

ATSKAITE
par neapbūvētas zemes vienības
(kad. apz. 8080-021-0745; 1102 m²)
Vizbule 207, Jāņupes c.,
Olaines pag., Olaines nov.
iespējamās tirgus vērtības noteikšanu



2026. VII.

Rīgā 24. VII. 2026.

Olaines novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis iespējamās tirgus vērtības noteikšanu **1 102 m² lielai, neapbūvētai, zemes vienībai, kad. apz. 8080-021-0745** (savulaik DS "Vizbule-2" piešķirtais Nr.3837).

Zemes vienības adrese: Vizbule 207, Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov..

Mana darba uzdevums bija noteikt šīs neapbūvētās 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 (kad. apz. 8080-021-0745, 1 102 m²), Olaines pagasta Jāņupes ciemā, "Vizbule 207", iespējamā tirgus vērtība zemes vienības atsavināšanai varētu būt EUR 8 200 (astoņi tūkstoši divi simti euro).

Vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 24.VII.2026..

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)

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 atskaides 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>8</i>
<i>Zemes vienības (kad apz. 8080-021-0745) DS "Vizbuli-2" (Nr.3837) attēli</i>	<i>9</i>
<i>Vērtējumā izmantotā dokumentācija</i>	<i>10</i>
<i>Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi,</i>	<i>10</i>
<i>Vērtības aprēķini</i>	<i>11</i>
<i>Tirgus un patiesās vērtības definīcijas</i>	<i>11</i>
<i>Izvilumi no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma</i>	<i>11</i>
<i>Labākā un efektīvākā izmantošana</i>	<i>11</i>
<i>Vērtēšanas pieejas</i>	<i>12</i>
<i>Vērtību ietekmējošie faktori</i>	<i>13</i>
<i>Tirgus situācija</i>	<i>13</i>
<i>Zemes gabala iespējamās tirgus vērtības) aprēķins</i>	<i>13</i>
<i>Slēdziens</i>	<i>16</i>

Pielikumi

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Nekustamā īpašuma	sastāvs (pēc kadastrs.lv; zemesgramata.lv)	NĪ (kad. Nr. 8080-021-0745), veido 1 102 m ² liela zemes vienība, kad. apz. 8080-021-0745, - neapbūvēts zemes gabals. Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība uz 22.12.2025. - EUR 3 141. Zemes vienības universālā kad. vērtība uz 01.01.2025. - EUR 3 526.
	nosaukums	N/u. Piezīme: ērtības labad šajā vērtējumā pieņemtais īpašuma nosaukums ir: "Vizbule 207".
	adrese	"Vizbule 207", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127.
	atrašanās vieta, konfigurācija	Olaines novadā, Olaines pagasta Jāņupes ciemā, DS "Vizbule-2" teritorijā, nedaudz attālināti (~1 km) no autoceļa V12 "Jāņupe-Mežsētas-Zīles", tā labajā pusē. Zemes gabalam ir neregulāra daudzstūra forma.
	īpašnieki (pēc kadastrs.lv, zemesgrāmata.lv)	Olaines novada pašvaldības, reģ.Nr. 90000024332, īpašums. Īpašumtiesības nostiprinātas Olaines pag. zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000583250.

Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	Apskati un vērtējuma sagatavošanu veica sertificēts NĪ vērtētājs Jānis Rīdūzis. Apskate veikta 2026. gada 17. jūlijā. Iespējamā vērtība tiek noteikta uz 2026. gada 24. jūliju.
Vērtējuma pasūtītājs	Olaines novada pašvaldība, reģ.Nr. 90000024332.
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. 8080-021-0745, apgrūtinājumi	īres, nomas līgumi	Nav uzrādīti / -ta. Pēc olaine.lv pieejamiem datiem uz ZG apskates dienu ir spēkā zemes gabala "Vizbuli-2 Nr. 3837", nomas līgums Nr RZ-150. Termins 1.X.2016.-30.IX.2026. (avots: olaine.lv; "Iznomātās zemes un likumiskās lietošanas zemes platības uz 01.01.2026"; ieraksts Nr.184) Pēc pasūtītāja paskaidrotā - šā nomas līguma darbība tiek pārtraukta.
	hipotēka	N/u
	citas lietu tiesības	Kadastrs.lv – apgrūtinājumi nav uzrādīti. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.003 ha. Zemesgrāmata.lv - uzrādīts apgrūtinājums: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.0052 ha, (piezīme: šis apgrūtinājums ir arī uzrādīts iesniegtajā, 25.IX.2018.kadastrā reģistrētajā z.v. apgrūtinājumu plānā).
	citi	N/u
	ESG faktori	Plūdu riski un plūdu draudi nav uzrādīti (avots: https://geodata.lv/gmc.lv). Datu par krasta erozijas, karstuma viļņu, savvaļas ugunsgrēku, vētru, kā arī īpaši smagu nokrišņu riskiem nav.

