



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
"Medņi 49", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastra nr. 8080 020 1096
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E174/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8080 020 1096) ar platību 580m² un uz tā stāvošas dārza mājas (kadastra apzīmējums 8080 020 1096 001)., kadastra nr. 8080 020 1096, kas atrodas **Olaines novadā, Jāņupē, “Medņi 49”**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību pasūtītāja 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 – kadastra nr. 8080 020 1096, kas atrodas Olaines novadā, Jāņupē, “Medņi 49”, 2026. gada 17. aprīlī, tirgus vērtība ir noteikta:

83 000EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši 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 kompetēti, 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	7
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	10
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8.Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

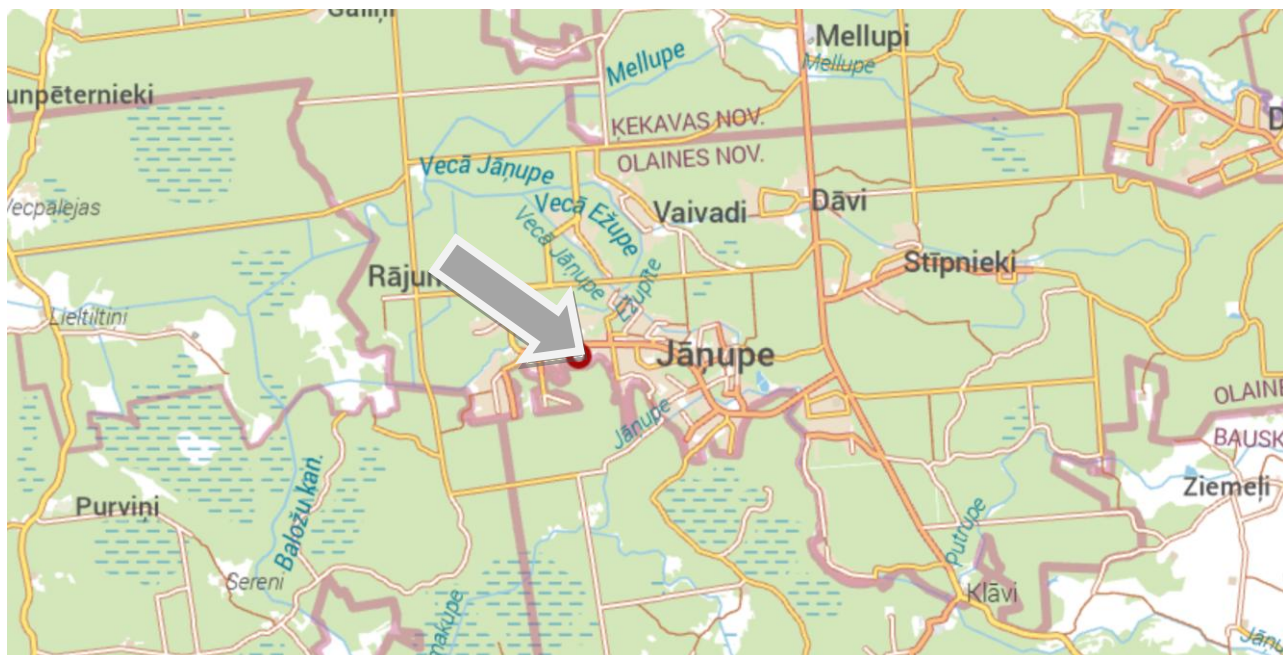
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.8080 020 1096) ar platību 580m ² un uz tā stāvoša dārza māja (kadastra apzīmējums 8080 020 1096 001)., <u>kadastra nr. 8080 020 1096</u> , kas atrodas Olaines novadā, Jāņupē, “Medņi 49” .
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 17. aprīlis.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtējuma mērķis	Pasūtītāja vajadzībām.
Tirgus vērtība	83 000EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: ZOJA MIHALENKOVA, pieder 1/6 d.d. GALINA TREFILOVA, pieder ½ d.d. ALEKSANDRS BORISOVS, pieder 1/6 d.d. NADEŽDA ŅIKUĻIŠČEVA, pieder 1/6 d.d.
Kadastra Nr.	8080 020 1096.
Apbūve	Dārza māja (kadastra apzīmējums 8080 020 1096 001) ar platību 116.7m ² .
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.8080 020 1096) ar platību 580m ² .
Izpētes apjoms	
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 17. 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



Īpašums.



Zemesgabals.



Dārza māja.



