

ATSKAITE
par neapbūvētas zemes vienības
(kad apz. 8080-015-0324; 654 m²)
“Tulpe 85”, Rājumos,
Olaines pag., Olaines nov.
iespējamās vērtības noteikšanu



2026. V.

Rīgā 31. V. 2026.

Olaines novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis iespējamās tirgus vērtības noteikšanu **neapbūvētai zemes vienībai "Tulpe 85" (kadastra apzīmējums 8080-015-0324) Olaines novada Olaines pagasta Rājumu ciemā, 654 m² platībā.**

Mana darba uzdevums bija noteikt neapbūvētas zemes vienības iespējamo tirgus vērtību z.v. atsavināšanai.

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

neapbūvētas zemes vienības "Tulpe 85" (kad. apz. 8080-015-0324, 654m² platībā) Olaines pagasta Rājumu ciemā iespējamā tirgus vērtība zemes vienības atsavināšanai varētu būt EUR 4 770 (četri tūkstoši septiņi simti septiņdesmit euro).

Vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 31.V.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 49 31 54

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>	<i>4</i>
<i>Objekta novietojums</i>	<i>9</i>
<i>Zemes vienības (kad apz. 8080-015-0324) Rājumos attēli</i>	<i>10</i>
<i>Vērtējumā izmantotā dokumentācija</i>	<i>11</i>
<i>Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi, u.c.</i>	<i>11</i>
<i>Vērtības aprēķini</i>	<i>12</i>
<i>Tirgus un patiesās vērtības definīcijas</i>	<i>12</i>
<i>Izvilumi no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma</i>	<i>12</i>
<i>Labākā un efektīvākā izmantošana</i>	<i>12</i>
<i>Vērtēšanas pieejas</i>	<i>13</i>
<i>Vērtību ietekmējošie faktori</i>	<i>14</i>
<i>Tirgus situācija</i>	<i>14</i>
<i>Zemes gabala iespējamās patiesās (nosacītās) aprēķins</i>	<i>14</i>
<i>Slēdziens</i>	<i>17</i>

Pielikumi

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Nekustamā īpašuma	sastāvs (pēc kadastrs.lv)	Atbilstoši kadastrs.lv datiem NĪ (kad. Nr. 8080-015-0324), veido 654 m ² liela zemes vienība, kad. apz. 8080-015-0324, - neapbūvēts zemes gabals. Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība uz 22.12.2025. - EUR 1 864. Zemes vienības universālā kad. vērtība uz 01.01.2025. - EUR 2 093.
	nosaukums	n/u.
	adrese	"Tulpe 85", Rājumi, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127.
	atrašanās vieta	Olaines novadā, Olaines pagasta Rājumu ciemā, DKS "Tulpe" teritorijā, pie autoceļa V12 "Jāņupe-Mežsētas-Zīles"; autoceļa V7 "Baloži-Plakanciems-Iecava" labajā pusē, ~3 km no tā.
	izvietojums un konfigurācija	Taisnstūra forma. ZG izvietots starp Cielavu ielu un vietējas nozīmes ceļu "Griezes-Robežas"; netālu no tā krustojuma ar autoceļu V12 "Jāņupe-Mežsētas-Zīles"
	īpašnieki (pēc kadastrs.lv, zemesgrāmata.lv)	Olaines novada pašvaldībai, reģ.Nr. 90000024332, īpašums. Īpašumtiesības nostiprinātas Olaines pag. zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000589876
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		Apskati un vērtējuma sagatavošanu veica sertificēts NĪ vērtētājs Jānis Rīdūzis. Apskate veikta 2026. gada 21. maijā. Iespējamā vērtība tiek noteikta uz 2026. gada 31. maiju.
Vērtējuma pasūtītājs		Olaines novada pašvaldībai, reģ.Nr. 90000024332, īpašums.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt zemes vienības iespējamo vērtību, ZG-la iespējamai atsavināšanai.
Vērtēšanas mērķis		Iespējamās 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. 8080-015-0324 apgrūtinājumi	īres, nomas līgumi	Nav uzrādīti/-tas.
	hipotēka	
	citas lietu tiesības	Kadastrs.lv - uzrādīts apgrūtinājums: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.003 ha. zemesgrāmata.lv - uzrādīti apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. - 0.0046 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. - 0.0107 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem. - 0.0028 ha.
	citi	N/u
	ESG faktori	Plūdu riski un plūdu draudi nav uzrādīti (avots: https://geodata.lv/gmc.lv). Datu par krasta erozijas, karstuma vilnu, savvaļas ugunsgrēku, - vētru, kā arī īpaši smagu nokrišņu riskiem nav.

