

ATSKAITE
par zemes vienības
(kad apz. 8009-004-1810; 1 829 m²)
Olainē, Zeiferta ielā 18 B.
iespējamās vērtība noteikšanu



16.01.2026

2026. I.

Rīgā 9. II. 2026.

Olaines novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis iespējamās vērtības noteikšanu **zemes vienībai (kad apz. 8080-004-1810; 1 829 m²) platībā Olainē, Zeiferta ielā 18 B.**

Mana darba uzdevums bija noteikt zemes vienības iespējamo vērtību zemes gabala atsavināšanai.

Iesniegto materiālu un manā rīcībā esošās informācijas par līdzīgiem īpašumiem analīzes rezultātā un, ņemot vērā manu pieredzi, mans viedoklis ir sekojošs:

zemes vienības Olainē, Zeiferta ielā 18 B (kad. apz. 8009-004-1810, 1 829m²) iespējamā tirgus vērtība zemes vienības atsavināšanai varētu būt EUR 27 700 (divdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti euro).

Vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 9.II. 2026..

Patiesā vērtība - aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībāxzm starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3..)

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu vērtētājs varēja pieņemt, vadoties no viņa rīcībā esošās informācijas. Vērtētāja viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaites slēdzienā pievienotais vērtētāja neatkarības apliecinājums.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī varu sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties pa tālruni 29 493 154.4

Jānis Rīdūzis

Sertifikāts Nr.60

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

**Vērtējums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu
un satur laika zīmogu**

SATURS

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Objekta novietojums.....	7
Zemes vienības (kad apz. 8009-0004-1810) Olainē, Zeiferta ielā 18B attēli	9
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	11
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi, u.c.	11
Vērtības aprēķini	12
Tirgus un patiesās vērtības definīcijas	12
Izvilumi no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma	12
Labākā un efektīvākā izmantošana	12
Vērtēšanas pieejas	13
Vērtību ietekmējošie faktori	14
Tirgus situācija	14
Zemes gabala iespējamās tirgus vērtības aprēķins	14
Slēdziens	17

Pielikumi

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Nekustamā īpašuma	sastāvs (pēc kadastrs.lv)	Nekustamais īpašums Olainē, Zeiferta ielā 18B (kad. Nr. 8009-004-1810) - <u>neapbūvēts zemes gabals</u> to veido 1 829 m ² liela zemes vienība ar kad. apz. 8009-004-1810. Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. - EUR 12 418. Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. - EUR 15 065.
	nosaukums	n/u
	adrese	Zeiferta iela 18B, Olaine, Olaines nov., LV-2114.
	atrašanās vieta	Olaines pilsētā, kvartālā, ko norobežo Jelgavas/Zvaigznes/Zeiferta ielas. Zemes gabals ar ZA malu piekļaujas Zvaigznes ielai (skat. zemāk lpp.7).
	īpašnieki (pēc kadastrs.lv, zemesgrāmata.lv)	<u>NĪ, kad. Nr.8009-004-1810, īpašnieks ir Olaines novada pašvaldība, reģ.Nr. 90000024332.</u> Īpašumtiesības nostiprinātas Olaines pils. zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000405906.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	Apskati un vērtējuma sagatavošanu veica sertificēts NĪ vērtētājs Jānis Rīdūzis. Apskate veikta 2026. gada 16. janvārī. ļespējamā TV tiek noteikta uz 2026. gada 28. janvāri.	
Vērtējuma pasūtītājs	Olaines novada pašvaldība (06.01.2026. pieteikums Nr. ONP/4.4.1./26/70-ND).	

Vērtēšanas uzdevums	<i>Noteikt zemes vienības iespējamo vērtību, ZG-la iespējamai atsavināšanai.</i>
Vērtēšanas mērķis	ļespējamās vērtības apzināšana. Vērtējums tiek veikts atbilstoši: - vērtēšanas standartiem (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11); - 2018.19.VI. MKN Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumiem"; - Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām.

Zemes vienības kad. apz. 8009-004-1810, apgrūtinājumi	īres, nomas līgumi	ļespējamais zemes nomas līgums vai cita veida, uz konkrēto ZG-lu attiecināmi, dokumenti, kuru info varētu ietekmēt nosakāmo vērtību, uzrādīti netika.
	hipotēka	
	citas lietu tiesības	
citi	Zemesgrāmata: -nav uzrādīti. Kadastrs.lv uzrādīti: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0056 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma terit. zemes kad. vērtības aprēķinam - 0.0036 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0103 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0036 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.1828 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu - 0.0081 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0.0124 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1828 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūt. pārklājuma terit. zemes kad. vērt. aprēķinam - 0.0036 ha.	
ESG faktori	Plūdu riski un plūdu draudi nav uzrādīti (avots: https://geodata.lv/gmc.lv). <u>Datu par krasta erozijas, karstuma vilnu, savvaļas ugunsgrēku,- vētru, kā arī īpaši smaigu nokrišņu riskiem pagaidām nav.</u>	

Zemes vienības (kad. apz. 8009-004-1810) atļautais izmantošanas veids	<u>Atbilstoši vietnes olaine.lv datiem vērtējamais zemes gabals atrodas</u> - "Jauktas apbūves teritorijā (JC)" (funkcionālā zona, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs un ko izmanto par pilsētas centru, kā arī apbūves teritorija, ko plānots attīstīt par šādu centru).
Noteiktais lietošanas mērķis	<u>Atb. kadastrs.lv: - 1 463 m² - "Individuālo dzīvojamo māju apbūve";</u> - 366 m ² - "Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve".
Līdzšinējais izmantošanas veids	ZG-ls netiek izmantots. Teritorija tiek kopta.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	<i>Atbilstoši Olaines nov. teritorijas plānojumu regulējošajiem normatīvajiem aktiem.</i>
--	---

Izmantotie avoti	- zemesgrāmata.lv; kadastrs.lv; rop.lv; cenubanka.lv; geolattija.lv; olaine.lv; lvportals.lv; ozols.gov.lv/pub... - karšu materiāls no www.balticmaps.eu , ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta; - SIA "ARCO REAL ESTATE un SIA "Latio" sagatavotie NĪ tirgus apskati.
Īpašie pieņēmumi un piezīmes	Vērtējamais objekts atbilst brīva NĪ tirgus nosacījumiem, t.i. to ir iespējams realizēt atklātā un konkurējošā NĪ tirgū. Konkrētajā gadījumā tiek noteikta NĪ tirgus vērtība. Turpmākajos aprēķinos vērtētājs ir izmantojis tikai publiski pieejamo informāciju.

