

2/95 domājamo daļu no
nekustamā īpašuma – zemes gabaliem

**Olaines novada Olaines pagastā,
“Lubauši”
(īpašuma kad.nr. 8080 004 0008)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. oktobris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala 2/95 domājamo daļu

Olaines novada Olaines pagastā, “Lubauši” (īpašuma kad.nr. 8080 004 0008), tirgus vērtības noteikšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošo 2/95 domājamo daļu no zemesgabaliem Olaines novada Olaines pagastā, “Lubauši”, īpašuma kad.nr. 8080 004 0008 (turpmāk tekstā Objekts), tirgus vērtības novērtēšana.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8080 004 0008	Olaines pagasta ZG nodaļums:	107
Zemes platība:	Kopējā platība 8,1901 ha, 2/95 domājamo daļu platība ~ 1 724 m ²	Citi būtiski apstākļi:	Uz zemes gabaliem izbūvētas asfaltētas ielas.
Piezīmes	Īpašums sastāv no diviem zemes gabaliem: - Zemes gabals ar kad.apz. 8080 004 0008 ar kopējo platību 7,7242 ha un zemes gabals ar kad.apz. 8080 04 0005 ar kopējo platību 0,4659 ha. - Zemes gabala ar kad.apz. 8080 004 0008 ietvaros ietilpst Lubaušu, Zvaigžņu, Pērkona, Mākoņu, Dvīņu, Sarmas, Rudens, Austrumu, Mēness, Saules ielas. - Zemes gabala ar kad.apz. 8080 009 0005 ietvaros ietilps daļa no Martas ielas. - Zemes gabali pēc savas formas, klājuma un reljefa kalpo kā ceļi apkārtesošām dzīvojamām mājām, sabiedriskām ēkām un būvēm. - Uz zemes gabala ar kad.apz. 8080 004 0008 atrodas būve ar kad.apz. 8080 004 0008 001 ar nosaukumu “Kanalizācijas sūkņu stacija”, ar kopējo platību 20,8 m².		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā - 2/95 d.d. Pārējās īpašuma domājamās daļas pieder vairākām fiziskām un juridiskām personām.
------------	---

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

Saskaņā ar Zemesgrāmatas ierakstiem: - Atzīme - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu (zemes gabals ar kadastra numuru 8080 004 0008) - 0.1 ha; - Atzīme - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra datiem, zemes gabalam ar kad.apz.8080 004 0008: - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.3109ha; - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.528 ha; - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.027 ha; - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0426ha; - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0448ha; - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.3696ha; - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.6935ha; - ūdensteces aizsargjoslas teritorija 0.0627 ha; - ūdensteces aizsargjoslas teritorija 0.0334ha; - ūdensteces aizsargjoslas teritorija 0.0627 ha; - tauvas joslas teritorija gar upi 0.0243ha; - tauvas joslas teritorija gar upi 0.0138 ha; - tauvas joslas teritorija gar upi 0.0152 ha; - cita veida servitūta teritorija 0.3696 ha; - cita veida servitūta teritorija 0.6935 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 7.5543 ha; - aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide 7.5543 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem nominālo spriegumu 330 kilovolti 0.0259 ha; - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.085 ha; - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.0242 ha; - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.0095 ha;
--

- zemes gabalam ar kad.apz.8080 009 0005:

- ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0126ha;
- ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.012 ha;
- ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0193ha;
- cita veida servitūta teritorija 0.0126 ha;
- cita veida servitūta teritorija 0.012 ha;
- cita veida servitūta teritorija 0.0193 ha;
- ūdensteces aizsargjoslas teritorija 0.1615 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.4659 ha;
- ceļa servitūta teritorija 0.4659 ha.