Zemes vienības (kad. apz. 8080-015-0324)	Atbilstoši vietnes olaine.lv datiem vērtējamais zemes gabals atrodas - "Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)"
atļautais izmantošanas veids	Noteiktais lietošanas mērķis - individ. dzīvojamo māju apbūve.
Līdzšinējais izmantošanas veids	Netiek izmantots.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilstoši Olaines nov. teritorijas plānojumu regulējošajiem normatīvajiem aktiem.
---	--

Izmantotie avoti	- zemesgramata.lv; kadastrs.lv; rop.lv; cenubanka.lv; geolattvija.lv; olaine.lv; lvportals.lv; melioracija.lv; ozols.gov.lv/pub; - karšu materiāls no www.balticmaps.eu , ©Karšu izdevniecība Jāņa Sēta; lvceli.lv; latvijaskarte.com; SIA "ARCO REAL ESTATE un SIA "Latīo" sagatavotie NĪ tirgus apskati; u.c..
Īpašie pieņēmumi un piezīmes	Konkrētajā gadījumā tiek noteikta NĪ patiesā vērtība, kas šajā gad. varētu neatšķirties 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	Rājumu ciemā, attālināti no novada centra.
Apkārtējā apbūve, īpašumi	DKS "Tulpe" daļībnieku īpašumi.
Piebraukšana	Pa asfaltētu /grantētu autoceļu V12 "Jāņupe-Mežsētas-Zīles"; pa pagasta vietējas nozīmes grants klājuma ceļiem.

Zemes vienības iespējamā patiesā vērtība, EUR
(nosacītā cena)

4 770

Zemes vienības parametri un raksturojums

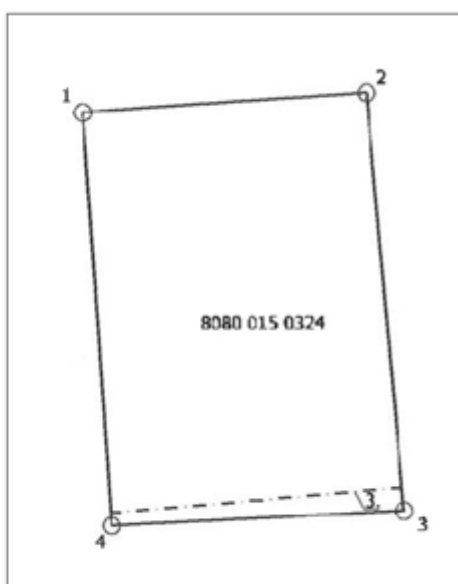
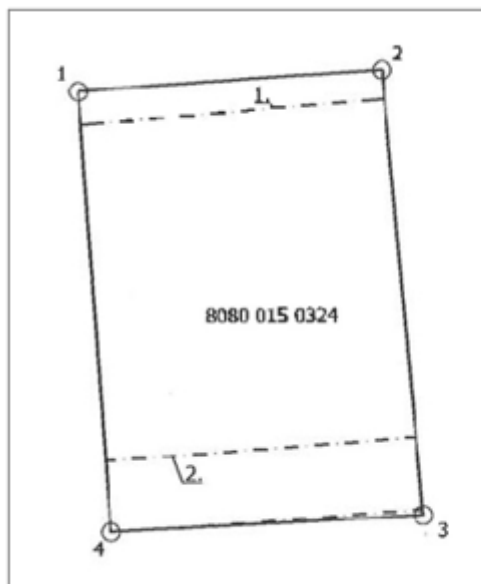
NĪ, Olaines pag. Rājumā	
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000589876
NĪ kadastra Nr.	8080-015-0324
Zemes vienības kadastra apzīmējums	8080-015-0324
Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība 22.12.2025., EUR	1 864
Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība 01.01.2025., EUR	2 093
Zemes vienības platība, m ²	654
ZG konfigurācija	Taisnstūra forma

Zemes vienības lielākās daļas atļautais pamatizmantošanas veids:	"Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)"			
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	?	Nē	?
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	Stūra	Iekškvartāls	X
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais:	X	Cits: Atbilstoši teritorijas plānojumam	
Inženierkomunikācijas	Municipālās			
Elektroapgāde	Ir iespējama		Centralizēta	
Gāze	nav			
Ūdensapgāde	nav		Blakus zemes gabalos.	
Kanalizācija	nav		Lokāla blakus īpašumos	
Zemes gabala raksturojums:				
Reljefs	līdzens			
Forma	neregulārs daudzstūris			
Izskats	senāk bijis kopts			
Apzāļojums	vietām			
Nožogojums:	teritorija norobežota ar metāla stieple pinuma sētu			
Apkārtnes uzlabojumi				
Piebraucamie ceļi/ielas	ar grants segumu			
Ietves	nav			
Ielu apgaismojums	nav			
Apstādījumi	nav			
Notekūdeņu kanalizācija	Nav datu			
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni u.c.:				
Kadastrs.lv uz ZG-la atzīmētā būve dabā neeksistē.				
Līdzīgi, kā visas 70./80. -jos gados Olaines pusē veidotās DKS, arī Rājumu ciems atrodas zemās, purvainās vietās.				

Zemāk dati no 14.IV.2019. izstrādātā ZG apgrūtinājumu plāna:

Apgrūtinājumu saraksts:

- | | |
|----|---|
| 1. | 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0046 ha |
| 2. | 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0107 ha |
| 3. | 7312010400 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem 0.0028 ha |



