



2025.gada 05.decembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Drustu gatvē 3, Olainē, Olaines novadā, LV-2114**,
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Olaines novada pašvaldība

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8009 001 0361, kas atrodas **Drustu gatvē 3, Olainē, Olaines novadā, LV-2114**, ir reģistrēts Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0013 3851 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 16 010 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **pasūtītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Ievērojot vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas laika (6 mēneši) ietekme dod tirgus vērtības samazinājumu par 30 %.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Drustu gatvē 3, Olainē, Olaines novadā, LV-2114**, 2025.gada 04.decembrī* visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir **128 000** (viens simts divdesmit astoņi tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12**(divpadsmit) mēneši.
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **90 000** (deviņdesmit tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **6**(seši) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Gadījumā, ja vērtēšanas Objekts ir apliekams ar PVN, tas ir iekļauts aprēķinātajā tirgus vērtībā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

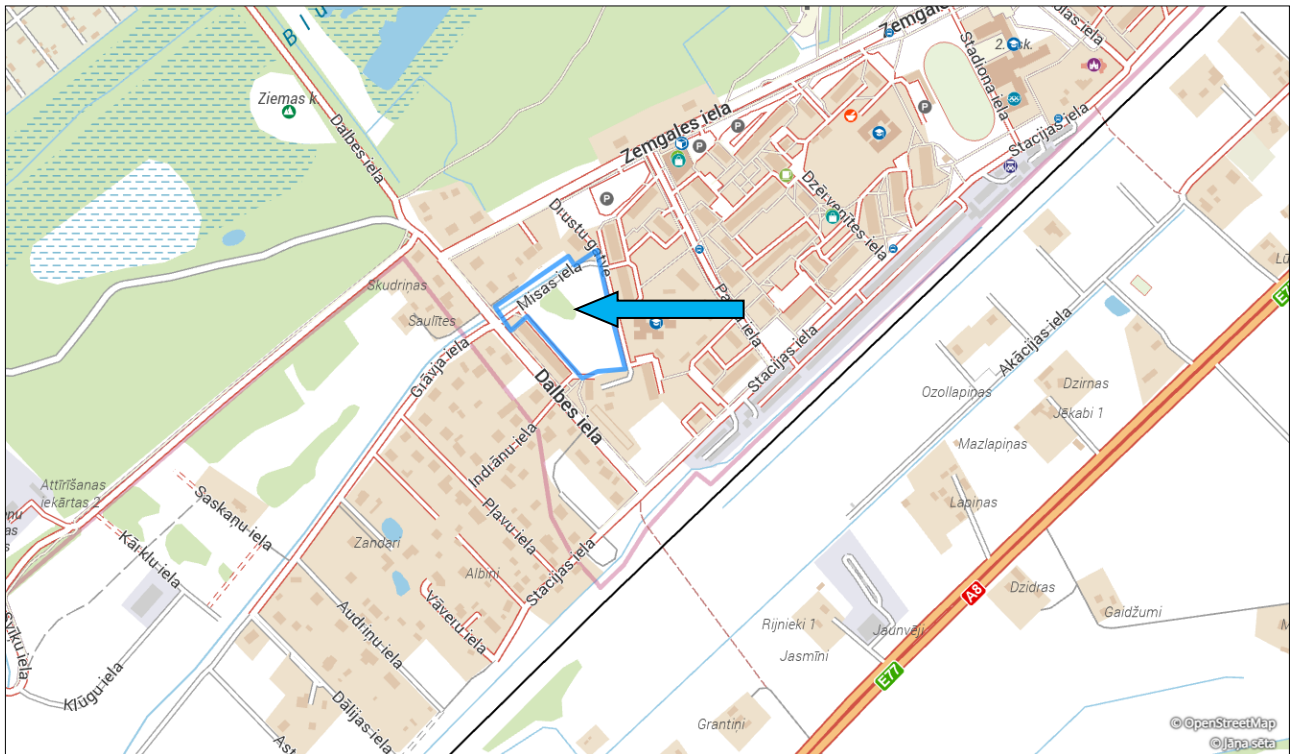
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Drustu gatvē 3, Olainē, Olaines novadā, LV-2114
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Olaines novada pašvaldība
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 04.decembris Apskati veica Jānis Blūzmanis (mob:29476252)
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332 Zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīts BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 01.12.2025. žurnāla Nr. 300008460764 - Tiesību dzēsumi
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 16 010 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1), daļēji transporta infrastruktūras teritorijā- 3969 m ² (saskaņā ar www.geolatvija.lv).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās/komercapbūves celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Nostiprinājuma lūgums tiesību pārgrozīšanai vai dzēšanai. Informācija no attīstības plāna (www.olaine.lv)
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv : Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0105 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0054 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi -0.0278 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0184 ha. Nodibināts ceļa servitūts - tiesības uz kājceļu 1.60 m platumā, 50 m garumā (vairāk vai mazāk pēc izbūves).Tiesību ieguvējs: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332. Nebūtisks jo zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīts BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 01.12.2025. žurnāla Nr. 300008460764 - Tiesību dzēsumi. Servitūts tiks dzēsts. Nostiprinājuma lūgumu skatīt pielikumos.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Saskaņā ar www.kadastrs.lv : Ceļa servitūta teritorija - 0.0100 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.3973 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi

