



2026.gada 05.martā

R1179/05.03.2026

Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **“Pavasaris OL 69”, Viršos, Olaines pagastā, Olaines novadā, LV-2127,**
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Tunnis

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8080 006 0392, kas atrodas **“Pavasaris OL 69”, Viršos, Olaines pagastā, Olaines novadā, LV-2127,** ir reģistrēts Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0018 0574, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Viss nekustamais īpašums **“Pavasaris OL 69”, Viršos, Olaines pagastā, Olaines novadā, LV-2127** sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 618 m². Apskates dienā nav noslēgts un reģistrēts Zemesgrāmatā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka **vērtēšanas “Objekta”,** kas atrodas **“Pavasaris OL 69”, Viršos, Olaines pagastā, Olaines novadā, LV-2127,** 2026.gada 05.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

2 700 (divi tūkstoši septiņu simti) **eiro.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

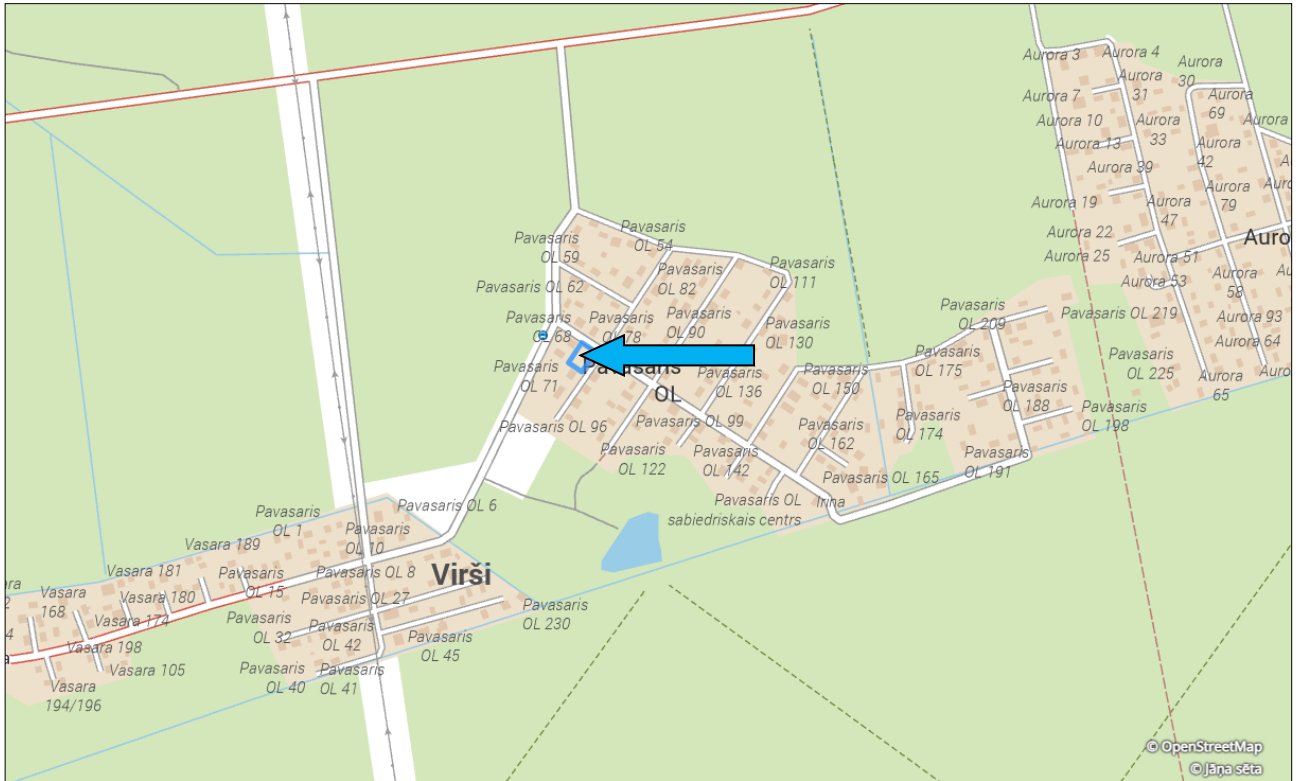
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas “Pavasaris OL 69”, Viršos, Olaines pagastā, Olaines novadā, LV-2127
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 05.martā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: GATIS EKŠTELS ½ domājamā daļa (vērtējamā daļa) BAIBA SŪNA ½ domājamā daļa Apskates dienā zemes gabalā atrodas neregistrētas dārza mājas grausts, pārvietojama metāla konstrukcijas palīgēka.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	½ domājamā daļa no zemes gabala ar kopējo platību 618 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas neregistrētas dārza mājas grausts.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.olaine.lv)
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apskates dienā zemes gabalā atrodas neregistrētas dārza mājas grausts, pārvietojama metāla konstrukcijas palīgēka. Saskaņā ar www.kadastrs.lv : Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisakuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.0618 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv>



