļa.

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

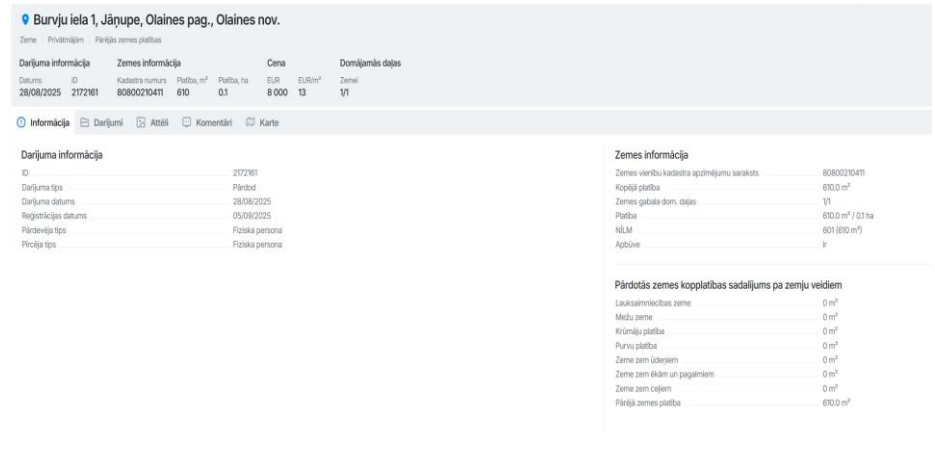
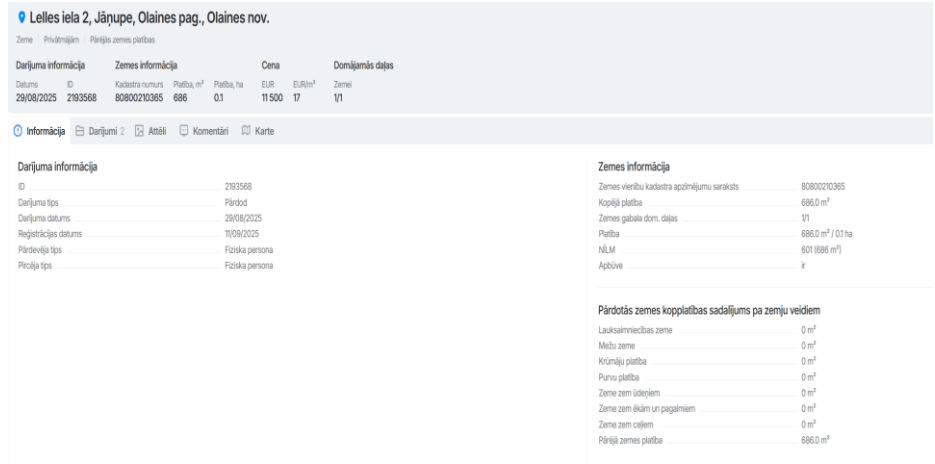
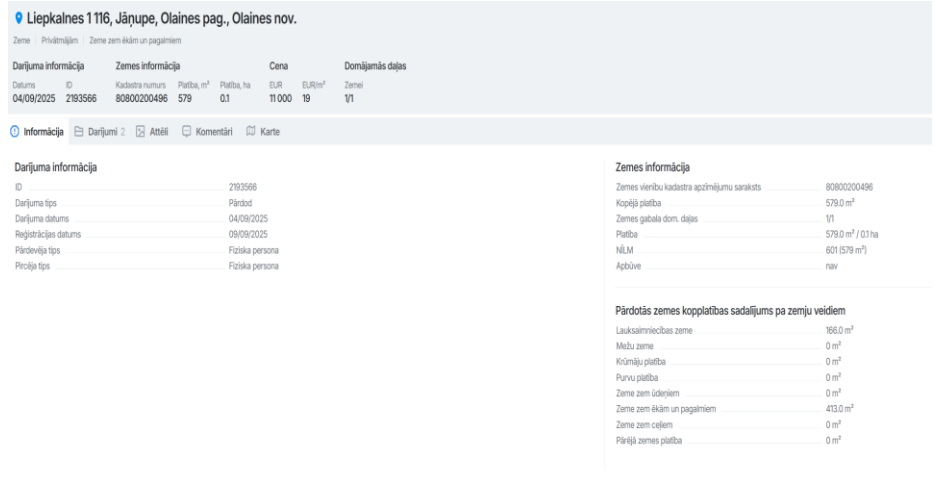
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

