LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
d/s Dzelmes Nr. 4081, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastra nr. 8080 021 1154
Novērtējums.

Nr. 2026/07/E325/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 608m^2, kadastra nr. 8080 021 1154, kas atrodas **Olaines novadā, d/s Dzelmes Nr. 4081,** 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 – zemes gabala ar platību 608m^2, kadastra nr. 8080 021 1154, kas atrodas Olaines novadā, d/s Dzelmes Nr. 4081, 2026. gada 17. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

2500EUR (divi 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 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

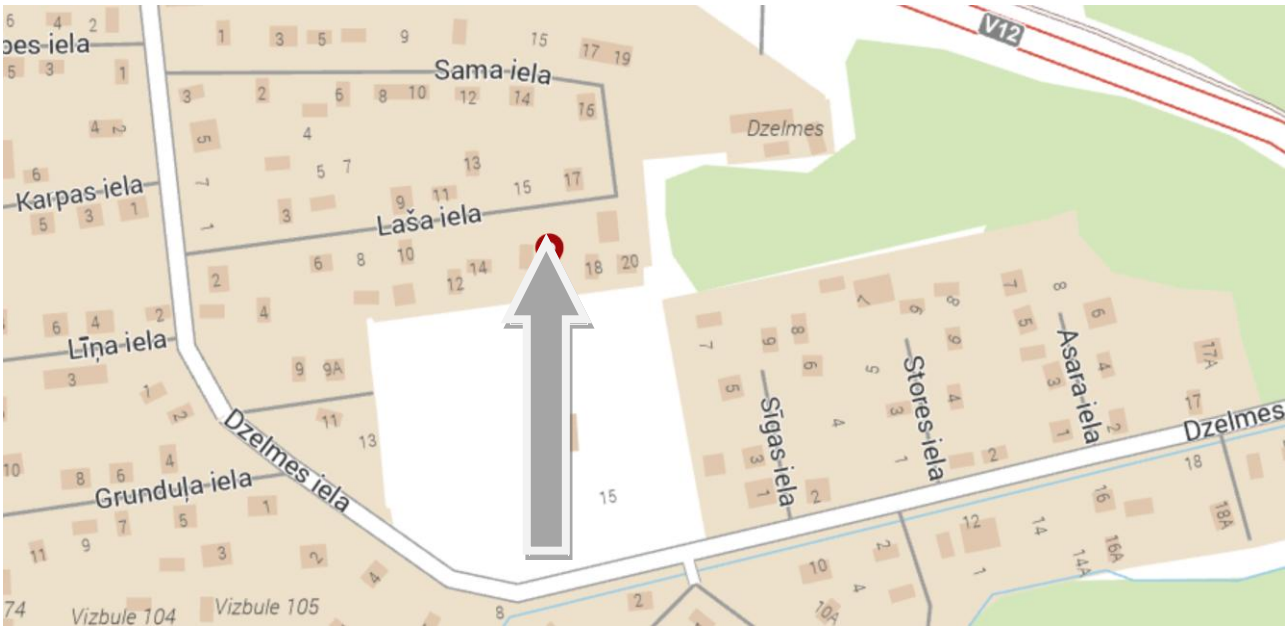
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 608m^2, kadastra nr. 8080 021 1154, kas atrodas **Olaines novadā, d/s Dzelmes Nr. 4081.**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 17. jūlijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**2500EUR** (divi tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: GINTERS RENDIJS LIPORS, pieder ½ d.d. – vērtējamās daļas. LIDIJA PEDREVICA, pieder ½ d.d.
Kadastra Nr.	8080 021 1154.
Apbūve	Uz zemesgabala novietotas nereģistrētas sliktā tehniskā stāvoklī esošas 2 ēkas un pamati uz kurām nav reģistrētas īpašumtiesības, attiecīgi netiek iekļautas vērtējamā objekta sastāvā.
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz. 8080 021 1154) ar platību 608m^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. Faktiskā adrese pēc VZD datiem ir Olaines nov., Jāņupe, Laša iela 16.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 17. jūlijs.
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 Dzelmes 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 021 1154) ar platību 608m^2.

