

½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Olaines novads, Olaines pagasts,
"d/s Liepas Nr.98",
Kadastra nr.8080 023 0317
Novērtējums.





Nr. 2026/05/E236/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 615m² un uz tā stāvošas ekspluatācijā nenodotas dārza mājas (kadastra apz. 8080 023 0317 001), kadastra nr. 8080 023 0317, kas atrodas **Olaines novadā, “d/s Liepas Nr.98”**, 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 ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8080 023 0317, kas atrodas Olaines novadā, “d/s Liepas Nr.98”, 2026. gada 21. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9500EUR (deviņi tūkstoši pieci simti eiro).

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

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.....	8
5.1. Tīrgus vērtības definīcija.....	8
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tīrgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

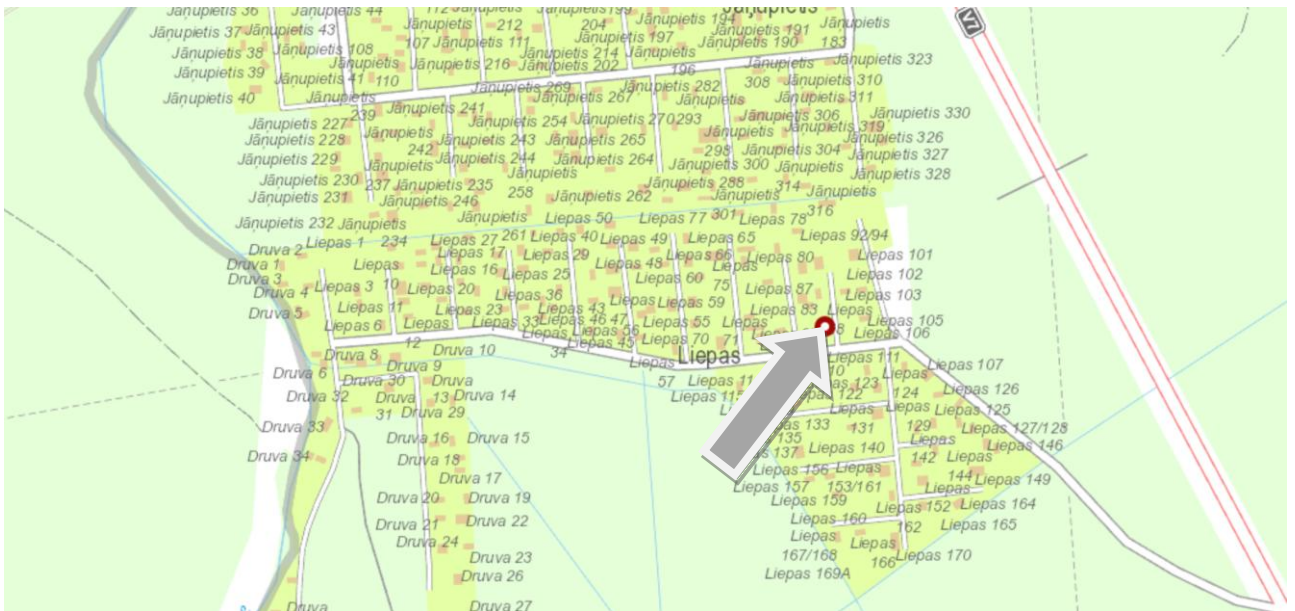
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 615m ² un uz tā stāvošas ekspluatācijā nenodotas dārza mājas (kadastra apz. 8080 023 0317 001), <u>kadastra nr. 8080 023 0317</u> , kas atrodas Olaines novadā, “d/s Liepas Nr.98” .		
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 21. maijs.		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.		
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9500EUR (deviņi tūkstoši pieci simti eiro).		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ANDA BRILTE, pieder ½ d.d. GATIS BIRĢELIS, pieder ½ d.d. – vērtējamās daļas.		
Kadastra Nr.	8080 023 0317.		
Apbūve	Ekspluatācijā nenodota dārza māja (kadastra apz. 8080 023 0317 001) ar platību 145.8m ² .		
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz. 8080 023 0317) ar platību 615m ² .		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	Apraksts	Platība	Mērv.
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005	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. Tiek pieņemts, ka ēka ir celta izejot no projekta un nepastāv šķēršļi tās nodošanai ekspluatācijā. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.		
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 21. maijs.		
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



