



17950/41290 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

"Vaivariņi", Olaines pag., Olaines nov.

Kadastra nr. 8080 002 0459

Novērtējums.





Nr. 2025/11/E601/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 17950/41290 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 4129m², kadastra nr. 8080 002 0459, kas atrodas "**Vaivariņi**", **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 17950/41290 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 4129m², kadastra nr. 8080 002 0459, kas atrodas "Vaivariņi", Olaines pag., Olaines nov., 2025. gada 24. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

18 500EUR (astoņpadsmit tūkstoši 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 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 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 Atrāšanās 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

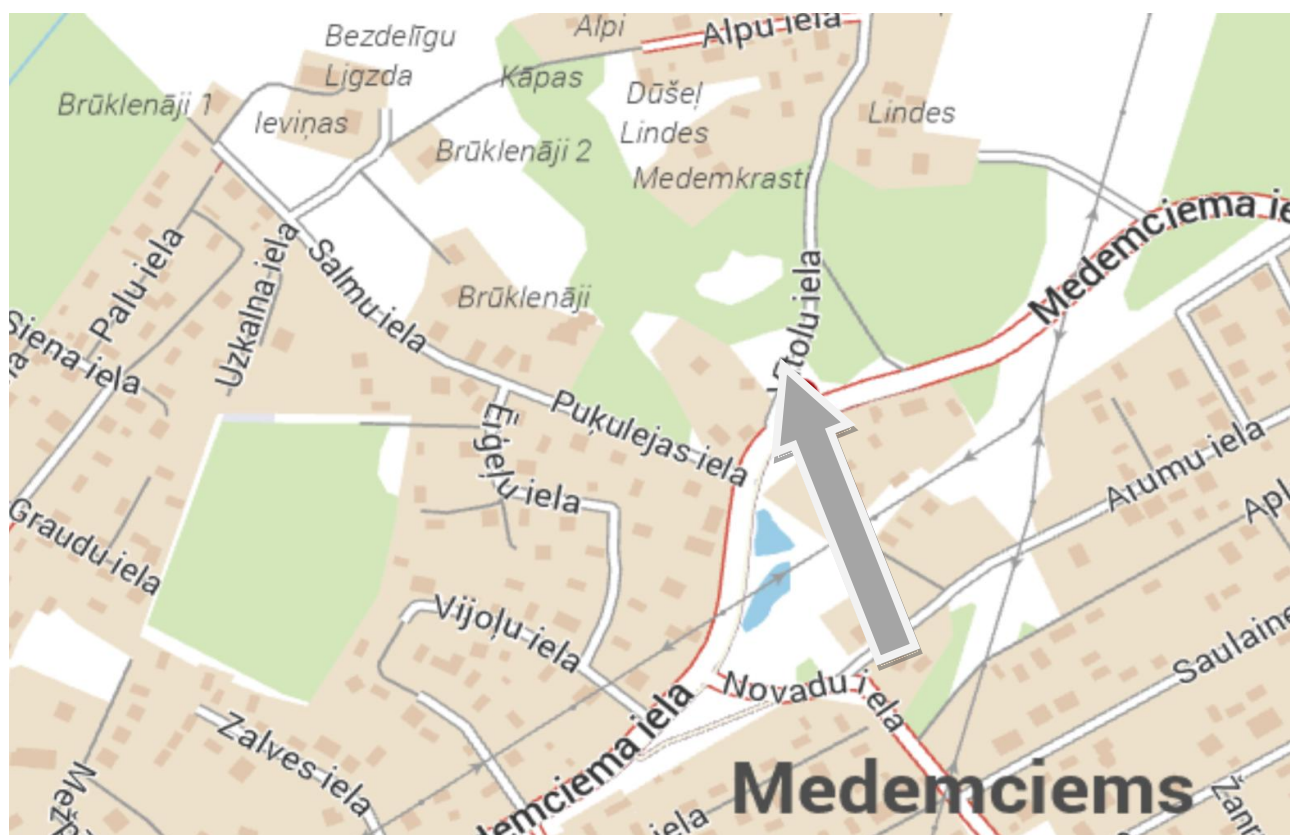
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	17950/41290 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 4129m ² , kadastra nr. 8080 002 0459, kas atrodas "Vaivariņi", Olaines pag., Olaines nov.																																
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 24. novembris.																																
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.																																
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																																
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	18 500EUR (astoņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).																																
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: IRINA MAJOROVA, pieder 17950/41290 d.d. – vērtējamās daļas. OĻEGS PETRAČENKO, pieder 2695/41290 d.d. OLGA PETRAČENKO, pieder ½ d.d.																																
Kadastra Nr.	8080 002 0459.																																
Apbūve (VZD dati)	Uz zemesgabala novietota neregistrēta palīgēka, kas netiek iekļautas vērtējamā objekta sastāvā.																																
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz. 8080 002 0459) ar platību 4129m ² .																																
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Atzīme - ceļa servitūts 0.1 km/4m par labu Olaines pagasta pašvaldībai. 0.1km. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.0400</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0424</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0424</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.4129</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0017</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0057</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0407</td><td>ha</td></tr></table> /Kadastra dati/	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	ha	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0424	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0424	ha	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4129	ha	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0017	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0057	ha	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0407	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																														
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	ha																														
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0424	ha																														
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0424	ha																														
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4129	ha																														
7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0017	ha																														
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0057	ha																														
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0407	ha																														
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	2025. gada 24. novembris.																																
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																																