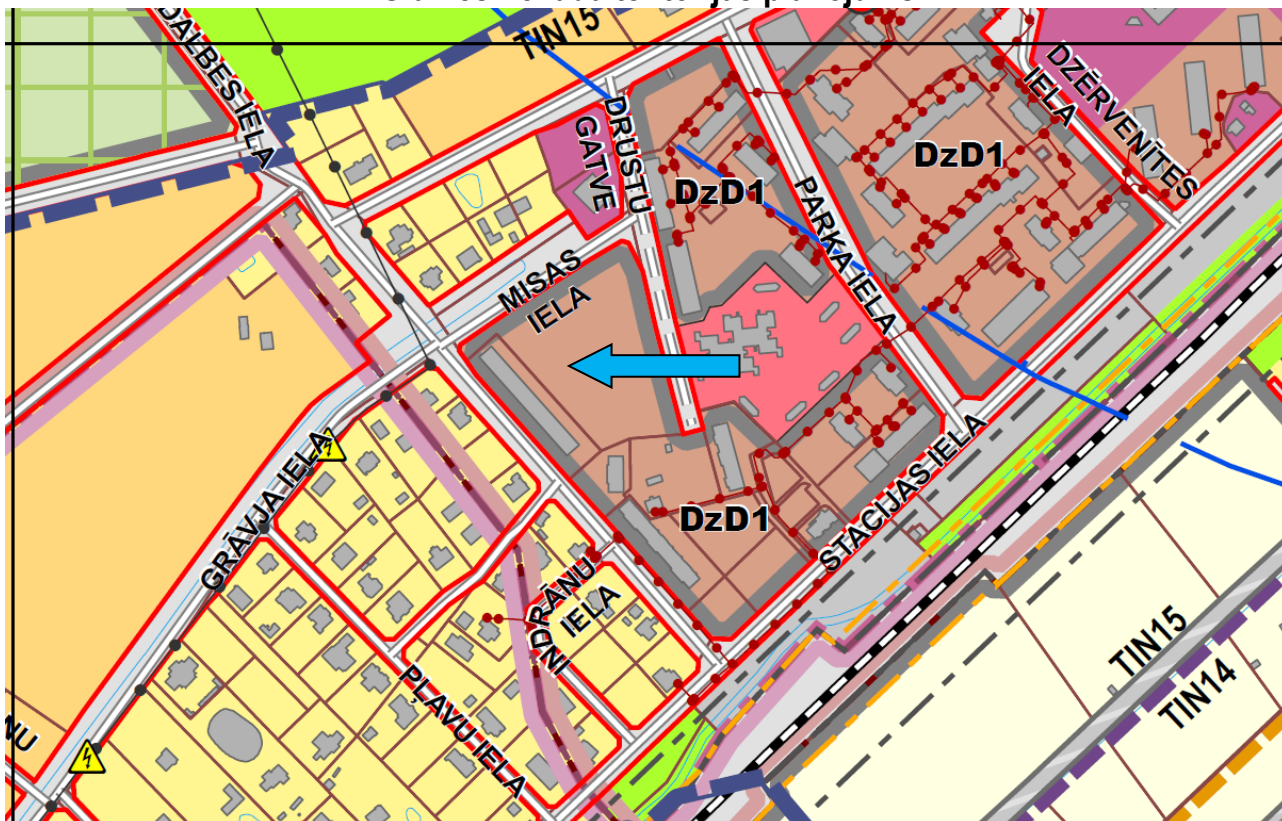
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā - krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms – tuvumā neatrodas mežs;
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējot tiek pieņemts, ka Zemesgrāmatās apgrūtinājums: Nodibināts ceļa servitūts - tiesības uz kājceļu 1.60 m platumā, 50 m garumā (vairāk vai mazāk pēc izbūves).Tiesību ieguvējs: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332 ir dzēsts

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv>



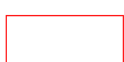
Olaines novada teritorijas plānojums



Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)



Transporta infrastruktūras teritorija (TR)



Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai
ceļu – sarkanā līnija

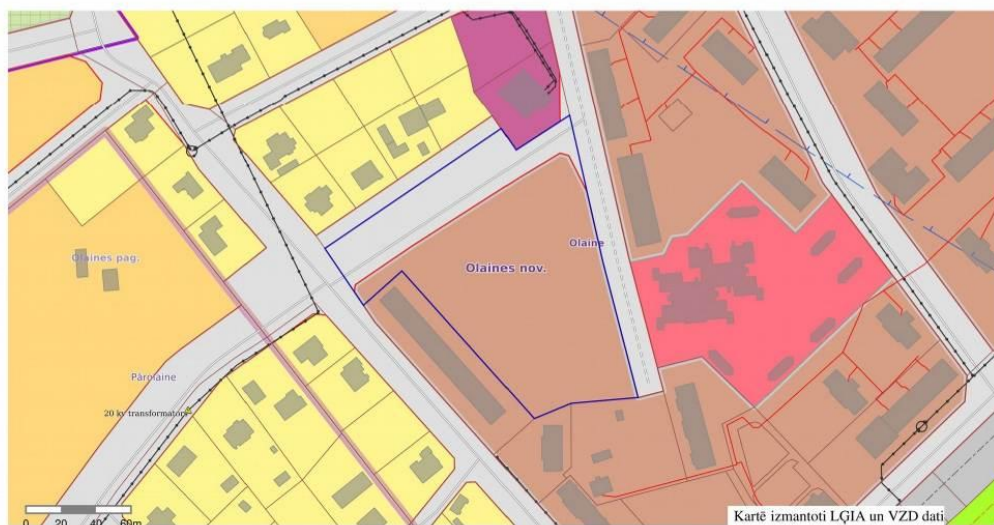
Informācija no www.geolattvija.lv

Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- Kadastra apzīmējums: 80090010361 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- Adrese: Drustu gatve 3, Olaines nov., Olaine, LV2114
- Platība: 1.601 ha
- Lietošanas mērķis: Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme
- Piederība: pašvaldība (Īpašnieks)

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilktā ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Izziņas identifikators: 80090010361_20251202115916

Lpp. 1 (6)

Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Olaines novada teritorijas plānojuma grozījumi](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Olaines novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2040. gadam](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Olaines novada attīstības programma līdz 2028. gadam](#)

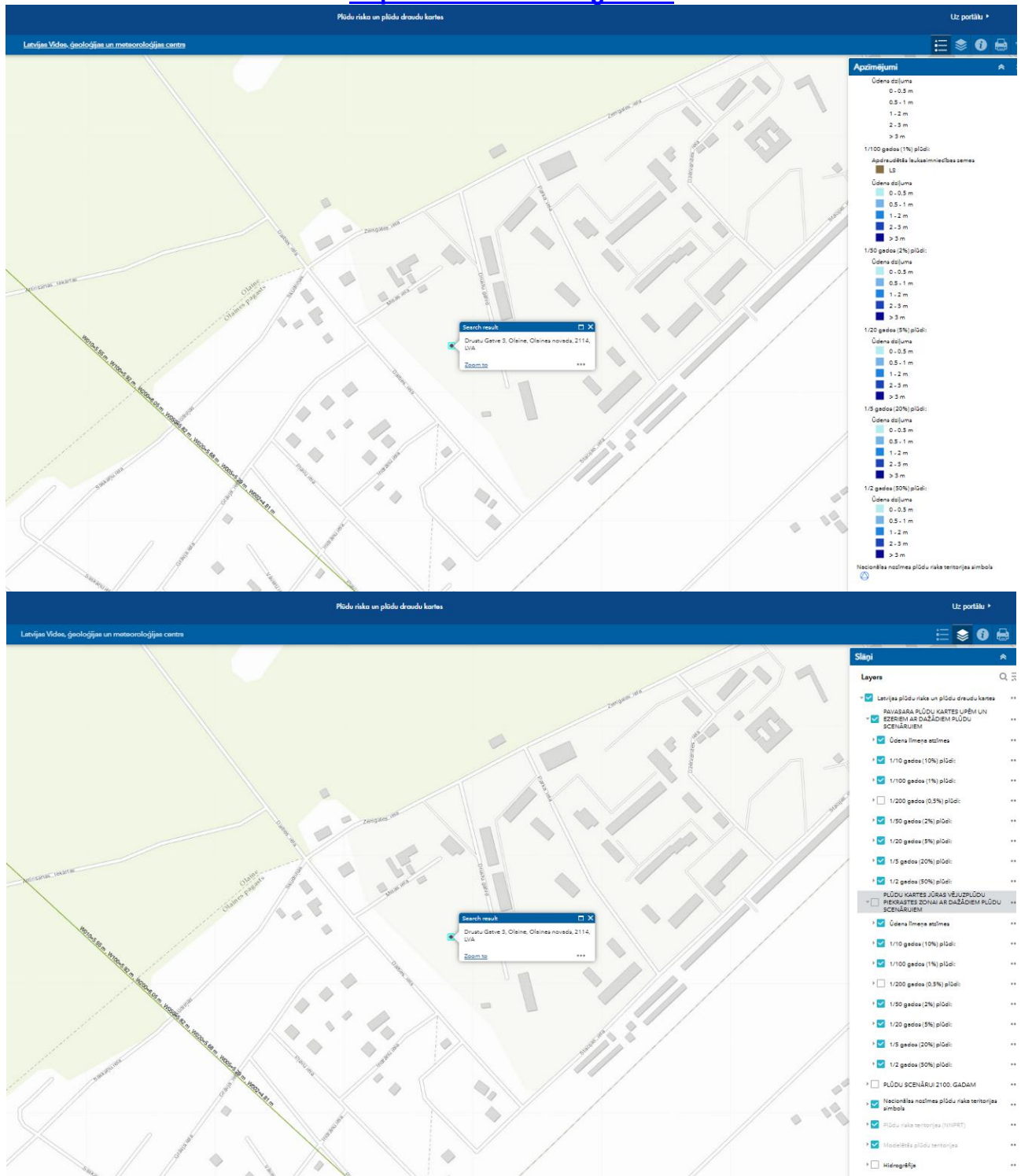
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1), platība: 12028 m², attiecība pret zemes vienību: 75.2%
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR), platība: 3969 m², attiecība pret zemes vienību: 24.8%
- VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" lidaparātu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors (TIN12), platība: 15997 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15), platība: 15997 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18), platība: 15997 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%

