NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

"Medņi Nr.40", Olaines pag., Olaines nov.

Kadastra nr. 8080 020 1087

Novērtējums.

Nr. 2026/04/E173/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8080 020 1087) ar platību 639m^2, kadastra nr. 8080 020 1087, kas atrodas **Olaines novadā, “Medņi Nr.40”,** 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 – zemes gabala (kadastra apz.8080 020 1087) ar platību 639m^2, kadastra nr. 8080 020 1087, kas atrodas Olaines novadā, “Medņi Nr.40”, 2026. gada 17. aprīlī, tirgus vērtība ir noteikta:

12 000EUR (divpadsmit 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 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 Atrašanās vietas raksturojums....6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums....6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE....7
5.1. Tirgus vērtības definīcija....7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi....7
5.3. Labākais izmantošanas veids....7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts....7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori....8
5.6. Vērtēšanas pieejas....8
6. (Tirgus vērtības aprēķins)....9
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja....9
7. Rezultātu paziņošana....11
8.Apliecinājums....11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

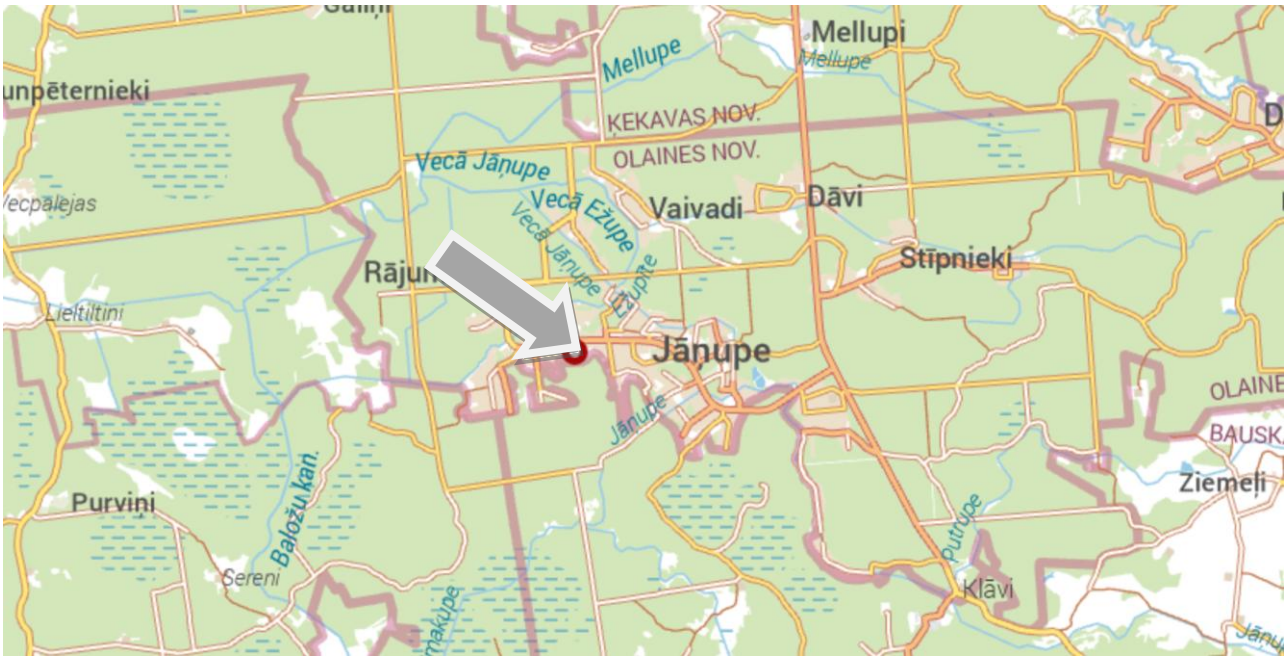
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

