

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
„Atlantika 36”, Jāņupe, Olaines pagasts, Olaines novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Novērtēšanas datums:	2026.gada 9.februāris

2026.gada 9.februārī
Reģ. Nr. S – 26/4

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā tirgus vērtības noteikšanu

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2026-VV/1258 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Rīgas rajona tiesas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000601901 nostiprināts Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 8080 020 1262, kas sastāv no:

- ✓ **zemes vienības (kadastra apzīmējums 8080 020 1262 (609 m²)),**
- ✓ **dārza mājas pamati (kadastra apzīmējums 8080 020 1262 001).**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 9.februārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 4 900

(četri tūkstoši deviņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 4 800 (četri tūkstoši astoņi simti eiro),
apbūves vērtība ir EUR 100 (viens simts eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS METODES IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
PĒC PASŪTĪTĀJA LŪGUMA ATSEVIŠĶI TIEK NOTEIKTA VĒRTĪBA ZEMEI ZEM APBŪVES AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO) DARĪJUMU PIEEJU	18
APBŪVES TIRGUS VĒRTĪBA	20
SECINĀJUMI	21
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	21
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – nodalījuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu plāns;
3. pielikums – situācijas plāns;
4. pielikums – apgrūtinājumu plāns;
5. pielikums – pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4825R/25;
6. pielikums – nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa;
7. pielikums – par informācijas sniegšanu par nekustamo īpašumu;
8. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
9. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
10. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
11. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

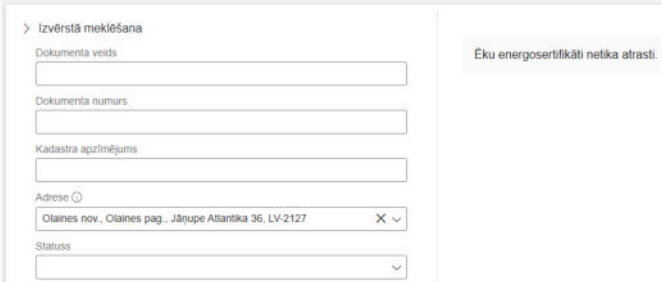
DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar parēķinu un bez piespiešanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Atlantika 36”, Jāņupe, Olaines pagasts, Olaines novads
Kadastra numurs	8080 020 1262
Zemes vienības kadastra apzīmējums	8080 020 1262
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz Finanšu ministrijas 2020.gada 13.jūnija uzzīņas Nr.38-2/9-3/3266 par nekustamo īpašumu "Atlantika 36", Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā (kadastra numurs 80800201262) zemes vienības kadastra apzīmējums 80800201262 un 2025.gada 17.jūlija akts Nr. 4254 par nekustamā īpašuma atmešanu, Valsts zemes dienesta 2025.gada 7.novembra apliecinājums, 2025.gada 24.septembra Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4825R/25 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724.
Atzīmes un aizliegumi	Nav.
Ķīlas tiesības un tās pamats	Nav.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Nav.
Nomas līgums	Nav.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 3.februāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjaksē.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU	
Domājamās daļas	1/1
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 26.11.2026. un 25.11.2026.	1 736 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 1 949 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla: - Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2026). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 09.02.2026.</i>); Ēku energosertifikātu reģistrs  - Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē;

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES UN APBŪVES „ATLANTIKA 36”, JĀŅUPE, OLAINES PAGASTS, OLAINES NOVADS
NOVĒRTEJUMS, 09.02.2026.

	- Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 09.02.2026.</i>); - karstuma viļņu risks – mazs; - vētras risks – mazs; - īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības kopējā platība	609 m ² , no kuras 609 m ² – zeme zem ēkām.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra četrstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Teritorijas uzlabojumi	Nav īpašu teritorijas uzlabojumu.
Zemes vienības izmantošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Olaines novada teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamā OBJEKTA atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir sakopta. Uz zemes vienības atrodas dārza mājas pamati. Zemes vienība ir ierobežota ar metāla pinuma žogu.
Palīgēkas	Nav.
<i>Dārza māja (k.apz. 8080 020 1262 001) raksturojums</i>	
Ēkas kopējā platība	56,3 m ² .
Ēkas uzbūvēšanas gads	-
Stāvu skaits ēkai	Nav. Tikai pamati
Galvenais lietošanas veids	1110 – Viena dzīvokļa mājas.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks)	Pamati – dzelzsbetons/ betons; ārsienas – nav izbūvēts; pārsegumi – nav izbūvēts.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Nav izbūvēts.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums nav zināms) – V5. <i>V5 – Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.</i> <i>Ieiešana un uzturēšanās ēkā var apdraudēt veselību vai dzīvību, vai nav iespējama. Pamati izdrupuši, sienas novirzījušās no vertikālā stāvokļa, pārsegumi, jumta konstrukcija un jumta segums sabrukšanas stadijā vai iebrucis</i> (<i>Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi, sk. 09.02.2026.</i>) Fiziskais nolietojums, saskaņā ar pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4825R/25 – 70%. Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Izbūvētie pamati mitruma bojāti, plaisas, izdrupumi.
Ēkas iekšējās apdares stāvoklis	Nav izbūvēts.
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)	Nav izbūvēts.
Inženierkomunikācijas	Nav izbūvēts.
Plānojums	Nav izbūvēts.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Dārza mājiņas apbūve ar dārzkopības teritoriju.
Labākais izmantošanas veids	Vasarnīcu vai dārza mājiņu apbūve ar dārzkopības teritoriju.
Atrašanās vietas	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Olaines novadā, Olaines pagastā, Jāņupē.