<https://videscentrs.lv/mc.lv/>



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Olaines novadā, Olainē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 25 km jeb 30 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un vilcienu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Parka ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Olaine" ir aptuveni 800 m.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Olaines pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 16 010 m² un kadastra numuru 8009 001 0361.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošo Drustu gatvi, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Drustu gatvē ir vidēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās/komercapbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs un dažī lapu koki.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X Blakus īpašumam	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X Blakus īpašumam	
Kanalizācija	X Blakus īpašumam	
Gāzes apgāde	X Blakus īpašumam	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas daudzdzīvokļu mājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), daļēji transporta infrastruktūras teritorijā- 3969 m² (saskaņā ar www.geolattija.lv).

4.3.2. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)

4.3.2.1. Pamatinformācija

189. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz divpadsmit stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.3.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

190. Daudzdzīvokļu māju apbūve ([11006](#)).

4.3.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

191. Biroju ēku apbūve (12001): komerciāli vai nekomerciāli uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

192. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpildes stacijas, gāzes uzpildes stacijas vai transporta apkalpes uzņēmumus vai citus objektus, kas veic piesārņojošas darbības.

193. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīca, dienesta viesnīca, pansija un viesu māja ar ietilpību līdz 30 numuriem, izņemot kempingus, laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiekabēm.

194. Kultūras iestāžu apbūve ([12004](#)).

195. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbībām, izņemot autosporta vai motosporta trases.

196. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestāde, profesionālās ievirzes vai interešu izglītības iestāde.
197. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakse, veselības centrs un citi ambulatorai ārstniecībai un citiem veselības aprūpes pakalpojumiem paredzēti objekti.
198. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot patversmes un citas iestādes ar izmitināšanu.
199. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārmedicīniskās prakses iestāde dzīvnieku aprūpei.
200. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
201. Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002): izņemot siltumnīcu kompleksus.
202. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, pagalms, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķus un citus objektus atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
203. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.3.2.4. 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 (%)
204.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	14	45 ¹⁴			līdz 12	20 ¹⁴
205.	Biroju ēku apbūve		45				10
206.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve		45				10
207.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve		45				10
208.	Kultūras iestāžu apbūve		45				10
209.	Sporta būvju apbūve		45				10
210.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve		45				10
211.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve		45				10
212.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve		45				10
213.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve		45				10
214.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve		45				10

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 (%)
215.	Labiekārtota ārtelpa		45				30

¹⁴ ievēro apbūves noteikumus un citos normatīvajos aktos noteiktos minimālos attālumus ēku izvietojumam – minimālo būvlaidi, minimālos ugunsdrošības attālumus starp ēkām un minimālo attālumu no zemes vienības robežas un izpilda insolācijas prasības

¹⁵ jaunveidojamai daudzdzīvokļu māju apbūvei netiek noteikts, ja tiek izpildītas apbūves noteikumu prasības attiecībā uz daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas labiekārtojumu un noteikumi attiecībā uz publiski pieejamu autostāvvietu pietiekamību un saņemts būvvaldes saskaņojums

4.3.2.5. Citi noteikumi

216. Prasības jaunveidojamās daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas labiekārtojumam:

216.1. paredz un ierīko ārtelpas labiekārtojumu: piebrauktuves, solus, atkritumu tvertnes, ārtelpas apgaismojumu, gājēju celiņus, atkritumu konteineru (tvertņu) novietnes;

216.2. ja tuvējā apkārtnē (500 m attālumā no plānotās ēkas) neatrodas publiski pieejams bērnu rotaļu laukums, publiski pieejams sporta spēļu laukums, publiski pieejama mierīgas atpūtas teritorija ar gājēju celiņiem un soliņiem, tos paredz daudzdzīvokļu ēkas būvprojektā.

217. Autonovietni, velonovietni vai palīgēku atļauts paredzēt arī kā vienīgo izmantošanas veidu atsevišķā zemes vienībā kā funkcionālajā zonā noteikto galveno vai papildizmantošanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.

218. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas būvprojekta risinājumos nodrošina dzīvojamo telpu nepārtrauktu insolāciju vismaz 2,5 stundas dienā laikposmā no 22.marta līdz 22.septembrim:

218.1. vienistabas, divu un triju istabu dzīvokļos – ne mazāk kā vienā istabā;

218.2. četru, piecu un sešu istabu dzīvokļos – ne mazāk kā divās istabās.

219. Daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās, kurās ir insolētas visas dzīvokļa istabas, kā arī pārbūvējot dzīvojamo apbūvi, pieļaujams pārtraukt punktā minēto nepārtraukto telpu insolāciju, ja par 0,5 stundām tiek pagarināts insolācijas ilgums.