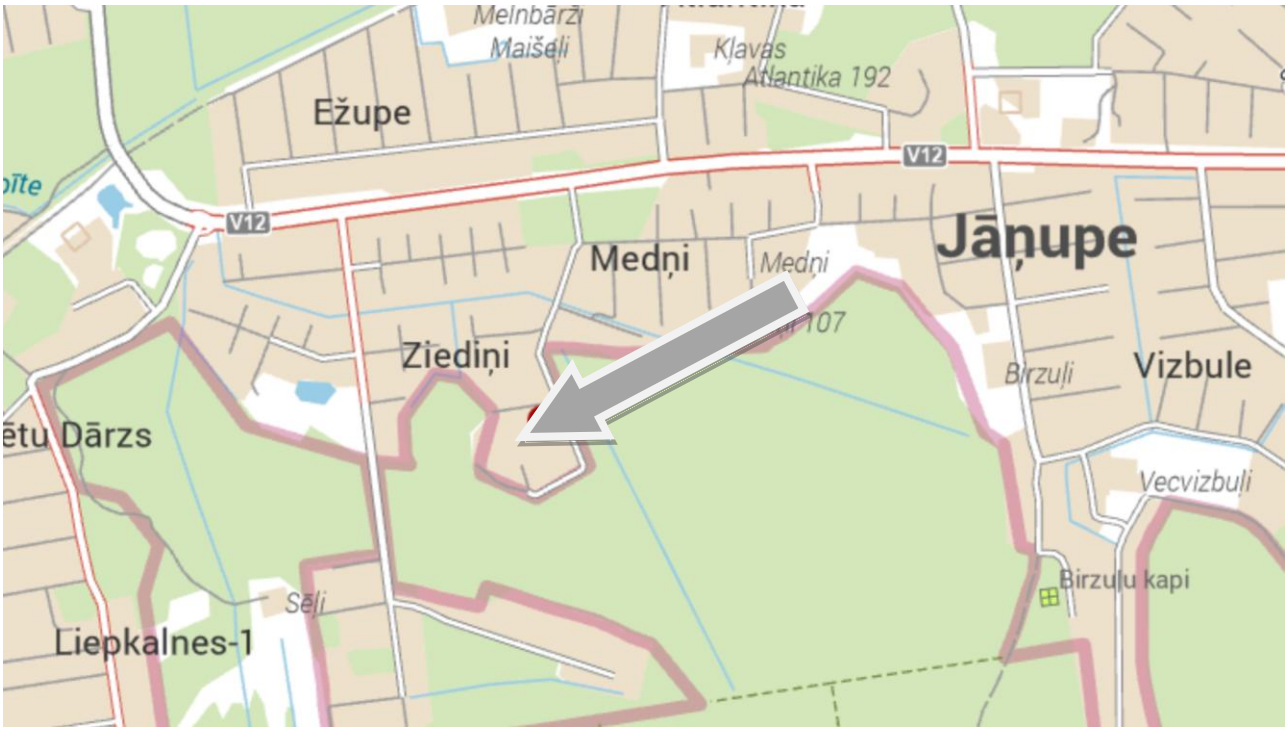
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.8080 020 1087) ar platību 639m^2, kadastra nr. 8080 020 1087, kas atrodas **Olaines novadā, “Medņi Nr.40”.**
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	**12 000EUR** (divpadsmit 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 1087.
Apbūve	Uz zemesgabala novietotas nereģistrētas ēkas, kas netiek iekļautas vērtējamā objekta sastāvā.
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.8080 020 1087) ar platību 639m^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

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, 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 1087) ar platību 639m^2.