<p>Īpašums 1. Jāņupe, Burvju iela 1.</p> <p>Kopējā platība-610m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 08.2025 par 8 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Burvju iela 1, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Zeme Privātmājām Pārējās zemes platības</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Zemes informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28/08/2025</td> <td>2172161</td> <td>80800210411</td> <td>610</td> <td>0.1</td> <td>8 000</td> <td>13</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi Atbēl Komentāri Karte</p> <p>Darījuma informācija</p> <p>ID: 2172161 Darījuma tips: Pārdošana Darījuma datums: 28/08/2025 Reģistrācijas datums: 05/09/2025 Pārdevēja tips: Fiziska persona Pircēja tips: Fiziska persona</p> <p>Zemes informācija</p> <p>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 80800210411 Kopējā platība: 610.0 m² Zemes gabala dom. daļas: 1/1 Platība: 610.0 m² / 0.1 ha NĪLM: 601 (610 m²) Apbūve: r</p> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>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>610.0 m²</td></tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei	28/08/2025	2172161	80800210411	610	0.1	8 000	13	1/1	Lauksaimniecības zeme	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	610.0 m ²
Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums																																			
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei																																		
28/08/2025	2172161	80800210411	610	0.1	8 000	13	1/1																																		
Lauksaimniecības zeme	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	610.0 m ²																																								
<p>Īpašums 2. Jāņupe, Lelles iela 2.</p> <p>Kopējā platība-686m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 08.2025 par 11 500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Lelles iela 2, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Zeme Privātmājām Pārējās zemes platības</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Zemes informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29/08/2025</td> <td>2183568</td> <td>80800210365</td> <td>686</td> <td>0.1</td> <td>11 500</td> <td>17</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi 2 Atbēl Komentāri Karte</p> <p>Darījuma informācija</p> <p>ID: 2183568 Darījuma tips: Pārdošana Darījuma datums: 29/08/2025 Reģistrācijas datums: 10/09/2025 Pārdevēja tips: Fiziska persona Pircēja tips: Fiziska persona</p> <p>Zemes informācija</p> <p>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 80800210365 Kopējā platība: 686.0 m² Zemes gabala dom. daļas: 1/1 Platība: 686.0 m² / 0.1 ha NĪLM: 601 (686 m²) Apbūve: r</p> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>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>686.0 m²</td></tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei	29/08/2025	2183568	80800210365	686	0.1	11 500	17	1/1	Lauksaimniecības zeme	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	686.0 m ²
Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums																																			
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei																																		
29/08/2025	2183568	80800210365	686	0.1	11 500	17	1/1																																		
Lauksaimniecības zeme	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	686.0 m ²																																								
<p>Īpašums 3. Jāņupe, Liepkalnes iela 1116.</p> <p>Kopējā platība-579m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 09.2025 par 11 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Liepkalnes iela 1116, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Zeme Privātmājām Zeme zem ēkām un pagalmiem</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Zemes informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04/09/2025</td> <td>2183566</td> <td>80800200496</td> <td>579</td> <td>0.1</td> <td>11 000</td> <td>19</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi 2 Atbēl Komentāri Karte</p> <p>Darījuma informācija</p> <p>ID: 2183566 Darījuma tips: Pārdošana Darījuma datums: 04/09/2025 Reģistrācijas datums: 09/09/2025 Pārdevēja tips: Fiziska persona Pircēja tips: Fiziska persona</p> <p>Zemes informācija</p> <p>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 80800200496 Kopējā platība: 579.0 m² Zemes gabala dom. daļas: 1/1 Platība: 579.0 m² / 0.1 ha NĪLM: 601 (579 m²) Apbūve: nav</p> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>166.0 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>413.0 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> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei	04/09/2025	2183566	80800200496	579	0.1	11 000	19	1/1	Lauksaimniecības zeme	166.0 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	413.0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	0 m ²
Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums																																			
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei																																		
04/09/2025	2183566	80800200496	579	0.1	11 000	19	1/1																																		
Lauksaimniecības zeme	166.0 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	413.0 m ²																																								
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																								
Pārējā zemes platība	0 m ²																																								

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		8 000	11 500	11 000			
Zemes gabala platība, m2	580	610	686	579			
Viena kvadrātmetra cena, EUR		13,11	16,76	19,00			
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%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	V	0%	V	0%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apbūve		S	-5%	S	-5%	S	-5%
apgrūtinājums (kopīpašums)		S	-5%	S	-5%	S	-5%
Kopējā piemaksa, %			-10%		-10%		-10%
Kopējā piemaksa, EUR/m2			-1,31		-1,68		-1,90
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	14,66		11,80		15,09		17,10
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		8 505					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR		9 000					
1/3 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR		3000					

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 25%**;

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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	1500EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 580m², kadastra nr. 8080 021 1030, kas atrodas "d/s Ozollejas Nr.2017", Olaines pag., Olaines nov., 2025. gada 15. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

1500EUR (viens tūkstotis pieci 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