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



3. FOTOATTĒLI



Apkārtnē.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

Vērtējamais objekts novietots Olaines novada Medemciema teritorijā. Apkārtni veido dārza mājas, dzīvojamās mājas un neapbūvēti zemesgabali. Infrastruktūras objekti ir novietoti Baložos ~2.5km attālumā. Apkārtņē ir novietots veikals un autobusa pietura.

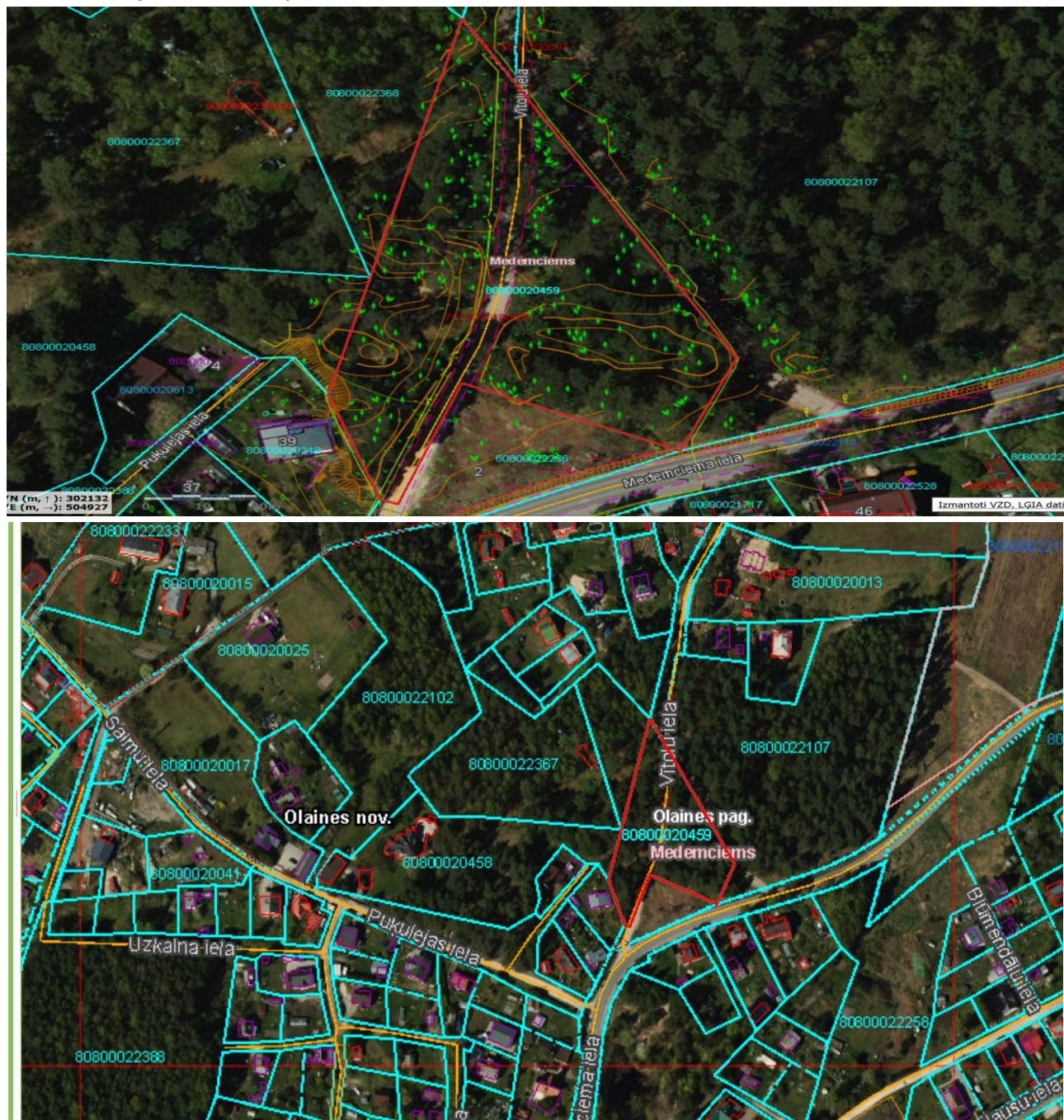
4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8080 002 0459) ar platību 4129m².