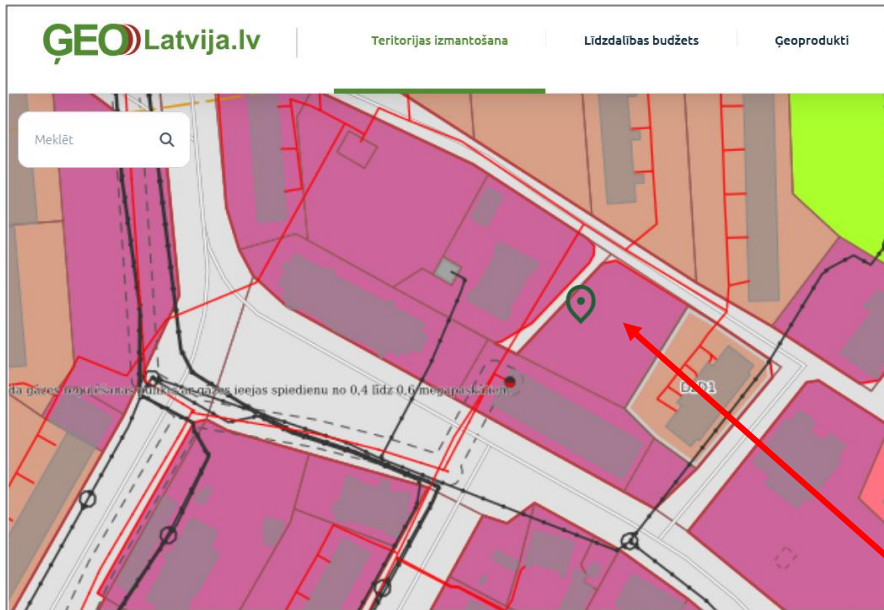
Apkārtējā apbūve, īpašumi	Izglītības iestāžu (t.sk. sab. pakalpojumu, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, savrupmāju apbūve.
Piebraukšana	Pa Zemgales, Zeiferta, Zvaigznes ielām.

Neapbūvētas zemes vienības iespējamā tirgus vērtība, EUR	27 700
---	---------------

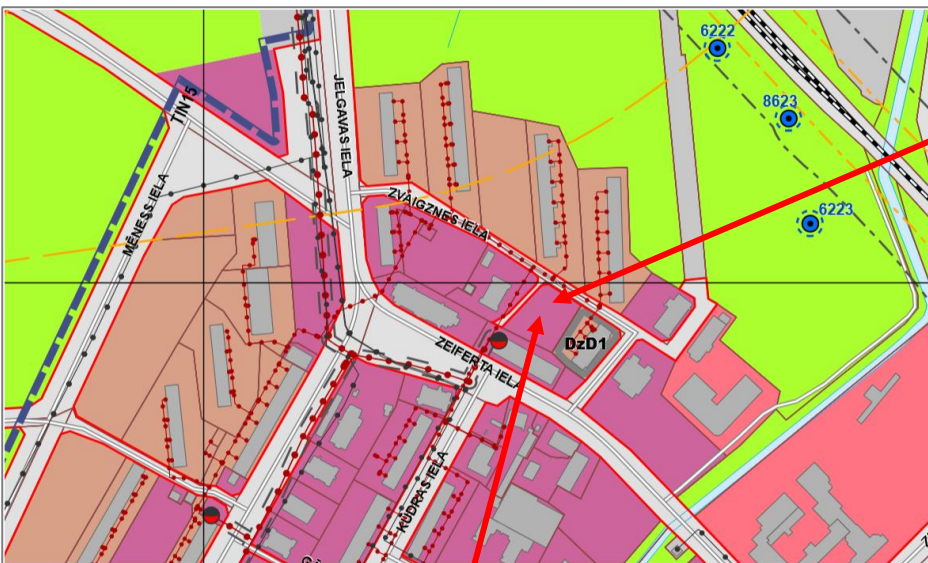
Zemes vienības parametri un raksturojums

NĪ, Olainē, Zeiferta ielā 18 B	
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000405906
NĪ kadastra Nr.	8009-004-1810
Zemes vienības kadastra apzīmējums	8009-004-1810
Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība 01.01.2025., EUR	12 418,00
Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība 01.01.2025., EUR	15 065,00
Zemes vienības platība, m ²	1 829
ZG konfigurācija	<i>trapeceveida daudzstūris</i>

Zemes vienības lielākās daļas atļautais pamatizmantošanas veids:	“Jauktas apbūves teritorijā (JC)”			
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	<input checked="" type="checkbox"/>	Nē	-
Izvietojums kvartālā:	Fasādes		Stūra	lekškvartāls <input checked="" type="checkbox"/>
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais:	<input checked="" type="checkbox"/>	Cits: Atbilstoši teritorijas plānojumam	
Inženierkomunikācijas	Municipālās			
Elektroapgāde	iespējama	<i>Centralizēta</i>		
Gāze	Tas pats			
Ūdensapgāde	- “ -			
Kanalizācija	-			
Zemes gabala raksturojums:				
Reljefs	<i>līdzens</i>			
Forma	<i>Neregulārs trapeceveida daudzstūris</i>			
Izskats	<i>sniegots</i>			
Apzālums	<i>Nav redzams</i>			
Nožogojums:	<i>teritorija nav norobežota</i>			
Apkārtnes uzlabojumi				
Piebraucamie ceļi/ielas	<i>ielas ar asfalta segumu</i>			
Ietves	<i>Ir</i>			
Ielu apgaismojums				
Apstādījumi				
Notekūdeņu kanalizācija				
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:				
-				