½ domājams daļas no nekustamā īpašuma "Pavasaris OL 69", Viršos, Olaines pagastā, Olaines novadā, LV-2127
piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Olaines novada teritoriālais plānojums no 2018.-2030.gadam



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1)

3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Olaines novadā, Olaines pagastā, Viršos.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 21 km jeb 30 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Pavasara ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Olaines novadā, Olaines pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 1/2 domājamā daļa no zemes gabala ar kopējo platību 618 m² un kadastra numuru 8080 006 0392. Apskates dienā nav noslēgts un reģistrēts Zemesgrāmatā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldībai piederoša vietējās nozīmes ceļa pa citai juridiskai personai (Dārzkopības kooperatīvā sabiedrība "PAVASARIS-OL") piederošu īpašumu ar kad.Nr.80800060586, kuram www.kadastrs.lv reģistrētas sarkanās līnijas. Piebraucamais ceļš klāts ar grants ceļu segumu. Autotransporta nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar nelīdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem daļēji ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu koka dēlīšu latojuma sētu, no fasādes nav norobežots. Zemes gabalā atrodas neregistrētas dārza mājas grausts, pārvietojama metāla konstrukcijas palīgēka un betona paneļi. Īpašums ir nekopts, piegružots.

Neapbūvēto zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs un dažī koki/krūmi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

4.1.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

4.1.2.1. Pamatinformācija

182. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

183. Savrupmāju apbūve ([11001](#)).

184. Vasarnīcu apbūve ([11002](#)).

4.1.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

185. Dārza māju apbūve ([11003](#)).

186. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veikals, aptieka, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums, vietēja rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts (sadzīves pakalpojumi, bibliotēka, frizētava, minimāla transporta apkopes servisa objekts u.tml.).

187. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamas mājas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti, izņemot kempingus un laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiķabēm.

188. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestāde, pirmsskolas vecuma bērnu aprūpes iestāde, profesionālās ievirzes, speciālās, interešu izglītības, pieaugušo un tālākizglītības vai zinātniskās pētniecības iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

189. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses vietas.

190. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestādes, tai skaitā pansionāti, dienas centri, krīzes centri un citi līdzīgi objekti, kā arī to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

191. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārmedicīniskās prakses iestādes.
192. Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos ([22002](#)).
193. Labiekārtota ārtelpa (24001): apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra (tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķi, kanāli un citi objekti) iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
194. Ārtelpa bez labiekārtojuma ([24002](#)).

4.1.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
195.	2400 m ² ²	15			līdz 2	70

² divu bloķētu individuālo dzīvojamo māju vienai daļai – 1200 m².