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Piebraucamais ceļš.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Olaines novadā, Jāņupē, d/s Liepas teritorijā. Apkārtni veido dārza tipa mājas, dzīvojamās mājas, neapbūvēti dārza tipa zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Netālu ir novietots veikals. Lielie infrastruktūras objekti novietoti Jaunolainē un Iecavā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Ekspluatācijā nenodota dārza māja (kadastra apz. 8080 023 0317 001) ar platību 145.8m ²	
pamati	Dzelzsbetons
ārsienas	Silikātķieģeļi
pārsegumi	Dzelzsbetons
jumts	Azbestcements
kopējā platība	145.8m ² Ārtelpas – 0m ² t.sk. Pagrabs – 50.4m ² t.sk.
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	vietējā tipa (pieņēmums)
kanalizācija	individuālā tipa (pieņēmums)
gāzes apgāde	-----
apkure	Vietējā (centralizēta) – pieņēmums
stāvu skaits	2+pagrabs

Ēka ir dārza tipa dzīvojamā māja. Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1990.g. Pēc Zemesgrāmatas datiem ēka nav nodota ekspluatācijā.

Ēkas tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošs, to veido ķieģeļu mūris, ēkai ir uzstādīti pakešu logi. Būtiski defekti vai nolietojuma pazīmes netika konstatētas.

Iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

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	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	4.4	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	5.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	10.3	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	9.2	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	9.0	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	10.3	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	-	-	7.3	-
8	Neizbūvēta telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	39.7	-
9	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.1	-	-	8.4	-
10	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.1	-	-	10.3	-
11	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.1	-	-	14.9	-
12	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.1	-	-	16.8	-

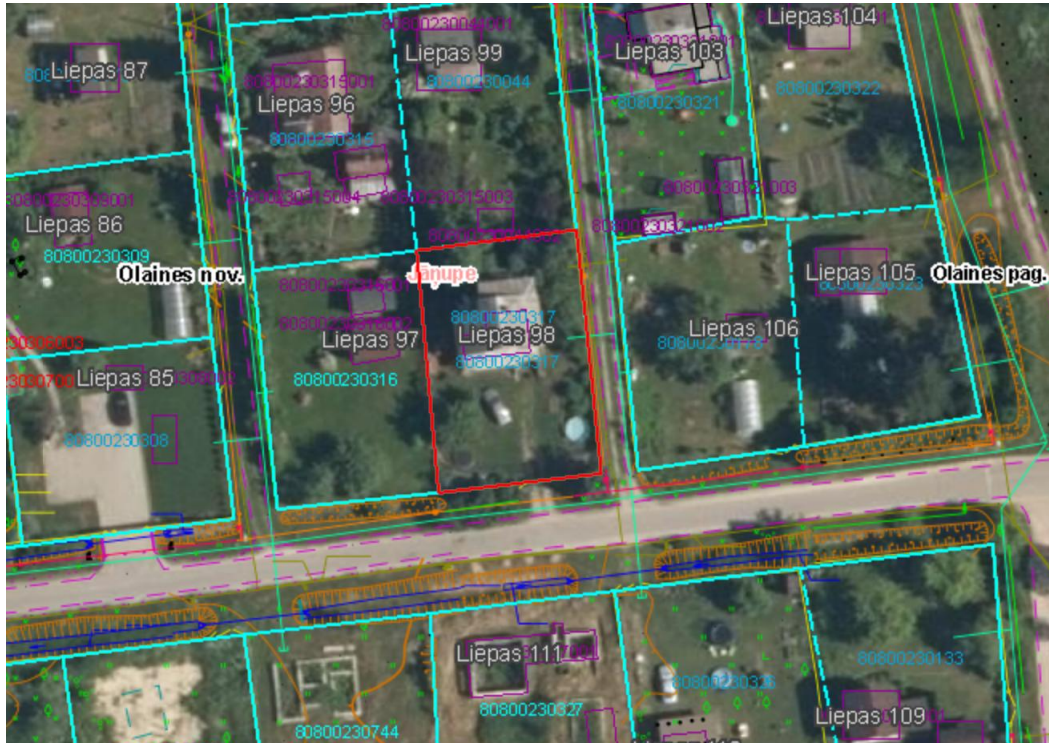
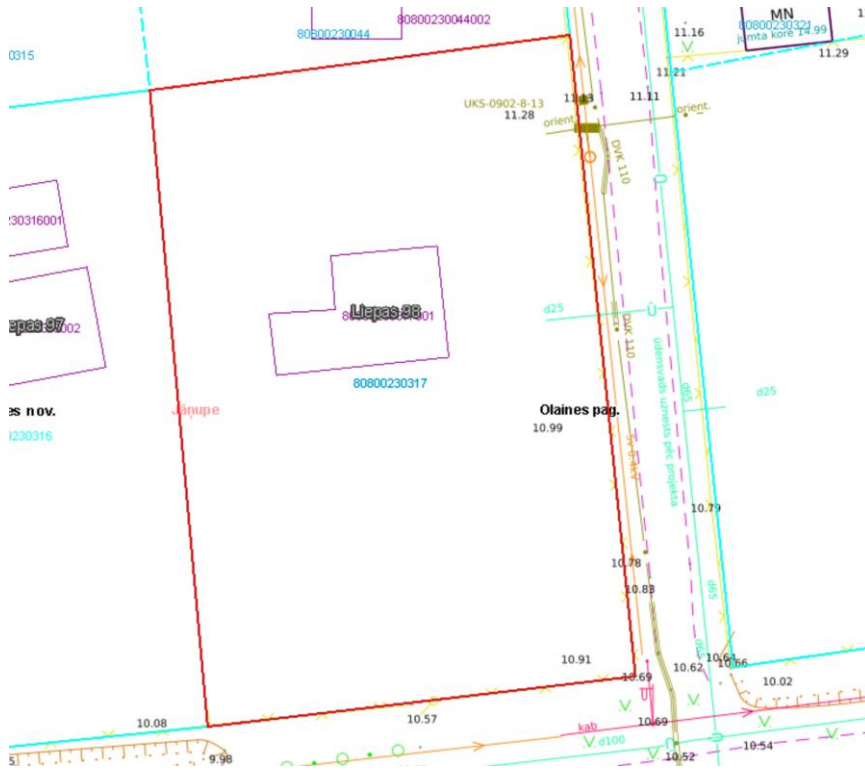
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8080 023 0317) ar platību 615m².