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu izešana no krastiem	ir	Nav plūdu zona, nav ietekme
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav	n/z
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav	n/z
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	nav	n/z
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav	n/z
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nav nepieciešamas	nav ietekme
Zeme/augšne:		
Augsnes erozija	nav	n/z
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	nav	n/z
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nav nepieciešamas	nav ietekme

Piesārņojums, piesārņojuma risks, piesārņojuma atliekas un citi		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	ir	Nav NĪ, nav ietekme
Piesārņojuma atliekas	nav	n/z
leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	nav	n/z
Bīstamu objektu tuvums	nav	n/z
Gaisa piesārņojums	nav	n/z
Citi piesārņojuma avoti	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nav nepieciešamas	nav ietekme
Trokšņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	nav	n/z
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	nav	n/z
Vējš un temperatūra:		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav	n/z
Citi vides faktori		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	ir	nav ietekme
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	nav	n/z
Citi novērojumi	nav	n/z

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;

- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), daļēji transporta infrastruktūras teritorijā- 3969 m2 (saskaņā ar www.geolativija.lv).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās/komercapbūves celtniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

1. Makroekonomiskais fons: ECB un Latvijas Bankas prognozes.

Latvijas mājokļu tirgus attīstību būtiski ietekmē kopējā eirozonas un Latvijas ekonomikas dinamika. Eiropas Centrālās bankas (ECB) jaunākās prognozes liecina, ka eirozonas tautsaimniecības izaugsme 2025. gadā būs salīdzinoši vāja – ap 0.9 %, taču turpmākajos gados pakāpeniski kļūs spēcīgāka, 2026. gadā sasniedzot 1.2 %, bet 2027. gadā – 1.3 %. Šo lēno atveseļošanos kavē ģeopolitiskā nenoteiktība, tirdzniecības politikas neskaidrība un strukturālās konkurētspējas problēmas, kas ilgtermiņā ietekmē eirozonas eksportu un investīcijas.

Vienlaikus darba tirgus saglabājas noturīgs – paredzams, ka bezdarba līmenis eirozonā 2025. gadā būs vidēji 6.3 %, bet 2027. gadā samazināsies līdz 6.2 %. Tas nodrošina stabilu patēriņu, kas kļūst par galveno izaugsmes virzītāju. Reālās algas pieaug, un tas pozitīvi ietekmē iedzīvotāju pirktspēju, tostarp mājokļu pieejamību.

Inflācijas dinamika rāda pakāpenisku stabilizāciju – kopējā SPCI inflācija 2025. gadā nedaudz samazināsies un svārstīsies ap 2 % mērķi. Enerģijas un pārtikas cenu pieaugums gan īstermiņā saglabāsies, taču vidējā termiņā gaidāms stabils kritums. ECB norāda, ka SPCIX inflācija (neietverot enerģijas un pārtikas cenas) 2027. gadā varētu būt ap 1.9 %, kas nozīmē, ka mājāsaimniecībām būs vieglāk prognozēt izdevumus, tostarp komunālos maksājumus.

Latvijas Banka prognozē, ka IKP pieaugums Latvijā 2025. gadā būs līdzīgs eirozonas rādītājiem, taču atsevišķi faktori – publiskās investīcijas, ES fondu projekti un Rail Baltica – var radīt straujāku būvniecības un pakalpojumu sektora pieaugumu. Tajā pašā laikā procentu likmju kritums ECB politikā pakāpeniski uzlabos finansēšanas nosacījumus, padarot hipotekāros kredītus pieejamākus.

2. Jauno mājokļu tirgus: pieprasījums un piedāvājums

Pieprasījuma struktūra:

Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli nav zudušas. Pārdošanas rādītāji 2024.–2025. gadā rāda, ka liela interese saglabājas par energoefektīviem un funkcionāliem dzīvokļiem un privātmājām. Pircēji arvien vairāk izvērtē ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības – zemākus ekspluatācijas izdevumus, paredzamus komunālos maksājumus un kvalitatīvu telpu plānojumu.

Interesanti, ka pircēji vairs ne tikai pamet pirmskara un padomju laika dzīvojamās mājas, bet arī arvien biežāk vēlas pārcelties no 2000. gadu sākumā būvētajiem projektiem, kuru energoefektivitāte un tehniskais līmenis vairs neatbilst šodienas prasībām.

Īpaši augsta interese ir par modernām privātmājām līdz 150 m². Pieprasījums šajā segmentā būtiski pārsniedz piedāvājumu – pēdējos gados pārdošanai būvēts ļoti maz jaunu māju. Šādiem projektiem bankas piedāvā labākus finansēšanas nosacījumus – zemākas procentu likmes un ilgākus atmaksas termiņus.

Privātmāju segmentā vērojamas vairākas tendences:

- vislielākais pieprasījums ir pēc kompaktām, energoefektīvām mājām pie Rīgas un Pierīgā;
- jaunajās ģimenēs populāras kļūst rindu mājas un dvīņu mājas kā kompromiss starp privātīpašumu un dzīvokļa cenu;
- tirgū ienāk arī mazo ciematu projekti ar pilnu infrastruktūru (ceļi, komunikācijas), kas piesaista pircējus ar vidējiem ienākumiem;

- renovētās un energoefektivitātei pielāgotās 1990.–2000. gadu privātmājas konkurē ar jaunbūvēm, taču pieprasījumā tās ir otrajā vietā.

Piedāvājuma puse:

Jauno projektu attīstītāji šobrīd ir piesardzīgi. Augstās būvniecības izmaksas, darbaspēka trūkums un nenoteiktība par pieprasījumu liek jaunus projektus uzsākt selektīvi. Būvmateriālu cenas, lai arī atsevišķos segmentos kritušās, kopumā saglabājas augstā līmenī, jo ražotājiem noslēgti ilgtermiņa līgumi ar energoresursu piegādātājiem.

Tā kā attīstītājiem līgumi ar apakšuzņēmējiem un būvmateriālu ražotājiem jau ir noslēgti, būtiskas cenu izmaiņas uz leju jaunos projektos nav gaidāmas. Vienīgais faktors, kas varētu radīt cenu samazinājumu, būtu darbaspēka izmaksu kritums vai pārprodukcija tirgū, taču šobrīd nav pamata gaidīt ne vienu, ne otru.

Privātmāju sektorā piedāvājums joprojām ir ļoti ierobežots – daudzi projekti apstājas plānošanas stadijā. Tas nozīmē, ka tirgū iznākušie projekti pārdodas salīdzinoši ātri, īpaši, ja tie piedāvā modernu plānojumu, pieņemamu cenu un pilnībā pabeigtu infrastruktūru.

3. Būvniecības nozare un valsts pasūtījumi

Latvijas būvniecības nozari tuvākajos gados noslogo apjomīgi valsts un ES fondu projekti – Rail Baltica, Dienvidu tilta 4. kārtā, citu infrastruktūras objektu būvniecība Rīgā un reģionos. Šie pasūtījumi piesaista lielāko daļu darbaspēka un būvniecības kapacitātes, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas saglabāsies augstas un jauno mājokļu projektiem būs jākonkurē ar valsts investīcijām.

Tas savukārt nozīmē, ka būvniecības izmaksu būtisks kritums nav gaidāms, atšķirībā no situācijas pēc iepriekšējās krīzes, kad būvmateriālu cenas un darba samaksa ievērojami samazinājās.

