

ATSKAITE
par zemes vienības
(kad apz. 8080-022-0681; 652 m²)
“Lazdas Nr.2814”, Jāņupē,
Olaines pag., Olaines nov.
iespējamās vērtības noteikšanu



2026. I.

Rīgā 26. 1. 2026.

Olaines novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis iespējamās tirgus vērtības noteikšanu **zemes vienībai (kad apz. 8080-022-0681) "Lazdas Nr.2814" Olaines novada Olaines pagasta Jāņupē, 652 m² platībā.**

Mana darba uzdevums bija noteikt zemes vienības iespējamo tirgus vērtību zemes gabala atsavināšanai izsolē. Iesniegto materiālu un manā rīcībā esošās informācijas par līdzīgiem īpašumiem analīzes rezultātā un, ņemot vērā manu pieredzi, mans viedoklis ir sekojošs:

apbūvētas zemes vienības "Lazdas Nr.2814" (kad. apz. 8080-022-0681, 652 m²) Olaines pagasta Jāņupē iespējamā tirgus vērtība zemes vienības atsavināšanai varētu būt EUR 3 150 (trīs tūkstoši viens simts piecdesmit euro).

Vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 26.1. 2026..

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..)

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

<i>Galvenā informācija par vērtējamo objektu</i>	4
<i>Objekta novietojums</i>	7
<i>Zemes vienības (kad apz. 8080-022-0681) Jāņupē attēli</i>	9
<i>Vērtējumā izmantotā dokumentācija</i>	10
<i>Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi, u.c.</i>	10
<i>Vērtības aprēķini</i>	11
<i>Tirgus un patiesās vērtības definīcijas</i>	11
<i>Izvilumi no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma</i>	11
<i>Labākā un efektīvākā izmantošana</i>	11
<i>Vērtēšanas pieejas</i>	12
<i>Vērtību ietekmējošie faktori</i>	13
<i>Tirgus situācija</i>	13
<i>Zemes gabala iespējamās patiesās (nosacītās) aprēķins</i>	13
<i>Slēdziens</i>	16