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.10.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Marija Galvanovska	Vērtētāja tel.nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 20. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto īpašuma daļas tirgus vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. oktobrī ir
500 EUR (pieci simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

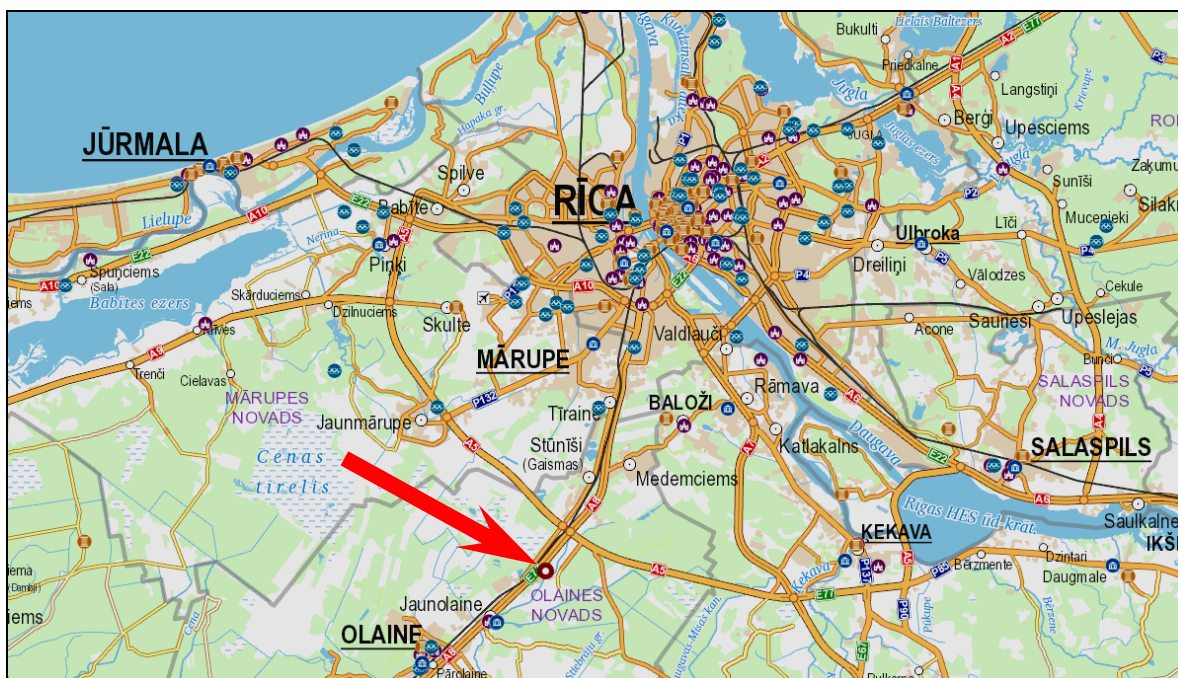
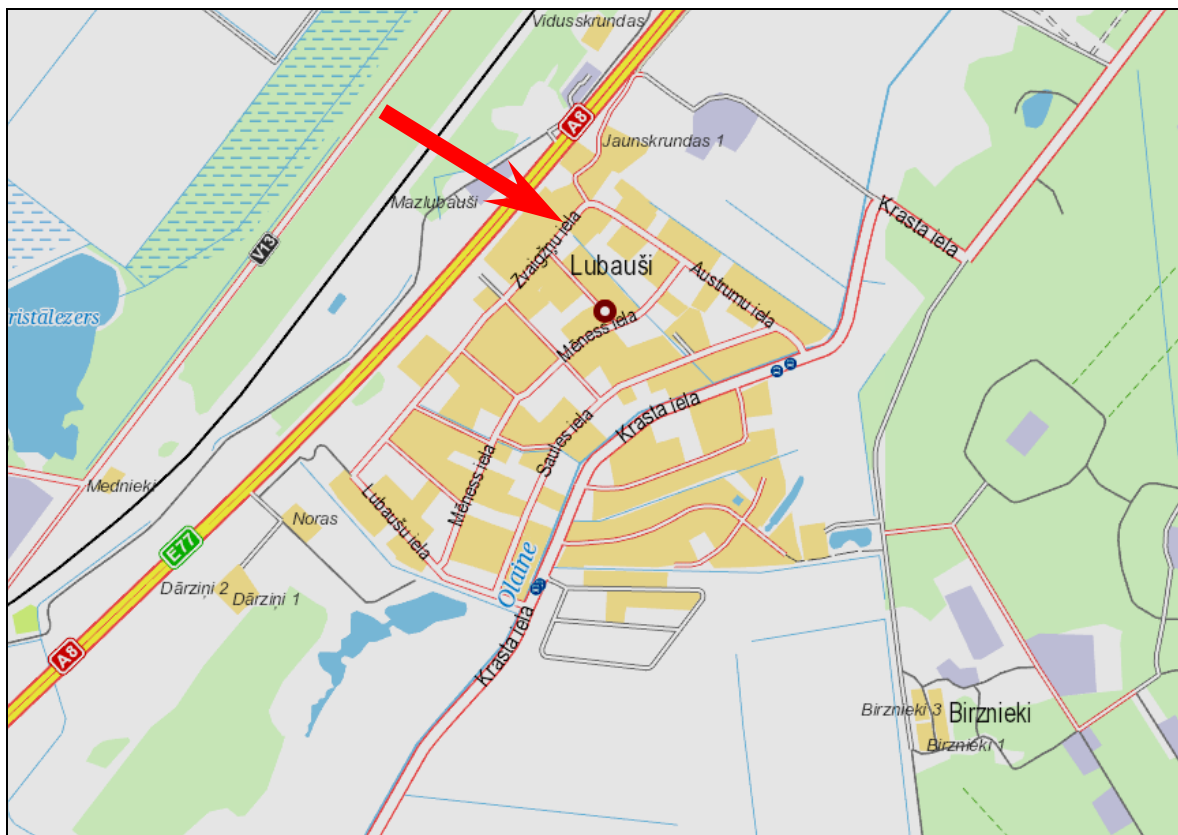
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	7
1.4. ZEMES GABALU ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA	8
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	11
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	14
3.4. ZEMES GABALU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18
7. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
8. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	-100 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas	- 10 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