4. Otrreizējais tirgus un īres segments

Sērijveida dzīvokļu tirgus un perspektīvas

Sērijveida dzīvokļu tirgus Latvijā joprojām veido nozīmīgu daļu no kopējā mājokļu fonda – it īpaši Rīgā un lielākajās reģionālajās pilsētās. Pēc Latvijas Bankas un nekustamo īpašumu tirgus datiem, sērijveida dzīvokļu cenas pēdējos divos gados ir nostabilizējušās, un dažos segmentos pat novērojams neliels kritums.

Pašreizējā situācija:

- Atšķirība starp sērijveida dzīvokļu un jauno projektu cenām turpina palielināties, un tas padara sērijveida fondu pieejamāku pircējiem ar ierobežotāku budžetu.
- Tomēr pircēju interese pāriet uz jaunajiem projektiem vai energoefektīvām privātmājām – galvenokārt dārgo uzturēšanas izmaksu un zemās energoefektivitātes dēļ.

Perspektīvas:

- Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem saglabāsies, taču tas būs vairāk piesaistīts ekonomiski aktīvākajiem mikrorajoniem ar attīstītu infrastruktūru (piemēram, Purvciems, Imanta, Teika).
- Īpaši augsts pieprasījums saglabāsies mazo platību dzīvokļiem (1–2 istabas), jo tie ir pieejamākie gan pircējiem ar mazāku ienākumu līmeni, gan investoriem īres tirgum.
- Sagaidāms, ka cenas tuvākajos 2–3 gados būtiski nepieaugs – sērijveida dzīvokļi paliks relatīvi stabila, lētāka alternatīva jaunajiem projektiem.
- Lielākais risks sērijveida tirgum ir apjomīgās renovācijas izmaksas un dalītā īpašuma problēmas, kas ilgtermiņā var samazināt šo īpašumu pievilcību.

- Valsts un pašvaldību atbalsts renovācijai (īpaši ar ES fondu finansējumu) var nedaudz palielināt pievienoto vērtību atjaunotajām mājām, tomēr tas notiks lēni un nevienmērīgi.

Ietekme uz tirgu:

- Jaunie projekti arvien vairāk pārvilinās maksātspējīgākos klientus.
- Sērijveida dzīvokļu cenas, visticamāk, turpinās stagnēt vai pieaugs lēni (1–3 % gadā), būtiski atpaliekot no jauno projektu cenu pieauguma.
- Vidējā termiņā iespējams, ka daļa vecākā sērijveida fonda zaudēs tirgus vērtību, īpaši, ja tas netiks renovēts un uzturēts.

5. Perspektīvas un secinājumi

Cenu dinamika – jauno mājokļu cenas būtiski nepieaugs, taču arī kritums nav gaidāms. Cenas stabilizējušās, un tuvākajā laikā iespējamās vien īstermiņa akcijas un individuāli piedāvājumi.

Pieprasījuma tendences – saglabāsies augsta interese par energoefektīviem dzīvokļiem un privātmājām, īpaši līdz 150 m².

Būvniecības sektora noslodze – publiskie projekti turpinās radīt augstu konkurenci par darbaspēku un materiāliem, kas nozīmē augstas izmaksas un ierobežotu jaunu mājokļu būvniecības apjomu.

Finansēšanas nosacījumi – ECB procentu likmju samazinājumi padarīs hipotekāros kredītus pieejamākus, kas veicinās pircēju aktivitāti, īpaši vidusšķiras segmentā.

Īlgtermiņa risks – eirozonas un globālās ekonomikas nenoteiktība, kā arī iespējami satricinājumi energoresursu tirgū var ietekmēt gan būvniecības izmaksas, gan pircēju pirktspēju. Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma "Altum" iespējas.

Lielākai daļai publiskajā piedāvājumā esošiem objektiem piedāvājuma cenas neatbilst šodienas tirgus cenu līmenim.

- bankas praktiski nefinansē pat kvalitatīvu zemes gabalu iegādi;
- investori komerczemes daudzstāvu apbūvei segmentā priekšroku dod fasādes zemes gabaliem ar izbūvētu piebraucamo ceļu, iekšpagalmos iespējama smagnēja būvprojekta saskaņošana.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Cenas zemes līdžīgiem zemes gabaliem kā vērtēšanas Objektam Pierīgā – Olaines, Jelgavas un Vecumnieku virzienos – ir, atkarībā no konkrētās atrašanās vietas, piebraucamajiem ceļiem un komunikāciju pieejamības, diapazonā 5–10 EUR/m², bet tuvāk stratēģiskajiem ceļiem, pilsētas centram un dzelzceļa mezgļiem tās sasniedz līdz 12 EUR/m², pie tam, darījumi gar galvenajām maģistrālēm notiek biežāk. Olaines un Jelgavas virzienā aktīvāk darbojas vietējie attīstītāji, kas veido privātmāju ciematus, kur galvenās prasības ir pilsētas komunikācijas un ērta piekļuve A8 šosejai.

Industriālās zemes Olaines un Jelgavas apkārtnē maksā salīdzinoši lētāk nekā Rīgā – 3–6 EUR/m², savukārt pie tiešas piekļuves A8 vai A7. Vietās ar lielu satiksmes intensitāti, piemēram, pie Olaines aplveida krustojuma vai Jelgavas pievedceļiem, komercgabaliem līdz 3000 m² cena var sasniegt 25–40 EUR/m².

Tīklu tirgotāji pēdējos gados iegādājušies privātmāju apbūves zemes gabalus Jelgavas pilsētas robežās un lielākajos apdzīvotajos punktos Olaines virzienā, cenu diapazonam esot 25–35 EUR/m². Atsevišķos

gadījumos (piem., pie Jelgavas apvedceļa un uz A8 šosejas) cenas komerciāli piemērotiem neliela izmēra zemes gabaliem ir bijušas 60–80 EUR/m², ko pirkusi gan Maxima, gan Depo formāta attīstītāji.

