

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ežupe 81, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastra nr.8080 020 0014
Novērtējums.





Nr. 2025/01/E66/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 594m² un uz tā stāvošas dārza mājiņas un divas palīgceltnes, kadastra nr. 8080 020 0014, kas atrodas **Olaines novadā, Jāņupē, “Ežupe 81”**, 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 – zemes gabala ar platību 594m² un uz tā stāvošas dārza mājiņas un divas palīgceltnes, kadastra nr. 8080 020 0014, kas atrodas Olaines novadā, Jāņupē, “Ežupe 81”, 2025. gada 30. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

13 000EUR (trīspadsmit 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 piespiedšanas.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošanai piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam 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. Tīrgus vērtības definīcija.....	7
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tīrgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

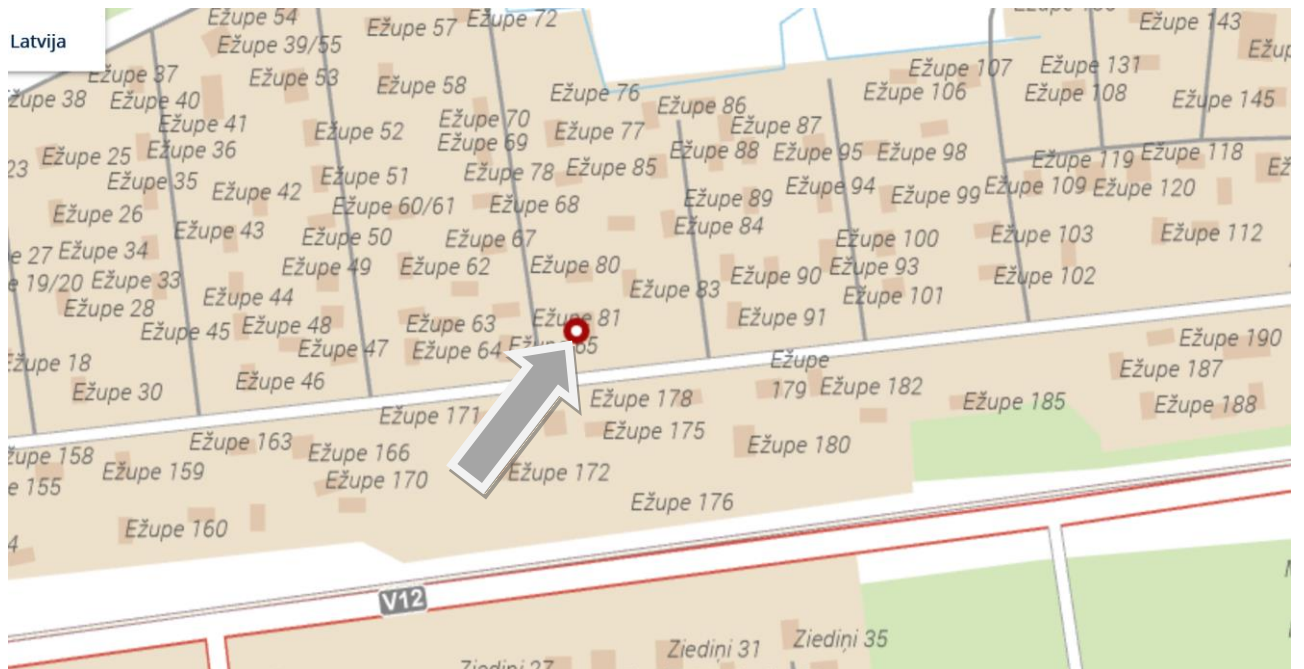
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA


Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 594m ² un uz tā stāvoša dārza mājiņas un divas palīgceltņes, kadastra nr. 8080 020 0014, kas atrodas Olaines novadā, Jāņupē, “Ežupe 81” .
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 30. janvāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	13 000EUR (trīspadsmit tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: VILGELMS ANDRUKOVIČS. Nepieciešams sakārtot īpašumtiesības, reģistrēt Zemesgrāmatas datos.
Kadastra Nr.	8080 020 0014.
Apbūve (VZD dati)	Dārza mājiņa (kadastra apzīmējums 8080 020 0014 001) ar platību 54m ² . Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8080 020 0014 002) ar platību 39m ² . Siltumnīca (kadastra apzīmējums 8080 020 0014 003) ar platību 18m ² . Pēc VZD datiem īpašumtiesības uz būvēm nav reģistrētas, attiecīgi tik pieņemts, ka zemes īpašnieks ir arī būvju īpašnieks.
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8080 020 0014) ar platību 594m ² .
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs. Pēc VZD datiem īpašumtiesības uz būvēm nav reģistrētas, attiecīgi tik pieņemts, ka zemes īpašnieks ir arī būvju īpašnieks. Nepieciešams sakārtot īpašumtiesības, reģistrēt Zemesgrāmatas datos.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 30. janvāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