raksturojums, apkārtnē	Sociālā infrastruktūra – vāji attīstīta. Apkārtnē dominē savrupmāju apbūve, mežu teritorija, dabas un apstādījumu teritorija. Līdz Olaines pilsētas centram ir ~ 21,6 km. Līdz Rīgas pilsētas centram ir 38,4 km. Tuvākā pirmsskolas mācību iestāde, vidusskola, slimnīca, VUGD daļa atrodas Iecavas pilsētā. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 1,3 km attālumā – veikals “Lats”. Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 0,6 km attālumā.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš.
Piezīmes	Ēkai ir izbūvēti tikai pamati – ēka netiek vērtēta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, jo nekustamo īpašumu tirgū konkrētajā vietā un novadā nav pieejami pirkuma/ pārdevuma darījumi, kas ir notikuši tikai ar zemi un ēkas pamatiem, tāpēc tiek vērtēta tikai zeme ar paaugstinošo korekciju par apbūvi. Atsevišķi tiek izdalīta arī pamatu vērtība.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir vasarnīcu vai dārza mājiņu apbūve ar dārzkopības teritoriju. Minimālā zemes vienības apbūves teritorija vasarnīcu vai dārza mājiņu apbūvei ir 600 m². Citi teritorijas izmantošanas veidi nav atļauti saskaņā ar Olaines novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.1.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
110.	Savrupmāju apbūve	1200 m ² ⁵	30		līdz 9 ⁵		30
111.	Vasarnīcu apbūve	600 m ²	30		līdz 9 ⁵		30
112.	Dārza māju apbūve	600 m ²	30		līdz 9 ⁵		30
113.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ⁵		30

Avots: Olaines novada teritorijas plānojuma grozījumi. Redakcija 2.2. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES UN APBŪVES „ATLANTIKA 36”, JĀNUPE, OLAINES PAGASTS, OLAINES NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 09.02.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Reģionu, novadu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos – ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Iegādājoties dārzu mājiņu, galvenie kritēriji, kuriem pievērš uzmanību pircējs ir – laba ēkas kvalitāte un ilgtspējīgi tās būvniecības risinājumi, sakārtota apkārtējā infrastruktūra, ērta piekļuve, laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība, apkārtnes teritorija.

Pieprasījums pēc dārzu mājiņu Olaines novadā ir pazemināts/vidējs, kas izskaidrojams ar vairākiem apstākļiem – zemo NĪ tirgus aktivitāti, ekonomisko pamatotību un izmantošanas iespējām, reģionālo izvietojumu. Vairāk tiek piedāvātas dārziņu mājiņas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī dārziņu mājiņas, kurām nepieciešams remonts. Dārziņu mājiņas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Olaines novadā tika reģistrēti 594 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Olaines pagastā tika reģistrēti 571 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdota neapbūvēta zeme, kas ir pārdota kā viss īpašums, nevis tā domājamās daļas ar lietošanas mērķi privātmājām tika reģistrēti 221 pirkšanas/pārdošanas darījumi, vidēji cenas svārstās no 1 līdz 57 EUR/m² robežās. Ar zemes platību no 600 m² līdz 1200 m² tika reģistrēti 117 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Vidēji cenas svārstās no 1 līdz 49 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 750 EUR līdz 32 000 EUR. Tika izskatīta tikai Jānupe un tās tuvākā apkārtnē. Līdz ar to tika reģistrēti 46 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētām zemes vienībām, kuras ir pārdoti kā viss īpašums, nevis tā domājamās daļas ar lietošanas mērķi privātmājām un zemes platību no 600 līdz 1200 m². Cenas svārstās no 1 līdz 43 EUR/m² robežās, vidēji 7 EUR/m². Cenas par visu īpašumu svārstās no 750 EUR līdz 26 000 EUR. Salīdzināmo objektu izvēlē svarīga ir zemes platība – zeme, uz kuras var veikt tikai vasarnīcu vai dārziņu māju apbūvi. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 09.02.2026.)

Nemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību, tas uzskatāms par vidēji eksponējamu īpašumu nekustamā īpašuma tirgū.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Olaines novads, Olaines pagasts, Jānupe ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- OBJEKTS sastāv no dārza mājiņas, nojumes un zemes vienības;
- 609 m², no kuras 609 m² – pārējā zeme;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, zemes vienības reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems;

- zemes vienība ir sakopta. Uz zemes vienības atrodas dārza mājas pamati. Zemes vienība ir ierobežota ar metāla pinuma žogu;
- zemes vienības izmantošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- saskaņā ar Olaines novada teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamā OBJEKTA atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija;
- labākais izmantošanas veids: vasarnīcu vai dārza mājiņu apbūve ar dārzkopības teritoriju;
- dārza mājiņas kopējā platība – 56,3 m², dārza mājiņai izbūvēti ir tikai pamati;
- ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai – V5. Fiziskais nolietojums, saskaņā ar pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4825R/25 – 70%. Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Izbūvētie pamati mitruma bojāti, plaisas, izdrupumi;
- nav pieejamas komunikācijas;
- piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – blakus atrodas ceļš;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- dzīvojamās mājas pārbūve tiks pabeigta atbilstoši tehniskajam projektam un specifikai;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša 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.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. 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. Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

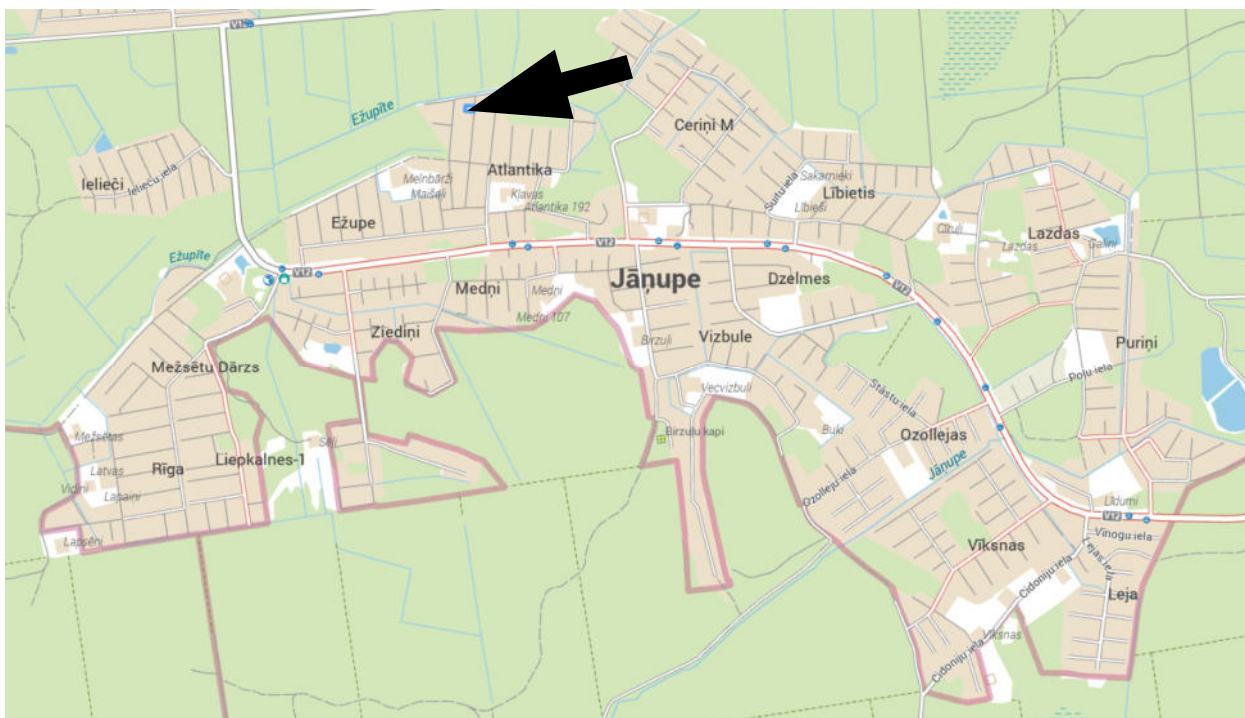
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo telpu nomas tirgus Olaines pagastā, Olaines novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām, kā arī izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanai.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.695551-24.060898-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F80800201262>, sk. 09.02.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.695551-24.060898-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F80800201262>, sk. 09.02.2026.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=80800201262>, sk. 09.02.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES UN APBŪVES „ATLANTIKA 36”, JĀNUPE, OLAINES PAGASTS, OLAINES NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 09.02.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



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)
	Dabas un apstādījumu teritorija kapsētām (DA1)
	Dabas un apstādījumu teritorija ar kultūrvēsturisku vērtību (DA2)

Transporta infrastruktūra

	Valsts galvenais autoceļš
	Valsts vietējais autoceļš
	Pašvaldības ceļš
	Iela, ceļš (pilsētā/ciemā)
	Plānotais valsts galvenais autoceļš
	Plānotais valsts vietējais autoceļš
	Plānotais pašvaldības autoceļš
	Plānotā iela, ceļš (pilsētā/ciemā)
	Dzelzceļš
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
	Pagasta robeža
	Pilsētas robeža
	Ciema robeža
	Zemes vienības (kadastra) robeža
	Ēka / būve

Avots: Olaines novada teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība un apbūve



