

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
"Liepas 100", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.  
Kadastra nr.8080 023 0318  
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E167/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8080 023 0318) ar platību 867m<sup>2</sup> un uz tās stāvošas ekspluatācijā nenodotas dārza mājas (kadastra apzīmējums 8080 023 0318 001) un ekspluatācijā nenodotas palīgēkas (kadastra apzīmējums 8080 023 0318 002).., kadastra nr. 8080 023 0318, kas atrodas "**Liepas 100**", **Jānupe, 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 023 0318, kas atrodas "**Liepas 100**", **Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.**, 2026. gada 15. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**19 200EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi 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

## 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 .....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori .....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

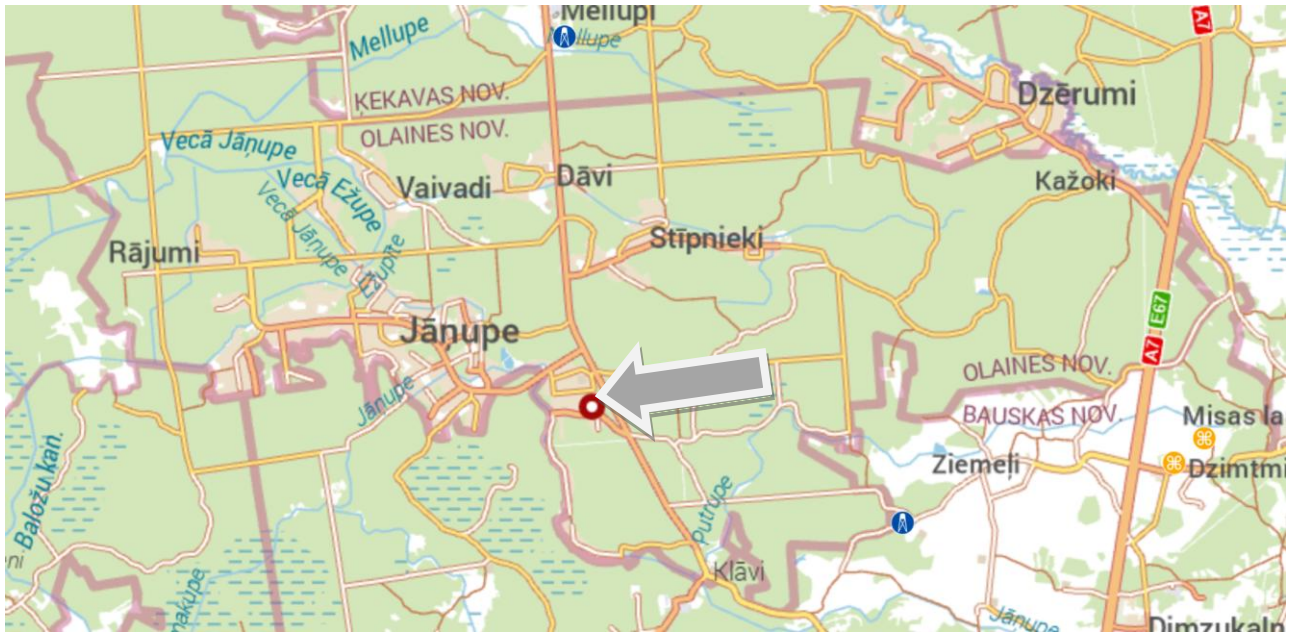
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

<b>Vērtēšanas objekts</b>	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.8080 023 0318) ar platību 867m <sup>2</sup> un uz tās stāvoša ekspluatācijā nenodota dārza māja (kadastra apzīmējums 8080 023 0318 001) un ekspluatācijā nenodota palīgēka (kadastra apzīmējums 8080 023 0318 002)..., <u>kadastra nr. 8080 023 0318</u> , kas atrodas " <b>Liepas 100</b> ", <b>Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.</b>		
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 16. aprīlis.		
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.		
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.		
<b>Vērtējuma mērķis</b>	<b>Izsoles vajadzībām.</b>		
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>19 200EUR</b> (deviņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).		
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: OĻEGS BOTINS.		
<b>Kadastra Nr.</b>	8080 023 0318		
<b>Apbūve (VZD dati)</b>	Dārza māja (kadastra apzīmējums 8080 023 0318 001) ar platību 122.9m <sup>2</sup> . Garāža (kadastra apzīmējums 8080 023 0318 002) ar platību 22.2m <sup>2</sup> .		
<b>Zemesgabals</b>	Zemes gabals (kadastra apz.8080 023 0318) ar platību 867m <sup>2</sup> .		
<b>Izpētes apjoms</b>	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>	<b>Mērv.</b>
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha
	/kadastra dati/		
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	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 apmierinošs. Tā kā pēc Zemesgrāmatas datiem ēkas nav nodotas ekspluatācijā, tiek pieņemts, ka tās ir celtas pēc projekta un nepastāv šķēršļi to nodošanai ekspluatācijā.		
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 16. aprīlis.		
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.		

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

### 3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtnē.



Īpašums.



Zemesgabals.