[illegible]

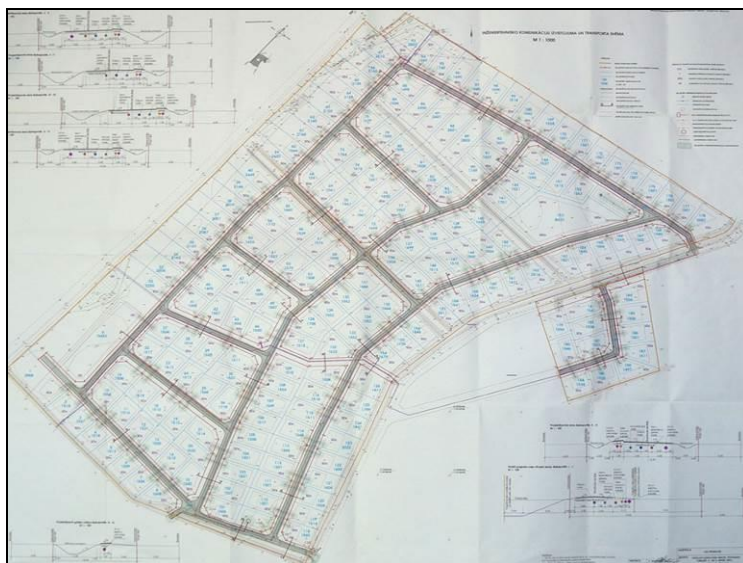
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Olaines novada Olaines pagastā, mazstāvu dzīvojamo māju rajonā. Attālums līdz Olaines pilsētas centram ir ~ 7 km un attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir ~ 19 km. Teritorija ir apzaļumota, tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā laba. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni apmēram 7 km attālumā no vērtējamā Objekta. Citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu ēkas, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c. izvietoti Jaunolainē, aptuveni 4 km attālumā. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs, pieturvieta atrodas aptuveni 500 m attālumā. Piekļūšana pie Objekta iespējama pa asfaltētu piebraucamo ceļu. Īpašums ir ciemata iekšējās asfaltētās ielas. Ielās ir zemas intensitātes gājēju un transporta plūsmas. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