 <p>Piebraucamais ceļš/apkārtne.</p>	 <p>Īpašums.</p>	 <p>Īpašums.</p>
 <p>Īpašums.</p>	 <p>Dārza māja.</p>	 <p>Fasāde.</p>
 <p>Fasāde.</p>	 <p>Fasāde.</p>	 <p>Fasāde.</p>
 <p>Palīgēkas.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Olaines novadā, ds Ežupe, Jāņupe teritorijā. Apkārtni veido dārza tipa mājas, dzīvojamās mājas, neapbūvēti dārza tipa zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Lielie infrastruktūras objekti novietoti Jaunolainē un Iecavā. Pārtikas veikals izvietots Plakanciēmā un Jāņupē nelielā attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dārza mājiņa (kadastra apzīmējums 8080 020 0014 001) ar platību 54m ² .	
pamati	Nav zināms
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	54m ² (VZD dati)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav zināms veids
gāzes apgāde	-----
apkure	krāsns – pieņēmums (tika konstatēts skurstenis)
stāvu skaits	2

Ēkas uzbūvēšanas gads 1986.g.

Ēkas tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes, ir nosacīti apmierinošs, to veido koks un ķieģeli. Nolietojuma pazīmes tika konstatētas. Iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs. Ēkai ir uzstādīti standarta tipa logi.

Plānojums (VZD datus nav reģistrēts)

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas:

Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8080 020 0014 002) ar platību 39m², koka karkasa, vizuāli nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Siltumnīca (kadastra apzīmējums 8080 020 0014 003) ar platību 18m². – dabā netika identificēta, jo atrodas iekšpagalmā aiz saimniecības ēka.

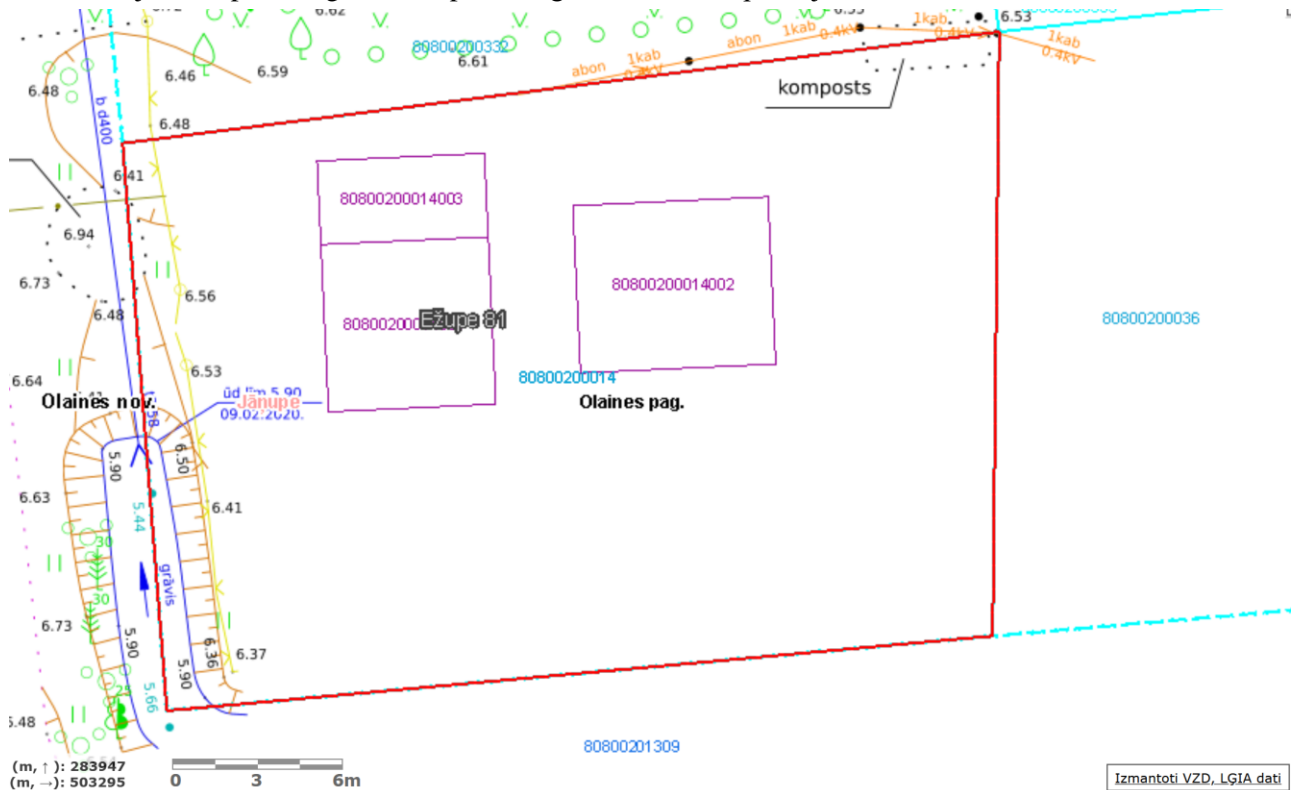
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8080 020 0014) ar platību 594m².