OLAINES PILSĒTAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA KARTE



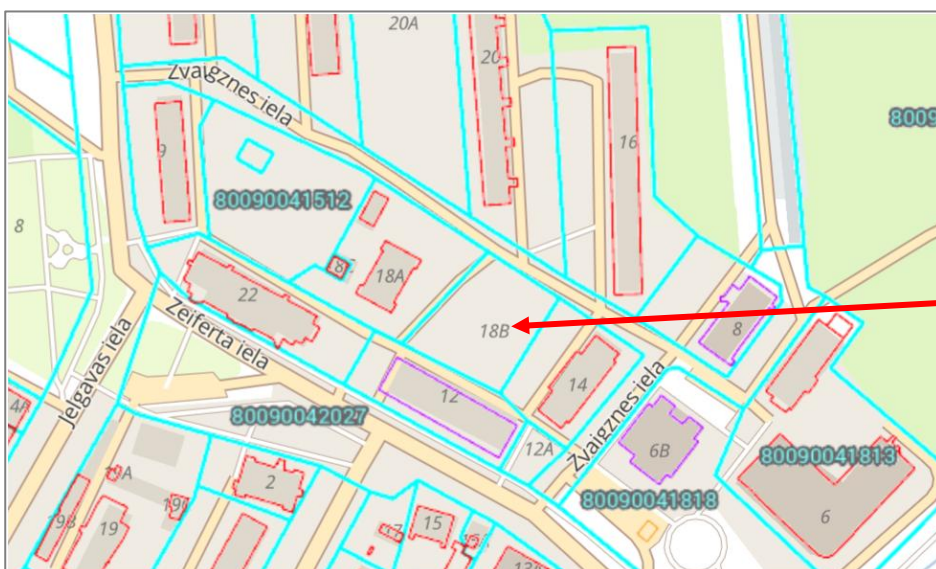
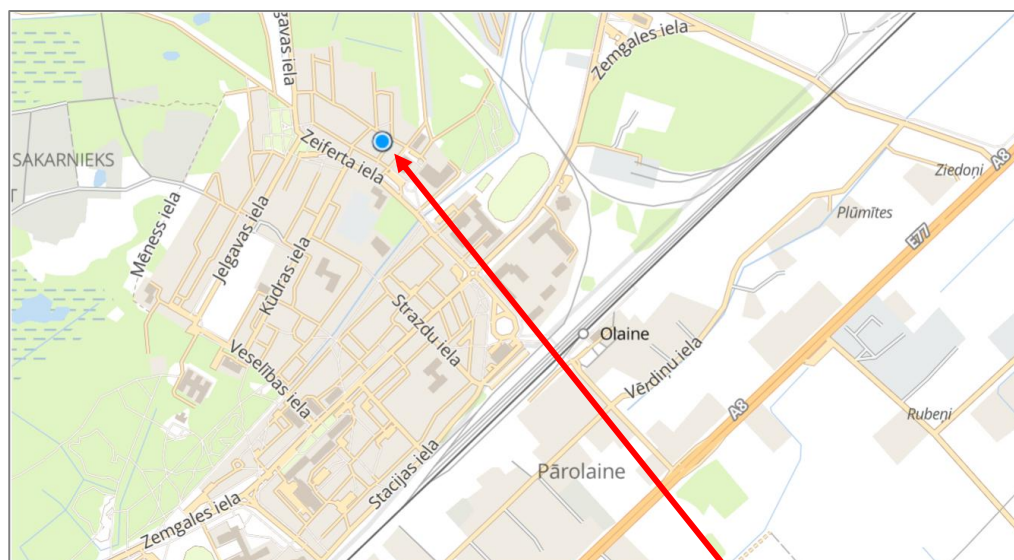
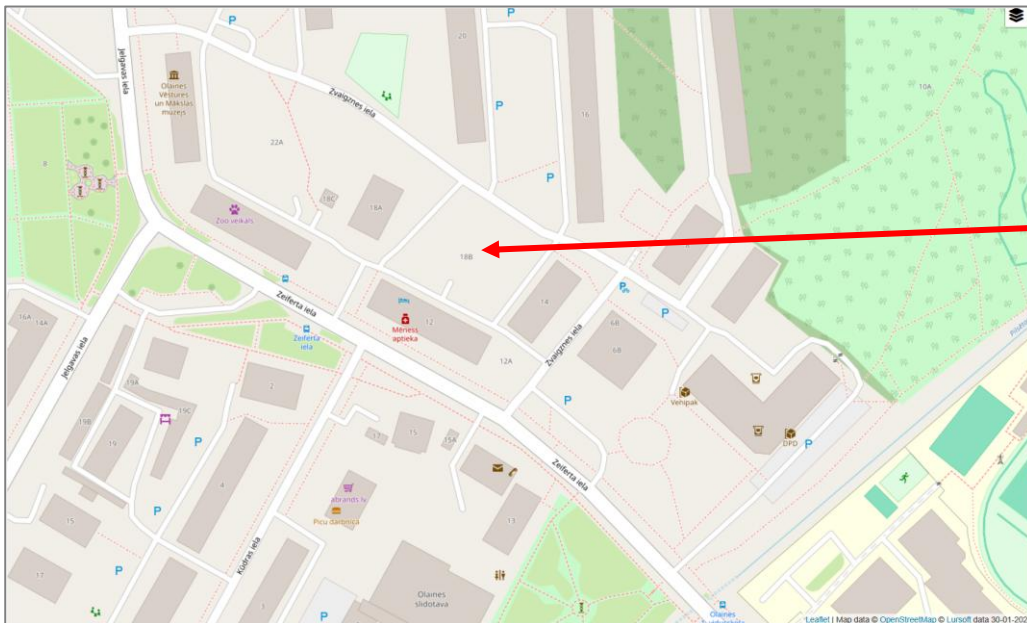
kadastrs.lv

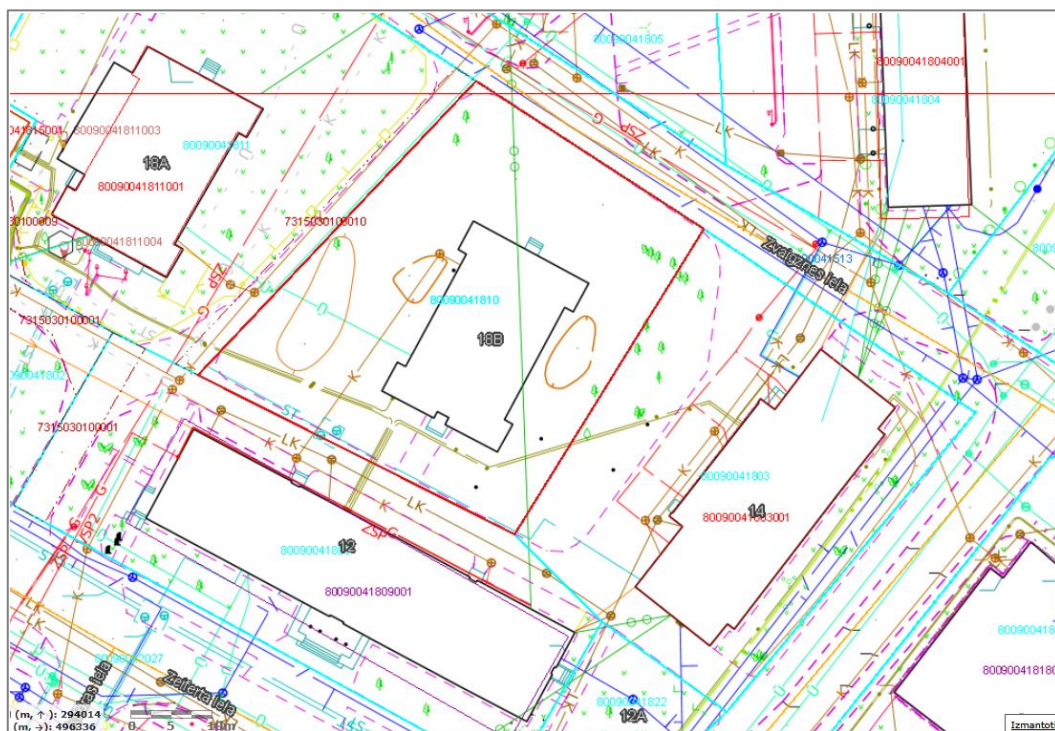
	Sanitārās aizsargjoslas ap atkritumu un notekūdeņu pārstrādes un uzglabāšanas vietām
	Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu
	Stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap ūdens pēšanas vietām
	Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekļiem
	Virszemes ūdensobjektu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija
	Ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap ūdens pēšanas vietām
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko un hidroloģisko novērojumu stacijām un posteņiem, monitoringa punktiem
	Valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa teritorija
	Applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija