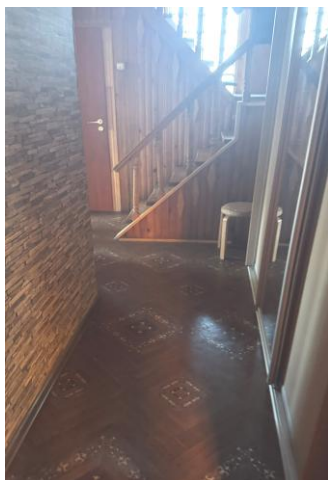
Zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Komunikācijas.



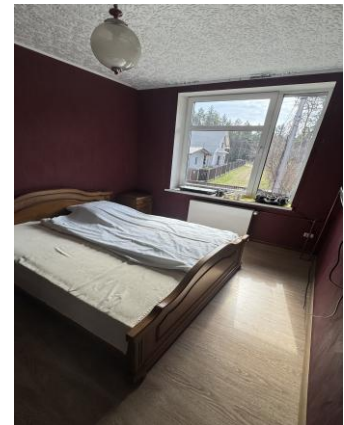
Kāpnes.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



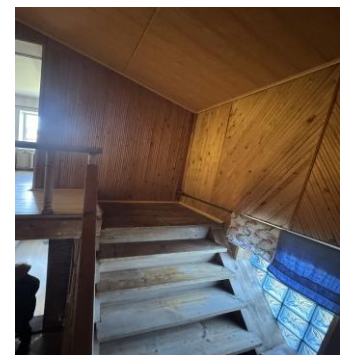
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Olaines novadā, Jāņupē, d/s Medņi teritorijā. 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 020 1096) ar platību 580m².

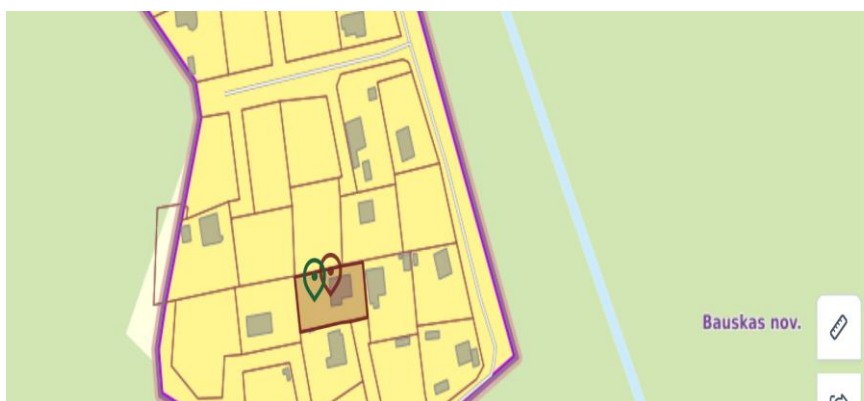
Piebraucamais ceļš – grants seguma.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Zemesgabals ir iekopts. Izveidoti apstādījumi, nožogojums un zālājs.



Kadastra dati.



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

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

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80800201096 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Jāņupe"

www.geolatvija.lv

4.2.2. Apbūves raksturojums

Dārza māja (kadastra apzīmējums 8080 020 1096 001) ar platību 116.7m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	116.7m ² (VZD dati) (ārtelpas – 0m ² ; pagrabs 0m ² t.sk.)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	spice
kanalizācija	Vietējā tipa
gāzes apgāde	-----
apkure	Centralizēta ar cietā kurināmā apkures katlu
stāvu skaits	2

Ēkas uzbūvēšanas gads 1992.g.

Ēkas tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošs, būtiskas nolietojuma pazīmes vai defekti netika konstatēti. Ēkas fasādi veido ķieģeļi, kā arī ir uzstādīti pakešu tipa logi. Iekštelpu apdare būtu vērtējama kā apmierinoša/laba atkarībā no telpas. Apdari veido: sienas-tapetes/krāsojums/koka/flīzes; grīdas-lamināts/linolejs/flīzes/koka. Sanitārtehniskais aprīkojums – vidējs.