3.,4.attēls. Zemes vienība un apbūve



5.,6.attēls. Zemes vienība un apbūve

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

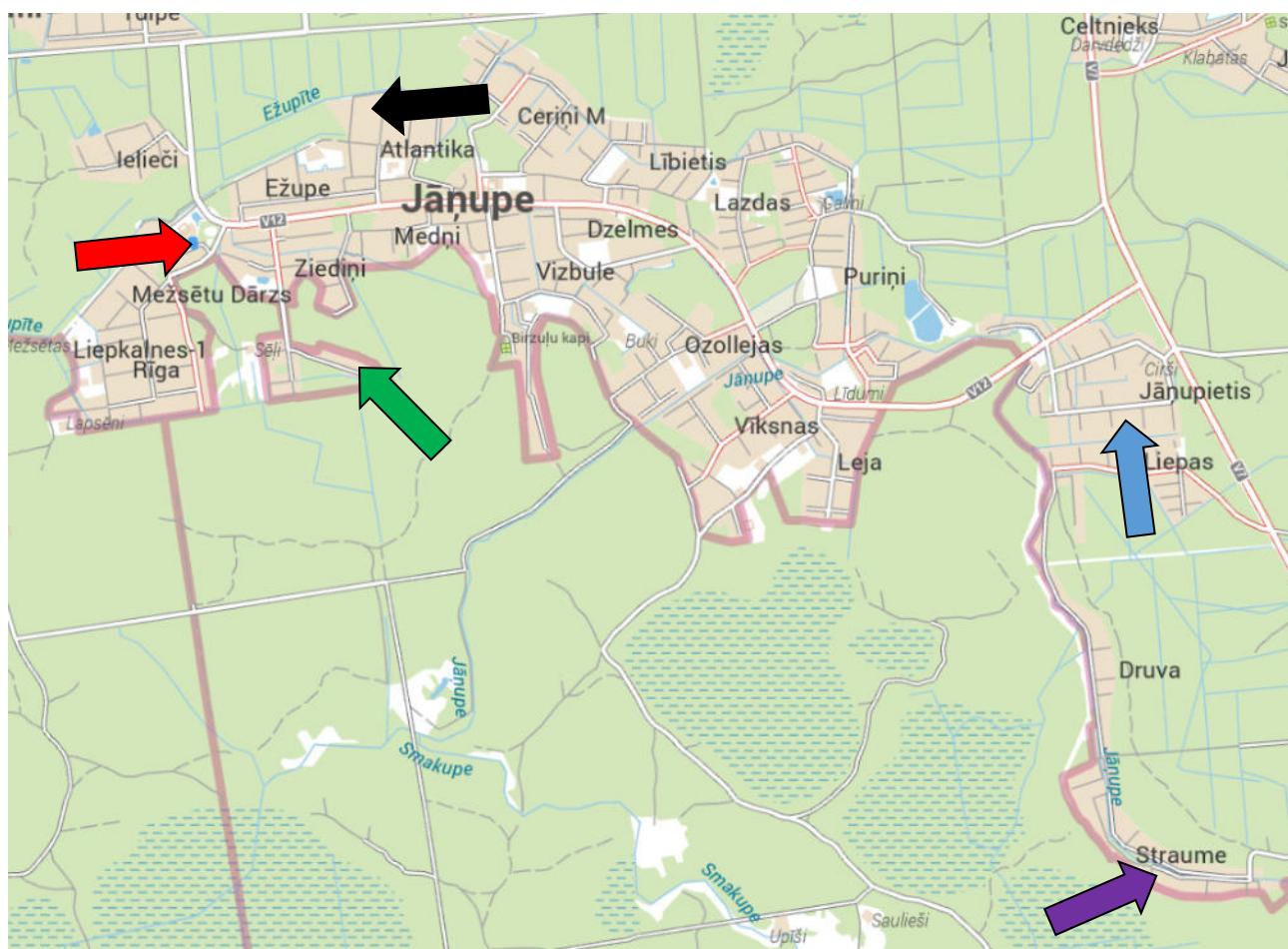
Ēkai ir izbūvēti tikai pamati – ēka netiek vērtēta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, jo nekustamo īpašumu tirgū konkrētajā vietā un novadā nav pieejami pirkuma/ pārdevuma darījumi, kas ir notikuši tikai ar zemi un ēkas pamatiem, tāpēc tiek vērtēta tikai zeme ar paaugstinošo korekciju par apbūvi.