Funkcionālais zonējums	
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jauktas centra apbūves teritorija ar vēsturisku raksturu (JC)
	Jauktas centra apbūves teritorija ar vēsturisku raksturu (JC1)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R3)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

Objekta novietojums

Avots: <https://maps.lursoft.lv>





Kadastrs.lv telpisko datu shēmā attēlotā ēka ir nojaukta (Zemesgrāmatā ir norāde par būves neesamību).

Zemes vienības (kad apz. 8009-0004-1810) Olainē, Zeiferta ielā 18B attēli

(fotofiksācija 2026.16.1.)



Vēsturiskās objekta bildes

Zemāk, ieskatam, tīmeklī atrodamie objekta attēli pēdējos 15 gados

Avots: www.google.com/maps

Fiksācija 2025.g. jūlijā



Fiksācija 2023.g. aprīlī



Fiksācija 2022.g. oktobrī



Fiksācija 2011.g. augustā



Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Kadastra informācijas sistēmas informācija (*kadastrs.lv*).
- Olaines novada teritorijas plānojumu reglamentējošie normatīvie dokumenti (*Olaines novada teritorijas plānojuma 2018.-2030.gadam 4.1 redakcija*)
- Tīmekļa info (*piem.: geolativija.lv; ss.com, kadastrs.lv; zemesgrāmata.lv; olaine.lv u.c.*).
- Pasūtītāja iesniegtā informācija, t.sk. zemes robežu plāns.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi, u.c.

- Vērtētājs neuzņemas atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta vērtētāja iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan vērtētāja secinājumi būs loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko vērtētājam iesniedza pasūtītājs, kā arī uz informāciju, ko vērtētājs ieguva paša spēkiem. Ja vērtētājam iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt vērtētāja atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- 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 derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētājs ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt 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, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi vērtētājs nav veicis.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Vērtības aprēķini

Tirgus un patiesās vērtības definīcijas

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Patiesā vērtība - aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.)

Izvilumi no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma

...**nosacītā cena** — nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem, vai kustamās mantas vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem, kā arī ņemot vērā tās atlikušo bilances vērtību pēc grāmatvedības uzskaites datiem.

(1.Pants, punkts 6)

...**4.pants.** (1) Valsts mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgajai iestādei vai citām valsts iestādēm to funkciju nodrošināšanai. Atvasinātas publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgajai atvasinātai publiskai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai.

....

.... Atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt šādas personas: persona, kurai Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā noteiktajā kārtībā ir izbeigtas zemes lietošanas tiesības un ar kuru pašvaldība ir noslēgusi zemes nomas līgumu, ja šī persona vēlas nopirkt zemi, kas bijusi tās lietošanā un par ko ir noslēgts zemes nomas līgums...

(4.Pants, punkts 8)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Tātad **labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā tāds īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Uzskatu, ka vērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids -ir nosakāms atbilstoši Olaines novada teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, t.i. kā "Savrupmāju apbūves teritorijai (DzS1)" (šajā gad. lietderīgi būtu atsavināt pašvaldības īpašumā esošo ZG-lu un apvienot zemes un uz tā esošās būves īpašumtiesības vienā īpašumā).

Vērtības bāze

No Latvijas standarta LVS 401-2013 „Īpašumu vērtēšana”

3.11. Vērtības bāze

3.11.1. Vērtības bāze ir vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.

3.11.2. Tā apraksta pamatpieņēmumus, kas būs paziņotās vērtības pamatā, piemēram, hipotētiskā darījuma raksturu, tajā iesaistīto pušu attiecības un motivāciju, un cik lielā mērā aktīvs ir eksponēts tirgū. Atkarībā no vērtēšanas mērķa mainās tam atbilstošā bāze.

3.11.3. Vērtēšanas bāzes var iedalīt kādā no šādām trīs galvenajām kategorijām:

- a) Pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība,
- b) Otrās kategorijas bāzes raksturo labumus, kurus persona vai organizācija gūst no īpašumtiesībām uz aktīvu. Minētā vērtība ir specifiska tikai šai personai vai organizācijai, un tā var neattiekties uz tirgus dalībniekiem kopumā. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Ieguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.
- c) Trešā kategorija raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskus ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Patiesā vērtība.

6.3.12. Specializēts īpašums

6.3.12.1. Specializētam īpašumam piemīt būtiska vērtība tikai kā daļai no uzņēmējdarbības, kuras daļu tas veido. Vērtējumos aizdevumu nodrošinājuma vajadzībām, ja vien nav saņemti citi norādījumi, šāda veida īpašumi ir jāvērtē pie īpašā pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta, un tādējādi nodrošinājuma objekta vērtība atspoguļos tā alternatīvo izmantošanu. Vērtējumā ir jāietver arī apsvērumi par izmaksām un riskiem, kas ir saistīti ar nekustamā īpašuma pārveidi alternatīvai izmantošanai.

6.3.12.2. Vērtējums var būt nepieciešams specializētam īpašumam, kurš veido daļu no funkcionējoša uzņēmuma. Šajā gadījumā tā vērtība ir atkarīga no uzņēmējdarbības rentabilitātes ilgspējas. Vērtējumā ir jānodala īpašuma kā uzņēmējdarbības daļas vērtība un īpašuma vērtība pie nosacījuma, ka uzņēmējdarbībai šis nekustamais īpašums vairs nav nepieciešams, vai ka uzņēmējdarbība ir izbeigta.

Vērtēšanas pieejas

3.20. Vērtēšanas pieejas

3.20.1. Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas (skatīt 3.11.1. līdz 3.11.4. punktus). Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

3.21. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

3.21.1. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

3.21.2. 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.

3.22. Ienākumu pieeja

3.22.1. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā.

3.22.2. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam 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.

3.22.3. 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.