Timeklis par Rājumu ciemu

Avots: <https://enciklopedija.lv/skirklis/170742-R%C4%81jumi>

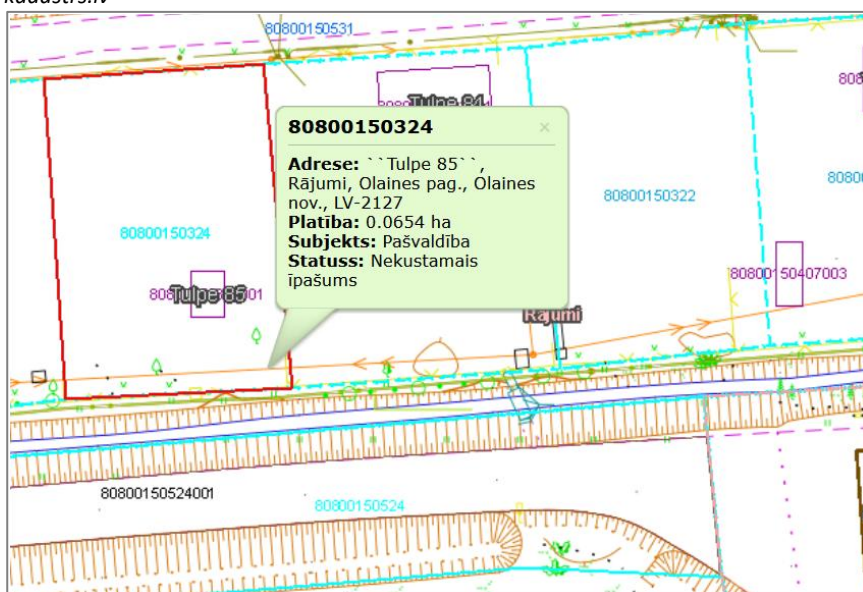
"...Rājumi ir vidējciems Olaines novada Olaines pagastā. Ciems atrodas 20 km uz dienvidaustrumiem no Olaines novada centra Olaines, 23 km uz DA no Olaines pagasta centra Jaunolainē, 40 km uz dienvidiem no Latvijas galvaspilsētas Rīgas (centra). Rājumi atrodas netālu no Olaines novada robežas ar Jelgavas novadu. Ciemam raksturīga blīva privātmāju apbūve.

Rājumu iedzīvotāju skaits 2022. gadā – 133.

Uz Rājumiem var nokļūt, braucot uz dienvidiem no Rīgas pa valsts nozīmes autoceļu A8 (Rīga–Jelgava–Lietuvas robeža (Meitene)), pie Pēterniekiem veicot kreiso pagriezienu un turpinot ceļu dienvidaustrumu virzienā, kā arī braucot pa autoceļu V7 (Baloži–Plakanciems–Iecava) līdz Dāviem un turpinot ceļu uz dienvidrietumiem. Sabiedriskā transporta pakalpojumi uz Rājumiem nav pieejami. Tuvākās pieturvietas ir pie Olaines pagasta Dāviem – "Dāvji" un "Rājumu ceļš", kur kursē a/s "Liepājas autobusu parks" autobuss maršrutā Nr. 6859 Rīga (Elizabetes iela)–Mežsētas.

Rājumi pēc sava plānojuma Olaines novadā ir kategorizēti kā dārzciems, tādēļ ciemā ir ierobežota funkcionālo pakalpojumu pieejamība un infrastruktūra....."