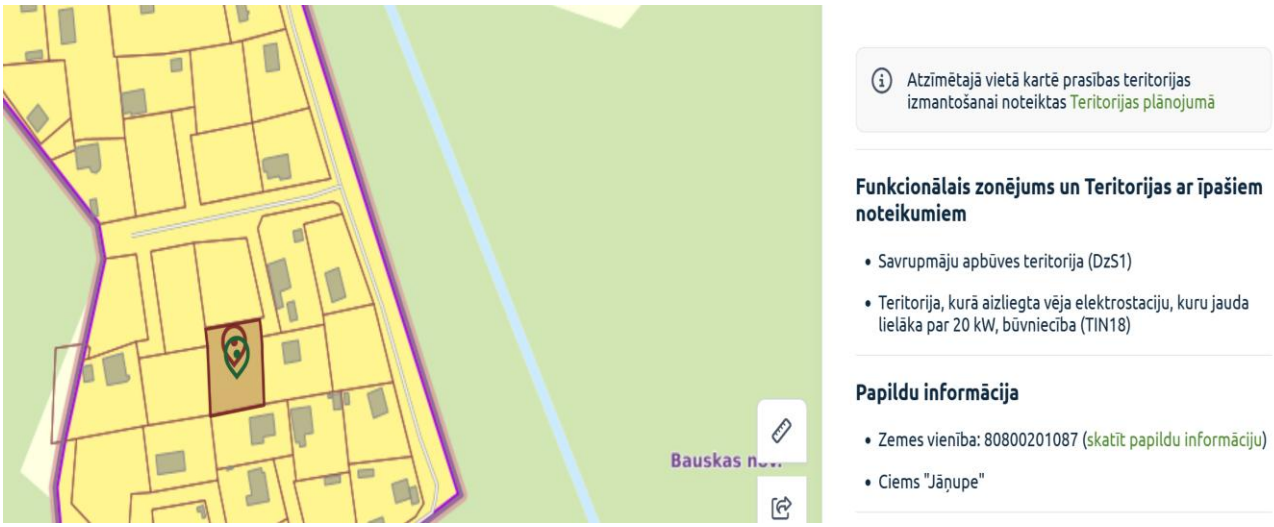
Piebraucamais ceļš – grants seguma.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Zemesgabals ir iekopts. apstādījumi, nožogojums un zālājs.

Uz zemesgabala novietotas nereģistrētas ēkas, kas netiek iekļautas vērtējamā objekta sastāvā.

Kadastra dati.



www.geolatvija.lv

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

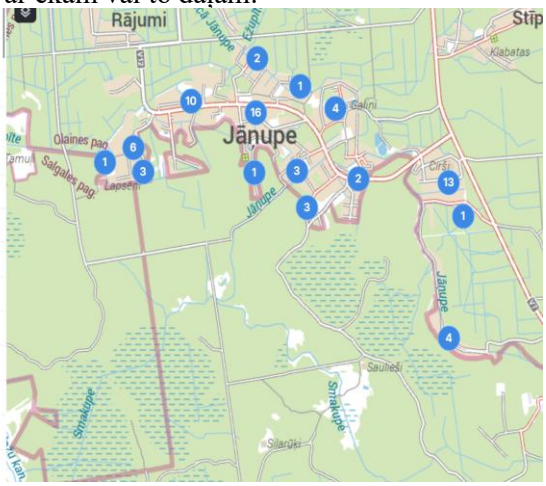
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – zemesgabals **(Savrupmāju apbūves teritorijā DZS1).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Olaines novadā uz vērtēšanas dienu ir ~106 ēku piedāvājumiem, no kurām 45 tiek piedāvātas Jāņupes teritorijā. Pēc portāla www.ss.lv datiem, cenas svārstās no 15000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 169 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 dzīvojamo 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/m^2.

Pēdējā gada laikā Olaines novadā, Jāņupē ir veikti 70 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Vīzbule 70, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	19/03/2026	1986	1	38	636	10 000	263	15.72	0	Privātmāja
Zeme Būve	Liepkalnes 1 97, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	18/03/2026	1988	2	108	629	120 000	1 114	190.78	0	Privātmāja
Zeme Būve	Atlantika 23, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	18/03/2026	1985	2	46	597	30 000	659	50.25	0	Privātmāja
Zeme Būve	Liepkalnes 1 133, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	17/03/2026	1988	2	49	995	9 000	184	9.05	0	Privātmāja
Zeme Būve	Ceriņi M 221, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	13/03/2026	1988	2	50	610	14 000	282	22.95	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vīksnas 1704, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	13/03/2026	1992	2	89	628	112 000	1 266	178.34	0	Privātmāja
Zeme Būve	Liepkalnes 1 143, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	02/03/2026	1988	1	70	728	31 900	458	43.82	0	Privātmāja
Zeme Būve	Lībietis 203, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/02/2026	1998	2	63	624	11 000	174	17.63	0	Privātmāja
Zeme Būve	Maišeļi, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	23/02/2026	1998	2	398	4 913	103 500	260	21.07	0	Privātmāja
Zeme Būve	Jāņupietis 62, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	18/02/2026	1995	1	43	638	6 000	140	9.40	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vīzbule 60, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	12/02/2026	1985	2	160	621	20 000	125	32.21	0	Privātmāja
Zeme Būve	Liepkalnes 1 63, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	05/02/2026	1999	2	44	698	65 000	1 474	93.12	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vīzbule 60, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	02/02/2026	1985	2	160	621	19 000	119	30.60	0	Privātmāja
Zeme Būve	Atlantika 77, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	16/01/2026	1995	2	215	701	50 000	232	71.33	0	Privātmāja