Zemesgabala forma – četrstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma (piederošs juridiskai personai)

Labiekārtojums: Ap zemesgabalu ir aplikts žogs, augļu koki, zālājs, 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 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 rastas 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 – **ekspluatācijā nenodota dārza māja (kopīpašuma daļa)**

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 apkārtņē novērtēšanas brīdī ir robežas no 5,0 līdz 40,0 EUR/m².

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

Zeme Būve	Vērtība	Īpašnieks	Datums	Veids	Platība	Stāvi	Ēk. platība	Ēk. m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²	Ēk. m ² /m ²
Zeme Būve	Vērtība 70, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	19/03/2026	1986	1	38	636	10 000	263	15,72	0	Privātmāja							
Zeme Būve	Liepkaļnes 197, 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	Liepkaļnes 133, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	17/03/2026	1988	2	49	995	9 000	184	9,05	0	Privātmāja							
Zeme Būve	Cerīji M 221, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	13/03/2026	1988	2	50	610	14 000	282	22,95	0	Privātmāja							
Zeme Būve	Vikonas 1704, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	13/03/2026	1992	2	89	628	112 000	1 266	178,34	0	Privātmāja							
Zeme Būve	Liepkaļnes 143, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	02/03/2026	1988	1	70	728	31 900	458	43,82	0	Privātmāja							
Zeme Būve	Libietis 203, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/02/2026	1998	2	63	624	11 000	174	17,63	0	Privātmāja							
Zeme Būve	Maišņi, 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	Vērtība 60, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	12/02/2026	1985	2	160	621	20 000	125	32,21	0	Privātmāja							
Zeme Būve	Liepkaļnes 163, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	05/02/2026	1999	2	44	698	65 000	1 474	93,12	0	Privātmāja							
Zeme Būve	Vērtība 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:

- pieprasīta ēkas platība;
- atrašanās vieta tuvu Rīgai;
- labiekārtota teritorija;
- laba zemesgabala platība;

Negatīvie:

- ēka nav nodota ekspluatācijā;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- kopīpašuma daļa.