Zemes gabalu tirgū arī vērojama neliela aktivitāte, pieprasīti ir zemes gabali ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvidās vietās pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Olaines pilsētas centra ir robežās no 8 – 13 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, atļautā stāvu skaita, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2025.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu stabilizācija, kam 2-5 gadu laikā varētu sekot pakāpeniska ekonomikas atveseļošanās un izaugsme.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā		x	
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā	x		
3. Piebraukšanas iespējas	x		
4. Zemes gabala lielums	x		
5. Zemes gabala konfigurācija		x	
6. Zemes gabala reljefs	x		
7. Teritorijas labiekārtojums	x		
8. Komunikāciju nodrošinājums	x		
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)			x
10. Īpašuma attīstības potenciāls	x		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Vērtētājs, veicot aprēķinus un pētot tirgus situāciju līdzīgu īpašumu segmentā Vērtēšanas Objekta apkaimē, nav konstatējis piemērotus salīdzināmos pietiekamā skaitā, tādēļ aprēķinos ir izmantoti darījumi citos pagastos ar līdzīgu platību un cenu līmeni, kā arī 2022.gada un 2024.gada darījums ar līdzīgu īpašumu kas atspoguļo patieso tirgus vērtību.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Ozolnieku pag., Jelgavas nov., ar kad. nr. 5466 001 0784, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 9 426 m² (tai sk. transporta infrastruktūras teritorija 1856 m²). Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC), kam ir taisnstūra L veida forma. Apbūves augstums (stāvu skaits 6) Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektrība, gāzes, centrālā ūdens un kanalizācijas vadi iet gar īpašuma robežu. Īpašums pārdots 2022. gada janvārī, pārdošanas cena bija 106 692 EUR jeb 11 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Ozolnieku pag., Jelgavas nov., ar kad. nr. 5466 001 0239, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 10 710 m². Zemes gabals atrodas privātmāju apbūves teritorijā, jauktas centra apbūves teritorijā (JC), kam ir neregulāra forma. Apbūves augstums (stāvu skaits 6). Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektrība, centrālā ūdens apgāde iet gar īpašuma robežu. Īpašums pārdots 2024. gada janvārī, pārdošanas cena bija 85 000 EUR jeb 8 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Ganību iela 54, Jelgava, ar kad. nr. 0900 011 0569, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 19 795 m². Zemes gabals atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kam ir neregulāra forma. Apbūves augstums (stāvu skaits 6). Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: elektrība, gāzes, centrālā ūdens un kanalizācijas vadi iet gar īpašuma robežu. Īpašums pārdots 2023. gada decembrī, pārdošanas cena bija 146 000 EUR jeb 7 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	106 692		85 000		164 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada janvāris	0,90	2024.gada janvāris	1,00	2023.gada decembris	1,05
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	96 023		85 000		172 200	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m²	7 570		10 710		19 795	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	12,68		7,94		8,70	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,95	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,85	Mazāks	0,95	Lielāks	1,15
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Sliktāka	1,10	Līdzīga	1,00
6. Apbūves stāvu skaits ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-10%	Kopējā korekcija	30%	Kopējā korekcija	15%
Zemes gabala korigētā pārdošanas cena, EUR/m²	11,42		10,32		10,00	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	10,6					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez ceļu servitūtu/sarkano līniju teritorijas, m²	12 037					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	128 000					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8009 001 0361, kas atrodas **Drustu gatvē 3, Olainē, Olaines novadā, LV-2114** un reģistrēts Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0013 3851, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 04.decembrī* ir

128 000 (viens simts divdesmit astoņi tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Gadījumā, ja vērtēšanas Objekts ir apliekams ar PVN, tas ir iekļauts aprēķinātajā tirgus vērtībā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis

6. PIELIKUMI

Rīgas rajona tiesa

Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000133851

Kadastra numurs: **80090010361**

Nosaukums:

Adrese/atrašānās vieta: Drustu gatve 3, Olaine, Olaines nov.

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 01.12.2025. žurnāla Nr. 300008460764 - Tiesību dzēsumi

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8009 001 0361. Atdalīts no nekustama īpašuma Drustu gatve 1, Olaine, Rīgas raj. (Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.77).		1.9515 ha
	<i>Žurn. Nr. 300000725893, lēmums 20.04.2004., tiesnese Dace Jansone</i>		
2.1.	Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala.		1.601 ha
	<i>Žurn. Nr. 300001592880, lēmums 04.09.2006., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīts zemes gabals Dalbes iela 8, Olaine, Rīgas raj., LV-2114, kadastra apzīmējums: 8009 001 0370. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000247954. Pamats: 2006. gada 18. augusta Daigas Gerasimenko nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai.		0.3505 ha
	<i>Žurn. Nr. 300001592880, lēmums 04.09.2006., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
5.2.	Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.	1	
5.3.	Pamats: 2016.gada 1.jūnija pirkuma līgums.		49000.00 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300004146572, lēmums 27.07.2016., tiesnese Ināra Zariņa</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu iznomāt, izīrēt, atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 6. jūlija Hipotēkas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300002017184)		
	<i>Žurn. Nr. 300000807313, lēmums 04.08.2004., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
2.1.	Līdz ar Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000807313, 07.07.2004) dzēst.		
	<i>Žurn. Nr. 300002017184, lēmums 16.04.2007., tiesnese Olīta Blūmfelde</i>		
3.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez AS "DnB NORD Banka", nodokļu maksātāja kods 40003024725, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2007. gada 5. aprīļa ķīlas līgums Nr.2036/7P18-3. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300003075873)		
	<i>Žurn. Nr. 300002017185, lēmums 16.04.2007., tiesnese Olīta Blūmfelde</i>		
4.1.	Atzīme - vērsta Ls 597610,03 piedziņa. Prasītājs : AS DnB NORD Banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2010.gada 28. septembra Zvērināta tiesu		

	izpildītāja Gintera Hmeļevska nostiprinājuma lūgums, 2010.gada 27. augusta Rīgas rajona tiesas lēmums lietā Nr. 3-12/3835. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.2 (300003075873)		
	Žurn. Nr. 300002917249, lēmums 05.10.2010., tiesnese Ināra Zabarovska		
5.1.	Līdz ar AS "DnB NORD Banka", nodokļu maksātāja kods 40003024725, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002017185, 12.04.2007) dzēst.		
5.2.	Atzīmi Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300002917249, 30.09.2010) dzēst.		
5.3.	Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011.gada 30. maija Lēmums lietā Nr.C04300811, C-3008/10, 2011.gada.		
	Žurn. Nr. 300003075873, lēmums 28.07.2011., tiesnesis Helmutis Naglis		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Nodibināts ceļa servitūts - tiesības uz kājceļu 1.60 m platumā, 50 m garumā (vairāk vai mazāk pēc izbūves).Tiesību ieguvējs: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.		
1.2.	Pamats: 2015.gada 30.oktobra līgums par ceļa servitūta nodibināšanu.		
	Žurn. Nr. 300003990779, lēmums 02.12.2015., tiesnese Sarmīte Stūrmane		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu Ls 65000,00. Procentu likme: 3 mēnešu RIGIBOR + 2,2% gadā. Līgumsods: 0,2% dienā no laikā nenomaksātās summas. Procentu samaksas termiņš - attiecīgā maksājuma perioda pēdējā dienā. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: 2004. gada 6. jūlija aizdevuma/kredīta līgums Nr.2004/1105/HK, 2004. gada 6. jūlija Hipotēkas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300002017184)		84500.00 LVL
	Žurn. Nr. 300000807313, lēmums 04.08.2004., tiesnese Sarmīte Stūrmane		
2.1.	Ķīlas atzīme. Prasītājs : VIMPEKS, SIA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103019608. Pamats: 2005. gada 18. oktobra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums Nr.C04357105 C-3571/22. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001296911)		38873.33 LVL
	Žurn. Nr. 300001244890, lēmums 17.11.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
3.1.	Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: EUR sešu mēnešu EURIBOR + 3,5% gadā. Līgumsods: 10% apmērā no neatmaksātās kredīta summas; līgumsods par kredīta procentu samaksas nokavējumu - 0,3% apmērā no kavētās summas par katru kavēto dienu. Procentu samaksas termiņš - katru mēnesi līdz tekošā mēneša 10. datumam. Kreditors : AS "DnB NORD Banka", nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2007. gada 16. marta kredītlīnijas līgums Nr.2036/7P18, 2007. gada 5. aprīļa ķīlas līgums Nr.2036/7P18-3. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300003075873)		364948.55 LVL
	Žurn. Nr. 300002017185, lēmums 16.04.2007., tiesnese Olīta Blūmfelde		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1.	Atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300001244890, 31.10.2005) dzēsta. Pamats: 2005. gada 2. decembra Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas lēmums lietā Nr.PAC - 1730.	38873.33 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300001296911, lēmums 20.12.2005., tiesnese Ināra Zariņa</i>	
2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000807313, 07.07.2004). Pamats: 2007. gada 11. aprīļa Nordea Bank Finland Plc nostiprinājuma lūgums.	84500.00 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300002017184, lēmums 16.04.2007., tiesnese Olita Blūmfelde</i>	
3.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300002017185, 12.04.2007). Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011.gada 30. maija Lēmums lietā Nr.C04300811, C-3008/10, 2011.gada.	364948.55 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300003075873, lēmums 28.07.2011., tiesnesis Helmutis Naglis</i>	