Pielikumi

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

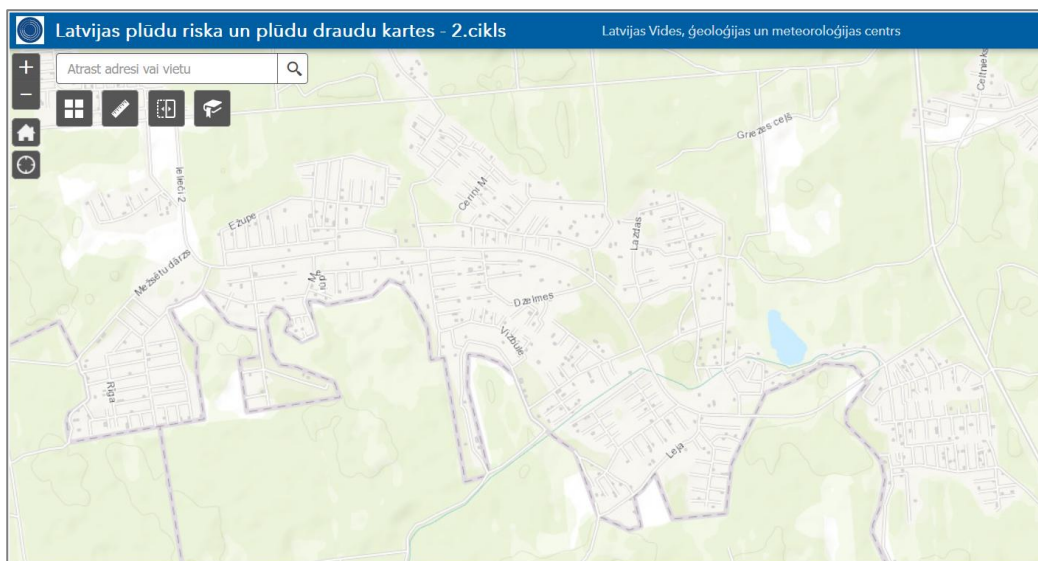
Nekustamā īpašuma	sastāvs (pēc kadastrs.lv)	Nekustamais īpašums (kad. Nr. 8080-022-0681), ko veido 652 m² liela zemes vienība kad. apz. 8080-022-0681. Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. - EUR 1 858. Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. - EUR 2 086.
	nosaukums	Lazdas Nr.2814.
	adrese	"Lazdas 2814", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov..
	atrašanās vieta	Olaines novadā, Olaines pagasta Jāņupes ciemā, dārzkopības sabiedrības "Lazdas" teritorijā, kvartālā, ko norobežo Lazdu/Prosas/Baltu ielas; iekškvartālā pie Dzelmju ielas (skat/ lpp.6)*. *) ielu nosaukumi – atbilstoši norādēm geolatvija.lv atrodamajai Jāņupes ciema funk. zonejuma kartei).
	īpašnieki (pēc kadastrs.lv, zemesgrāmata.lv)	NĪ, kad. Nr. 8080-022-0681, īpašnieks ir Olaines novada pašvaldība, reģ.Nr. 90000024332. Īpašumtiesības nostiprinātas 4.XII.2025. Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000951010.
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 26. janvāri.	
Vērtējuma pasūtītājs	Olaines novada pašvaldība (06.01.2026. pieteikums Nr. ONP/4.4.1./26/70-ND).	
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt zemes vienības iespējamo tirgus vērtību, ZG-la iespējamai atsavināšanai.	
Vērtēšanas mērķis	ļespējamās tirgus 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. 8080-022-0681, apgrūtinājumi	īres, nomas līgumi	ļespējamie līgumi: zemes nomas līgums un koplietošanas zemes apakšnomas līgums uzrādīti netika.
	hipotēka	
	citas lietu tiesības	Uz z.v. atrodas - 1990.g. būvēta 1.st. koka konstr. saimniecības ēka, BKA 80800220681-001, 44,4 m ² platībā (parametri - atbilstoši kadastrs.lv datiem). Atbilstoši kadastrs.lv un zemesgrāmata.lv datiem - būve nav nodota ekspluatācijā un <u>īpašumtiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.</u>
	citi	Zemes vienības apgrūtinājumu plāns uzrādīts netika. Publiski pieejamajās datu bāzēs (t.sk.VZD) uz z.v. attiecināmi apgrūtinājumi atrasti netika.
	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. 8080-022-0681) atļautais izmantošanas veids	Atbilstoši vietnes olaine.lv datiem vērtējamais zemes gabals atrodas - "Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)" (funkc. zona DS teritorijā, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve).	
Līdzšinējais izmantošanas veids	Tiek izmantota uz ZG-la esošās ēkas uzturēšanai.	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilstoši Olaines nov. teritorijas plānojumu regulējošajiem normatīvajiem aktiem.	
Izmantotie avoti	- zemesgramata.lv; kadastrs.lv; rop.lv; cenubanka.lv; geolatvija.lv; olaine.lv; lvportals.lv; ozols.gov.lv/pub....u.c.; - karšu materiāls no www.balticmaps.eu , ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta; SIA "ARCO REAL ESTATE un SIA "Latīo" sagatavotie NĪ tirgus apskati.	
Īpašie pieņēmumi un piezīmes	Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atbilst brīva NĪ tirgus nosacījumiem, t.i. to ir iespējams realizēt atklātā un konkurējošā NĪ tirgū. Konkrētajā gadījumā tiek noteikta NĪ patiesā vērtība, kas šajā gad. neatšķiras no tirgus vērtības (un ir tuva Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā minētai "nosacītai cenai"). Turpmākajos aprēķinos vērtētājs ir izmantojis tikai publiski pieejamo informāciju.	
Izvietojums novadā	Jāņupē, attālināti no novada centra; pie Olaines nov. robežas ar Jelgavas/Bauskas novadiem.	
Apkārtējā apbūve, īpašumi	Dārzkopības sabiedrības "Lazdas" dalībnieku īpašumi.	
Piebraukšana	Pa asfaltētiem ceļiem: V7 "Baloži-Plakanciems-Iecava V12 "Jāņupe - Mežsētas – Zīles", DS teritorijā --pa sniegotu ceļu ar, iespējams, grants klājumu.	
Apbūvētas zemes vienības iespējamā patiesā vērtība, EUR (nosacītā cena)	3 150	