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 īpašums Mežsētu Dārzs 76, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=80800200967, sk. 09.02.2026.	Īpašums atrodas Olaines novadā, Olaines pagastā, Jāņupē. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 615 m², t.sk., 615 m² – LIZ. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada februāris, pārdošanas cena: 5 000 EUR.
Objekts Nr.2 īpašums Jāņupietis 294, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=80800230720, sk. 09.02.2026.	Īpašums atrodas Olaines novadā, Olaines pagastā, Jāņupē. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 608 m², t.sk., 608 m² – zeme zem ēkām. Zemes vienības konfigurācija – regulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir valsts vai pašvaldība, netika atrasts atsavināšanas lēmums, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada aprīlis, pārdošanas cena: 3 960 EUR.
Objekts Nr.3 īpašums Olaines pag., Olaines nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=80800200848, sk. 09.02.2026.	Īpašums atrodas Olaines novadā, Olaines pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 643 m², t.sk., 643 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – regulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir valsts vai pašvaldība, netika atrasts atsavināšanas lēmums, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada decembris, pārdošanas cena: 6 000 EUR.
Objekts Nr.4 īpašums Olaines pag., Olaines nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=80800230628, sk. 09.02.2026.	Īpašums atrodas Olaines novadā, Olaines pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 742 m², t.sk., 742 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada maijs, pārdošanas cena: 5 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS

Olaines pagasts (Olaines novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/ly/c%5F%5F%5F56.691538-24.076890-14/bl%5F%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F80800200967>, sk. 09.02.2026.



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objektu Nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības un apbūves 1 m² tirgus vērtība ir 8,11 EUR.

Zemes vienības un apbūves (pamatu) tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$609 \text{ m}^2 \times 8,11 \text{ EUR/m}^2 = 4\,938,99 \text{ EUR}, \sim \mathbf{4\,900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

609 m² – zemes vienības platība,
8,11 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m2 cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Atlantika 36", Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	Īpašums Mežsētu Dārzs 76, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	Īpašums Jānupietis 294, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	Īpašums Olaines pag., Olaines nov.	Īpašums Olaines pag., Olaines nov.
Darījuma datums	2026-02	2024-02	2025-04	2024-12	2025-05
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūris forma	regulāra četrstūra forma	regulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	609	615	608	643	742
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		5000	3960	6000	5000
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		8,13	6,51	9,33	6,74
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		4	2	3	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		4	2	3	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,04	1,02	1,03	1,02
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		8,46	6,64	9,61	6,87
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	0	0	1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		0	0	0	2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	-1	-1	1
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	0	1	0
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas pamatiem		2	2	2	2
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		2	1	2	6
Korekcijas koeficients		1,02	1,01	1,02	1,06
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	8,11	8,62	6,71	9,80	7,29
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	4938,99				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	4900				

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Ēkai ir izbūvēti tikai pamati, tāpēc tiek vērtēta tikai zeme ar paaugstinošo korekciju par apbūvi. Lai izdalītu atsevišķi zemes vienības tirgus vērtību, tiek vērtēta zeme bez paaugstinošā koeficienta (skat. 3.tabulu).

3.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana, balstoties uz 1 m2 cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Atlantika 36", Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	īpašums Mežsētu Dārzs 76, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	īpašums Jānupietis 294, Jānupe, Olaines pag., Olaines nov.	īpašums Olaines pag., Olaines nov.	īpašums Olaines pag., Olaines nov.
Darījuma datums	2026-02	2024-02	2025-04	2024-12	2025-05
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūris forma	regulāra četrstūra forma	regulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	609	615	608	643	742
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		5000	3960	6000	5000
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		8,13	6,51	9,33	6,74
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		4	2	3	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		4	2	3	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,04	1,02	1,03	1,02
Pamatkorekcijas korigētā 1ha pārdošanas cena		8,46	6,64	9,61	6,87
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	0	0	1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		0	0	0	2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	-1	-1	1
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	0	1	0
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas pamatiem		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		0	-1	0	4
Korekcijas koeficients		1,00	0,99	1,00	1,04
Korigētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	7,95	8,46	6,58	9,61	7,15
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	4841,55				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	4800				

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 7,95 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$609 \text{ m}^2 \times 7,95 \text{ EUR/m}^2 = 4\,841,55 \text{ EUR}, \sim \mathbf{4\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

609 m² – zemes vienības platība,

7,95 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Apbūves tirgus vērtība

Atsevišķi tiek izdalīta arī pamatu vērtība: zemes vienības tirgus vērtība (ar paaugstinošo koeficientu korekcijai) – zemes vienības tirgus vērtība (bez koeficienta korekcijas):

4 900 EUR – 4 800 EUR = **100 EUR**, kur

4 900 EUR – zemes vienības tirgus vērtība ar paaugstinošo koeficientu,

4 800 EUR – zemes vienības tirgus vērtība bez paaugstinošā koeficienta.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā novērtējumu 2026.gada 9.februārī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 4 900

(četri tūkstoši deviņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 4 800 (četri tūkstoši astoņi simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 100 (viens simts eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000601901

Kadastra numurs: 80800201262

"Atlantika 36", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80800201262). Žurn. Nr. 300005150359, lēmums 09.07.2020., tiesnesis Helmutis Naglis			609 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 80800201262001). Žurn. Nr. 300008422546, lēmums 07.11.2025., tiesnese Sandra Zeire			
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.		1	
1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2020.gada 13.jūnija Uzziņa Nr.38-2/9-3/3266 par nekustamo īpašumu "Atlantika 36", Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā (kadastra numurs 80800201262) zemes vienības kadastra apzīmējums 80800201262. Žurn. Nr. 300005150359, lēmums 09.07.2020., tiesnesis Helmutis Naglis			
2.1. Pamats būves pievienošanai: 2025.gada 17.jūlija akts Nr. 4254 par nekustamā īpašuma atmešanu, Valsts zemes dienesta 2025.gada 7.novembra apliecinājums, 2025.gada 24.septembra Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4825R/25. Žurn. Nr. 300008422546, lēmums 07.11.2025., tiesnese Sandra Zeire			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 28.01.2026 11:40:59.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800201262