Dārza māja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



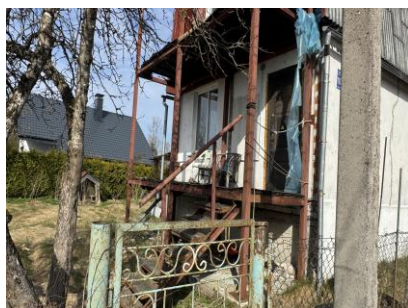
Fasāde.



Zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Zemesgabals.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Olaines novadā, Jāņupē, d/s Liepas 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 023 0318) ar platību 867m<sup>2</sup>.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – grants seguma (piederošs juridiskai personai), neliels attālums ~100m līdz asfalta segumam.

Labiekārtojums: žogs; apstādījumi.



**4.2.2. Apbūves raksturojums**

Dārza māja (kadastra apzīmējums 8080 023 0318 001) ar platību 122.9m <sup>2</sup> .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Cits neklasificēts materiāls
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	122.9m <sup>2</sup> (VZD dati) (ārtelpas – 20.1m <sup>2</sup> ; pagrabs – 25.5m <sup>2</sup> t.sk.)
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 1990.g. Pēc Zemesgrāmatas datiem ēka nav nodota ekspluatācijā.

Ēkas tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošs, manāmas nolietojuma pazīmes un nepabeigti apdares darbi, ēkas fasāde ir apmesta. Nolietojuma pazīmes tika konstatētas. Iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi.

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	17.8	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	16.9	-
3	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.05	-	-	2.4	-
4	Pirts	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.05	-	-	4.1	-
5	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.5	-	-	10.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	17.4	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.7	-
8	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	0.0	-	-	10.0	-
9	Pagraba telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	12.8	-
10	Pagraba telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	12.7	-

Uz zemesgabala novietota palīgēka:

Garāža (kadastra apzīmējums 8080 023 0318 002) ar platību 22.2m<sup>2</sup>., ķieģeļu konstrukcijas, 1995.g.

**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 piespiedības.

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.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

**5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

*Nekustamā īpašuma, Olaines nov., Jānupe, “d/s Liepas Nr.100”, novērtējums*



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 izvēlētajām 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

### Īpašums 1. Olaines nov., Jāņupe, Liepas 164.

Zemesgabala platība-623m<sup>2</sup>

Ēkas platība – 129.3m<sup>2</sup>.

1990.g.

Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka.

**Darījums 12.2025 par 38 000EUR.**

Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv

Līepas 164, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.												
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamo datums						
Darījuma ID	2248041	Kapitāla cena/m <sup>2</sup>	610,00	Zeme/m <sup>2</sup>	61,00	Ēka/m <sup>2</sup>	38 000	Zeme, ēka/m <sup>2</sup>	611	Sluoksnis	1/1	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p><b>Darījuma informācija</b></p> <p>ID: 2248041</p> <p>Darījuma tips: Pārdošana</p> <p>Darījuma datums: 19/12/2025</p> <p>Reģistrācijas datums: 07/01/2026</p> <p>Pārdevēja tips: Fiziska persona</p> <p>Pirēja tips: Fiziska persona</p> </div> <div> <p><b>Zemes informācija</b></p> <p>Zemes vienību koda aprakstam saraksts: 8080220754</p> <p>Kopējā platība: 623,0 m<sup>2</sup></p> <p>Zemes gabala dom. daļa: 1/1</p> <p>Platība: 623,0 m<sup>2</sup> / 0,1 ha</p> <p>NĒM: 801 (823 m<sup>2</sup>)</p> <p>Atbilst: nē</p> </div> <div> <p><b>Pārdotās zemes koplietas sadalījums pa zemi veidiem</b></p> <p>Lauksaimniecības zeme: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Mižu zeme: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Komandu platība: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Purva platība: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Zeme zem ūdeņiem: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Zeme zem ūdām un pagāriem: 623,0 m<sup>2</sup></p> <p>Zeme zem ceļiem: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Pārējo zemes platība: 0 m<sup>2</sup></p> </div> </div>												
Būvniecības informācija												
Platība	Apbūves raksturs	Tipums	SDA	Ēkas robežlīnija	Uzstādīšanas gads	Būvniecības apstiprinājums	Ēkas veids	Ēkas stāvs	Ēkas stāvu skaits	Adrese	Būvniec. tips	
129,3 m <sup>2</sup>	76,5 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>	1	1/3	1990	8080220754/03	Vienā stāva ēka (Ēka)	1/1	2/2	212 - Krājveidmūris 2,5 stāvu ēka ar vai bez stāva	Līepas 164, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	Indivīdu būvniecība mājokļa veidošanai ar mēroka izstrādi un koplietošanu, ēka

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

Zemesgabala platība-650m<sup>2</sup>

Ēkas platība – 130.2m<sup>2</sup>.