Zemesgabala forma – četrstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – (piederošs pašvaldībai)

Labiekārtojums: Ap zemesgabalu ir aplikts žogs, dekoratīvie apstādījumi.



/kadastra dati/

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 piespiedšanas.

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 – **dārza māja ar palīgēku**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Olaines novadā uz vērtēšanas dienu ir ~52 ēku piedāvājumiem, no kurām 20 tiek piedāvātas Jāņupes teritorijā pēc portāla www.ss.lv datiem, kur cenas svārstās no 15000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 135 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/m².

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

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Kop. platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Veids	Dom. daļa
Zeme Būve	Cerņi M 251, Jāņupe	D	22/01/2021	1988	2	106	106	742	14 000	133	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Jelgavas iela 17, Olaine	D	09/09/2021	1964	1	147	295	716	3 500	24	Tirdzniecība	1/2	
Zeme Būve	Ežupe 63, Jāņupe	D	06/05/2021	2015	2	31	63	301	17 000	541	Privātmāja	1/2	
Zeme Būve	Cerņi M 131, Jāņupe	D	14/05/2021	1	0	0	0	287	1 000	0	Cits	1/2	
Zeme Būve	Ežupe 63, Jāņupe	D	06/05/2021	2015	2	31	63	301	17 000	541	Privātmāja	1/2	
Zeme Būve	Tulpe 166, Rājumi	D	05/08/2021	1987	1	24	24	606	3 365	142	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Rīga 113, Jāņupe	D	17/08/2021	1990	2	45	45	611	9 000	200	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	VEFBaloži 981, Medemciems	D	14/01/2021	1992	3	197	197	580	124 000	629	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Straume 97, Jāņupe	D	28/01/2021	1997	2	81	81	654	6 000	74	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Ozoliņas 2216, Jāņupe	D	13/01/2021	1993	2	96	96	600	10 000	104	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Monētu iela 2, Medemciems	D	21/01/2021	2020	2	158	315	837	139 900	888	Dvīņu māja	1/2	
Būve	Dzalmes 4048, Jāņupe	D	13/04/2021	2002	2	178	178	0	17 318	97	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Piskanciema Eglis 4,	D	05/05/2021	1	34	34	643	3 600	105	Privātmāja	1/1		

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta ēkas platība;
- labiekārtojums;
- atrašanās vieta tuvu Rīgai;
- laba zemesgabala platība;

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un teritorijā;
- apkārtnē nav attīstīta infrastruktūra.

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

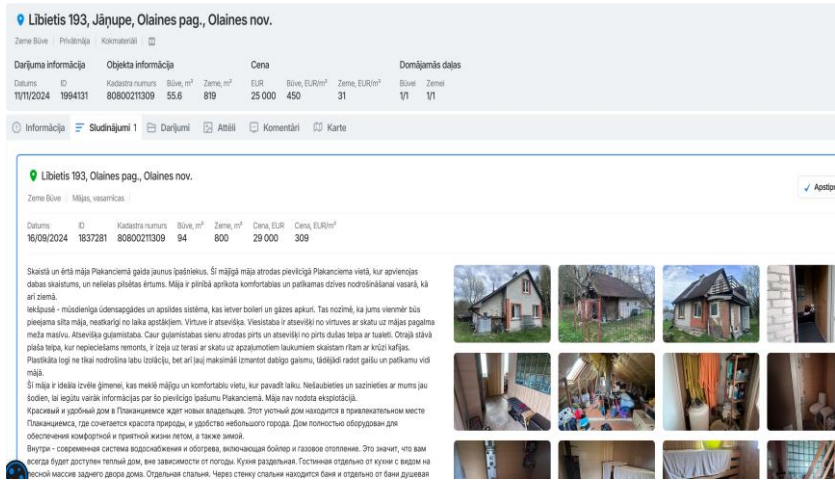
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