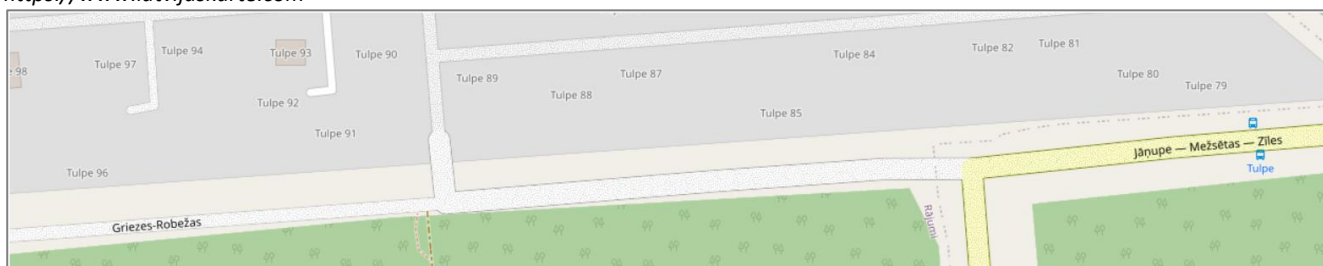
kadastrs.lv



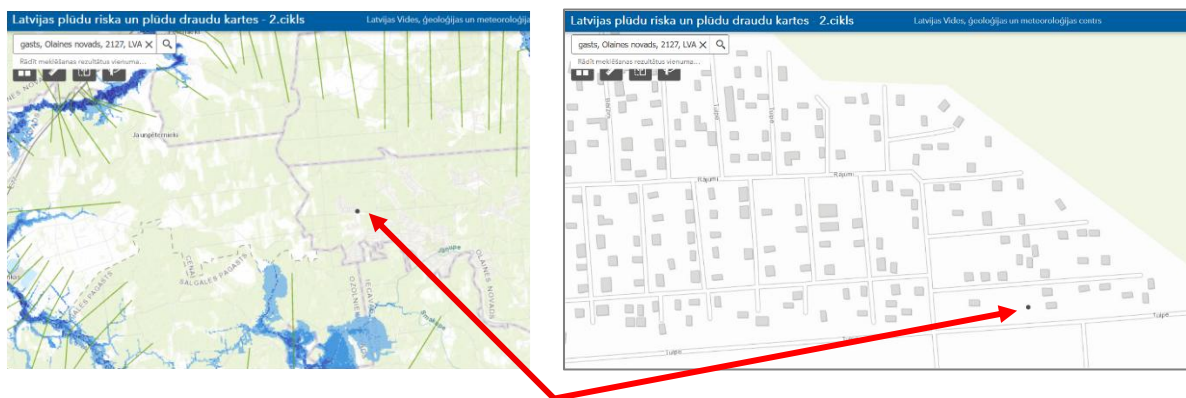
<https://lvceli.lv>



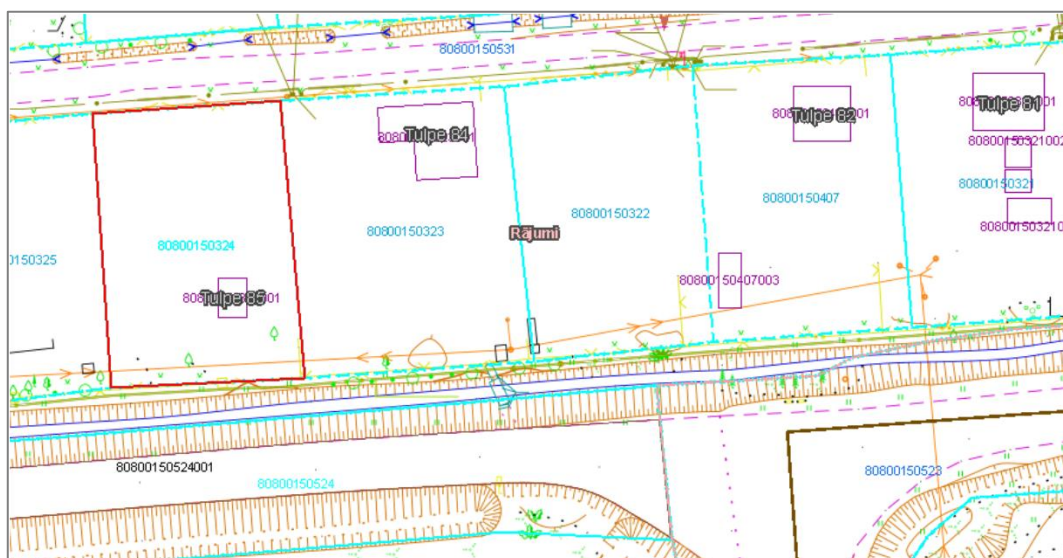
<https://www.latvijaskarte.com>



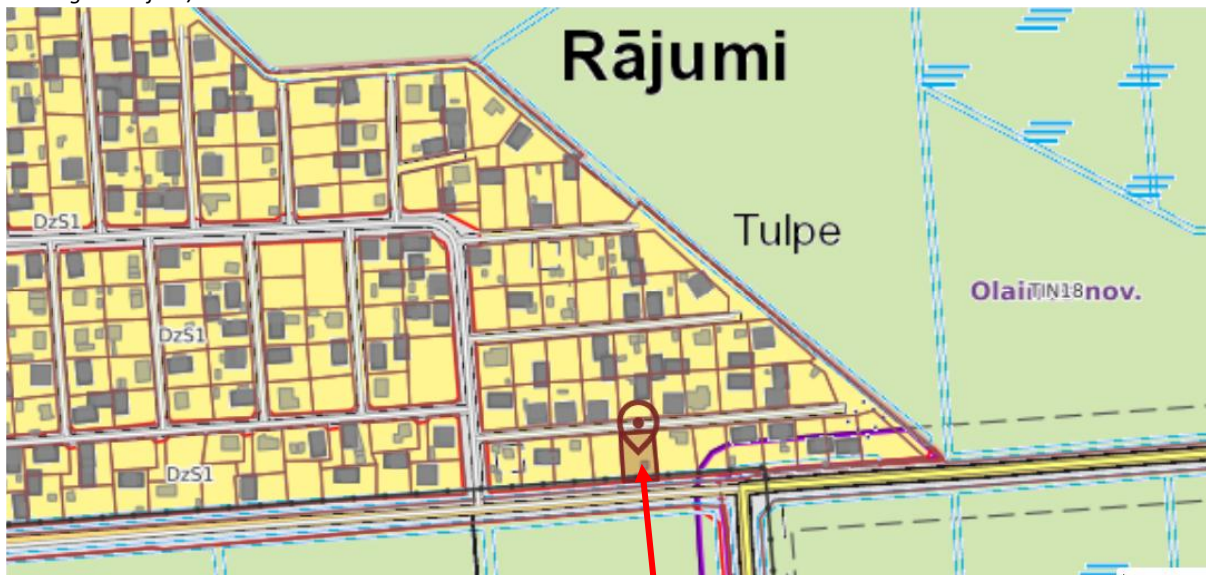
Avots: <https://geodata.lvqmc.lv/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8cee7f5e1e26458bbc23275bd79a6ec2>



Avots: kadastrs.lv



Avots: geolattija.lv/



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

- 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
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko un hidroloģisko novērojumu stacijām un posteļiem, monitoringa punktiem
- Valsts aizsargjamā kultūras pieminekļa teritorija
- Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija

Funkcionālais zonējums

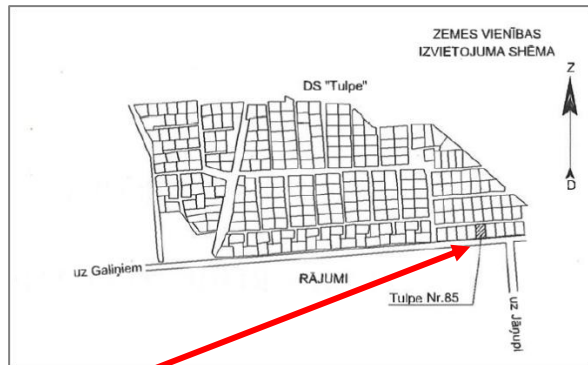
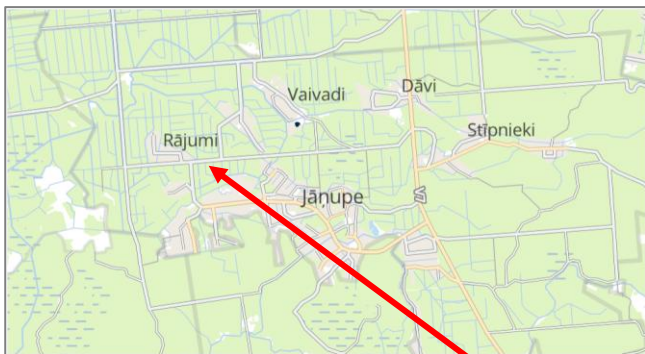
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)
- Publiskās apbūves teritorija (P)

Inženierbūvju līnijveida objekti

- 330 kV elektrolīnija
- 110 kV elektrolīnija
- 20 kV elektrolīnija
- Sadales gāzesvads
- Augstā spiediena gāzesvads
- Zemā un vidējā spiediena gāzesvads

Objekta novietojums

Avoti: tīmeklī atrodamie materiāli



<https://www.melioracija.lv/?loc=502702;284669;13>



Zemes vienības (kad apz. 8080-015-0324) Rājumos attēli

(fotofiksācija 2026.21.V.)



Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Kadastra informācijas sistēmas informācija (*kadastrs.lv*).
- Olaines novada teritorijas plānojumu reglamentējošie normatīvie dokumenti.
- 2019. sagatavoti z.v., kad.apz. 8080-015-03246, Zemes robežu/apgrūtinājumu / situācijas plāni.
- Tīmekļa info (*piem.: geolativija.lv; ss.com, kadastrs.lv; zemesgrāmata.lv; olaine.lv u.c.*).
- Pasūtītāja iesniegtā informācija.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi, u.c.

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

Vērtības aprēķini

Tirgus un patiesās vērtības definīcijas

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

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

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

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

Izvilumi no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma

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

(1. Pants, punkts 6)

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

....

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

(4. Pants, punkts 8)

Labākā un efektīvākā izmantošana

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

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

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

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

Vērtības bāze

No Latvijas standarta LVS 401-2013 „Īpašumu vērtēšana”

3.11. Vērtības bāze

3.11.1. Vērtības bāze ir vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.

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

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

- Pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība,
- 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 leguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.
- 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 salīdzinātā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos 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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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

3.23. Izmaksu pieeja

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

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

Novērtējot šo objektu, pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Vērtību ietekmējošie faktori

Atrašanās attālinātā 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

Olaines pagasta Vaivodu 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 ~3 EUR/m² līdz pat ~12 EUR/m², attiecīgi piedāvājumi bijuši- līdz pat 185 EUR/m².

Iespējamā vērtība tiek noteikta aprēķinu gaitā mēģinot salāgot pēdējos gados notikušus darījumus. Tika izvēlēti ZG-ar nosacīti līdzīgu izmēru, salīdzināmu atrašanās vietu, izmantošanas veidu zemes gabaliem dārzkopības sabiedrībās Rājumu ciemā un apkārtnē.



Darījumu /piedāvājumu izvietojums Rājumos (2022./2026.)

Zemes gabala iespējamās patiesās (nosacītās) aprēķins

Vērtības aprēķinā salīdzinājumam izmantoti pēdējos 3 gados notikušie darījumi ar līdzīgas platības un līdzīgas iespējamās izmantošanas zemes gabaliem Olaines pag. Rājumu ciemā izvietotajās DS.

Izmantoti dati no datu bāzes *cenubanka.lv*.

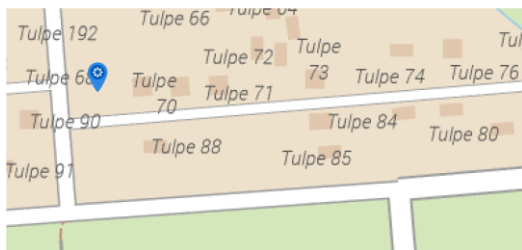
Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1: ZG "Tulpe 68" Olaines pag. Rājumu ciemā, DKS "Tulpe" teritorijā. Platība 815,0 m². Neapbūvēts.

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

Netālu no vērtējamā ZG-la.

Pārdevums 2022.V.. Cena – EUR 5 000 jeb ~6,13 EUR/m².