Zemes vienības parametri un raksturojums

NĪ, Olaines pag. Jāņupē	
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000951010.
NĪ kadastra Nr.	8080-022-0681
Zemes vienības kadastra apzīmējums	8080-022-0681
Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība 01.01.2025., EUR	1 858,00
Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība 01.01.2025., EUR	2086,00
Zemes vienības platība, m ²	652
ZG konfigurācija	taisnstūrveida daudzstūris

Zemes vienības lielākās daļas atļautais pamatizmantošanas veids:	"Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)"			
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	X	Nē	-
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	Stūra	lekškvartāls	X
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais:	X	Cits:	Atbilstoši teritorijas plānojumam
Inženierkomunikācijas	Municipālās			
Elektroapgāde	ir		Centralizēta	
Gāze	nav			
Ūdensapgāde	nav		Kaut kur Jāņupes karjera rajonā esot dzeramā ūdens sadales punkts ar brīvkrānu, ūdens it kā no dziļurbuma (avots: olaine.lv; 2022.IX.).	
Kanalizācija	nav		Domājams, -lokāla.	
Zemes gabala raksturojums:				
Reljefs	līdzens			
Forma	neregulārs daudzstūris			
Izskats	sniegots			
Apzaļumojums	Nav redzams			
Nožogojums:	teritorija norobežota ar metāla stieplu režģa sētu			
Apkārtnes uzlabojumi				
Piebraucamie ceļi/ielas	DS teritorijā ceļi ar asfalta/ grants segumu			
Ietves	nav			
Ielu apgaismojums	nav			
Apstādījumi	nav			
Notekūdeņu kanalizācija	nav			
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:				
-				

<https://geodata.lv/gmc.lv/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8cee7f5e1e26458bbc23275bd79a6ec2>



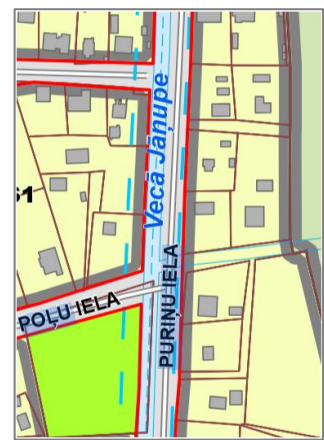
JĀŅUPES, VAIVADU, RĀJUMU, DĀVU UN STIPNIEKU CIEMU FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA KARTE

GEO Latvija.lv

Teritorijas izmantošana

Olaines novada teritorijas plānojuma grozījumi
Olaines novada pašvaldība

Avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document_32372

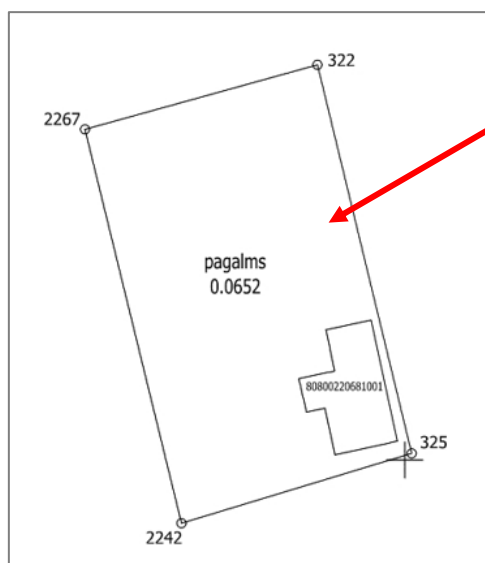


kadastrs.lv

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)

- 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 ņemšanas 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 ņemšanas vietām
- Eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko un hidroloģisko novērojumu stacijām un posteņiem, monitoringa punktiem
- Valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa teritorija
- Aplūstošā (10 % aplūduma varbūtība) teritorija



Zemes vienības (kad apz. 8080-022-0681) Jāņupē attēli

(fotofiksācija 2026.16.1.)



Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Kadastra informācijas sistēmas informācija (*kadastrs.lv*).
- Olaines novada teritorijas plānojumu reglamentējošie normatīvie dokumenti.
- Tīmekļa info (*piem.: geolativija.lv; ss.com, kadastrs.lv; zemesgrāmata.lv; olaine.lv u.c.*).
- Pasūtītāja iesniegtā informācija, t.sk. zemes robežu un situācijas plāni.

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 zinātņi, 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 ilgtspējas. 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 atbilstošo 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Novērtējot šo objektu, pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Vērtību ietekmējošie faktori

Atrašanās attālināti no Rīgas uc. pilsētām, t.sk. novadu centriem, dārzkopības sabiedrību teritorijā ar blīvi izvietotu apbūvi uz samērā nelieliem (500-700 m²) zemes gabaliņiem.

Nav datu par augstu gruntsūdeņa līmeni un, līdz ar to salīdzinoši ZG-la augstu applūstamības risku.

Tirgus situācija

Var teikt, ka šāda veida, konfigurācijas un ierobežotu izmantošanas iespēju zemes gabali brīvā tirgū neparādās (ir piesaistīti konkrētai, uz ZG-la esošai apbūvei, līdz ar to ir interesanti potenciālajam īpašniekam, kas ir arī līdzšinējais ZG nomnieks).

Olaines pagasta Jāņupes ciema teritorijā izvietotajās dārzkopības sabiedrībās esošo apbūvēto zemes gabalu izpirkuma maksas tos atsavinot atbilstoši "Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam" par labu nomniekam - apbūves īpašniekam, pēdējos trijos gados ir bijušas ~2,80 EUR/m² līdz pat 8 EUR /m² robežās.

Savukārt, neapbūvēti ZG-li atsavināšanas izsolēs tiek nosolīti robežās no ~5 EUR/m² līdz pat ~19 EUR/m².

Iespējamā vērtība tiek noteikta aprēķinu gaitā mēģinot salāgot pēdējos gados notikušus darījumus pašvaldībai atsavinot līdzšinējiem zemes nomniekiem zemes gabalus. Tika izvēlēti ZG-ar nosacīti līdzīgu izmēru, salīdzināmu atrašanās vietu, izmantošanas veidu zemes gabaliem dārzkopības sabiedrībās Jāņupes ciemā un apkārtnē. Darījumu laikā uz zemes jau ir bijušas dažādas ēkas (lielākoties ekspl. nenodotas dārza mājas utml.).

Zemes gabala iespējamās patiesās (nosacītās) aprēķins

Vērtības aprēķinā salīdzinājumam izmantoti pēdējos 2 gados notikušie darījumi, kuros pašvaldība atsavinājusi par labu zemes nomniekiem (kas, lielākoties, ir uz ZG-la esošās apbūves īpašnieki) līdzīgas platības un līdzīgas iespējamās izmantošanas zemes gabalus Olaines pag. Jāņupē izvietotajās DS.

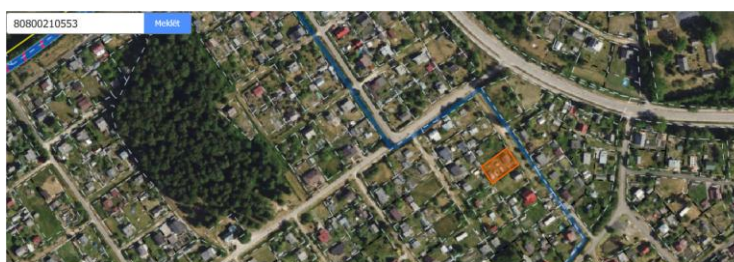
Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1 ZG "Vīksnas 1511" Olaines pag. Jāņupē, DKS "Vīksnas" teritorijā. Platība 627,0 m². Uz zemes atradās: neliela koka/ķieģ. dārza māja (~49m²; ~1991.g.) un i.1.st. koka konstr. palīgēka (~8m²; ~1995.g.). Būves zemes atsavināšanas brīdī ekspluatācijā nebija nodotas un zemesgrāmatā nebija reģistrētas)

Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)" Aprūtinājumi: nav uzrādīti

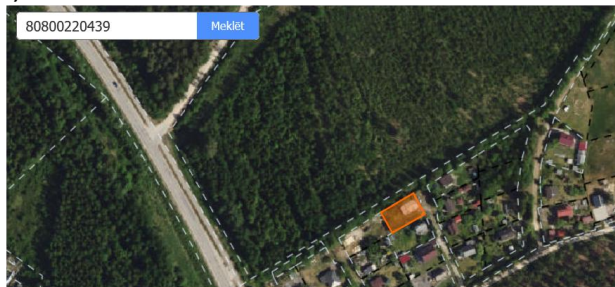
Zemes gabals atsavināts līdzšinējam zemes nomniekam atpērkot no pašvaldības.

Pārdevums 2021.II.. Cena – EUR 2 360 jeb ~3,76 EUR/m².



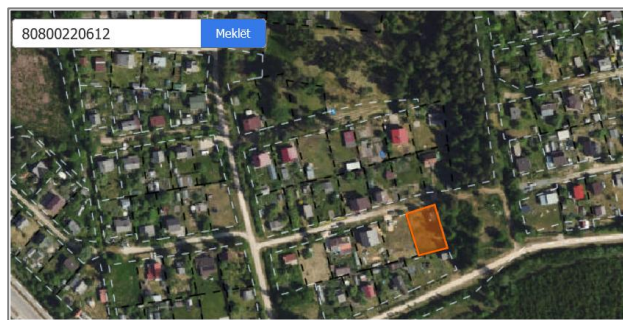
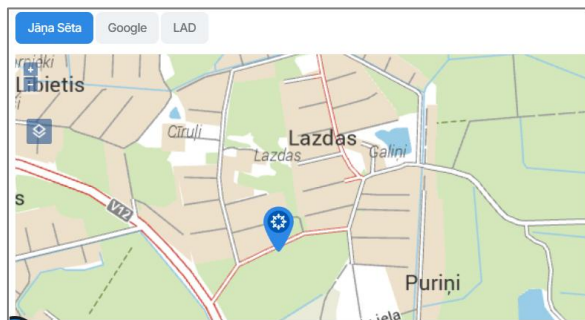
Nr.2 ZG "Puriņi 3103" Olaines pag. Jāņupē, DKS "Puriņi" teritorijā. Platība 500,0 m². Apbūvēts zemes gabals. Uz zemes atrodas ~90.-to gadu beigās būvēta ~129 m² liela 2.st. vieglbet. mūra dārza māja (ekspluatācijā nebija/nav nodota un zemesgrāmatā nav reģistrēta).

Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)" Apgrūtinājumi: nav uzrādīti
Zemes gabals atsavināts līdzšinējam zemes nomniekam atpērkot no pašvaldības.
Pārdevums 2021.IX.. Cena – EUR 2 300 jeb ~4,60 EUR/m².



Nr.3: ZG "Lazdas 2610" Olaines pag. Jāņupē, DKS "Lazdas" teritorijā. Platība 683,0 m². Apbūvēts zemes gabals. Uz zemes atrodas ~18 m² liela dārza māja (ekspluatācijā nav nodota un zemesgrāmatā nav reģistrēta).

Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)" Apgrūtinājumi: nav uzrādīti
Zemes gabals atsavināts līdzšinējam zemes nomniekam atpērkot no pašvaldības.
Pārdevums 2022.IX.. Cena – EUR 1 930 jeb ~2,83 EUR/m².



Nr.4: ZG "Lībietis Nr.66" Olaines pag. Jāņupē, DS-bas "Lībietis" teritorijā. Adrese - Lībietis 66. Platība 606 m².