Piebraucamais celš – apmierinošs, grants tipa/asfalta seguma.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens ar reljefu kreisā zemesgabala pusē.

Labiekārtojums – būtisks nav veikts, daļēji aizaudzis ar kokiem. Daļa zemesgabala ir zem Vītolu ielas, kas sadala zemesgabalu divās daļās.



/Kadastra dati/



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
- Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostacijas, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18)

Apgrūtinātās teritorijas

- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80800020459 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Medemciems"

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 piespiedības.

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 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.

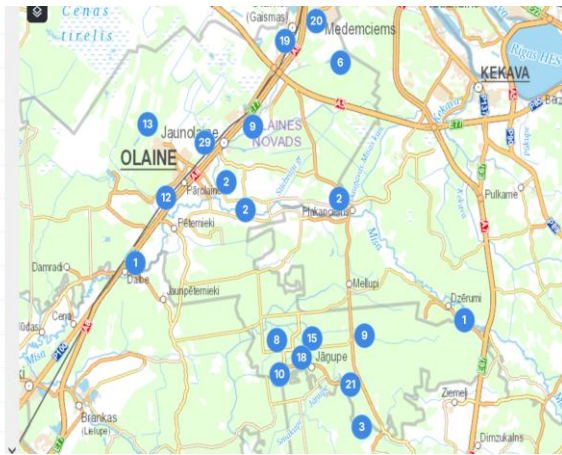
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **zemesgabals (DZS1 teritorijā) – kopīpašuma daļa.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Olaines novadā uz vērtēšanas dienu ir ~82 ēku piedāvājumiem, cenas svārstās no 12000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 320 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 dzīvojamo māju, kā arī apbūves zemes gabalu tirdzniecība. Individuālai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu cenas apkārtnē novērtēšanas brīdī ir robežās no 7,0 līdz 35,0 EUR/m².