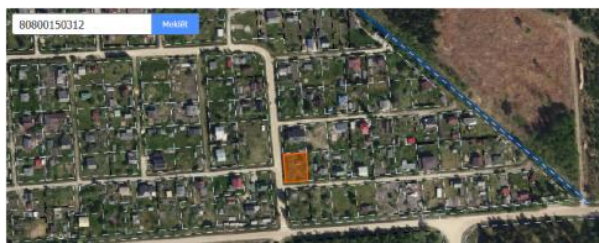
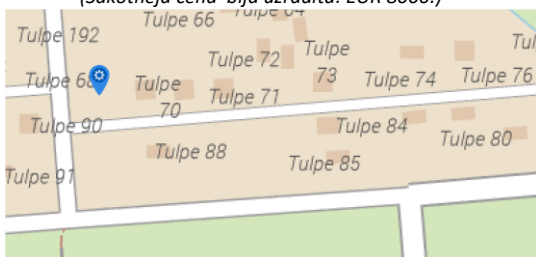
Nr.2: ZG "Tulpe 102" Olaines pag. Rājumu ciemā, DKS "Tulpe" teritorijā. Platība 677,0 m². Neapbūvēts.
 Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)" Apgrūtinājumi: nav uzrādīti.
 Netālu no vērtējamā ZG-la.
 Pārdevums 2023.V.. Cena – EUR 3 750 jeb ~5,54 EUR/m².



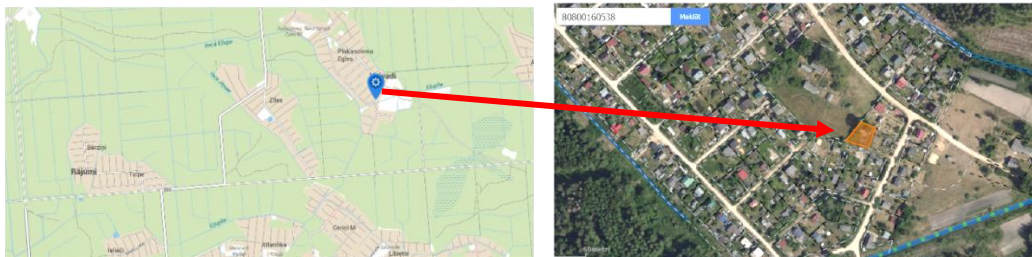
Nr.3: ZG "Tulpe 68" Olaines pag. Rājumu ciemā, DKS "Tulpe" teritorijā. Platība 611,0 m². Neapbūvēts.
 Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)" Apgrūtinājumi: nav uzrādīti.
 Netālu no vērtējamā ZG-la.
 Pārdevums 2025.VII.. Cena – EUR 7 500 jeb ~12,27 EUR/m².

Sludinājuma texts:

"...Zeme Rājumi, d/s Tulpe kas piemērota dzīvojamās mājas vai vasarnīcas būvniecībai. Nav apgrūtinājumu. Elektrība netālu (aptuvenās pievilkšanas izmaksas ap 1100, - eur plus projektēšana), ceļš iet tieši gar zemes gabalu. Ir tikai divi tiešie kaimiņi. Klusa apkārtnē. Ir sēta visai teritorijai. Tuvākie veikali nepilna kilometra attālumā. ...
 (Sākotnēja cena bija uzrādīta: EUR 8000.)



Nr.4: ZG "Vaivadi 125" Olaines pag. Vaivadu ciemā, DKS "Vaivadi" teritorijā. Platība 606,0 m². Neapbūvēts.
 Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)" Aprūtinājumi: nav uzrādīti.
 Pārdevums 2025.VI.. Cena – EUR 8 550 jeb ~14,11 EUR/m².
 (VAS "Valsts nekustamie īpašumi" šo ZG-lu izsolīja 2025.gada IV./V... Sākotnējā cena – EUR 2800



Aprēķins

	Tulpe 85	Salīdzināmie īpašumi			
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4
		ZG "Tulpe 78" DKS "Tulpe"	ZG "Tulpe 102" DKS "Tulpe"	ZG "Tulpe 68" DKS "Tulpe"	ZG "Vaivadi 125" DS-bā "Vaivadi"
Pārdošanas cena, EUR		5 000	3 750	7 500	8 550
Platība, m2	654	815	677	611	606
Cena, EUR/m2		6,13	5,54	12,27	14,11
Laiks		2022.V	2023.V.	2025.VII.	2025.VI.
Atļautais izmant veids	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1
Ekonomiskās aktivitātes/ attīstības perspektīvas		-	-	-	-
Koriģētā cena, EUR/m2		6,13	5,54	12,27	14,11
Korekcijas koeficienti:					
darījuma noslēgšanas laiks		10%	7%	3%	3%
atrašanās vieta		-5%	-10%	-10%	-10%
izmantošanas veida korekcija		-	-	-	-
zemes platība		-5%	-7%	-5%	-6%
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	-	-	-
labiekārtotības pakāpe		-	-	-	-
piekļuves iespējas		-	-	-	-3%
zemesgabala forma		-	-	-	-
paaugstināts gruntsūdeņu līmenis		-	-10%	-10%	-20%
apgrūtinājumi t.sk (uz ZG esošas būves, to fragmenti utml)		-	-	-	-
Pārrēķina koeficients		0%	-20%	-22%	-36%
Reducētā vērtība, EUR/m2		6,13	4,43	9,57	9,03
Vidējā reducētā m2 vērtība, EUR	7,29				
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	4 769				
Vērtējamā zemes gabala vērtība noapaļojot, EUR	4 770				
jeb EUR/m2	7,29				

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā neapbūvētas zemes vienības "Tulpe 85" iespējamā patiesā (nosacītā) vērtība ZG atsavināšanai **noapaļojot varētu būt EUR 4 770 jeb ~ 7,29 EUR / m².**

Slēdziens

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

- neapbūvētas zemes vienības "Tulpe 85" (kad. apz. 8080-015-0324, 654m² platībā) Olaines pagasta Rājumu ciemā iespējamā tirgus vērtība, zemes vienības atsavināšanai, varētu būt EUR 4 770 (četri tūkstoši septiņi simti septiņdesmit euro) jeb ~7,29 EUR / m².

