LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Mazā Ozolmuižas iela 6, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.

Kadastra nr. 8080 002 1473

Novērtējums.



Nr. 2026/11/E475/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 8080 002 1473) ar platību 690m^2 un uz tās stāvošas dārza mājas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8080 002 1473 001) un palīgēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8080 002 1473 002)., kadastra nr. 8080 002 1473, kas atrodas **Mazā Ozolmuižas ielā 6, Medemciems, 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 nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8080 002 1473, kas atrodas Mazā Ozolmuižas ielā 6, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov., 2026. gada 2. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9600EUR (deviņi tūkstoši 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 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

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

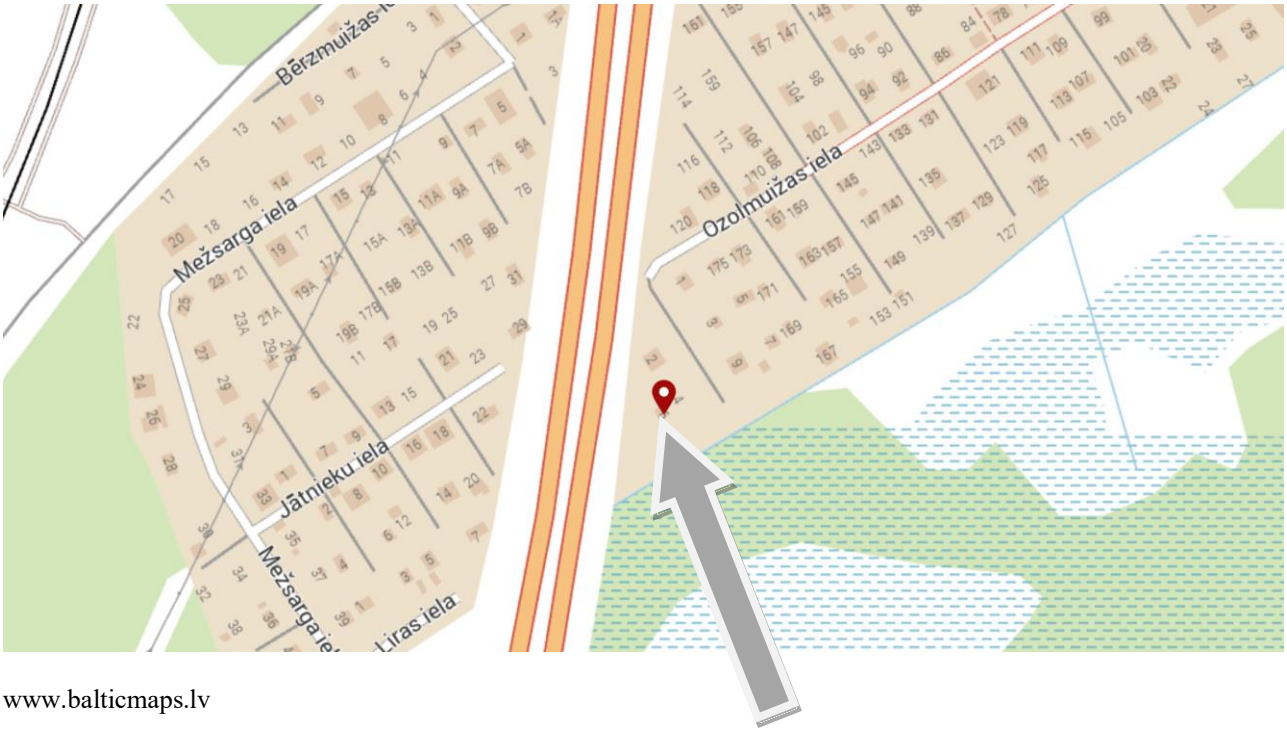
Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apzīmējums 8080 002 1473) ar platību 690m^2 un uz tā stāvoša dārza mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8080 002 1473 001) un palīgēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8080 002 1473 002)., kadastra nr. 8080 002 1473, kas atrodas **Mazā Ozolmuižas ielā 6, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov..**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 2. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**9600EUR** (deviņi tūkstoši seši simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: TATJANA JEFIMOVA.
Kadastra Nr.	8080 002 1473.
Apbūve (VZD dati)	Dārza mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8080 002 1473 001) ar platību 19m^2; palīgēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8080 002 1473 002) ar platību 5m^2 – netika identificēta.
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8080 002 1473) ar platību 690m^2.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.

Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0082	ha
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0690	ha
7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0082	ha
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0082	ha

	/Kadastra dati/
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. Tā kā ēku iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 2. oktobris.
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



Piebraucamais ceļš.



Zemesgabals izvietots aiz šī zemesgabala, piebraukšana pie zemesgabala nav iespējama.



Zemesgabals/būves.



Zemesgabals/būves.



Zemesgabals/būves.



Zemesgabals/dārza māja.



Zemesgabals/dārza māja.



Zemesgabals/dārza māja.



Izvietojums.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Olaines novada Medemciema teritorijā, Mazā Ozolmuižas ielā 6. Apkārtni veido dārza mājas, dzīvojamās mājas un neapbūvēti zemesgabali, kā arī A8 šoseja un mežu/purvu teritorijas. Infrastruktūras objekti ir novietoti Baložos ~2.8km attālumā. Apkārtnē ir novietots veikals un autobusa pietura.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8080 002 1473) ar platību 690m^2.

Piebraucamais ceļš – apmierinošs, grants tipa seguma. Piekļūšana pie īpašuma nav iespējama, jo nav izbūvēts ceļš un īpašums izvietots iekškvartālā aiz īpašuma Mazās Ozolmuižas ielas 4.

Zemesgabala forma – trapece, reljefs – līdzens.

Labiekārtojums – apstādījumi.