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 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:

Īpašums 1. Olaines nov., Jānupe, Liepas 164.

Zemesgabala platība-623m²

Ēkas platība – 129.3m².

1990.g.

Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka.

Darījums 12.2025 par 38 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Liepas 164, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums
Datums: 18/12/2025	ID: 2248041, Kadastri numurs: 80800230754, Būv. m ² : 129.3, Zeme m ² : 623.0	EUR: 38 000, Būv. EUR/m ² : 294, Zeme, EUR/m ² : 61	Būvni: 1/1, Zeme: 1/1

Darījuma informācija	Objekta informācija
ID: 2248041	Darījuma tips: Pārdošana
Darījuma datums: 18/12/2025	Darījuma datums: 18/12/2025
Reģistrācijas datums: 07/01/2025	Reģistrācijas datums: 07/01/2025
Pārdevēja tips: Fiziska persona	Pārdevēja tips: Fiziska persona
Priekšā tips: Fiziska persona	Priekšā tips: Fiziska persona

Zemes informācija	Objekta informācija
Zemes vērtību kadastro aprēķinājumu saraksts: 80800230754	Kopējā platība: 623.0 m ²
	Zemes gabala dom. daļa: 1/1
	Platība: 623.0 m ² / 0.1 ha
	NĒM: 501 (623 m ²)
	Aplisve: nav

Būves informācija	Objekta informācija
Platība: 129.3 m ²	Aplisve: nav
Apbūves kods: 75.5 m ²	Tiģurs: 302 m ²
Sīkai: 1	Sīkai: V3
Būves nolikuma: 1990	Uzdevuma gads: 80800230754001
Būves nosaukums: Viena dzīvokļa mājoklis (1990)	Būves veids: Viena dzīvokļa mājoklis (1990)
Būves daļa: 1/1	Būves daļa: 1/1
Būves brīvība: 210 - Krājējuma 2.5 kārtējais izstrādes posms	Būves brīvība: 210 - Krājējuma 2.5 kārtējais izstrādes posms
Adrese: Liepas 164, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	Adrese: Liepas 164, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.
Būves tips: Individuāls dzīvokļa mājoklis ar veiktām atbilstošām izmaiņām un koplietojamām telpām un koplietojamām telpām	Būves tips: Individuāls dzīvokļa mājoklis ar veiktām atbilstošām izmaiņām un koplietojamām telpām un koplietojamām telpām

Īpašums 2. Olaines pag., Jānupe, Jāņupietis 154.

Zemesgabala platība-650m²

Ēkas platība – 130.2m².

1986.g.

Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka.

Darījums 07.2025 par 37 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Jāņupietis 154, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums
Datums: 28/07/2025	ID: 2152897, Kadastri numurs: 80800230451, Būv. m ² : 130.2, Zeme m ² : 650.0	EUR: 37 000, Būv. EUR/m ² : 284, Zeme, EUR/m ² : 57	Būvni: 1/1, Zeme: 1/1

Darījuma informācija	Objekta informācija
Darījuma tips: Pārdošana	Darījuma tips: Pārdošana
Darījuma datums: 28/07/2025	Darījuma datums: 28/07/2025
Reģistrācijas datums: 07/08/2025	Reģistrācijas datums: 07/08/2025
Pārdevēja tips: Fiziska persona	Pārdevēja tips: Fiziska persona
Priekšā tips: Fiziska persona	Priekšā tips: Fiziska persona

Zemes informācija	Objekta informācija
Zemes vērtību kadastro aprēķinājumu saraksts: 80800230451	Kopējā platība: 650.0 m ²
	Zemes gabala dom. daļa: 1/1
	Platība: 650.0 m ² / 0.1 ha
	NĒM: 601 (650 m ²)
	Aplisve: nav