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons

Olaines pilsēta

Drustu gatve 3

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 80090010361

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Olaines pilsētas domes 2006. gada 22.februāra sēdes protokola Nr2, 25.punktam

Plāns izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma Drustu gatvē 3 ar kadastra numuru 80090010361 sadalīšanu un sastādīts pēc 2006.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:2000.

Zemes platība ir 1.6010ha (16010m²)

VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Rīgas biroja
vadītājs

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES

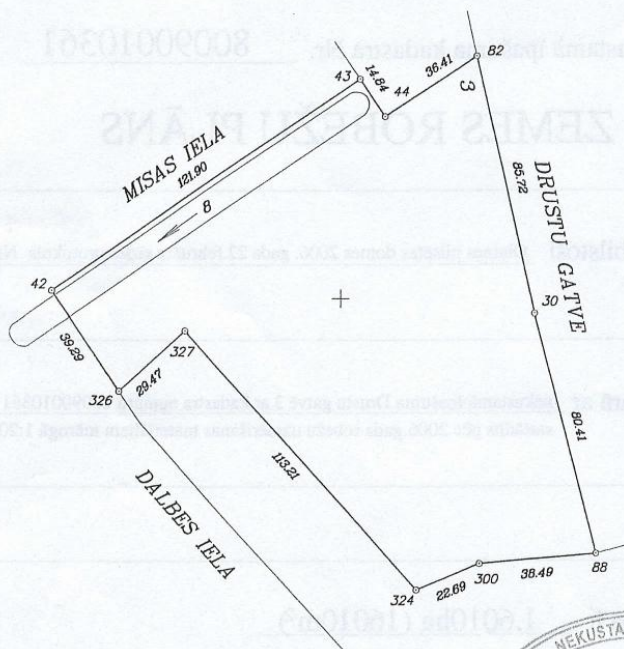
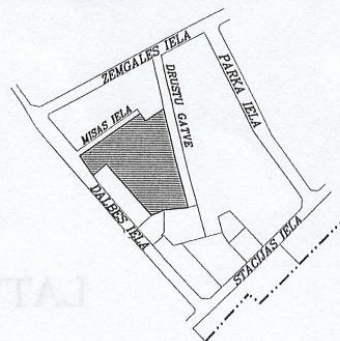
Nr	X	Y
42	292802.70	495305.46
43	292871.26	495406.20
44	292859.00	495414.55
82	292876.86	495445.06
30	292795.29	495463.99
88	292717.49	495484.17
300	292714.15	495445.85
324	292705.47	495424.90
327	292789.83	495349.47
326	292770.20	495327.50

LKS 92 TM

Mēroga koeficients 0.999595

Zemes īpašuma platība 1.6010ha (16010m²)

ZEMES NOVIETOJUMA SHĒMA



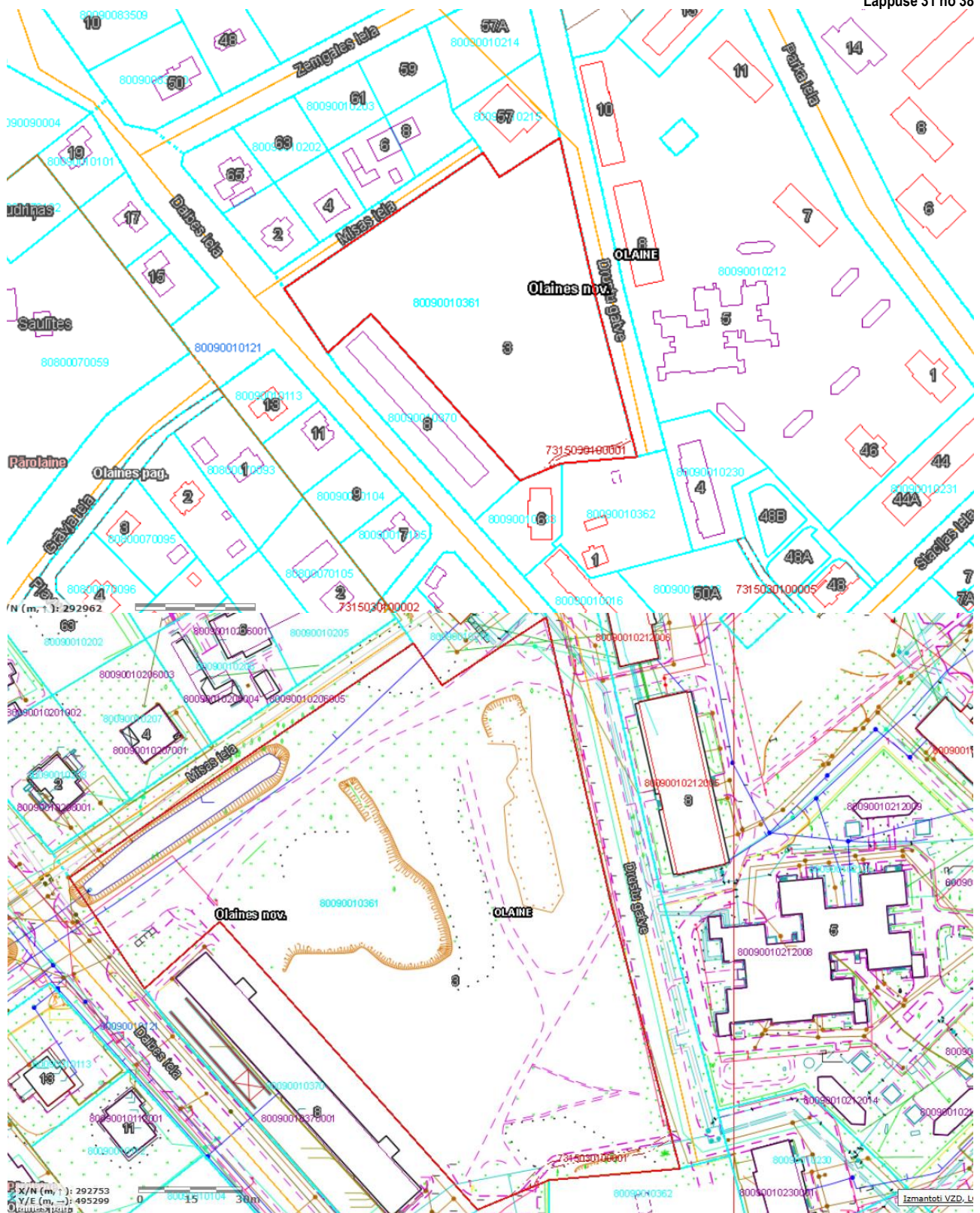
Mērogs 1:2000



Uzmērīja un zīmēja zvērināts mērnieks

A.Vilnis 19.04.2006.