3.22.4. Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

3.23. Izmaksu pieeja

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

3.23.2. Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Novērtējot šo objektu, pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Vērtību ietekmējošie faktori

Atrašanās Olaines pilsētas centrālajā daļā, šim faktoram varētu būt arī zināmā mērā negatīva nozīme. Ir pieejamas iespējamās pilsētas inženierkomunikācijas.

Tirgus situācija

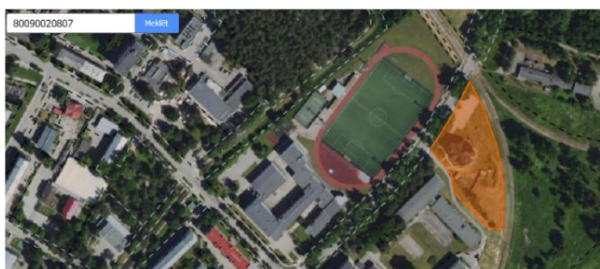
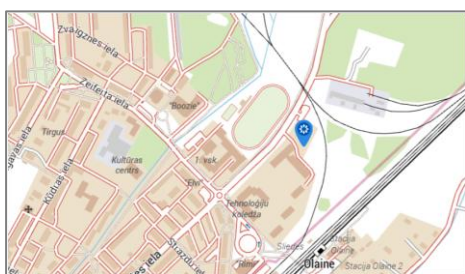
Var teikt, ka šāda veida, konfigurācijas un ierobežotu izmantošanas iespēju zemes gabali Olaines pilsētā brīvā tirgū, ņemot vērā pilsētas nelielo un blīvo centra apbūvi, praktiski netiek piedāvāti). Šobrīd visvairāk darījumu/piedāvājumu tiek novēroti pilsētas rūpnieciskajā zonā, nedaudz mazāk aktīvi – privātmāju apbūves rajonos.

Zemes gabala iespējamās tirgus vērtības aprēķins

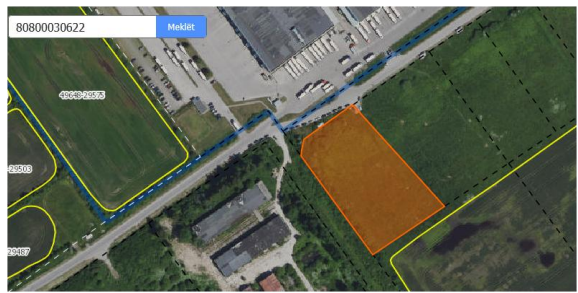
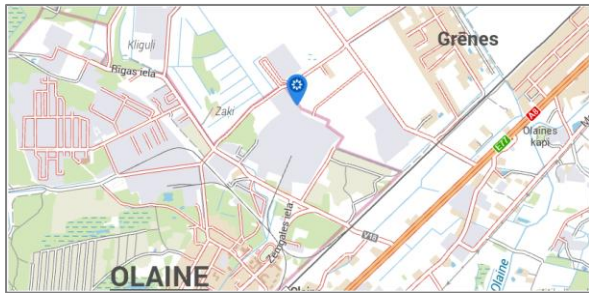
Vērtības aprēķinā salīdzinājumam izmantoti pēdējos gados notikušie darījumi, kuros tika atsavināti max iesp. līdzīgas platības un līdzīgas iespējamās izmantošanas zemes gabalus Olaines pilsētā un tuvākajā reģionā.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši darījumi ar zemes īpašumiem:

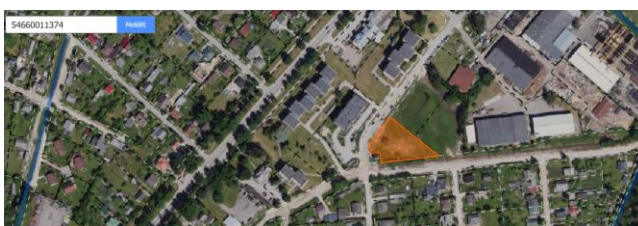
Nr.1. ZG Zemgales ielā 7, Olainē. Platība 6514 m². Zeme izpirkta uz ZG-la esošās kulta ēkas darbības nodrošināšanai. Atļautais izmantošanas veids "publiskas nozīmes apbūves teritorija". Apgrūtinājumi: nav uzrādīti. Zemes gabals atsavināts līdzšinējam zemes nomniekam atpērkot no pašvaldības. Pārdevums 2025.X.. Cena – EUR 27 400 jeb ~4,21 EUR/m².



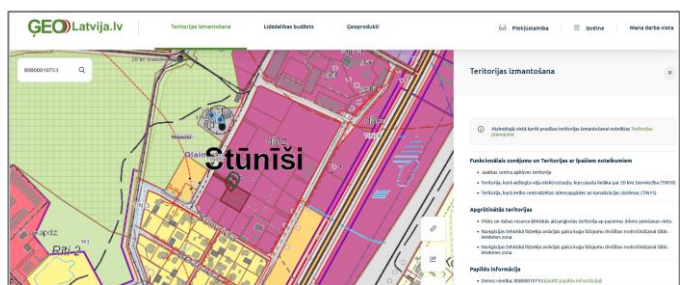
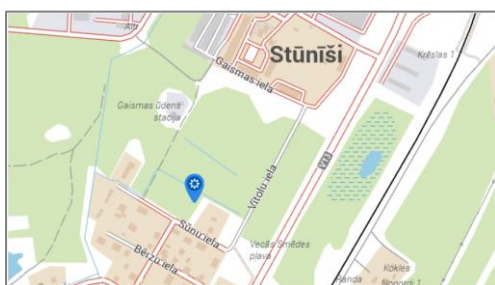
Nr.2. ZG Nomaļu ielā 19, Olainē, Grēnēs. Platība 8976 m². Neapbūvēts zemes gabals. Atļautais izmantošanas veids "rūpnieciskas nozīmes apbūves teritorija". Iespējami slēgumi pie pilsētas inž. komunikācijām. Pārdevums 2024.V.. Cena – EUR 8 976 jeb ~7,97 EUR/m².



Nr.3. ZG Saules ielā 18, Ozolniekos, Jelgavas nov.. Platība 2488 m². Neapbūvēts zemes gabals. Atļautais izmantošanas veids "JC teritorija". Iespējami slēgumi pie pilsētas inž. komunikācijām. Pārdevums 2021.XII.. Cena – EUR 37 288 jeb ~14.99 EUR/m². PS. (Līdz 2025.g. vasarai ZG nav apbūvēts.)