<p>Īpašums 1. Olaines nov., Jāņupe, Lībietis 193.</p> <p>Zemesgabala platība-819m²</p> <p>Ēkas platība – 55.6m².</p> <p>1987.g.</p> <p>Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka.</p> <p>Darījums 11.2024 par 25 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots</p> <p>www.cenubanka.lv</p>	 <p>Īpašums 1. Olaines nov., Jāņupe, Lībietis 193.</p> <p>Zemesgabala platība-819m²</p> <p>Ēkas platība – 55.6m².</p> <p>1987.g.</p> <p>Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka.</p> <p>Darījums 11.2024 par 25 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots</p> <p>www.cenubanka.lv</p>
--	---

Īpašums 2. Olaines pag., Jāņupe, Lībietis 177.

Zemesgabala platība-602m²

Ēkas platība – 41.9m².

1987.g.

Uz zemesgabala novietotas 2 palīgēkas ar platību 27.9m².

Darījums 03.2024 par 17 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Lībietis 177, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	Jaukums ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
15/03/2024	1827707	8090221284	41.9	602	17 000	406	28
							1/1

Lībietis 177, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

Datums	Jaukums ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
06/03/2024	1802805	8080021294	43	602	17 000	395

Kieģeļu cakra māja:
 15kv elektrības pieslēgums.
 Sēdce.
 Samērniecība (Pmst)
 Kanalizācijas tīkls.
 Īpašums - īpašnieka kooperatīvā.
 Iekšējais remonts nav.
 Jāmaina jumts.
 Dotāji brīdī nav apstiprinājuši.
 Nodots ekspluatācijā 2008g.
 Pa vasaru varat iekārtot kā villi.

Īpašums 3. Olaines pag., Jāņupe Druva 112.

Zemesgabala platība-592m²

Ēkas platība – 51.2m².

1990.g.

Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka ar platību 21.1m².

Darījums 09.2024 par 21 800EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Druva 112, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
30/09/2024	1974414	80800230820	51.2	592	21 800	426	37
							1/1

Druva 112, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
09/09/2024	1897355	51	592	22 000	431

Pārdodam vasarnīcu (51m²) ar zemes gabalu (592m²) uz kura atrodas auglīgs vasaras dārzs ar dažādiem augļiem. Māja sastāv no diviem stāviem, pirmajā stāvā: viesistaba, guļamistaba, virtuve, tualete un otrajā stāvā: liela guļamistaba, terase. Papildus informācija: ir šķērs aķa ar tīru dzesamo ūdeni, uzlikta čuguna pirts uz kuras var gatavot, nomānīts jauns metāla jumts, pieslēgta 1 fāzes elektrība, autobus 15 min kājām, pašuma nodoklis ir 33 eiro gadā.
 Продаём летний дом (51м²) с участком земли (592 м²) на котором расположен плодородный летний сад с различными фруктовыми. Дом состоит из двух этажей, на первом этаже: гостиная комната, спальня, кухня, туалет и на втором этаже: большая спальня, терраса. Дополнительная информация: есть своя водная скважина с чистой питьевой водой, установлена чугунная печь на которой можно готовить, заменена новая металлическая крыша, подложено 1 фаза электричество, до автобуса 15 минут пешком, налог на недвижимость 33 евро в год.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	25000		17000		21800	
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	25000		17000		21800	
Ēkas platība, m ²	55,60		41,90		51,20	
Zemes gabala platība, m ²	819		602		592	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	449,64		405,73		425,78	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-5%	-22,48	0%	0,00	0%	0,00
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/konstr.risin.	-5%	-22,48	-5%	-20,29	-5%	-21,29
mājas iekšējā apdare	-10%	-44,96	-10%	-40,57	-10%	-42,58
mājas lielums	0%	0,00	-3%	-12,17	0%	0,00
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%	22,48	5%	20,29	5%	21,29
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-15%	-67,45	-13%	-52,74	-10%	-42,58
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	382,19		352,98		383,20	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	372,79					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	54					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	594					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	20131					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	20000					

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 20%**;

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 35%	7000EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 594m² un uz tā stāvošas dārza mājiņas un divas palīgceltņes, kadastra nr. 8080 020 0014, kas atrodas Olaines novadā, Jāņupē, “Ežupe 81”, 2025. gada 30. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

13 000EUR (trīspadsmit 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 iekļīlāšanas, 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