Apbūvēts zemes gabals. Apgrūtinājumi: nav uzrādīti. Zemes gabals atsavināts zemes nomniekam atpērkot no pašvaldības. Uz zemes atrodas 80.-to beigās /~ 1990. g. celta 2.st koka konstr. dārza māja (~56 m²; ekspluatācijā nav nodota un zemesgrāmatā nav reģistrēta).

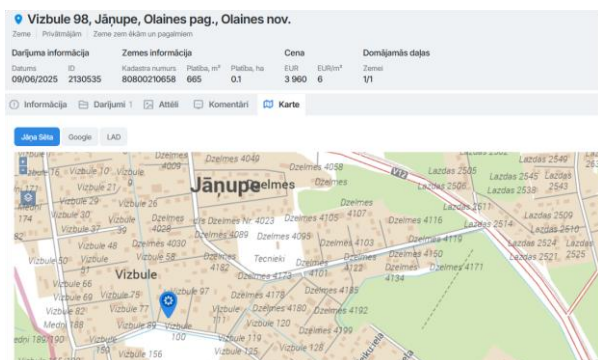
Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)"
Pārdevums 2024.VIII.. Cena – EUR 4 500 jeb ~7,43 EUR/m².



Nr.5: ZG "VizbuleNr.98" Olaines pag. Jāņupē, DS-bas "Vizbuļi 2" teritorijā. Adrese - Vizbule 98. Platība 665 m².

Apbūvēts zemes gabals. Aprūtinājumi: nav uzrādīti. Zemes gabals atsavināts zemes nomniekam atpērkot no pašvaldības. Uz zemes atrodas 80.-to beigās /1990. g. celta 1.st koka konstr. ~47 m² liela dārza māja (eksploatācijā nav nodota un zemesgrāmatā nav reģistrēta).

Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)"
Pārdevums 2025.VI.. Cena – EUR 3 960 jeb ~5,95 EUR/m².



Aprēķins

	ZG "Lazdas 2814"	Salīdzināmie īpašumi				
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4	Obj. Nr.5
		ZG "Vīksnas 1511" DS "Vīksnas"	ZG "Puriņi 3103" DS "Puriņi"	ZG "Lazdas 2610" DS"-Lazdas"	ZG "Libietis Nr66" DS "Libietis"	ZG "Vizbule Nr.98" DS "Vizbuļi -2"
Pārdošanas cena, EUR		2 360	2 300	1 930	4 500	3 960
Platība, m ²	652	627	500	683	606	665
Cena, EUR/m ²		3,76	4,60	2,83	7,43	5,95
Laiks		2021.II.	2021.IX.	2022.IX.	2024.VIII.	2025.VI.
Atļautais izmant veids	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1
Ekonomiskās aktivitātes/ attīstības perspektīvas		-	-	-	-	
Koriģētā cena, EUR/m ²		3,76	4,60	2,83	7,43	5,95
Korekcijas koeficienti:						
darījuma noslēgšanas laiks		5%	-	3%	2%	-
atrašanās vieta		-	-	-	-	-
izmantošanas veida korekcija		-	-	-	-	-
zemes platība		-2%	-5%	2%	-3%	-
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	-	-	-	-
labiekārtotības pakāpe		-	-	-	-	-
piekļuves iespējas		-	-	-	-3%	-3%
zemesgabala forma		-	-	-	-	-
paaugstināts gruntsūdeņu līmenis		-	-	-	-	-
apgrūtinājumi t.sk (uz ZG esošas būves, to fragmenti utml)		-	-	-	-	-
Pārrēķina koeficients		3%	-5%	5%	-4%	-3%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		3,88	4,37	2,97	7,13	5,78
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	4,82					
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	3 145					
Vērtējamā zemes gabala nosacītā vērtība noapaļojot, EUR	3 150					
jeb EUR/m²	4,83					

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā apbūvētas zemes vienības "Lazdas 2814" iespējamā patiesā (nosacītā) vērtība ZG atsavināšanai **noapaļojot varētu būt EUR 3 150 jeb ~ 4,83 EUR / m².**

Slēdziens

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

- apbūvētas zemes vienības "Lazdas 2814" (kad. apz. 8080-022-0681, 652 m²) Olaines pagasta Jāņupē iespējamā tirgus vērtība zemes vienības atsavināšanai varētu būt EUR 3 150 (trīs tūkstoši viens simts piecdesmit euro).