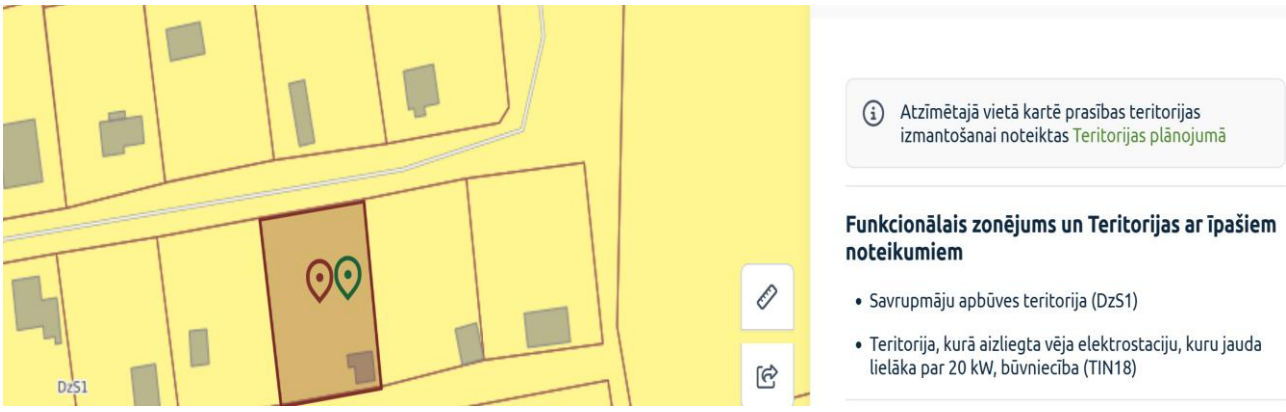
Piebraucamais ceļš – grants seguma.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Zemesgabals ir aizaudzis ar zāli.

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 teoretiska 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.*

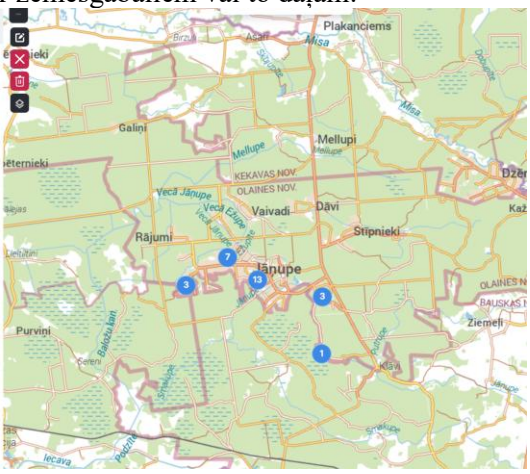
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – zemesgabals **(Savrupmāju apbūves teritorijā DZS1) – kopīpašuma daļa.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Olaines novadā uz vērtēšanas dienu ir ~106 ēku piedāvājumiem, no kurām 35 tiek piedāvātas Jāņupes teritorijā. Pēc portāla www.ss.lv datiem, cenas svārstās no 12000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 145 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 Olaines novadā novērtēšanas brīdī ir robežās no 7,0 līdz 50,0 EUR/m^2.

Pēdējā gada laikā Olaines novadā, Jāņupē ir veikti 27 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids	Dom. daļas
Zeme	Liepas 33, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	20/04/2026			559	17 000	30	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Lazdas 2617, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	31/03/2026			627	18 000	29	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ziedīņi 45, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	23/10/2025			616	16 000	26	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Liepkalnes 1116, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	04/09/2025			579	11 000	19	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ceriņi M 8, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	10/02/2026			599	10 350	17	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Lelles iela 2, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	29/08/2025			686	11 500	17	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ceriņi M 227, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	05/08/2025			610	9 000	15	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Vīksnas 1514, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	18/08/2025			646	9 500	15	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Straume 134A, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	05/02/2026			620	9 000	15	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ceriņi M 114, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	22/01/2026			483	6 500	13	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Burvju iela 1, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	28/08/2025			610	8 000	13	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ceriņi M 115, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	22/01/2026			566	7 000	12	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Puriņi 317OA, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	08/04/2026			174	1 590	9	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Atlantika 158, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	23/12/2025			666	6 000	9	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Liepas 62, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	23/04/2026			591	5 000	8	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Lazdas 2708A, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	15/12/2025			129	1 060	8	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīga 27, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	16/07/2025			613	5 000	8	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Vizbule 206, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/03/2026			658	5 000	8	0	Privātmājām	1/1



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- apkārtnē nav attīstītas infrastruktūras;
- 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