Nr.4. ZG Ceriņu ielā 13, Stūnīšos, Olaines nov.. Platība 2 231 m². Neapbūvēts zemes gabals. Atļautais izmantošanas veids "JC". Iespējami slēgumi pie pilsētas inž. komunikācijām. Pārdevums 2024.VI.. Cena – EUR 20 600 jeb ~9,23 EUR/m²

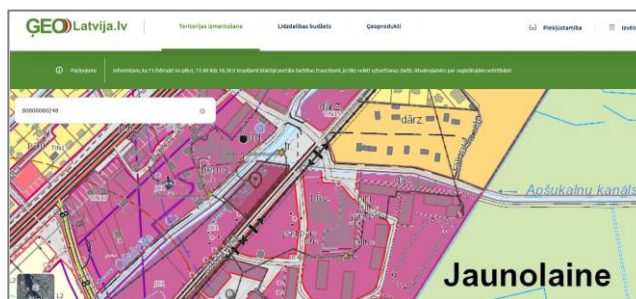
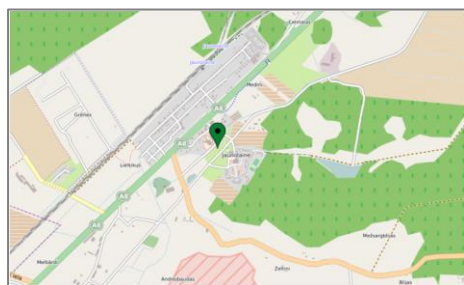


Nr.5. ZG Meža ielā b/n, Jaunolainē. Platība 6 912 m². Neapbūvēts zemes gabals, izvietots starp Meža un Baznīcas ielām - iepretim Olaines pag. pārvaldei / Kultūras namam.

Atļautais izmantošanas veids "JC1".

Iespējami slēgumi pie pilsētas inž. komunikācijām.

Piedāvājums (ss.com) 2025.XII. / 2026.II.. Cena – EUR 140 000 jeb ~20,25 EUR/m²



Aprēķins

Olaine Zeiferta 18B						
	Zeiferta 18 B, Olaine	Salīdzināmie īpašumi				
		Obj. Nr.1 Zemgales iela 7, Olaine	Obj. Nr.2 Nomaļu iela 19, Olaine	Obj. Nr.3 Saules iela 18, Ozolnieki	Obj. Nr.4 Ceriņu iela 13 Stūnīši, Olaines pag.	Obj. Nr.5 Meža iela b/n, Jaunolaine
Pārdošanas cena, EUR		27 400	71 500	37 288	20 600	140 000
Platība, m ²	1 829	6 514	8 976	2 488	2 231	6 912
Cena, EUR/m ²		4,21	7,97	14,99	9,23	20,25
Laiks		2025.X.	2024.V.	2021.XII.	2024.VI.	Pied.
Atļautais izmant veids	JC	P	R	JC	JC	JC1
Izmantošanas veida korekcija		30%	20%	-	10%	-
Koriģētā cena, EUR/m ²		5,47	9,56	14,99	10,16	20,25
Korekcijas koeficienti:						
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		5%	5%	7%	5%	-30%
atraššanās vieta reģionā		-	-	-5%	10%	-5%
atraššanās vieta pilsētā		10%	15%			
ekonomiskās aktivitātes		10%	-	-5%	-	5%
zemes platība		20%	25%	5%	5%	20%
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	-	10%	10%	10%
labiekārtotības pakāpe		-	-	5%	10%	10%
piekļuves iespējas		-	-	-	-	-
zemesgabala forma		-	-	-	-	-
paaugstināts gruntsūdeņu līmenis		-	-	-	-	-
apgrūtinājumi t.sk (uz ZG esošas būves, to fragmenti utml)		-	-	-	-	-
Pārrēķina koeficients		45%	45%	17%	40%	10%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		7,93	13,86	17,53	14,22	22,28
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	15,16					
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	27 736					
Vērtējamā zemes gabala vērtība noapaļojot, EUR	27 700					
jeb EUR/m²	15,14					

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā neapbūvētas zemes vienības iespējamā tirgus vērtība ZG atsavināšanai **noapaļojot varētu būt EUR 27 700 jeb ~ 15,14 EUR / m².**

Slēdziens

Iesniegto materiālu un manā rīcībā esošās informācijas par līdzīgiem īpašumiem analīzes rezultātā un, ņemot vērā manu pieredzi, mans viedoklis ir sekojošs:

- zemes vienības (kad. apz. 8009-004-1810, 1829 m²) Olainē, Zeiferta ielā 18 B iespējamā tirgus vērtība zemes vienības atsavināšanai varētu būt
EUR 27 700 (divdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti euro).

Tirgus vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 9.II.2026..

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonāksanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.

Jānis Rīdūzis

Sertifikāts Nr.60

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

KOPIJA



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA
EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 60

Jānis Rīdūzis

vārds, uzvārds

140550-11813

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2001. gada 4. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 6. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 5. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

PIELIKUMI



OLAINES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reg. Nr. 90000024332
Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads, LV-2114, tālrunis 20178620, 22318183
E-pasts: pasts@olaine.lv, www.olaine.lv

Olainē

06.01.2026. Nr. ONP/4.4.1./26/70-ND

KHV IK
Krišjāņa Valdemāra iela 53-25,
Rīga, LV-1010
haraldsk@inbox.lv

Par nekustamā īpašuma (zemes) novērtēšanu

Olaines novada pašvaldība, lūdz veikt nekustamā īpašuma - zemes novērtēšanu:

- | | |
|----|---|
| 1) | <p>dārzkopības sabiedrībā "Lazdas" Nr.2814, Jāņupē, Olaines pagastā Olaines novadā. Zemes vienības kadastra apzīmējums 80800220681, 0.0652 ha platībā.</p> <p>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods 0601- Individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0.0652 ha.</p> <ul style="list-style-type: none">Nekustamā īpašuma plānotā (atļautā) izmantošana: Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1 - funkcionālā zona dārzkopības sabiedrību teritorijās, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve)Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem zemes vienības aktuālās kadastrālās vērtības:
Fiskālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 1858,00
Universālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 2086,00 <p>Īpašuma tiesības ierakstītas Rīgas rajona tiesas, Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā
100000951010, Kadastra numurs: 80800220681, nosaukums: "Lazdas Nr. 2814", adrese/atrašānās vieta: "Lazdas 2814", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov. Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība. Žurnāls Nr. 300008457070, lēmums 04.12.2025.</p> |
| 2) | <p>Zeiferta iela 18B, Olaine, Olaines novads, zemes vienības kadastra apzīmējums 80090041810, 1829 m² platībā.</p> <p>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve, piekrītošā platība 1463 m²; kods 1001-Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, piekrītošā platība 366 m².</p> <ul style="list-style-type: none">Nekustamā īpašuma plānotā (atļautā) izmantošana: Jauktas centra apbūves teritorija (JC- funkcionālā zona, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs un ko izmanto par pilsētas centru, kā arī apbūves teritorija, ko plānots attīstīt par šādu centru).Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem zemes vienības aktuālās kadastrālās vērtības:
Fiskālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 12418,00 |

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Universālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 15065,00
Īpašuma tiesības ierakstītas Rīgas rajona tiesas, Olaines pilsētas
zemesgrāmatas nodaļumā **Nr.100000405906**, **Kadastra numurs:**
80090041810, adrese/atrašānās vieta: **Zeiferta iela 18B, Olaine**,
Olaines nov. Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība. Ž urn. Nr.
300006865658, lēmums 11.06.2024.