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- pieprasīta platība;
- labiekārtojums.

Negatīvie:

- apkārtnē nav attīstītas infrastruktūras.

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

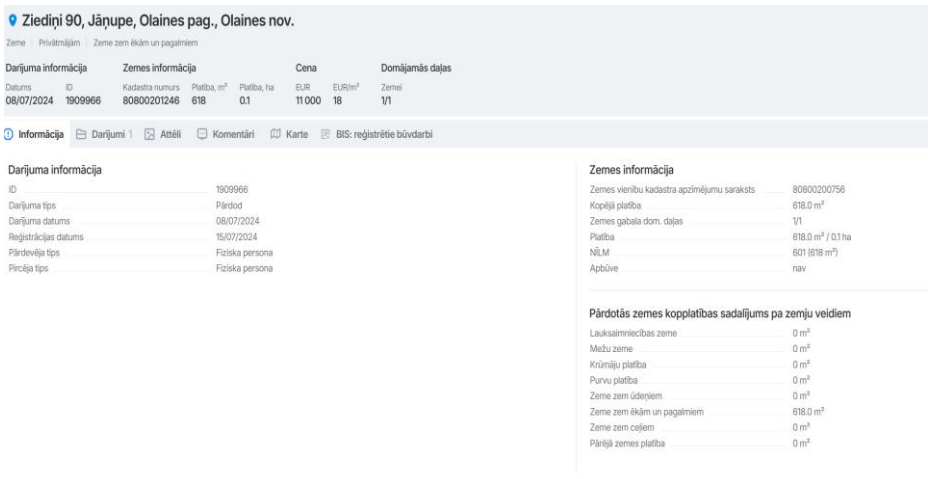
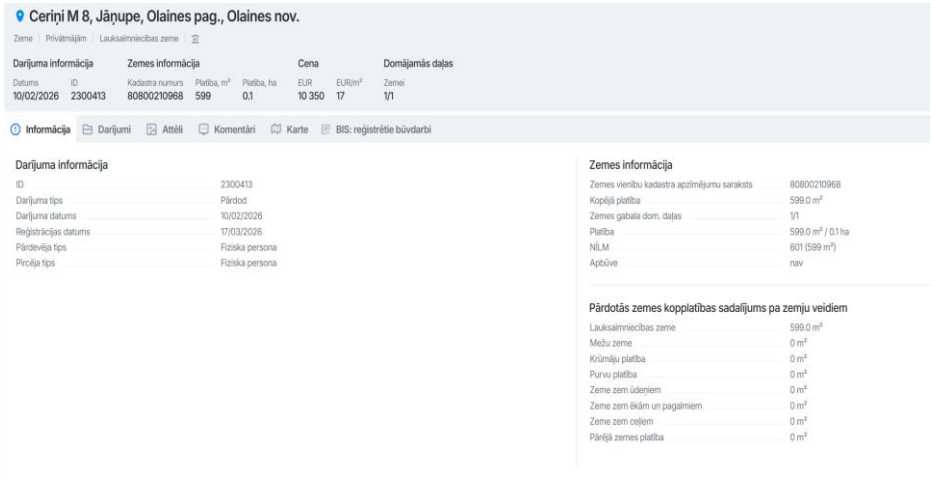
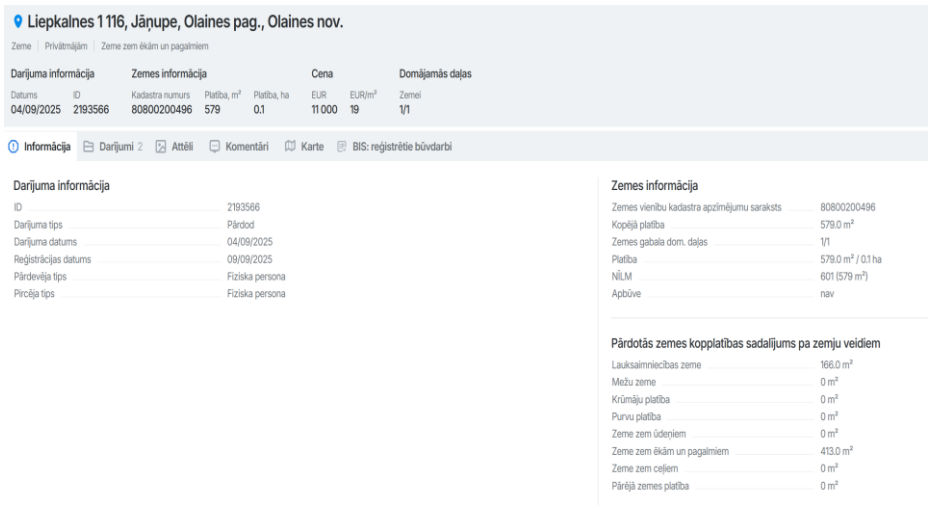
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