4.1.2.5. Citi noteikumi

196. Uz katras zemes vienības ir atļauts būvēt vienu savrupmāju un nepieciešamās palīgbūves.
197. Teritorijās ar meža ieslēgumiem Bātcienā un Lilastē jā saglabā īpaši aizsargājamo biotopu aizņemtās platības atbilstoši dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS informācijai.
198. Vienā zemes vienībā var izvietot vairākas savrupmājas, ja, rēķinot uz katru māju vai tās daļu, zemes vienības platība nav mazāka par noteikto minimālo zemes vienības platību, apbūve atbilst apbūves parametriem un ir iespējams racionāli sadalīt zemes vienību reālās daļās.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir 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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstošas individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai paredzēts zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2026. gadā galvenokārt ietekmēs procentu likmes, inflācija un kopējā ekonomiskā noskaņa Eiropā. Pēc straujā likmju kāpuma perioda 2022.–2024. gadā situācija ir stabilizējusies. ECB ir pārtraukusi agresīvo monetāro politiku, un 2026. gada sākumā procentu likmes atrodas ievērojami zemākā līmenī nekā maksimuma brīdī. Euribor ir tuvu 2 % robežai, kas nozīmē būtiski zemākus ikmēneša maksājumus hipotekāro kredītu ņēmējiem nekā pirms diviem gadiem. Tas uzlabo pircēju noskaņojumu un atgriež tirgū daļu no tiem, kuri iepriekš bija nogaidoši.

Vienlaikus ekonomikas izaugsme eirozonā joprojām ir mērena. Kara Ukrainā ietekme saglabājas kā ilgtermiņa riska faktors – tas ietekmē investoru noskaņojumu, aizsardzības budžetus, enerģijas politiku un kopējo reģiona risku uztveri. Tieši tāpēc 2026. gadā tirgus nav “uzkarsts”, bet drīzāk piesardzīgi aktīvs. Pircēji rūpīgi vērtē riskus, bankas rūpīgāk analizē maksātspēju, un investori izvēlas drošākus, kvalitatīvākus objektus.

Dzīvojamo īpašumu segmentā pieprasījums saglabājas, bet tas ir selektīvs. Vislabāk pārdodas energoefektīvi dzīvokļi jaunajos projektos un kvalitatīvi renovēti īpašumi labās lokācijās. Pircēji arvien biežāk analizē kopējās mēneša izmaksas – kredīts plus komunālie maksājumi –, nevis tikai cenu par kvadrātmetru. Šajā ziņā vecais, energoefektivitātei neatbilstošais fonds zaudē konkurētspēju. Jaunie projekti ar labu pārvaldību un saprotamām uzturēšanas izmaksām saglabā vērtību stabilāk.

Sērijveida dzīvokļu tirgū 2026. gadā sagaidāma stagnācija vai ļoti mērens cenu pieaugums. Pieprasījums pēc 1–2 istabu dzīvokļiem saglabājas, jo tie ir pieejamāki gan jauniešiem, gan investoriem īres tirgum. Taču lielākais izaicinājums šim segmentam ir renovācijas izmaksas un tehniskais nolietojums. Ja māja nav sakārtota, tirgus cenu kāpumu neakceptē.

Privātmāju segmentā saglabājas augsta interese par kompaktām mājām Pierīgā, īpaši līdz 150 m². Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušās būtiski – darbaspēks ir dārgs, un būvniecības nozari noslogo publiskie projekti. Līdz ar to cenu kritums jaunajās mājās nav gaidāms, bet arī straujš kāpums nav prognozējams.

Komerציālajā segmentā redzama kvalitātes migrācija. Biroju tirgū uzņēmumi izvēlas mazākas, efektīvākas telpas, bet labākās A klases ēkas ar moderniem risinājumiem saglabā stabilu pieprasījumu. Vājākās, nemodernizētās ēkas saskaras ar nomas spiedienu. Tirdzniecības telpās izšķirošais faktors ir cilvēku plūsma – galvenajās ielās un Klusajā centrā labākās 1. stāva telpas saglabā augstu nomas līmeni, bet sekundārās lokācijās īpašniekiem jābūt elastīgākiem. Industriālajā segmentā situācija ir stabila – noliktavu un loģistikas telpām saglabājas pieprasījums, un nomas līmenis ir relatīvi noturīgs.

Svarīga juridiska izmaiņa no 2026. gada 1. janvāra ir princips “parāds seko dzīvoklim”. Tas nozīmē, ka noteiktos gadījumos jaunais dzīvokļa īpašnieks var kļūt atbildīgs par iepriekšējā īpašnieka nenomaksātajiem rēķiniem (parasti līdz trīs gadu periodam un attiecībā uz mājas apsaimniekošanu, koplietošanas pakalpojumiem un uzkrājumiem). Tas padara parādu pārbaudi pirms darījuma būtiski svarīgāku nekā iepriekš.