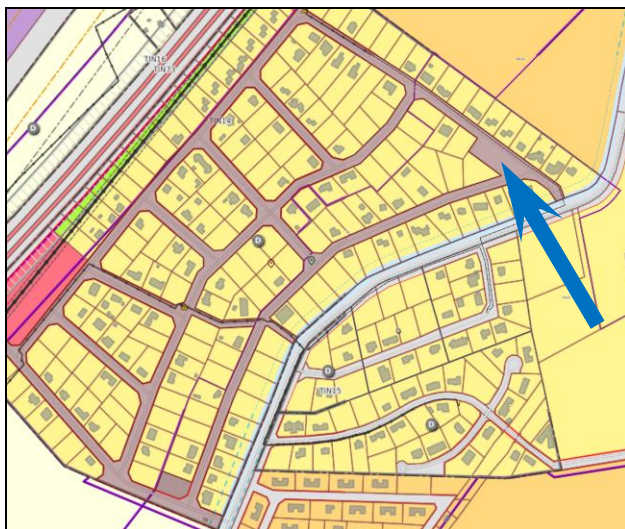
kad.apz.	8080 004 0008
platība:	7,7242 ha;
forma:	neregulāras formas;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmāji un koki;
labiekārtojums:	asfaltēts ceļš, bērnu rotaļu laukums, ātrumaķēdes;
nožogojums:	nav izbūvēts;
pie zemes gabala ir pievadīti vai ir pieejami (ir pievadīti atzari vai iespējamās pieslēguma vietas atrodas 50-200 m attālumā) centralizētie inženiertīkli:	elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija un gāzesvads.
Būve:	Uz zemes gabala atrodas "Kanalizācijas sūkņu stacija" ar kopējo platību 20,8 m ² .

Kad.apz.	8080 009 0005
platība:	0,4659 ha;
forma:	neregulāras formas;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmāji un koki;
labiekārtojums:	asfaltēts;
nožogojums:	nav izbūvēts;
pie zemes gabala ir pievadīti vai ir pieejami (ir pievadīti atzari vai iespējamās pieslēguma vietas atrodas 50-200 m attālumā) centralizētie inženiertīkli:	elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija un gāzesvads.



Inženiertehnisko komunikāciju izvietojuma un transporta shēma. Apstiprināts ar Olaines novada domes 2009. gada 30. septembrī sēdes lēmumu (6.prot.,33.p.).

1.4. ZEMES GABALU ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Transporta infrastruktūras teritorija
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)
- 15 km zona ap VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga"" kontrolpunktu (TIN11)
- Vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorija (TIN14)

Apgrūtinātās teritorijas

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80800040008 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Jaunolaine"



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Transporta infrastruktūras teritorija
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)
- 15 km zona ap VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga"" kontrolpunktu (TIN11)

Apgrūtinātās teritorijas

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80800090005 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Jaunolaine"
- Iela, ceļš (pilsētās un ciemos)

Saskaņā ar Olaines novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Transporta infrastruktūras teritorijā*.

9. Apbūves noteikumi tehniskās apbūves un līnijbūvju izbūves teritorijā

Apbūves noteikumos tehniskās apbūves un līnijbūvju izbūves teritorijas (T) nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

9.1. Vispārīgie izmantošanas noteikumi

9.1.1. Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās (T), ir:

- maģistrālā iela,
- vietējās nozīmes iela,
- pagasta grāvis,
- maģistrālā inženierkomunikācija,
- inženierkomunikāciju objekts,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) dzīvojamo ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;

- 2) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai dzīvojamajām un publiskajām ēkām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē.

9.1.2. Ielu aprēķina parametri

Ielu aprēķina parametri jāpieņem pēc LBN 100, 4. tabulas, kā arī ievērojot transporta būvju būvnormatīvu prasības (LBN 100, 7.19.p.).

9.1.3. Brauktuviu noapaļojumu rādīši

- (1) Vietējās nozīmes ielu krustojumos un pieslēgumos paredzēt stūra noapaļojuma rādīsu ne mazāku par 10 m
 - (2) Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2,0 m.
- (LBN 100, 7.23.p.)