Adrese: "Atlantika 36", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

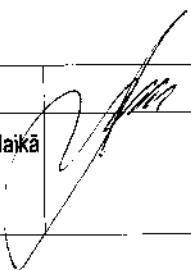
Robežas noteiktas atbilstoši Rīgas rajona Olaines pagasta TDP 1992.gada 10.aprīļa
20.sasaukuma 10.ārkārtējās sesijas lēmumam

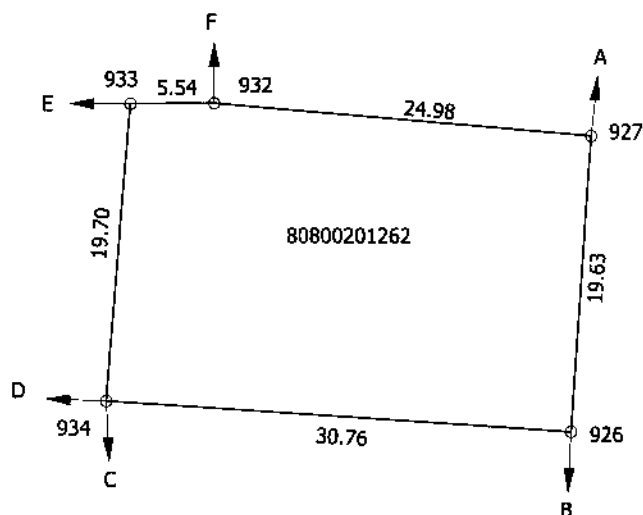
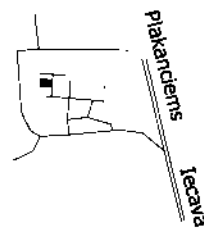
Robežas uzņemtas 2007.gada 04. janvārī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0609 ha

Zemes vienība ir kamerāli pārzīmēta

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.05.2020
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Ingrīda Antsone	12.05.2020



Robežojošās zemes:

- A - B d/s "Atlantika" zeme
- B - C d/s "Atlantika" ind.a.d.Nr.35
- C - D d/s "Atlantika" ind.a.d.Nr.20
- D - E d/s "Atlantika" ind.a.d.Nr.19
- E - F d/s "Atlantika" ind.a.d.Nr.18
- F - A d/s "Atlantika" ind.a.d.Nr.37

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.0609 ha

Mērnīeks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no
27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots
atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

02.04.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

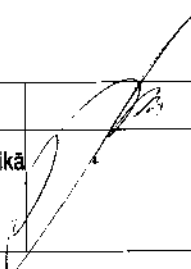
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800201262

Adrese: "Atlantika 36", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

Situācijas elementi uzņēmēti 2020.gada 02.aprīlī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0609 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.05.2020
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Ingrida Antsone	12.05.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800201262

Adrese: "Atlantika 36", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

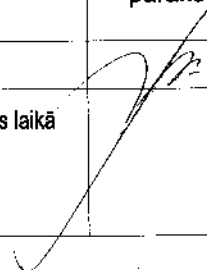
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0042 ha
----	---

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2020.gada 02.aprīlī

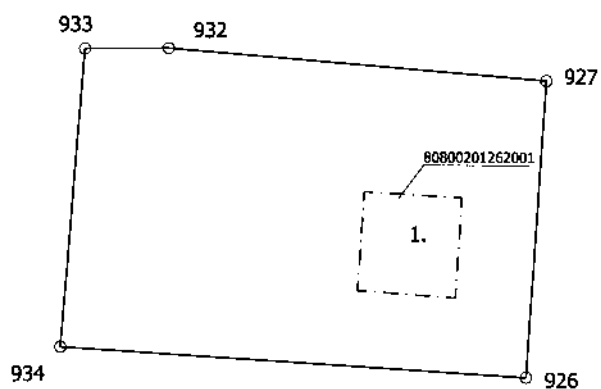
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0609 ha

Saskaņoja: Olaines novada pašvaldības Būvvaldes vadītāja	paraksts	Santa Rasa-Daukše	21.04.2020
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Galle	12.05.2020
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Ingrīda Antsone	12.05.2020



x=284400
y=503550



Plāna mērogs 1 : 500

Mērnieks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

02.04.2020

Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4825R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/4997)**