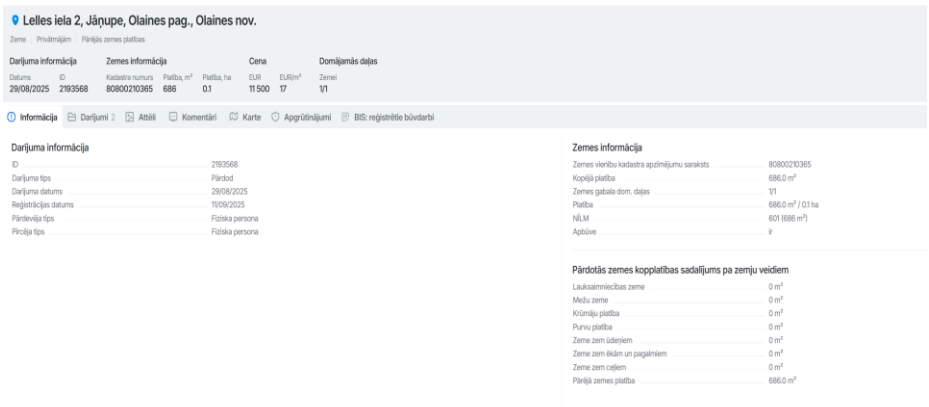
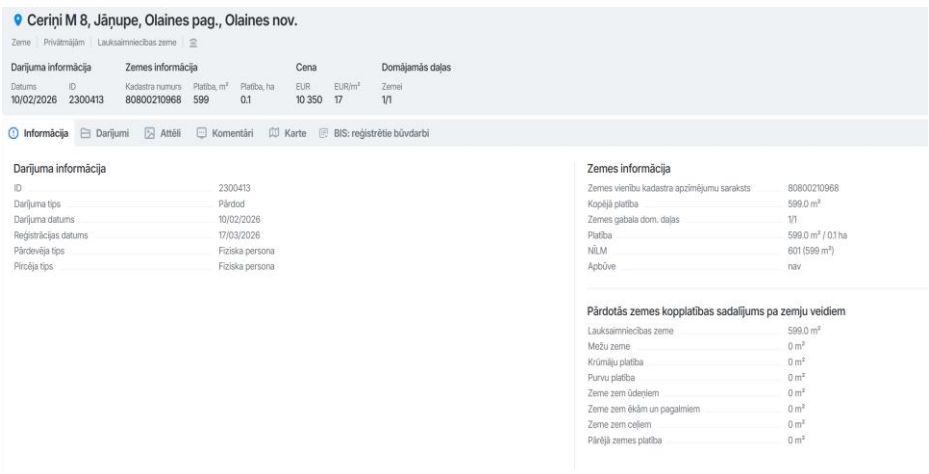
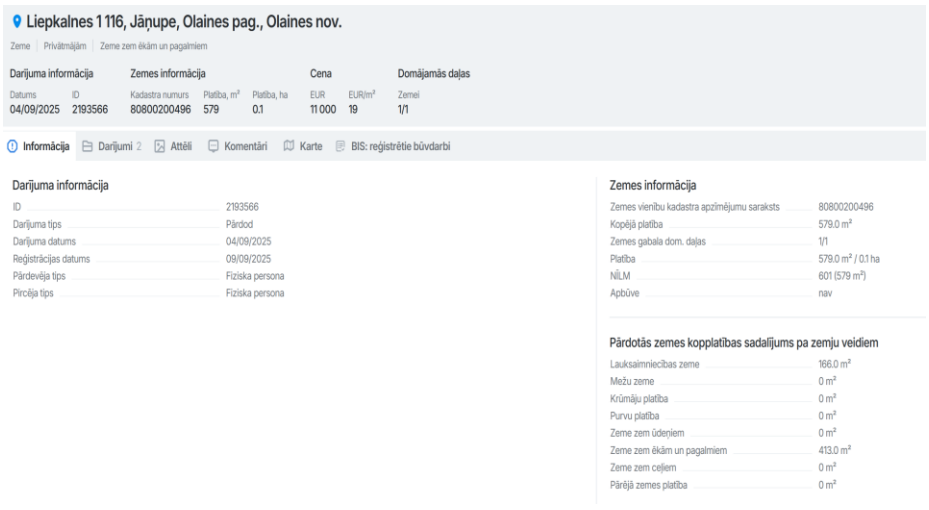
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

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, Lelles iela 2. Kopējā platība-686m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 08.2025 par 11 500EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Lelles iela 2, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov. Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības Darījuma informācija: Datums 29/08/2025; ID 2193568 Zemes informācija: Kadastra numurs 80800210365; Platība, m² 686; Platība, ha 0.1 Cena: EUR 11 500; EUR/m² 17 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija | Darījumi 2 | Attēli | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi Darījuma informācija ID 2193568 Darījuma tips Pārdod Darījuma datums 29/08/2025 Reģistrācijas datums 11/09/2025 Pārdevēja tips Fiziska persona Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80800210365 Kopējā platība 686.0 m² Zemes gabala dom. daļas 1/1 Platība 686.0 m² / 0.1 ha NĪLM 601 (686 m²) Apbūve ir 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 0 m² Zeme zem ceļiem 0 m² Pārējā zemes platība 686.0 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. Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme 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 Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi 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. Zeme | Privātmājām | Zeme zem ēkām un pagalmiem 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 Informācija | Darījumi 2 | Attēli | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi 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		11 500		10 350		11 000	
Zemes gabala platība, m2	608	686		599		579	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		16,76		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		S	-5%	S	-5%	S	-5%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-5%		-5%		-5%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-0,84		-0,86		-0,95
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	16,80		15,93		16,41		18,05
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**10 212**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**10 000**						
1/2 d.d. matemātiskā vērtība, EUR	**5000**						

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%	**2 500EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 608m^2, kadastra nr. 8080 021 1154, kas atrodas Olaines novadā, d/s Dzelmes Nr. 4081, 2026. gada 17. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

2500EUR (divi 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.
- 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