Tirgus vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 31.V.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 novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonāksanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.

Jānis Rīdūzis

Sertifikāts Nr.60

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

KOPIJA



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATPAK
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

19.05.2026. Nr. ONP/1.12./26/4123-ND

Jānis Rīdūzis

e-pasts: janis.riduzis@gmail.com

Par nekustamā īpašuma (zemes) novērtēšanu

Olaines novada pašvaldība, lūdz veikt nekustamā īpašuma – zemes novērtēšanu **dārzkopības sabiedrībā "Tulpe" Nr.85, Rājumi**, Olaines pagasts, Olaines novads, **zemes vienības kadastra apzīmējums 80800150324, 0.0654 ha platībā.**

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods 0601- Individuālo dzīvojamo māju apbūve, piekrītošā platība 0.0654 ha.

Nekustamā īpašuma plānotā (atļautā) izmantošana: Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Teritorijas plānojuma 2.2. redakcija (spēkā no 06.08.2025.)

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem zemes vienības:

Fiskālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 1864,00

Universālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 2093,00

Īpašuma tiesības ierakstītas Rīgas rajona tiesas, Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā **Nr. 100000589876, Kadastra numurs: 80800150324**, adrese/atrašanās vieta: **"Tulpe 85", Rājumi, Olaines pag., Olaines nov.**, Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība. Žurnāls Nr. 300004876158, lēmums 04.06.2019.

Vērtējums nepieciešams 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:

Rīgas rajona tiesas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000589876; zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kad.apz. 80800150324.

Izpildedirektors

G.Batrags

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

Celma 2515 5040
inese.celma@olaine.lv

Informāciju pieprasīja Inese Celma 19.05.2026 13:56:58

RĪGAS RAJONA TIESA

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000589876

Kadastra numurs: 8080 015 0324

Adrese: "Tulpe 85", Rājumi, Olaines pag., Olaines nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80800150324). Žurn. Nr. 300004876158, lēmums 04.06.2019, tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa		654 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
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 kods 90000024332.	1	
1.2.	Pamats: Olaines novada pašvaldības 2019.gada 24.maija uzziņa Nr.ONP/4.7./19/2596-ND. Žurn. Nr. 300004876158, lēmums 04.06.2019, tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0046 ha	
1.2.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0107 ha	
1.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem.	0.0028 ha	
1.4.	Pamats: Olaines novada pašvaldības 2019.gada 24.maija uzziņa Nr.ONP/4.7./19/2596-ND, zemes vienības apgrūtinājumu plāns. Žurn. Nr. 300004876158, lēmums 04.06.2019, tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8080 015 0324
Adrese: "Tulpe 85", Rājumi, Olaines pagasts, Olaines novads

Pilns izstrāves pamācījums uz Olaines novada domes 2017. gada 24. maija sēdes protokola pielikuma Nr. 6.22.p.
„Par rezerves zemes fondā iekļauto zemes gabalu un zemes gabalu, kas nav iznomāti īpašuma tiesību atjaunošanai,
pikriktību pašvaldībai”

Pilns izgatavots instrumentāli uzņemot 1992. gada 10. novembrī vienībai ar ierakstīšanas metodi apņemtā noteiktās robežas

Robežas uzņemtas: 2019. gada 13., un 24. martā

Plāna mērogs: 1:500

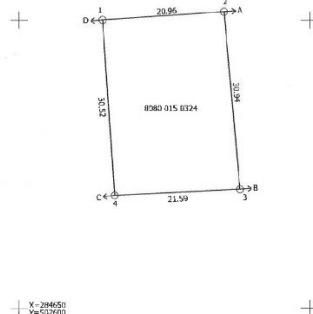
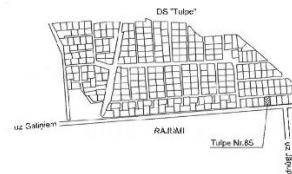
Zemes vienības platība: 0.9654 ha



SIA "MaksGeo" valdes loceklis	<i>[Signature]</i>	Maksims Polomons	14.04.2019.
Ierosinātāja ir informēta par kadastrālās uzņemšanas laika veikto darbu, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Olaines novada pašvaldības pilnvarotais pārstāvis Olga Sokolova	14.04.2019.