**Informācija par valstij piekritīgo mantu –
būvi (būves kadastra apzīmējums 8080 020 1262 001) –
„Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā
(turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Ilzes Metuzāles 2025. gada 17. jūlija aktu par nekustamā īpašuma atmešanu Nr. 4254, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas, reģistrācijas Nr. 90000014724, valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem, kā tiesiskais valdītājs norādīta fiziska persona – Genādijs Savelļevs, kurš saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Ilzes Metuzāles 2025. gada 17. jūlija aktu par nekustamā īpašuma atmešanu Nr. 4254 ir apliecinājis savu gribu atteikties no savām īpašuma tiesībām uz Nekustamo īpašumu, atmet to un atsakās no tā par labu valstij, kā tas paredzēts Civillikuma 1032. pantā un 930. panta piezīmē.
3. Nekustamais īpašums sastāv no būves (dārza māja (pamati) (būves kadastra apzīmējums 8080 020 1262 001)), ar adresi: „Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā.
4. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 8080 020 1262 001) saskaņā ar NĪVKIS datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Dārza māja (pamati), būves kadastra apzīmējums 8080 020 1262 001
1.	Apkures sistēma	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav
4.	Elektroapgāde	Nav
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	Nav
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav
11.	Ēkas apsekošanas datums	22.08.2007
12.	Kopējā platība (m ²)	56,3
13.	Apbūves laukums (m ²)	41,7
14.	Virszemes stāvu skaits	2 (saskaņā ar apsekošanu dabā – tikai pamati)
15.	Pazemes stāvu skaits	0
16.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas

Nr. p.k.	Rādītājs	Dārza māja (pamati), būves kadastra apzīmējums 8080 020 1262 001
17.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²
18.	Telpu grupu skaits	1
19.	Telpu skaits	2
20.	Ārsienu materiāls	Cits neklasificēts materiāls (saskaņā ar apsekošanu dabā – nav izbūvēts)
21.	Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls (saskaņā ar apsekošanu dabā – nav izbūvēts)
22.	Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls (saskaņā ar apsekošanu dabā – nav izbūvēts)
23.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
24.	Nolietojums	V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi (saskaņā ar apsekošanu dabā 70 %)
25.	Nolietojuma noteikšanas datums	Nav
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR	0,00
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR	0,00

5. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Dārza māja (pamati), 8080 020 1262 001	106 953	70%	32 086	Nē

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri noteikta:

6.1. fiskālā vērtība ir EUR 0,00 (nulle eiro, 00 centi);

6.2. universālā kadastrālā vērtība ir EUR 0,00 (nulle eiro, 00 centi).

7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.

8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav noteikti.

9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.

10. Piezīmes:

10.1. Nekustamais īpašums saistīts/ atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8080 020 1262) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 020 1262) 0,0609 ha platībā – „Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem:

10.1.1. īpašuma tiesības Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000601901 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas, reģistrācijas Nr. 90000014724, personā;

10.1.2. lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601;

10.1.3. kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri noteikta:

10.1.3.1. fiskālā kadastrālā vērtība ir EUR 1736,00 (viens tūkstotis septiņi simti trīsdesmit seši eiro, 00 centi) apmērā;

10.1.3.2. universālā kadastrālā vērtība ir EUR 1949,00 (viens tūkstotis deviņi simti četrdesmit deviņi eiro, 00 centi) apmērā;

10.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS un Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījuma Nr. 100000601901 datiem: nav noteikti.

10.2. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā avārijas, izbūvētie pamati mitruma bojāti, plaisas, izdrupumi, korodējusi armatūra. Pamati aizauguši ar kokiem un krūmiem;

10.3. Nekustamā īpašuma teritoriju ieskauj daļēji sabrucis metāla pinuma žogs.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Ilzes Metuzāles akts par nekustamā īpašuma atmešanu Nr. 4254	2025. gada 17. jūlijs	Orģināls (edoc formātā)	3

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

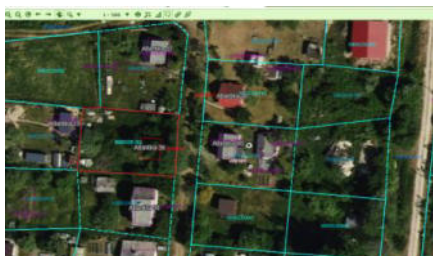
Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa
(būves kadastra apzīmējums Nr. 8080 020 1262 001)
„Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā

Būve (dārza māja (pamati)) (būves kadastra apzīmējums 8080 020 1262 001))

Apsekots 03.09.2025.



būve (kadastra apzīmējums 8080 020 1262 001)





zemes vienība (kadastra apzīmējums 8080 020 1262)



Veicot nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts:

Piebraukšana par valsts vietējo autoceļu autoceļu V12 Jāņupe-Mežsētas-Zīles, nogriežoties pa māju ceļu pašvaldības tiesiskā valdījumā esošā teritorijā (kadastra Nr. 80800201309) un pēc tam pa māju ceļu pašvaldības tiesiskā valdījumā esošā teritorijā (kadastra Nr. 80800201314).

Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā avārijas, izbūvētie pamati mitruma bojāti, plaisas, izdrupumi, korodējusi armatūra. Pamati aizauguši ar kokiem un krūmiem.

Nekustamā īpašuma teritoriju ieskauj daļēji sabrucis metāla pinuma žogs.