Zemes vienības (kad. apz. 8080-021-0745) atļautais izmantošanas veids	Atbilstoši vietnes olaine.lv datiem vērtējamais zemes gabals atrodas - "Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)" Noteiktais lietošanas mērķis - individ. dzīvojamo māju apbūve.
Līdzšinējais izmantošanas veids	Ilgstoši nav izmantots.

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

Izmantotie avoti	- zemesgramata.lv; kadastrs.lv; rop.lv; geolatvija.lv; olaine.lv; www.janupe.vns.lv; data.gov.lv/dati/dataset; cenubanka.lv; lvportals.lv; melioracija.lv; ozols.gov.lv/pub; latvijaskarte.com; - karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta; lvceli.lv; - SIA "ARCO REAL ESTATE un SIA "Latvio" sagatavotie NĪ tirgus apskati; u.c..
Īpašie pieņēmumi un piezīmes	Tiek pieņemts, ka nav spēkā esošu apgrūtinājumu, kas varētu apgrūtināt z.v. atsavināšanu (t.sk. nomas līgumi). Turpmākajos aprēķinos vērtētājs ir izmantojis tikai publiski pieejamo informāciju.

Izvietojums novadā	Jāņupes ciemā, attālināti no novada centra; ciemata nomalē, netālu no robežas ar Bauskas novadu.
Apkārtējā apbūve, īpašumi	DS "Vizbule-2" daļībnieku un pašvaldības īpašumi.
Piebraukšana	Pa asfaltētu /grantētu autoceļu V12 "Jāņupe-Mežsētas-Zīles" līdz veikalam "Ceriņi"; tālāk pa Vizbuli/Korintes/Ceriņu ielām

Zemes vienības iespējamā tirgus vērtība, EUR	8 200
--	-------

Zemes vienības parametri un raksturojums

NĪ, Olaines pag. Jāņupē	
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000583250
NĪ kadastra Nr.	8080-021-0745
Zemes vienības kadastra apzīmējums	8080-021-0745
Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība 22.12.2025., EUR	3 141
Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība 01.01.2025., EUR	3 526
Zemes vienības platība, m ²	1 102
ZG konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma

Zemes vienības atļautais pamatizmantošanas veids:	"Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)"										
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?								Jā	?	Nē	?
Izvietojums kvartālā:	Fasādes		X	Stūra		Iekškvartāls					
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais:	X	Cits:								
			Atbilstoši teritorijas plānojumam								
Inženierkomunikācijas	Municipālās										
Elektroapgāde	Ir iespējama		centralizēta								
Gāze	nav										
Ūdensapgāde	n/u		blakus zemes gabalos ir lokāli urbumi, ziņu par ūdens kvalitāti utml. nav.								
Kanalizācija	nav		blakus īpašumos - lokāla								
Zemes gabala raksturojums:											
Reljefs	līdzens										
Forma	neregulārs daudzstūris										
Izskats	Ilgstoši pamests, savulaik ticis izmantots. ZG-la vidusdaļā kādreizējas dārza būves gruvešu kaudze, vietām izmētāti atsevišķi celtn. materiāli. Teritorijas daļa ap ZR stūrī esošo dīķī (~120m²) aizaugusi ar krūmiem.										
Apzaļumojums	kupla, neplauta zāle, pērnā kūla, krūmāji utt										
Nožogojums:	teritorija norobežota ar metāla stiepli 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.:											
Nav											