Kopumā 2026. gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgus nav ne pārkarsis, ne krīzē. Tas ir stabilizējies. Finansēšana ir pieejamāka nekā 2023.–2024. gadā, bet tirgus dalībnieki ir daudz piesardzīgāki. Lielākais pieaugums gaidāms kvalitatīvajā segmentā ar labu energoefektivitāti un pārvaldību. Savukārt novecojušiem, tehniski problemātiskiem objektiem var saglabāties cenu spiediens vai ilgāks pārdošanas laiks. Galvenie riski saistīti ar ģeopolitiku, enerģijas cenām un eirozonas izaugsmes tempu, taču bāzes scenārijā 2026. gads iezīmē stabilu, sabalansētu tirgus attīstību bez straujām svārstībām.

Zemes gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvidās vietās pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas ko konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Olaines novadā d/s kooperatīvu teritorijās tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 12 – 20 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī globālajā ekonomikā saglabājas paaugstināta nenoteiktība, ko ietekmē ģeopolitiskie riski, procentu likmju politika un vājāka izaugsme eirozonā, balstoties uz Latvijas Bankas un starptautisko institūciju prognozēm, 2026. gadā Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) sagaidāma mērena izaugsme. Vērtējājs uzskata, ka 2026. gadā iespējama inflācijas un procentu likmju stabilizācija, kas radīs priekšnosacījumus pakāpeniskai ekonomiskās aktivitātes atjaunošanai un līdzsvarotai izaugsmei turpmāko 2–3 gadu periodā.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā	x		
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā		x	
3. Piebraukšanas iespējas		x	
4. Zemes gabala lielums	x		
5. Zemes gabala konfigurācija	x		
6. Zemes gabala reljefs			x
7. Teritorijas labiekārtojums			x
8. Komunikāciju nodrošinājums		x	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		x	
10. Īpašuma attīstības potenciāls	x		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Olaines pag., Olaines nov. kad. nr. 8080 0060 302 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 617 m². Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa grants ceļu. Komunikāciju pieslēgumi: elektrība. Īpašums pārdots 2025. gada novembrī, pārdošanas cena bija EUR 13 000 jeb 21 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Liepkalnes 1 116, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov. kad. nr. 8080 0200 496 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 579 m². Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa grants ceļu. Komunikāciju pieslēgumi: elektrība. Īpašums pārdots 2025. gada septembrī, pārdošanas cena bija EUR 11 000 jeb 19 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Olaines pag., Olaines nov. kad. nr. 8080 0210 557 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 611 m². Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma, zemes gabalā atrodas nojaukami mājas pamati ar daļēju sienu izbūvi. Piebraukšana pa grants ceļu. Komunikāciju pieslēgumi: elektrība. Īpašums pārdots 2025. gada aprīlī, pārdošanas cena bija EUR 11 000 jeb 18 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	13 000		11 000		11 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada novembris	1,00	2025.gada septembris	1,00	2025.gada aprīlis	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	13 000		11 000		11 000	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m ²	617		579		611	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	21,07		19,00		18,00	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,02
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,90	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-15%	Kopējā korekcija	-10%	Kopējā korekcija	-3%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	17,91		17,10		17,46	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	17,5
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez ceļu servitūtu/sarkano līniju teritorijas, m ²	618
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	10 800
½ domājamās daļas patiesā vērtība, EUR	5 400

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Novērtējamā īpašuma 1/2 domājamās daļas patiesā vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 1/2 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR		5 400
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,85	-810
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-810
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-270
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,85	-810
Kopējais samazinājums	50,00%	-2 700
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		2 700

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka vērtēšanas "Objekta" ar kadastra numuru 8080 006 0392, kas atrodas "Pavasaris OL 69", Viršos, Olaines pagastā, Olaines novadā, LV-2127 un reģistrēts Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0018 0574, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 05.martā* ir

2 700 (divi tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 97

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559



LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *11*

Izsniegts

SIA "Interbaltija"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003518352*

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 18. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 17. septembrim

datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"