9.1.4. Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

- (1) Līdz ielu nodošanai pašvaldības valdījumā vai īpašumā zemesgabala īpašniekam jāierīko un jāremontē ielas to sarkanajās līnijās, kā arī lietus ūdens novadīšanas sistēma, arī caurtekas zem ielām.
- (2) Līdz ielu nodošanai pašvaldības valdījumā vai īpašumā zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ielu brauktuves, kā arī caurtekas zem ielām.
- (3) Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un pagasta grāvjus gar zemesgabala ielas robežu, kā arī pagasta grāvjus sava zemesgabala robežās, atbilstoši pagasta padomes izdotiem noteikumiem.
- (4) Pagasta dienestiem ir tiesības tīrīt grāvjus privāto zemesgabalu robežās, par to savlaicīgi informējot zemesgabalu īpašniekus.
- (5) Ūdens caurvadīšanai un novadīšanai zemesgabalu īpašnieki ar pagasta padomes atļauju drīkst sava zemesgabala robežās grozīt grāvju virzienus, kā arī ierīkot caurules saskaņā ar pagasta padomes izdotiem tehniskajiem noteikumiem.
- (6) Ietvju platumam jāatbilst LBN 100, 4.tabulas prasībām.
- (7) Ietvju augstumam pie ielas braucamās daļas jābūt 15 cm.
- (8) Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.
- (9) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem pagasta pašvaldības atļauja.

Saskaņā ar Detaļplānojumu nekustamajam īpašumam "Lubauši", Olaines pagastā, apstiprināts ar Olaines novada domes 2009. gada 30. septembra sēdes lēmumu (6.prot.,33.p.).

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu daļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma daļas tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss eksponēcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes izmantošana ielu uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

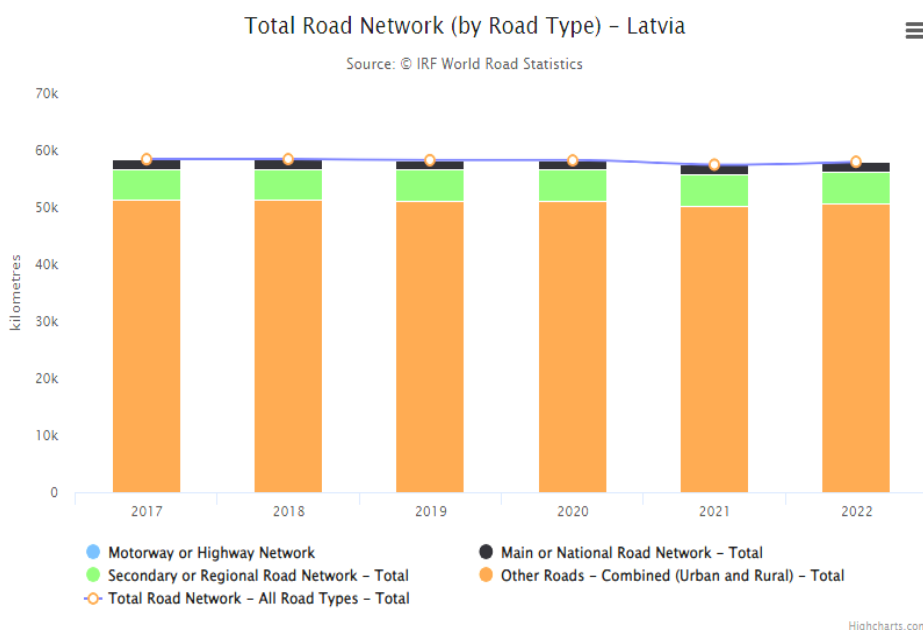
Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Olaines novadā un blakus esošajos rajonos, kā arī informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties, ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi. Aktuāli piedāvājumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem tirgū netika konstatēti.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.



Saskaņā ar Starptautiskās ceļu federācijas datiem, Latvijas Republikā 2022. gadā kopējais ceļu garums bija 57 971 km, no kuriem citi ceļi – apvienoti pilsētu un lauku kopā – 50 772 km; galvenie un valsts ceļu tīkls – 1 688 km, reģionālo ceļu tīkls – 5 511 km.