Pēdējā gada laikā Olaines novadā ir veikti 276 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām:

Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	27/08/2024	806	806	8 000	10	Privātmājām	1/1
Zeme	Tilts 293, Stāņiņi, Olaines pag., Olaines nov.	D	26/08/2024	592	592	2 000	3	Privātmājām	1/1
Zeme	Valanciema Eglis 97, Valanciema pag., Olaines nov.	D	21/08/2024	853	853	15 500	18	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	17/08/2024	631	631	5 000	8	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	16/08/2024	610	610	11 500	19	Privātmājām	1/1
Zeme	Siguldas iela 11, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	16/08/2024	660	660	16 000	24	Privātmājām	1/1
Zeme	Centis M 133, Jārupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	15/08/2024	572	572	2 230	4	Privātmājām	1/1
Zeme	Kašu iela 9, Rājumi, Olaines pag., Olaines nov.	D	12/08/2024	610	610	26 000	43	Privātmājām	1/1
Zeme	Jārupe 163, Jārupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	08/08/2024	698	698	12 000	17	Privātmājām	1/1
Zeme	Bērziņa iela 7, Stāņiņi, Olaines pag., Olaines nov.	D	06/08/2024	1 569	1 569	15 000	10	Privātmājām	1/1
Zeme	Siguldas iela 11, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	05/08/2024	660	660	6 060	9	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	02/08/2024	587	587	2 050	3	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	01/08/2024	643	643	4 600	7	Privātmājām	1/1
Zeme	Druva 85, Jārupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	31/07/2024	580	580	2 460	4	Privātmājām	1/1



Pēdējā gada laikā Medemciemā ir veikti 16 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām:

Zeme	Saulaines iela 24, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	03/10/2025	683	683	21 000	31	30.75	0	Privātmājām
Zeme	Rīta Nr. 197, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	30/09/2025	1 146	1 146	7 188	6	6.27	0	Privātmājām
Zeme	Medemciema iela 62A, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	29/09/2025	610	610	15 000	25	24.59	0	Privātmājām
Zeme	Rīta 175, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/08/2025	2 081	2 081	26 000	12	12.49	0	Privātmājām
Zeme	Gulbju iela 4, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	14/08/2025	670	670	24 000	36	35.82	0	Privātmājām
Zeme	Medemciema iela 97, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	24/07/2025	490	490	20 000	41	40.82	0	Privātmājām
Zeme	Salmu iela 1, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	01/07/2025	1 509	1 509	33 000	22	21.87	0	Privātmājām
Zeme	Stabulvīla iela 31, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	16/06/2025	655	655	8 200	13	12.52	0	Privātmājām
Zeme	Rīta 324, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	12/06/2025	750	750	39 000	52	52.00	0	Privātmājām
Zeme	Atvasaras iela 9, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	30/05/2025	600	600	7 700	13	12.83	0	Privātmājām
Zeme	Ozolu iela 42, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	15/04/2025	500	500	10 000	20	20.00	0	Privātmājām
Zeme	Pūces iela 3, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	15/04/2025	630	630	8 000	13	12.70	0	Privātmājām
Zeme	Ozolu iela 67, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	03/04/2025	970	970	15 000	15	15.46	0	Privātmājām



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- piebraucamais ceļš;
- teritorijas plānojums.

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa;
- apgrūtinājumi.

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:

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

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

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 izvēlētajā 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 vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Olaines nov., Medemciems, Siguldas iela 11.

Kopējā platība-660m².
Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 08.2024 par 16 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Siguldas iela 11, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.

Zeme | Privātmājām | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
16/08/2024	1934109	80800022179	660	0.1	16 000	24	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