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 *ienākumu pieeja.*

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Olaines nov., Jāņupe, Ziediņi 90. Kopējā platība-618m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 07.2024 par 11 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Ziediņi 90, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov. Darījuma informācija: Datums 08/07/2024; ID 1909966 Zemes informācija: Kadastra numurs 80800201246; Platība, m² 618; Platība, ha 0.1 Cena: EUR 11 000; EUR/m² 18 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Darījuma informācija: ID 1909966; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 08/07/2024; Reģistrācijas datums 15/07/2024; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80800200756; Kopējā platība 618.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 618.0 m² / 0.1 ha; NĪLM 601 (618 m²); Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 0 m²; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 618.0 m²; Zeme zem ceļiem 0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 2. Olaines nov., Jāņupe, Ceriņi M8. Kopējā platība-599m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 02.2026 par 10 350EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Ceriņi M 8, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov. Darījuma informācija: Datums 10/02/2026; ID 2300413 Zemes informācija: Kadastra numurs 80800210968; Platība, m² 599; Platība, ha 0.1 Cena: EUR 10 350; EUR/m² 17 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Darījuma informācija: ID 2300413; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 10/02/2026; Reģistrācijas datums 17/03/2026; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80800210968; Kopējā platība 599.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 599.0 m² / 0.1 ha; NĪLM 601 (599 m²); Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 599.0 m²; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m²; Zeme zem ceļiem 0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 3. Olaines nov., Jāņupe, Liepkalnes 1116. Kopējā platība-579m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 09.2025 par 11 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Liepkalnes 1 116, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov. Darījuma informācija: Datums 04/09/2025; ID 2193566 Zemes informācija: Kadastra numurs 80800200496; Platība, m² 579; Platība, ha 0.1 Cena: EUR 11 000; EUR/m² 19 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Darījuma informācija: ID 2193566; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 04/09/2025; Reģistrācijas datums 09/09/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: 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 Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 166.0 m²; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 413.0 m²; Zeme zem ceļiem 0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		11 000		10 350		11 000	
Zemes gabala platība, m2	639	618		599		579	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		17,80		17,28		19,00	
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		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
atmežošana		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	V	0%	V	0%
zemesgabala konfugurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		L	5%	L	5%	L	5%
Kopējā piemaksa, %			5%		5%		5%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			0,89		0,86		0,95
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	18,93		18,69		18,14		19,95
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**12 094**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**12 000**						

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8080 020 1087) ar platību 639m^2, kadastra nr. 8080 020 1087, kas atrodas Olaines novadā, “Medņi Nr.40”, 2026. gada 17. aprīlī, tirgus vērtība ir noteikta:

12 000EUR (divpadsmit 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 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