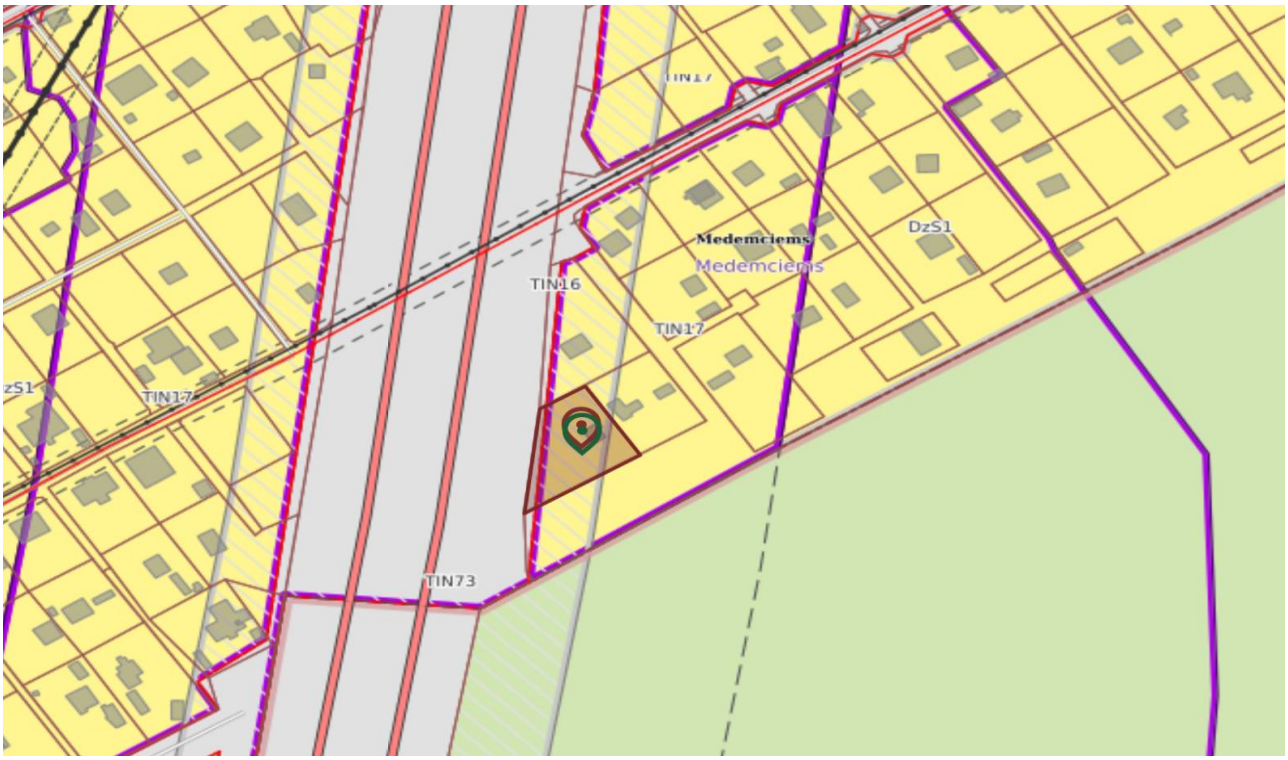


Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
- Vēsturiskas apbūves teritorija pie valsts galvenā autoceļa (TIN17)
- Teritorija, kurā būvniecību saskaņo ar VSIA "Latvijas Valsts ceļi" (TIN16)
- Vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorija (TIN14)
- Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (valsts autoceļu attīstībai nepieciešamā teritorija) (TIN73)
- Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostaciju, 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



www.geolatvija.lv

4.2.2.Apbūves raksturojums

Uz zemesgabala novietota dārza mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8080 002 1473 001) ar platību 19m^2, vizuāli sliktā tehniskā stāvoklī ar būtiskām nolietojuma pazīmēm. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1985.

Ēka ir koka karkasa konstrukcijas. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts – slikts.

Plānojums (kadastra 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	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	9.8	-
3	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	-	-	7.8	-

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 – **zemesgabals (DZS1 teritorijā) pēc dārza mājas jaunbūves nojaukšanas.**

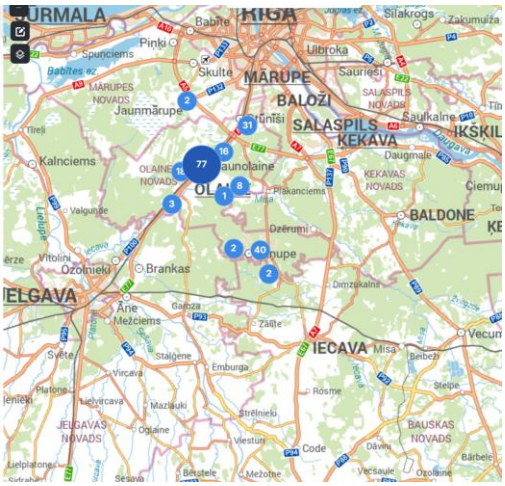
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Olaines novadā uz vērtēšanas dienu ir ~82 ēku piedāvājumiem, cenas svārstās no 16000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 335 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 45,0 EUR/m^2.

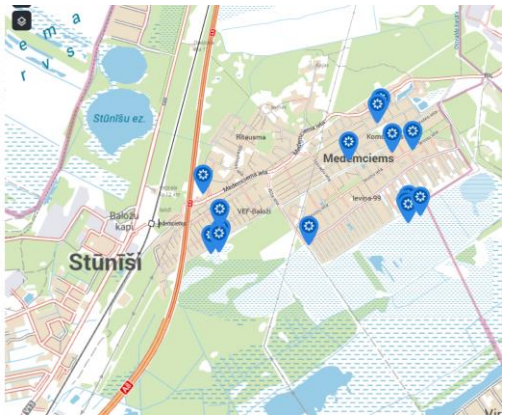
Pēdējā gada laikā Olaines novadā ir veikti 329 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids	Dom. daļas
Zeme	Spuņķis 4, Dāvi, Olaines pag., Olaines nov.	D	11/06/2026			598	3 000	5	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaine, Olaines nov.	D	10/06/2026			2 717	12 900	5	0	Satiksmes infrastruktūrai	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	09/06/2026			590	2 000	3	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Jāņupietis 170, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	09/06/2026			631	10 000	16	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ezera iela 3, Rājumi, Olaines pag., Olaines nov.	D	08/06/2026			600	13 000	22	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	05/06/2026			141	200	1	0	Satiksmes infrastruktūrai	1/14
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	05/06/2026			136	200	1	0	Satiksmes infrastruktūrai	1/14
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	04/06/2026			767	5 000	7	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Tulpe 88, Rājumi, Olaines pag., Olaines nov.	D	04/06/2026			653	2 000	3	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Sīļņu iela 5, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	D	04/06/2026			1 297	27 500	21	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Vendiņas iela 37, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	D	04/06/2026			760	30 000	39	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Vijoļu iela 12, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	02/06/2026			556	18 000	32	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	25/05/2026			579	7 000	12	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Puriņi 3255, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/05/2026			607	3 960	7	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	21/05/2026			566	21 000	37	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	21/05/2026			8 019	25 000	3	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Rīgas iela 210, Olaine, Olaines nov.	D	21/05/2026			8 424	20 000	2	0	Ražošanai	1/1
Zeme	Mazā Sīļņu iela 4A, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	D	21/05/2026			1 276	23 141	18	0	Privātmājām	1/1