Tirgus vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 26.1.2026..

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, nonāks 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

Reģ. 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

Informāciju pieprasīja Inese Celma 06.01.2026 13:12:39

RĪGAS RAJONA TIESA

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000951010

Kadastra numurs: 8080 022 0681

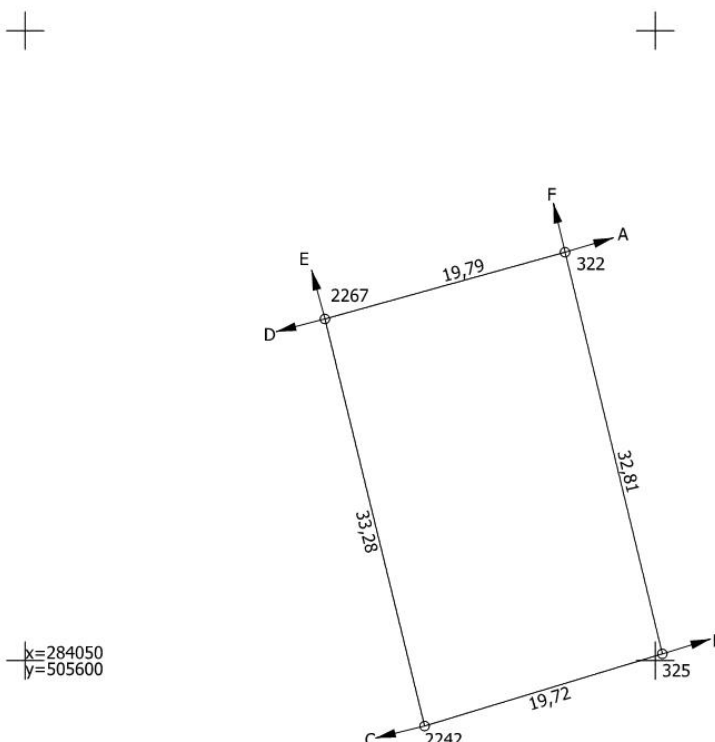
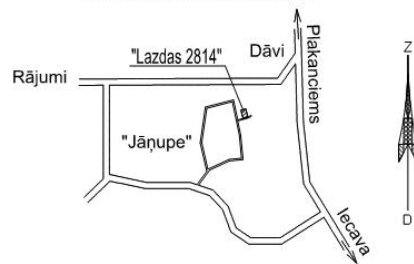
Nosaukums: Lazdas Nr.2814

Adrese: "Lazdas 2814", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80800220681). <i>Žurn. Nr. 300008457070, lēmums 04.12.2025, tiesnese Inese Bērzkalne</i>		652 m ²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332.	1	
1.2.	Pamats: Olaines novada par pašvaldības 2025.gada 25.novembra uzziņa Nr.ONP/1.12./25/9711-ND. <i>Žurn. Nr. 300008457070, lēmums 04.12.2025, tiesnese Inese Bērzkalne</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	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999600

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=284050
y=505600

- Robežjošo zemes vienību saraksts:
 no A līdz B: 80800220682 - "Lazdas 2815"
 no B līdz C: 80800220750
 no C līdz D: 80800220680 - "Lazdas 2813"
 no D līdz E: 80800220259 - "Lazdas 2810"
 no E līdz F: 80800220258 - "Lazdas 2809"
 no F līdz A: 80800220678 - "Lazdas 2808"

Zemes vienības platība 0.0652 ha

Zemes robežu plāns	8080 022 0681	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mēriņeks Gija Guļāne sertifikāta Nr. AB0117	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **8080 022 0681**