Avots: IRF World Road Statistics

Saskaņā ar vērtētājiem pieejamo informāciju, zemes gabalu, kas atrodas ceļu zemes nodalījuma joslā, pārdevumu cenas Olaines pagastā un tuvumā esošajos rajonos ir minamas robežās no ~ 0,1 EUR/m² līdz ~ 0,56 EUR/m². Pēdējo 2 gadu laikā gan ir noticis salīdzinoši maz darījumu ar šādiem zemes gabaliem - aptuveni 7 pārdevumi. Piedāvājumi līdzīgiem zemes gabaliem pašlaik netika konstatēti. Cenas šādiem gabaliem (ielu zonā) stagnē. Tiek prognozēts ka tuvākajā laikā būtiskas līdzīgu zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas dzīvojamo māju rajonā;
- zemes gabali ir sakopti, ar asfalta segumu un vairākiem ātrumvaļņiem;
- pieejama sabiedriskā infrastruktūra.

Negatīvie:

- pēdējo gadu laikā, samazinoties nekustamo īpašumu tirgus aktivitātei, pieprasījums pēc līdzīgiem zemes gabaliem ir būtiski samazinājies;
- līdzīgu īpašumu daļu potenciālo pircēju loks ir šaurs – praktiski tikai rajona iedzīvotāji vai pašvaldība, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika patēriņu un pircējiem labvēlīgiem finansēšanas nosacījumiem;
- nepastāv alternatīvas zemesgabalu izmantošanas iespējas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES GABALU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabalu daļas tirgus vērtība tika noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabalu platību un atļauto izmantošanu.

Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašuma daļu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašuma daļu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamās nekustamā īpašuma daļas pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas ceļu zemes nodalījuma joslā, vērtējamā Objekta un citos līdzīgos reģionos. Vērtētājiem ir zināmi šādi zemesgabalu (ielu) domājamo daļu pārdošanas gadījumi:

Īpašuma adrese	Darījuma datums	Darījuma summa, EUR	Pārdotās zemes platība, m ²	Cena EUR/m ²
11/28 d.d. no Vaļņu ielas, Olaines pagasts, Olaines novads (kad.nr. 8080 005 0124)	01.2024.	950	2 200	0,43
11/28 d.d. no Mazās Vaļņu ielas, Olaines pagasts, Olaines novads (kad.nr. 8080 005 0125)	01.2024.	280	1 849	0,15
1/4 d.d. no Svētupes ielas, Olaines pagasts, Olaines novads (kad.nr. 8080 008 0686)	10.2023.	500	894	0,56
3/4 d.d. no Ega ceļš, Olaines pagasts, Olaines novads (kad.nr. 8080 008 0961)	07.2023.	150	1 448	0,10

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā piederošās 2/95 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ko veido zemes gabali (ielas) ar kopējo platību 8,1901 ha, ar visiem to uzlabojumiem. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstošā daļa.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu (ielu) tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 0,1 – 0,56 EUR/m². Ņemot vērā vērtējamo zemes gabalu atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu, ielas segumu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabalu tirgus vērtība vidēji ir ~ 0,31 EUR/m². Tādējādi vērtējamās zemes noteiktā tirgus vērtība ir:

$$0,31 \text{ EUR/m}^2 \times 1\,724 \text{ m}^2 = 534,44 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā 2/95 domājamo daļu zemes gabaliem (ielām) tirgus vērtība ir **500 EUR** (noapaļojot).

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala 2/95 domājamo daļu Olaines novada Olaines pagastā, "Lubauši", īpašuma kad.nr. 8080 004 0008, novērtēšanu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2024. gada 20. oktobrī ir
500 EUR (pieci simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētā īpašuma daļa tiek uzskatīta par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaides tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtētās īpašuma daļas apskate, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

13. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
14. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā daļas vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
15. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
16. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
17. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
18. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
19. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
20. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
21. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
22. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
23. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

8. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- īpašuma apskati klātienē veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)