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

Zeme	Ģitāru iela 6, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	15/04/2026			638	25 500	40	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Bauskas iela 6, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	07/04/2026			660	17 000	26	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Baložkroga iela 20, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	26/03/2026			500	25 000	50	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ilūkstes iela 9, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	04/03/2026			630	15 000	24	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Medemciema iela 64, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	11/02/2026			660	12 000	18	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīts Nr. 177, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	29/01/2026			1 040	11 620	11	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīts 173A, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	29/01/2026			668	4 500	7	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīts Nr. 196, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	16/01/2026			977	8 000	8	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ozolmuižas iela 123, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	05/01/2026			467	7 000	15	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ozolmuižas iela 105, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	09/12/2025			480	12 000	25	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Saulaines iela 24, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	03/11/2025			683	21 000	31	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīts Nr. 197, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	30/09/2025			1 146	7 188	6	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Medemciema iela 62A, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	29/09/2025			610	15 000	25	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīts 175, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/08/2025			2 081	26 000	12	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Gulbju iela 4, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	14/08/2025			670	24 000	36	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Medema iela 97, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	24/07/2025			490	20 000	41	0	Privātmājām	1/1



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- platība;
- teritorijas plānojums.

Negatīvie:

- **piekļūšanas iespējas;**
- **ēkas tehniskais stāvoklis;**
- **izvietojums.**

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 izmaksas.

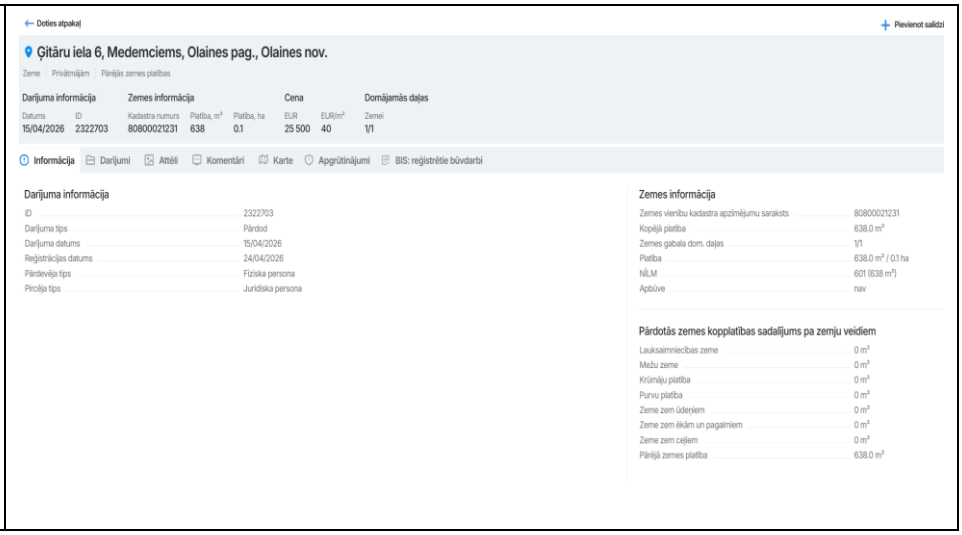
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