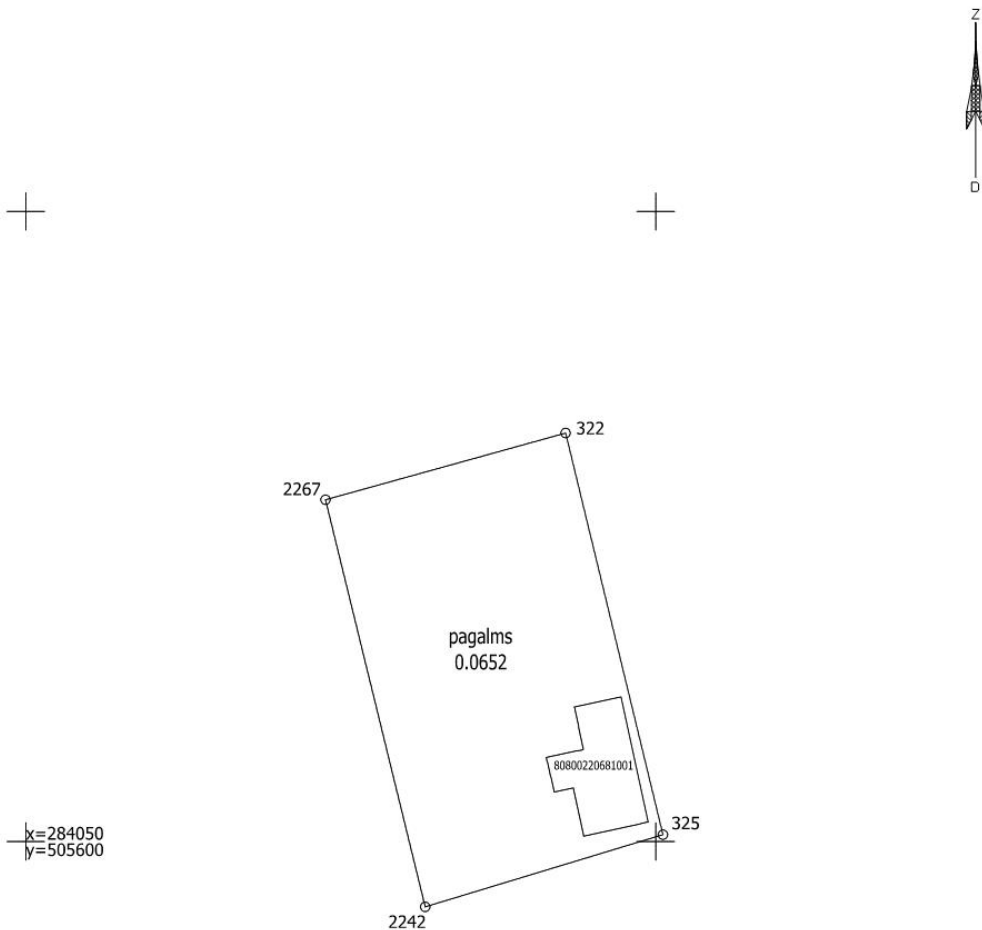
Adrese: "Lazdas 2814", Jāņupe, Olaines pagasts, Olaines novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 24.oktobrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība 0.0652 ha

Zemes vienības plātība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Gaiņības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.0652	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0652	—	—



Situācijas plāns	8080 022 0681	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Gija Guļāne sertifikāta Nr. AB0117	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80800220681	Lazdas Nr. 2814	0.0652 ha	100000951010	-	Olaines pagasts, Olaines novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800220681	1/1	"Lazdas 2814", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0652
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1858	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2086	19.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800220681001	1/1	"Lazdas 2814", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	44.4
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.03.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	967	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3516	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80800220681001001	-

Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	14.03.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	11.0	-
2	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	-	-	8.6	-
3	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	9.4	-
4	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	-	-	9.3	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	-	-	3.2	-
6	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	1.6	-
7	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	-	-	1.3	-

Īpašnieki**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	52.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	128.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1990
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1990
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1990

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0652	ha

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800220681001	1/1	"Lazdas 2814", Jānupe, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	44.4
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.03.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	967	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3516	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	44.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	44.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	44.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	44.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80800220681001001	-

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	52.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	128.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1990
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1990
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1990

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Tehnoloģiskā		

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 stargabalu, 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 stargabalu, 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) ģimene 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 pirmpirkuma 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.