Plānojums (VZD dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	9.3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	20.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	8.9	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	-	-	1.5	-
5	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	-	-	17.5	-
6	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.1	-	-	8.5	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	17.2	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.45	-	-	4.3	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	20.2	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.05	-	-	9.2	-

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 kompetēti, 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:

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

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja

<p>Īpašums 1. Olaines nov., Jānupe, Puriņi 3229.</p> <p>Zemesgabala platība-777m²</p> <p>Ēkas platība – 82m².</p> <p>Granulu apkures katls.</p> <p>Uz zemesgabala novietotas palīgēkas.</p> <p>Darījums 05.2025 par 66 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots</p> <p>www.cenubanka.lv</p>	<p>Puriņi 3229, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Objekta informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams datums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 28.05.2025</td> <td>Katliņš numurs: 8080022030</td> <td>Zemes, m²: 777 Ēra, EUR: 66 000 Ēra, EUR/m²: 85</td> <td>Sveici: 1/1 V1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Puriņi 3229, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.</p> <p>Zemes šķērs: 144m, platums: 5.4m, kopējais platums: 777m², cena: 66 000 EUR</p> <p>Pastāv skatu sarkans šķērslis mājā 40 km attālumā no Rīgas, Olaines novada Jānupe Dīķis Puriņi Nr. 3229 ar tomātušu hipotekāro kredītu. Māja ir pilnīgi aprīkota ar granulu sildītājiem ar zemes platību 750m² un ēkas kvadrātu 144m².</p> <ul style="list-style-type: none"> - pagatavotā granulu apkures katls SMART BO 16 kW SONGULE PLUM PLATINUM ar temperatūras sensoru un automātisku granulu padevi, boileru un 2 telpas radiatorus; - labi uzturēta, vienas ar pagrabu izveidota krāsna apkure, vienas telpas un tualete; - 2 zāģi, gūsmiņš, kalve, darba telpa; - labi uzturēti dārza zārkņi, roze, dzīvnieki, roze, dzīvnieki; - mājas gabāviņi: veranda 1. stāvā un balkonā 2. stāvā ar skatu uz upi un pilsētu. <p>Īpašumā vēl atrodas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - divstāvu māja; - siltumtīkla; - elektriskā apkure ar augu kolektoru un sūļiem; - kvadrātu vīns un grāis; - maizes un siera ražošanas iekārtas ar vīnu, 3 automātiem; - atbilstošs iedoms un kanalizācija šķa. <p>Regulāri sadom un regulāri atbilstoši Rīga-Mēdži foto galerijā Puriņi 3229 mājā.</p> <p>Tas ir izveidots gājēju tīkls, bet šis tīkls ir izveidots, jāpūšas siltu pūšamā vēl 10 minūtes.</p> <p>Izmaksas: vairāk par 100 EUR, zemes aptuveni 300 EUR;</p> <p>Cena: 66000 EUR</p> <p>Подготовка качественной документации и оформление ипотеки в банке. Продажа недвижимости в ипотеку.</p>	Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums	Datums: 28.05.2025	Katliņš numurs: 8080022030	Zemes, m ² : 777 Ēra, EUR: 66 000 Ēra, EUR/m ² : 85	Sveici: 1/1 V1
Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums						
Datums: 28.05.2025	Katliņš numurs: 8080022030	Zemes, m ² : 777 Ēra, EUR: 66 000 Ēra, EUR/m ² : 85	Sveici: 1/1 V1						

Īpašums 2. Olaines pag., Jānupe, Lazdas 2698.

Zemesgabala platība-599m²

Ēkas platība – 133.7m².

2013.g.

Ēkas fasādei nav veikta dekoratīvā apdare. Iekštelpas labā tehniskā stāvoklī.

Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka.

Darījums 10.2025 par 99 950EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Lazdas 2698, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastros numurs	Īpašm. m ²	Zemes m ²	EUR	Īpašm. EUR/m ²	Zemes EUR/m ²
08/10/2025	2215042	80800220087	133.7	599	99 950	748	167

Lazdas 2698, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Īpašm. m ²	Zemes m ²	EUR	Īpašm. EUR/m ²	Zemes EUR/m ²	
03/09/2025	2185500	136	599	99 950	735		

Mājās, kopš zemes gabals ar dzīvojamu mīju un telpu ir ideāla vieta, kur dzīvot un atpūties klusumā, harmonijā un sveagū gaisā. Tāda un enerģiju saražojoša atpūtas vieta.

Ir sveagū novietojums, kas ir ideāls vīdus bankas.

Māja šķiro nodots ekspluatācijā. Visu zemes un ēkas dokumenti ir kārtībā, nekādas nesaskaņas pārbaudes.