Apsekoja:

Ilona Kaļasa, NĪ pārvaldniece

Ilona.Kalasa@vni.lv

t.29180641



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

22.10.2025. Nr. ONP/1.12./25/8782-ND

Uz 26.09.2025 Nr. 2/9-3/6817

Valsts nekustamie īpašumi
eAdrese

Par informācijas sniegšanu par nekustamo īpašumu
“Atlantika” Nr.36, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā

Olaines novada pašvaldība (turpmāk - Pašvaldība) 2025.gada 26.septembrī saņēma VAS “Valsts nekustamie īpašumi” rakstu (reģistrēts ar Nr.ONP/1.12./25/7530-SD (29.09.2025.)) ar lūgumu Pašvaldībai sniegt informāciju par nekustamā īpašuma “Atlantika 36”, Jāņupē, Olaines pagastā, Olaines novadā, ar kadastra numuru 80800201262, apbūvēto zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80800201262 (turpmāk – Zemes vienība).

Pašvaldība informē, ka:

1. Ar Olaines novada pašvaldības domes 2022.gada 27.aprīļa saistošajiem noteikumiem Nr.SN5/2022 “Olaines novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” Zemes vienībai noteikta plānotā (atļautā) izmantošana - Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1), kas ir funkcionālā zona dārzkopības sabiedrību teritorijās, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
2. Saskaņā ar 2006.gada 20.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” zemes vienībai noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods 0601 – „Individuālo dzīvojamo māju apbūve”.
3. Uz Zemes vienību **neattiecas** likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.
4. Atbilstoši teritorijas plānojumam, Olaines novada teritorijā nav noteiktas degradētās teritorijas.
5. Zemes vienība atrodas dārzkopības sabiedrības “Atlantika” teritorijā, kur koplietošanas zemi apsaimnieko juridiska persona - dārzkopības biedrība “Atlantika” (reģ.Nr. 40003293080). Piekļuve pie Zemes vienības nodrošināta pa dārzkopības biedrības “Atlantika” koplietošanas zemi.

Izpilddirektors

Ģirts Batrags

Celma 25155040
inese.celma@olaine.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80800201262	-	0.0609 ha	100000601901	-	Olaines pagasts, Olaines novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1736	26.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1949	25.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1736	26.11.2025	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	1949	25.11.2025	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
80800201262	1/1	"Atlantika 36", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0609
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	1736	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1949	01.01.2025	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	Nosaukums
80800201262001	1/1	"Atlantika 36", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127	Dārza māja (pamati)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0609
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0609
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0609	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Mārtiņš Rudaks	04.01.2007

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80800201262001	1/1	"Atlantika 36", Jānupe, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127	Dārza māja (pamati)

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	56.3
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.08.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	0	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.):	56.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	56.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	56.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	56.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	56.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu 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:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80800201262001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamās telpas
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	22.08.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	0	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.):	56.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	56.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	56.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	56.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Projektētā platība	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	33.8	-
2	Projektētā platība	Dzīvojamā telpa	2	2.2	-	-	22.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	41.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	237.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par NĪVK IS reģistrēto datu labošanu	25.11.2025	11-09-Z/6035	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Būvvaldes izziņa	03.04.2008	79	Olaines pagasta padome
Būvvaldes izziņa	03.04.2008	79	Olaines pagasta Būvvalde
Būvju arhīva lieta	28.08.2007	-	Valsts zemes dienests
Būvju arhīva lieta (vēsturiskā)	30.07.2007	-	VALSTS ZEMES DIENESTS; DAŽĀDI
Būvatļauja	26.07.2007	07/2007/26-2	Olaines pagasta būvvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	-
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls	-
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	80800201262	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Olaines pagasta zemesgrāmata	07.11.2025	-
Olaines pagasta zemesgrāmata	09.07.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.05.2020	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Apgrūtinājumu plāns	02.04.2020	-	Sertificēts mērnieks Anda Gaile
Situācijas plāns	02.04.2020	-	Sertificēts mērnieks Anda Gaile
Zemes robežu plāns	02.04.2020	-	Sertificēts mērnieks Anda Gaile
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.11.2018	3/1-6/14715	Valsts nekustamie īpašumi
Ministru kabineta rīkojums	06.11.2018	580	Ministru kabinets
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	19.12.2012	17,13	Olaines novada dome
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	19.12.2012	17,13	Olaines novada dome
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	23.04.2008	11-01LR1/162	LR VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Būvvaldes izziņa	03.04.2008	79	Olaines pagasta padome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	03.04.2008	872	Olaines pagasta padome
Cits dokuments	30.07.2007	2190	Olaines pagasta padome
Būvatļauja	26.07.2007	07/2007/26-2	Olaines pagasta būvvalde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	30.01.2007	-	SIA "Latvijas valsts mērnieks" Rīgas birojs
Personas iesniegums	06.12.2006	-	Fiziska persona
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	10.04.2006	20.sas.10.ses.	Olaines pagasta Tautas deputātu padome

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