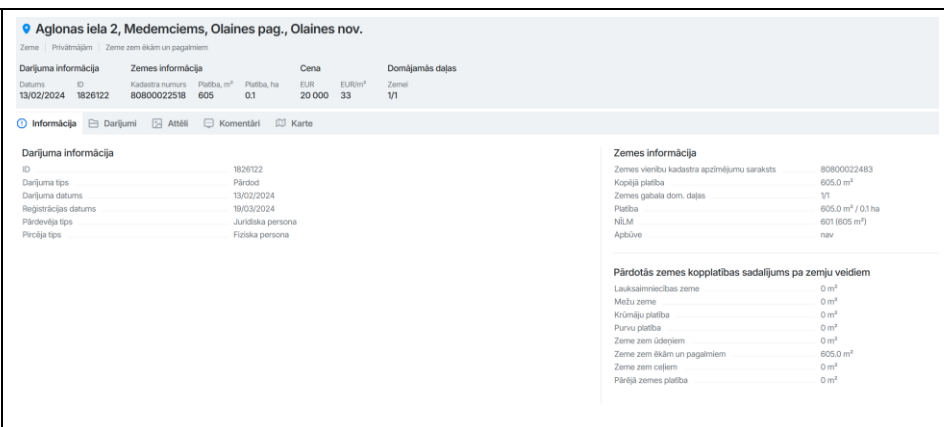
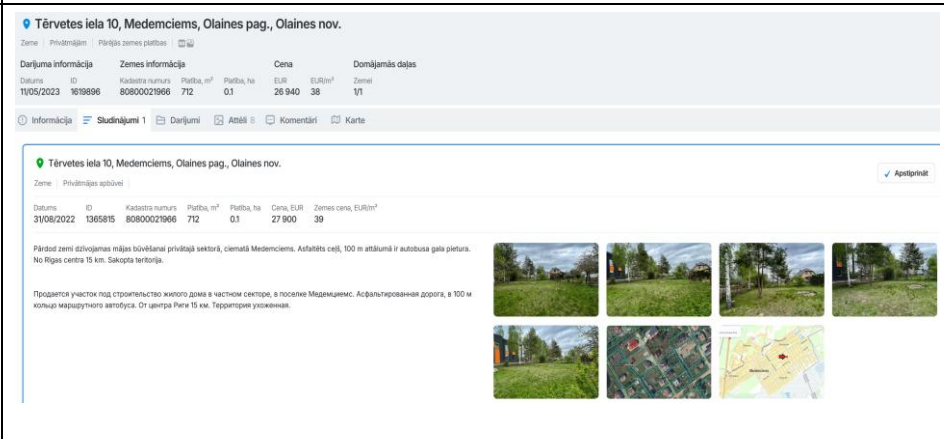
ID	1934109
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	16/08/2024
Reģistrācijas datums	05/09/2024
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80800022179
Kopējā platība	660.0 m ²
Zemes gabala dom. daļa	1/1
Platība	660.0 m ² / 0.1 ha
NĒLM	601 (660 m ²)
Apbūve	ir

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mācī zeme	0 m ²
Komūnu platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	660.0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	0 m ²

Īpašums 2. Olaines nov., Medemciems, Aglonas iela 2. Kopējā platība-605m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 02.2024 par 20 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Olaines nov., Medemciems, Tērvetes iela 10. Kopējā platība-712m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 05.2023 par 26 940EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		16 000		20 000		26 940	
Zemes gabala platība, m2	4 129	660		605		712	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		24,24		33,06		37,84	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		15%		0%		0%	
atrašanās vieta		L	5%	L	5%	L	5%
izvietojums kvartālā/ciematā		V	0%	V	0%	V	0%
pieklūšanas 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		S	-20%	S	-20%	S	-20%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		S	-3%	S	-3%	S	-3%
kopīpašums		S	-15%	S	-15%	S	-15%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
Kopējā piemaksa, %			-23%		-38%		-38%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-5,58		-12,56		-14,38
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	20,87		18,67		20,50		23,46
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	86 188						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	86 000						
17950/41290 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	37386,77646						
17950/41290 d.d. Vērtība noapaļojot, EUR	37000						

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%	18 500EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 17950/41290 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 4129m², kadastra nr. 8080 002 0459, kas atrodas "Vaivariņi", Olaines pag., Olaines nov., 2025. gada 24. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

18 500EUR (astoņpadsmit tūkstoši 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 iekļāšanās, 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