Kadastra Nr 8009 001 0361





12/2/25, 11:50 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80090010361	-	1.601 ha	100000133851	-	Olaine, Olaines novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80090010361	1/1	Drustu gatve 3, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.6010
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	79730	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	58534	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.6010
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

12/2/25, 11:50 AM

Ekrānizdruka

Pārējās zemes platība:			1.6010
Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme	0700	1.6010	ha

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	30.10.2015	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0100	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0105	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.3973	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0079	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pasteces kanalizācijas vadu	0.0054	ha
-	01.02.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0278	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4051	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0184	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4051	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024332	Olaines novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80090010361	Zemgales iela 33, Olaine, Olaines nov., LV-2114

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

Rīgas rajona tiesai

Nostiprinājuma lūgums tiesību pārgrozīšanai vai dzēšanai

1. Nostiprinājuma lūdzējs

Īpašnieks	☒
Persona, kuras labā vai pret kuru taisām nostiprinājums	☐
Juridiskās personas pilns nosaukums	Olaines novada pašvaldība
Vienotais reģistrācijas numurs**	90000024332
Adrese	Zemgales iela 33Olaine, Olaines novads, LV-2114
Īpašuma tiesība daļās no īpašuma	1/1
Kontaktinformācija (tālruna numurs vai oficiālā elektroniskā adrese (ja nostiprinājuma lūdzējs neizmanto oficiālo elektronisko adresi, – elektroniskā pasta adrese))	20012571 dina.dimanta@olaine.lv

2. ** Norāda vienoto reģistrācijas numuru, bet, ja tāda nav, reģistrācijas vietas valsti un attiecīgās valsts reģistrācijas numuru.

2. Nekustamais īpašums

Adrese	Drustu gatve 3, Olaine, Olaines nov.
Zemesgrāmata	Olaines pilsētas zemesgrāmata
Nodalījuma numurs	100000133851

3. Tiesību pārgrozīšanas/dzēšanas nosacījumi (Lūdzot tiesību pārgrozīšanu, tā atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 47.panta trešajai daļai jāizsak a jaunā redakcijā)

Sakarā ar to, ka Olaines novada pašvaldība ir zemes gabala ar kadastra numuru 80090010361 īpašnieks un, ievērojot Civillikuma 1237.panta 2. punktā noteikto - kā personālie, tā reālie servitūti izbeidzas ar tiesības un pienākuma sakritumu vienā personā, Olaines novada pašvaldība lūdz dzēst III daļas 1.iedaļas "Lietu tiesības, kas apgrūnina nekustamu īpašumu" 1.1. un 1.2. ierakstu: Nodibināts ceļa servitūts - tiesības uz kājceļu 1.60m platumā, 50 m garumā (vairāk vai mazāk pēc izbūves).Tiesību ieguvējs: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332, Pamats: 2015.gada 30.oktobra līgums par ceļa servitūta nodibināšanu

4. Papildu nosacījumi (piemēram, pilnvarojumi, apliecinājumi, apstākļi, kas ietekmē nodevu apmēru, apliecinājums par maksājuma mērķi norādīto informāciju, informācija par rēķina numuru, ja samaksa veikta saskaņā ar rēķinu)

Apliecinu, ka nodevu samaksa tiks veikta atbilstoši saņemtajam rēķinam e-pastā: dina.dimanta@olaine.lv

5. Par tiesību nostiprināšanu vēlos saņemt: (atzīmēt vajadzīgo)

☐ apliecinātu tiesneša lēmuma datorizdruku	☐ zemesgrāmatas nodalījuma norakstu	☐ apliecinātus dokumentu norakstus	☐ elektronisku paziņojumu par nostiprinājumu	☒ piekrītu pieprasītos dokumentus saņemt elektroniski
☐ Norāda oficiālo elektronisko adresi (ja nostiprinājuma lūdzējs neizmanto oficiālo elektronisko adresi, – elektroniskā pasta adresi), uz kuru sūtāms paziņojums par nostiprinājumu, ja tā atšķiras no kontaktinformācijā minētās				
☐ Norāda, kuru dokumentu apliecinātus norakstus vēlas saņemt				

6. Pievienotie dokumenti (*Tiesības apliecinošajiem dokumentiem norāda dokumenta izdevēju, datumu, veidu un numuru. Ja dokumenti jau atrodas nekustamā īpašuma lietā, norāda rajona (pilsētas) tiesas zemesgrāmatas nekustamā īpašuma lietu. Ja dokuments iesniegts attiecīgajā rajona (pilsētas) tiesā, norāda nekustamā īpašuma kadastra numuru, par kuru iesniegts nostiprinājuma lūgums vai zemesgrāmatu un zemesgrāmatas nodalījuma numuru.*)

☐ atzīmes par dokumentu saņemšanu aizpilda rajona (pilsētas) tiesas darbinieks

☐ lēmums 25.07.2025. Prot.Nr.10, 1.p. Par Olaines novada pašvaldības domes priekšsēdētāja otrā vietnieka ievēlēšanu

Nostiprinājuma lūgums sastādīts 01.12.2025.

(diena)(mēnesis)(gads)

Ar parakstu apliecinu, ka visa sniegtā informācija ir patiesa.	
Nostiprinājuma lūdzēja paraksts Olaines novada pašvaldības domes priekšsēdētāja otrais vietnieks Dmitrijs Ivanovs	Rajona (pilsētas) tiesas atzīmes



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **97**

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

		LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS		
Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā		
Nr. <u>11</u>		
Izsniegts		
<u>SIA "Interbaltija"</u> firma		
Reģistrācijas Nr.	<u>40003518352</u>	
Darbība sertificēta no <u>2008. gada 4. septembra</u> datums		
Sertifikāts izsniegts <u>2023. gada 18. septembrī</u> datums		
Sertifikāts derīgs līdz <u>2028. gada 17. septembrim</u> datums		
 G.N. Reinsons LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja		 V. Žuromskis LĪVA valdes priekšsēdētājs
Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"		