Par māju:

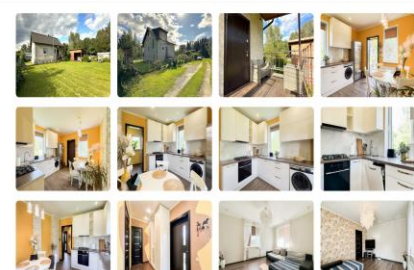
- Platība 136 m², šķīr mājīga un silta.
- Būvniecība veikta izmantojot tikai augstas kvalitātes materiālus.
- Jauns, moderns jumta seguma materiāls.
- Visā mājā uzstādīti PVC logi.
- Pamatī ir siltināti, veikta hidroizolācija.

Plānots un aprīkots:

- 101 grāmatu plaukts, ar 3 veģet. mājā.
- 1 stāvs: palda virtuve ar izteju uz terasapgabalu, izolēta izsardzīgājamā istaba, vannas istaba, gaļnieks ar galveno ieeju no pabeigta mēts.
- Cokostāvs: lieta dzīvojamā istaba, kurti telpa ar izteju uz pagalmu.
- 2. stāvs (izstrādāts): mēts virtuve, virtuve, uzstādīti PVC logi un māksles. Lielāka iespēja izstrādāt savu dzīvojamā projekta.
- Iebūvēta virtuve pēc pasūtījuma: trauku mazgājamā mašīna, cepšpeldnis, trauku nosūcītājs, plīts. Visas šķīvītes ar bremžu mehānismiem.
- Gaļnieks un pagrabā ir daudzfunkcionāli pēc pasūtījuma izgatavoti šķāvji.
- Sēdētāji iebūvēti elektriskais un ekonomiskais Dimplex kamīns ar realitāšu gruzdāšanas kocienu un lesmas ehtas.

Visas ēkas:

- Tofelšu savienība.



Īpašums 3. Olaines pag., Jānupe Vīksnas 1840.

Zemesgabala platība-804m²

Ēkas platība – 84.6m².

1990.g.

Granulu apkures katls.

Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka.

Darījums 08.2025 par 92 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Vīksnas 1840, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastros numurs	Īpašm. m ²	Zemes m ²	EUR	Īpašm. EUR/m ²	Zemes EUR/m ²
12/08/2025	2172520	80800210570	84.6	804	92 000	1087	114

Vīksnas 1840, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Īpašm. m ²	Zemes m ²	EUR	Īpašm. EUR/m ²	Zemes EUR/m ²	
02/06/2025	2102298	85	7 000	95 000	1118		

Предлагается в продаже 2-ух этажный кирпичный, жилой дом (улицейный) Олайский район, Янупе, Вилкснас. Площадь 84м². Дом сдан в эксплуатацию и занесён в земельную книгу.

1. Этаж

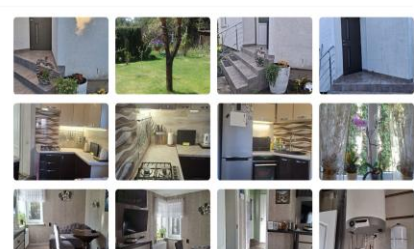
- встроенная кухня
- прихожая (спиральный шкаф)
- туалет
- гостевая комната
- холл/коридор
- коридор (1,5 м высотой)

2. Этаж

- 3 изолированных спальни
- спальня - детская комната
- чердак (1,5 м высотой)

Отопление - котёл на гранулах, с автоматикой. Возможность менять через мобильную аппликацию.

- + 3 фазовое электричество
- + окна ПВХ
- + полы ламинат
- + крыша "танд"
- + везд "санда"
- + климатизатор 3 + 2шт
- + комбинированный бойлер



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	66000		99950		92000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	66000		99950		92000	
Ēkas platība, m ²	82,00		133,70		84,60	
Zemes gabala platība, m ²	777		599		804	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	804,88		747,57		1087,47	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-5%	-37,38	-5%	-54,37
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/konstr.risin.	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-108,75
mājas iekšējā apdare	5%	40,24	-10%	-74,76	-15%	-163,12
mājas lielums	-5%	-40,24	3%	22,43	-5%	-54,37
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	-5%	-40,24	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-5%	-40,24	-12%	-89,71	-35%	-380,61
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	764,63		657,86		706,86	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	709,78					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	116,7					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	580					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	82832					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	83000					

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8080 020 1096, kas atrodas Olaines novadā, Jāņupē, “Medņi 49”, 2026. gada 17. aprīlī, tirgus vērtība ir noteikta:

83 000EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši 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