ZEMES VIENĪBAS UZŅĒMĒTA
Koordinātu sistēma LKS92 TM
Mēroga koeficients: 0.9999600

ZEMES VIENĪBAS
IZVĒRTĒJUMA SHĒMA



Robežojamo zemes vienību saraksts

no A līks R: 8080 015 0325 "Tulpe 84", Rājumi, Olaines pagasts, Olaines novads
no B līks C: 8080 015 0331
no C līks D: 8080 015 0325
no D līks A: 8080 015 0331

Plāna mērogs: 1:500
Zemes vienības platība: 0.9654 ha

Mērnieks Inga Čerņa (sert Nr. AB000000101, derīg. no 14.06.2013.
1122.13.06.2023) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši
Mērnieku likuma 2011. gada 27. decembra noteikumu Nr. 1015
"Zemes kadastrālās uzņemšanas noteikumi"

Inga Čerņa 14.04.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8080 015 0324
Adrese: "Tulpe 85", Rājumi, Olaines pagasts, Olaines novads

Situācijas elementi uzņemti: 2019. gada 13., un 24. martā

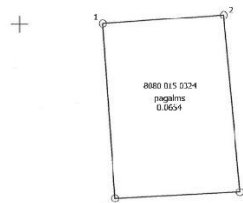
Plāna mērogs: 1:500

Zemes vienības platība: 0.9654 ha



SIA "MaksGeo" valdes loceklis	<i>[Signature]</i>	Maksims Polomons	14.04.2019.
Ierosinātāja ir informēta par kadastrālās uzņemšanas laika veikto darbu, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Olaines novada pašvaldības pilnvarotais pārstāvis Olga Sokolova	14.04.2019.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA											
	Arhitektūra	Augu dārzi	Pļavas	Gadinas	Kaķi	Kūnīši	Plūvi	Arhitektūra	Arhitektūra	Arhitektūra	Arhitektūra	Arhitektūra



X=204650
Y=502600

Plāna mērogs: 1:500

Mērnieks Inga Čerņa (sert Nr. AB000000101, derīg. no 14.06.2013.
1122.13.06.2023) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši
Mērnieku likuma 2011. gada 27. decembra noteikumu Nr. 1015
"Zemes kadastrālās uzņemšanas noteikumi"

Inga Čerņa 14.04.2019.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80800150324	-	0.0654 ha	100000589876	-	Olaines pagasts, Olaines novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800150324	1/1	"Tulpe 85", Rājumi, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0654
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	1864	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2093	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
80800150324001	1/1	"Tulpe 85", Rājumi, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0654	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.05.2025	7312050201	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0003	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Inga Geriņa	14.04.2019
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Māris Virkavs	10.11.1992

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Olaines pagasta zemesgrāmata	04.06.2019	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Apgrūtinājumu plāns	14.04.2019	-	Sertificēta mērniece Inga Geriņa
Situācijas plāns	14.04.2019	-	Sertificēta mērniece Inga Geriņa
Zemes robežu plāns	14.04.2019	-	Sertificēta mērniece Inga Geriņa
Robežas apsekošanas akts	14.04.2019	-	Sertificēta mērniece Inga Geriņa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	11.04.2019	-	Olaines pašvaldība;p.p. Sokolova Olga
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.07.2017	4.8./2799	Olaines novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	24.05.2017	6 22	Olaines novada dome
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
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	26.12.1992	-	Latvijas Valsts zemes ierīcības firma "Zemesprojekts"
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	10.04.1992	-	Olaines pagasta zemes komisija

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



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800150324001	1/1	"Tulpe 85", Rājumi, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	10.0
Nosaukums:	Dārza māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	31.08.1999
Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienas materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	14.0
Būvtilpums:	29.0
Kopējā platība (kv.m.):	10.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	80800150324001-01

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	10.0 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	14.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	29.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Izziņa par būves neesību	26.03.2019	BIS-BV-23.1	Olaines novada pašvaldības būvvalde

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

1.pants. Likumā ir lietoti šādi termini:

.....

11) **zemes starpgabals** — publiskai personai piederošs zemesgabals, kura platība:

a) pilsētā ir mazāka par pašvaldības apstiprinātajos apbūves noteikumos paredzēto minimālo apbūves gabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu apbūvei, vai kuram nav nodrošināts pieslēgums koplietošanas ielai,

b) lauku apvidos ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam, vai kuram nav nodrošināts pieslēgums koplietošanas ielai (celam);

.....

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

.....

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

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

- 1) zemes īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgrāmatā ierakstītu ēku (būvi), kas atrodas uz īpašumā esošās zemes, vai zemes starpgabalu, kas piegul viņu zemei;
- 2) zemes kopīpašnieks, ja viņš vēlas nopirkt zemesgrāmatā ierakstītu ēku (būvi), kas atrodas uz kopīpašumā esošās zemes, vai domājamo daļu no tās samērīgi savai zemes daļai;
- 3) zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), vai zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), un zemes starpgabalu, kas piegul šai zemei;
- 4) zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) kopīpašnieks, ja viņš vēlas nopirkt tā zemesgabala domājamo daļu, uz kura atrodas ēka (būve), samērīgi savai ēkas (būves) daļai;
- 5) 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 pirkuma tiesības uz citu dzīvokļa īpašumu tajā pašā daudzdzīvokļu mājā un ja viņš vēlas nopirkt dzīvokļa īpašumu šā likuma 45.pantā noteiktajā kārtībā;
- 7) kopīpašnieks, ja viņš vēlas izbeigt kopīpašuma attiecības ar publisku personu;
- 8) persona, kurai Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas

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

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

.....