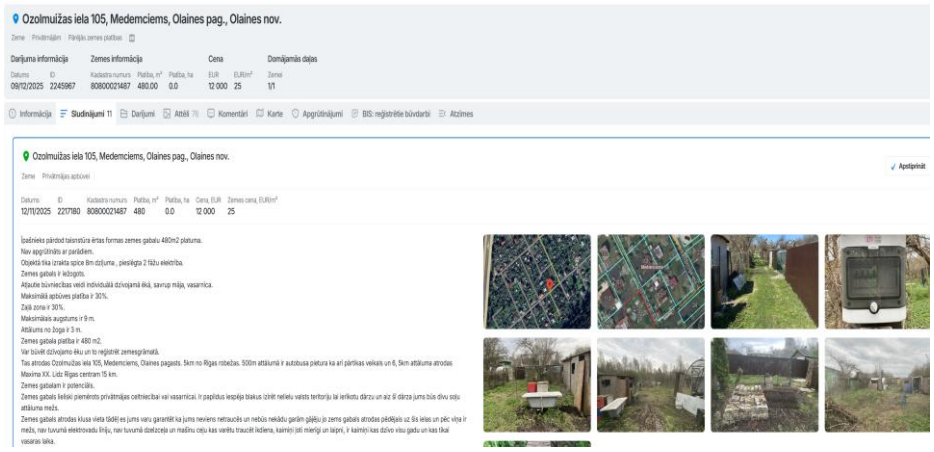
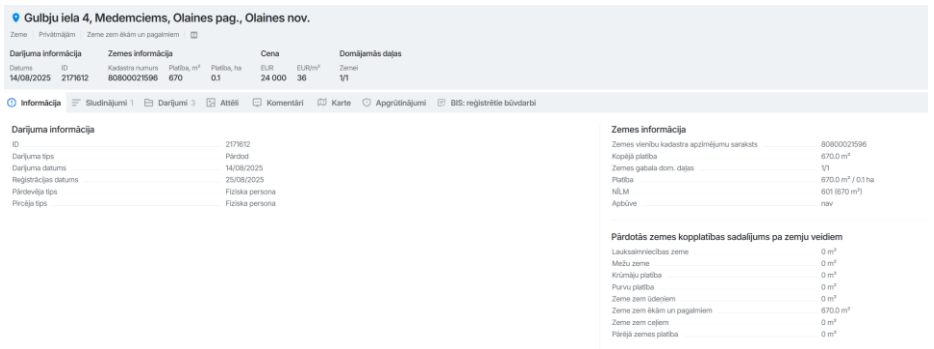
Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja.*

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, aprēķinu pamatā tiek ņemta zemesgabala platība.

6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Olaines nov., Medemciems, Ģitāru iela 6. Kopējā platība-638m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 04.2026 par 25 500EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Īpašums 2. Olaines nov., Medemciems, Ozolmuižas iela 105. Kopējā platība-480m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 12.2025 par 12 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Olaines nov., Medemciems, Gulbju iela 4. Kopējā platība-670m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 08.2025 par 24 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		25 500		12 000		24 000	
Zemes gabala platība, m2	690	638		480		670	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		39,97		25,00		35,82	
Pārdošanas/piedavajuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
izvietojums kvartālā/ciematā		S	-20%	S	-10%	S	-20%
piekļūšanas iespējas		S	-10%	S	-10%	S	-10%
piebraucamo ceļu kvalitāte		S	-5%	S	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 konfugurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
būve		V	0%	S	-10%	V	0%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-35%		-30%		-30%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-13,99		-7,50		-10,75
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	22,85		25,98		17,50		25,07
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**15 767**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**16 000**						

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 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	**6400EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8080 002 1473, kas atrodas Mazā Ozolmuižas ielā 6, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov., 2026. gada 2. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9600EUR (deviņi tūkstoši 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 ieķīlāšanas, 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