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.**

Zeme Būve Privātmāja Kājēji

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastro numurs	Būve, m <sup>2</sup>	Zeme, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>
29/07/2025	2152897	80800230451	130.2	650	37 000	284	57
						Būve	Zeme
						V1	V1

**Informācija** Darījumi Atbēti komentāri Karte BĒS reģistrētie būvdarbi

**Zemes informācija**

Zemes vienība kadastra apzīmējuma saraksts	80800230451
Kājējū platība	650.0 m <sup>2</sup>
Zemes gabala dom. daļas	V1
Platība	650.0 m <sup>2</sup> (511a)
ĒKAM	650 (650 m <sup>2</sup> )
Achivē	nav

**Būves informācija**

Platība	Aplisim laukums	Tipurs	Istabi	Būves robežlīnija	Uzstādīšanas gads	Būves katlota apzīmējums	Būves veids	Būves daļa	Būves izstrādes materiāls	Adrese	Būves tips
130.2 m <sup>2</sup>	81.9 m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup>	2	V2	1986	80800230451001	Viena ēdabūve mājās (130)	V1	212 - Krievu mūra 1.5 ķieģeļu lociņurūnī uz bedrēm	Jāņupietis 154, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	Indivīdu būvē dzīvokļa mājās un īpašnieka ar mūra vai ķieģeļu ārējām sienām
13.8 m <sup>2</sup>	18.9 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	1	V2	1992	80800230451002	Čīna, ķieģeļu neapstrādātais, kvadr. (13.8)	V1	243 - Koka katlota konstrukcija līdz 15 cm biezumi, koka ēdē	Jāņupietis 154, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	Koka ar mājās platību līdz 60 m <sup>2</sup> (sēdvietība, saimniecības ēka, pagrabā un sēdvietība teltīm)

**Īpašums 3. Olaines pag., Jānupe Vizbule 143.**

Zemesgabala platība-624m<sup>2</sup>

Ēkas platība – 88.3m<sup>2</sup>.

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.**

Zeme Būve Privātmāja Mājas, vasarnīcas

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastro numurs	Būve, m <sup>2</sup>	Zeme, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>
18/09/2025	2215001	80800210690	88.3	624	25 000	283	40
						Būve	Zeme
						V1	V1

**Informācija** Sudrājumi 1 Darījumi Atbēti komentāri Karte BĒS reģistrētie būvdarbi

**Vizbuli-2, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.**

Zeme Būve Māja, vasarnīcas

Datums	ID	Būve, m <sup>2</sup>	Zeme, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
20/06/2025	1848506	88	600	32 000	364

Продано дача (летний дом) в кооперативе Vizbuli-2. Первый этаж сделан из кирпича, который отапливается дровами. На первом этаже веранда, кухня и 2 комнаты, на втором этаже небольшая веранда и одна большая комната. Отопление печное, в одной из комнат установлены электрические батареи. Вход из холла. Есть возможность установить конди. Туалет сухой, находится в отдельном строении дачи. На участке имеется бассейн и душевая кабинка с фиброцементом, подорожник, дубовый брусничник, яблоня, черешня. Тонкая сосна. Остатки общественного транспорта и магазины находятся в 20 минутах пешком (5 минут на машине).

Pārdots vasarnīca kooperatīvā Vizbuli-2. Pirmais stāvs ir mūra no ķieģeļiem, otrais stāvs no koka. Pirmais stāvs ir veranda, virtuve un 2 istabas, otrajā stāvā ir veranda un viena liela istaba. Mājas sildīšana, kā arī istabām ir centrālā koka sildīšanas sistēma. Sāpne no alas, ir ierīdējams sausais tualets. Tūkst. (sausā) atrodas atsevišķā mājā. Teritorijā atrodas pirts un duša ar boileri, augļu koki (ābolu, ķiršu, plūme, ķirši). Teritorijā ir pirts un duša ar boileri, kā arī atmosfēras un augļu koki (ābolu, ķiršu plūme, ķirši). Klusi kaimiņi. Sabiedriskais transports un veikali atrodas 20 minūšu gājiena attālumā (5 minūtes ar automašīnu).

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	38000		37000		25000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	38000		37000		25000	
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	129,30		130,20		88,30	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	623		650		624	
Mājas platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	293,89		284,18		283,13	
<b>Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
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.	-5%	-14,69	-5%	-14,21	-3%	-8,49
mājas iekšējā apdare	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-8,49
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	-5%	-14,69	-5%	-14,21	-5%	-14,16
<b>Kopēja korekcija</b>	<b>-10%</b>	<b>-29,39</b>	<b>-10%</b>	<b>-28,42</b>	<b>-11%</b>	<b>-31,14</b>
<b>Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>264,50</b>		<b>255,76</b>		<b>251,98</b>	
<b>Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>257,41</b>					
<b>Vērtējamās mājas telpu platība, m2</b>	<b>122,9</b>					
<b>Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2</b>	<b>867</b>					
<b>Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>	<b>31636</b>					
<b>Noapaļota tirgus vērtība, EUR</b>	<b>32000</b>					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izolēm 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 sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%</b>	<b>12 800EUR</b>
---	------------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – **kadastra nr. 8080 023 0318**, kas atrodas "Liepas 100", Jānupe, Olaines pag., Olaines nov., 2026. gada 15. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 200EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi 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 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***