*Vērtējumi nepieciešami pamatojoties uz Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma 38.panta prasībām (tirgus vērtība).*

Kontaktpersona no Olaines novada pašvaldības puses - Inese Čepule, tālrunis
29406641.

Apskates laiks - pēc nepieciešamības.

Apmaksu par novērtēšanu garantējam no Olaines novada pašvaldības norēķinu
konta LV82HABA0551020841125, AS „Swedbank”, HABALV22, Olaines novada
pašvaldības reģistrācijas Nr. LV 90000024332.

Pielikumā:

- 1) Rīgas rajona tiesas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr.
100000951010; zemes robežu plāns zemes vienībai ar kad.apz.
80800220681;
- 2) Rīgas rajona tiesas, Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļums
Nr.100000405906; zemes robežu plāns zemes vienībai ar kad.apz.
80090041810.

Izpilddirektors

Ģirts Batrags

Celma, 25155040
inese.celma@olaine.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

RĪGAS RAJONA TIESA

Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000405906

Kadastra numurs: 8009 004 1810

Adrese: Zeiferta iela 18B, Olaine, Olaines nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8009 004 1810 001). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300003522642)		
1.2.	Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu Zeiferta iela 18B, Olaine, Rīgas raj., LV-2114, kadastra numurs 8009 004 1810, Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.254. Zemes īpašnieks Olaines pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024332. Aizstāts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300003054868) <i>Žurn. Nr. 300002231887, lēmums 15.10.2007, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		
2.1.	Atzīmi Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300002231887, 19.09.2007) aizstāt ar ierakstu: Pievienots zemes nekustams īpašums Zeiferta iela 18B, Olaine, Olaines nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.254) visā tā sastāvā.		1829 m ²
2.2.	Mainīts īpašuma kadastra numurs no 8009 504 2126 uz 8009 004 1810. Pamats: Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14.panta otrā daļa. <i>Žurn. Nr. 300003054868, lēmums 16.06.2011, tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
3.1.	Dzēst ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002231887, 19.09.2007). Pamats: Olaines novada būvvaldes 2012.gada 24.augusta izziņa Nr.7.4./3526 par būves neesamību dabā. <i>Žurn. Nr. 300003522642, lēmums 22.10.2013, tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību OZOLS JDR, nodokļu maksātāja kods 40103117383.	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2017. gada 9. septembrim. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300003054868)		
1.3.	Pamats: 1995.gada 23. februāra pirkuma-pārdevuma līgums, 2007.gada 17. septembra Olaines pilsētas būvvaldes izziņa Nr. 9.5. <i>Žurn. Nr. 300002231887, lēmums 15.10.2007, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		
2.1.	Dzēst ierakstu Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300002231887, 19.09.2007).		
2.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta arī uz pievienoto zemi.		
2.3.	Pamats zemes pievienošanai: Zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2011.gada 16.jūnija lēmums (žurnāla Nr.300003054868) Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.254, Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14.panta otrā daļa. <i>Žurn. Nr. 300003054868, lēmums 16.06.2011, tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
3.1.	Persona: sabiedrība ar ierobežotu atbildību OZOLS JDR, reģistrācijas numurs 40103117383. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Olainfarm, akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003007246.	1	
3.3.	Pamats: 2014.gada 14.oktobra zemesgabala pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003740092, lēmums 05.11.2014, tiesnese Jolanta Līvena</i>		EUR 16,000.00
4.1.	Persona: akciju sabiedrība "Olainfarm", reģistrācijas numurs 40003007246. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	

1.

II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
4.2.	Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332.	1	
4.3.	Pamats: 2024.gada 8.maija maiņas līgums. <i>Žurn. Nr. 300006865658, lēmums 11.06.2024, tiesnese Māra Balode</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	No nekustama īpašuma Zeiferta iela 18B, Olaine, Olaines nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 254) pāriet apgrūtinājumi: Atzīme -BOPAS "Olaines Ūdens un Siltums" piederošā siltumtrase 4.5 m plata un 44 m gara aizsargjosla - 198kvm; Atzīme -BOPAS "Olaines Ūdens un Siltums" piederošā 10 m plata un 18 m gara aizsargjosla - 180kvm; Atzīme -PVAS "Latvenergo" piederošā pazemes kabeļa 2 m plata un 14 m gara aizsargjosla - 28kvm. Pamats: 2001. gada 2. februāra Olaines pilsētas domes uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.4.6./209. Pamats: Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgāmatās" 14.panta otrā daļa. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006865658) <i>Žurn. Nr. 300003054868, lēmums 16.06.2011, tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1.	Dzēsta I.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300003054868, 10.06.2011). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300006865658, lēmums 11.06.2024, tiesnese Māra Balode</i>		



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons

Olaines pilsēta

Zeiferta iela Nr18b

Zemes kadastra Nr. 80090041810

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Olaines pilsētas zemes komisijas 2000.gada 15.
jūnija lēmumam Nr371.

Plāns sastādīts pēc 1997. un 2000.gada robežu uzmērīšanas materiāliem
mērogā 1:500.

Zemes kopplatība ir 1829 kv.m

Nekustamais īpašums reģistrēts _____ zemes
grāmatu nodaļas _____ zemes grāmatā
_____ gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Nodaļas tiesnesis: _____

VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa



Nodaļas vadītāja vietnieks

A. Gavars
A. Auziņš

15-01-2001

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES

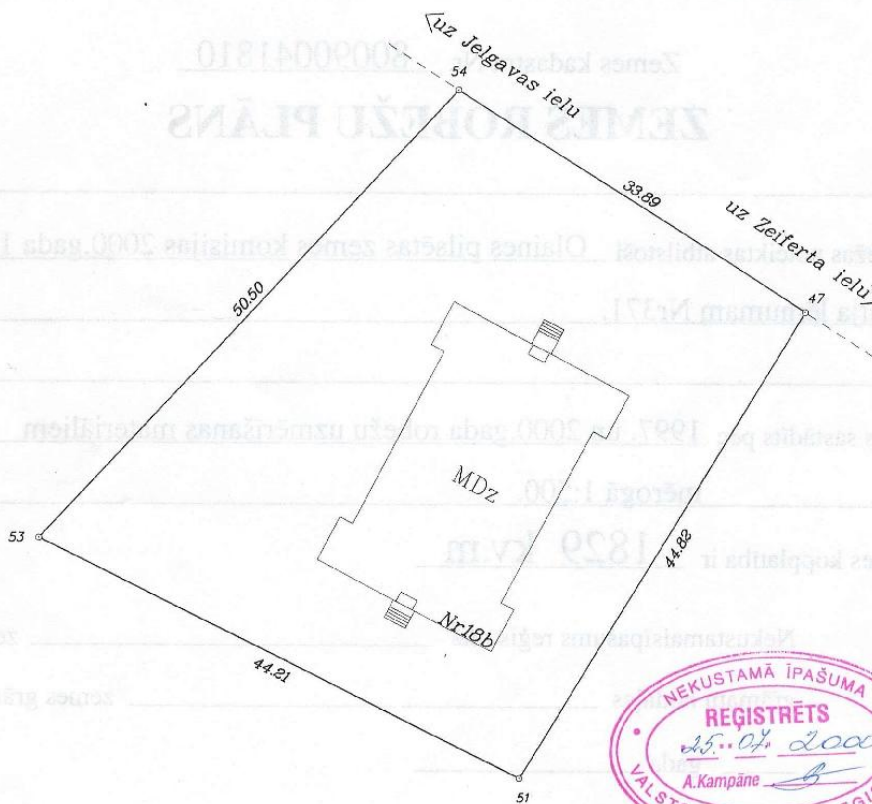
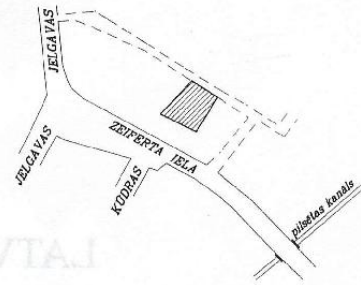
ZEMES NOVIETOJUMA SHĒMA

Nr	X	Y
54	294001.58	496269.03
47	293983.12	496297.44
51	293945.03	496273.84
53	293964.89	496234.37

LKS 92 TM

Mēroga koeficients 0.999595

Platība **1829 m²**



Mērogs 1:500



Reģ. Nr III: 344

Olaines pils. zemes ierik.

22.06.2000.

adm. ied. vieta parcele

8009|004|1810

Uzmērīja un zīmēja zvērināts mērnieks

A. Vilnis 15.06.2000.
20.06.1997.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80090041810	-	0.1829 ha	100000405906	-	Olaine, Olaines novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12418	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	15065	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	12418	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	15065	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80090041810	1/1	Zeiferta iela 18B, Olaine, Olaines nov., LV-2114

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1829
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12418	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	15065	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1829
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1829
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0366	ha
Individuālo dzīvojamā māju apbūve	0601	0.1463	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0056	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0036	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0103	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0036	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1828	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0081	ha
-	01.02.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0124	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1828	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0036	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024332	Olaines novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80090041810	Zemgales iela 33, Olaine, Olaines nov., LV-2114

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Publiskas personas mantas atsavināšanas likums

(Likuma nosaukums 21.10.2010. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2011.)

I nodaļa Vispārīgie noteikumi

4.pants. (1) Valsts mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgajai iestādei vai citām valsts iestādēm to funkciju nodrošināšanai. Atvasinātas publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgai atvasinātai publiskai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai.

(3¹) Ja atsavina valsts kustamo mantu — dzīvnieku, kurš veselības stāvokļa, fizisko vai psiholoģisko īpašību dēļ atzīts par nederīgu attiecīgās iestādes uzdevumu veikšanai —, to vispirms var piedāvāt tai amatpersonai, kura minēto dzīvnieku izmanto, pildot amata (darba) pienākumus. Ja amatpersona, kura dzīvnieku izmanto, pildot amata (darba) pienākumus, pāriet dienestā (darbā) uz citu valsts iestādi, bet tai attiecīgais dzīvnieks nav nepieciešams, minēto dzīvnieku var piedāvāt amatpersonai, kura to izmantoja, pildot amata (darba) pienākumus, un nepiedāvāt citām valsts iestādēm to funkciju nodrošināšanai.

(4) Atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt šādas personas:

1) zemes īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgrāmatā ierakstītu ēku (būvi), kas atrodas uz īpašumā esošās zemes, vai zemes starpgabalu, kas piegul viņu zemei;

2) zemes kopīpašnieks, ja viņš vēlas nopirkt zemesgrāmatā ierakstītu ēku (būvi), kas atrodas uz kopīpašumā esošās zemes, vai domājamo daļu no tās samērīgi savai zemes daļai;

3) zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), vai zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), un zemes starpgabalu, kas piegul šai zemei;

4) zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) kopīpašnieks, ja viņš vēlas nopirkt tā zemesgabala domājamo daļu, uz kura atrodas ēka (būve), samērīgi savai ēkas (būves) daļai;

5) īrnieks vai viņa ģimenes loceklis, ja viņš vēlas nopirkt dzīvojamo māju, tās domājamo daļu vai dzīvokļa īpašumu šā likuma 45.pantā noteiktajā kārtībā;

6) dzīvokļa īpašnieks, ja viņam ir pirkuma tiesības uz citu dzīvokļa īpašumu tajā pašā daudzdzīvokļu mājā un ja viņš vēlas nopirkt dzīvokļa īpašumu šā likuma 45.pantā noteiktajā kārtībā;

7) kopīpašnieks, ja viņš vēlas izbeigt kopīpašuma attiecības ar publisku personu;

8) persona, kurai Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas

pabeigšanas likumā noteiktajā kārtībā ir izbeigtas zemes lietošanas tiesības un ar kuru pašvaldība ir noslēgusi zemes nomas līgumu, ja šī persona vēlas nopirkt zemi, kas bijusi tās lietošanā un par ko ir noslēgts zemes nomas līgums;

9) zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt publiskai personai piederošu nekustamo īpašumu, kas sastāv no zemesgabala un nedzīvojamās ēkas (būves), un uz šā zemesgabala atrodas arī viņiem piederoša ēka (būve), bet zemesgabala sadale nav pieļaujama atbilstoši normatīvo aktu noteikumiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi vai nav lietderīga. Ja uz šāda publiskai personai piederoša nekustamā īpašuma atrodas vairāki patstāvīgi ēku (būvju) īpašumi, tā atsavināšanu ierosina visi ēku (būvju) īpašumu īpašnieki kopā, saskaņā ar notariāli apliecinātu vienošanos par to, kādās domājamās daļās katrs īpašnieks iegūst nekustamo īpašumu.