Būves informācija	Objekta informācija
Platība: 130.2 m ²	Aplisve: nav
Apbūves kods: 75.5 m ²	Tiģurs: 444 m ²
Sīkai: 2	Sīkai: V2
Būves nolikuma: 1986	Uzdevuma gads: 80800230451001
Būves nosaukums: Viena dzīvokļa mājoklis (1986)	Būves veids: Viena dzīvokļa mājoklis (1986)
Būves daļa: 1/1	Būves daļa: 1/1
Būves brīvība: 210 - Krājējuma 2.5 kārtējais izstrādes posms	Būves brīvība: 210 - Krājējuma 2.5 kārtējais izstrādes posms
Adrese: Jāņupietis 154, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	Adrese: Jāņupietis 154, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.
Būves tips: Individuāls dzīvokļa mājoklis ar veiktām atbilstošām izmaiņām un koplietojamām telpām un koplietojamām telpām	Būves tips: Individuāls dzīvokļa mājoklis ar veiktām atbilstošām izmaiņām un koplietojamām telpām un koplietojamām telpām

Īpašums 3. Olaines pag., Jānupe Vizbule 143.

Zemesgabala platība-624m²

Ēkas platība – 88.3m².

1990.g.

Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka.

Darījums 09.2025 par 25 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Vizbule 143, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.

Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums
Datums: 18/09/2025	ID: 2215001, Kadastri numurs: 80800210680, Būv. m ² : 88.3, Zeme m ² : 624.0	EUR: 25 000, Būv. EUR/m ² : 283, Zeme, EUR/m ² : 40	Būvni: 1/1, Zeme: 1/1

Darījuma informācija	Objekta informācija
Darījuma tips: Pārdošana	Darījuma tips: Pārdošana
Darījuma datums: 18/09/2025	Darījuma datums: 18/09/2025
Reģistrācijas datums: 09/09/2025	Reģistrācijas datums: 09/09/2025
Pārdevēja tips: Fiziska persona	Pārdevēja tips: Fiziska persona
Priekšā tips: Fiziska persona	Priekšā tips: Fiziska persona

Zemes informācija	Objekta informācija
Zemes vērtību kadastro aprēķinājumu saraksts: 80800210680	Kopējā platība: 624.0 m ²
	Zemes gabala dom. daļa: 1/1
	Platība: 624.0 m ² / 0.1 ha
	NĒM: 501 (624 m ²)
	Aplisve: nav

Būves informācija	Objekta informācija
Platība: 88.3 m ²	Aplisve: nav
Apbūves kods: 75.5 m ²	Tiģurs: 302 m ²
Sīkai: 1	Sīkai: V2
Būves nolikuma: 1990	Uzdevuma gads: 808002106801002
Būves nosaukums: Otrs, iepriekš neizstrādāts, kvartāls (1990)	Būves veids: Otrs, iepriekš neizstrādāts, kvartāls (1990)
Būves daļa: 1/1	Būves daļa: 1/1
Būves brīvība: 240 - Izaugsmes konkrētais kvartāls 15 cm bezumi, koka ēka	Būves brīvība: 240 - Izaugsmes konkrētais kvartāls 15 cm bezumi, koka ēka
Adrese: Vizbule 143, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	Adrese: Vizbule 143, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.
Būves tips: Koka ar pagaidu platību līdz 15 m ² (saskaņā ar noteikumiem, kas paredz atbilstošas izmaiņas)	Būves tips: Koka ar pagaidu platību līdz 15 m ² (saskaņā ar noteikumiem, kas paredz atbilstošas izmaiņas)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	38000		37000		25000	
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	38000		37000		25000	
Ēkas platība, m ²	129,30		130,20		88,30	
Zemes gabala platība, m ²	623		650		624	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	293,89		284,18		283,13	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/konstr.risin.	0%	0,00	0%	0,00	5%	14,16
mājas iekšējā apdare	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-14,16
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	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	-10%	-29,39	-10%	-28,42	-10%	-28,31
Kopēja korekcija	-10%	-29,39	-10%	-28,42	-10%	-28,31
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	264,50		255,76		254,81	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	258,36					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	145,8					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	615					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	37669					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	38000					
1/2 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	19000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	9500EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – **kadastra nr. 8080 023 0317**, kas atrodas Olaines novadā, “d/s Liepas Nr.98”, 2026. gada 21. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9500EUR (deviņi tūkstoši pieci simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējams 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