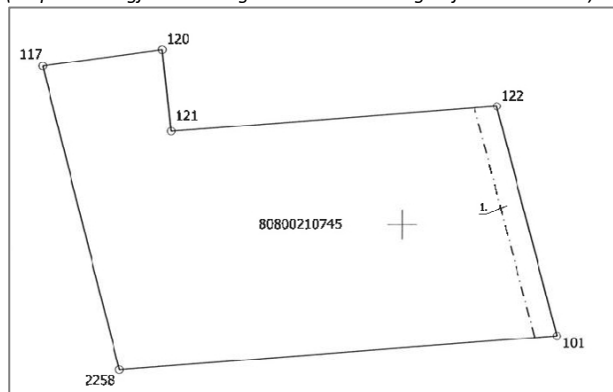
Avots: kadastrs.lv



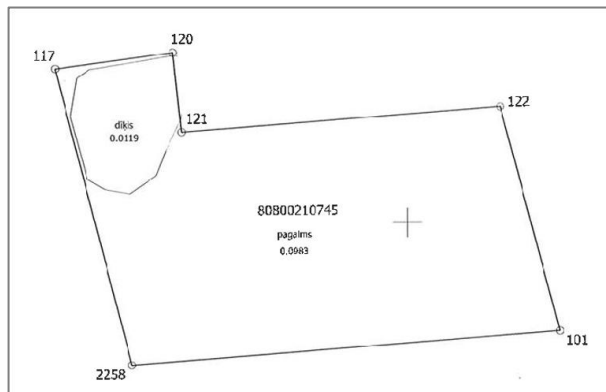
Info no:

no 2018.g. apgrūtinājumu plāna

(ekspl. aizsa rgjoslas terit. gar drenām un atkl. grāvjiem- 0.0052 ha):

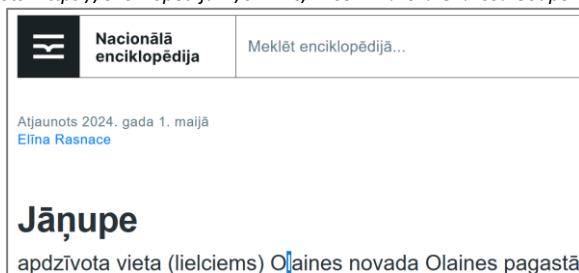


no 2018.g. situācijas plāna:



Tīmeklis par Jāņupes ciemu

- Avots: <https://enciklopedija.lv/skirklis/170911-J%C4%81%C5%86upe>



Jāņupe ir lielciems Olaines novada Olaines pagastā. Ciems atrodas 24 km uz dienvidaustrumiem no Olaines novada centra [Olaines](#), 25 km uz dienvidaustrumiem no Olaines pagasta centra Jaunolaines, 39 km uz dienvidiem no [Latvijas](#) galvaspilsētas Rīgas (centra). Jāņupe atrodas netālu no Olaines novada robežas ar Ķekavas novadu. Ciemam raksturīga blīva dzīvojamo māju apbūve. Jāņupes iedzīvotāju skaits 2022. gadā – 1018.

Jāņupē atrodas vairāki pārtikas veikali un nelieli uzņēmumi, kā arī iecienīti apskates objekti – Jāņupes karjers un Patriotu laukums.

- Zemāk neliels izvilkums [olaine.lv](#) atrodamā materiāla - „Olaines nov. vietējās nozīmes un kooperatīvu teritoriju tematiskā plāna izstrāde” paskaidrojuma raksta, 2017.g..

Piezīme: pētījumā minētās [kartoshēmas](#) ar ūdens-, elektro-apgādes, meliorācijas sistēmu u.c. raksturojumiem [portālā olaine.lv](#) nav pieejamas.

“....

Jāņupes apkaimē ir pieci ciemi (Jāņupe, Stīpnieki, Dāvi, Rājumi, Vaivadi), ko veido blīvas dārza māju apbūves grupas ar viensētu zemesgabaliem. Ciemu robežās ietvertas arī perspektīvās attīstības teritorijas – neapbūvēti meža un lauksaimniecības zemju nogabali, kur saskaņā ar spēkā esošo 12 teritorijas plānojumu paredzēts attīstīt retinātu mežaparka tipa savrupmāju apbūvi. Tematiskā plānojuma priekšlikumā lielākoties saglabātas ciemu esošās robežas. Precizējumi veikti, robežas salāgojot ar zemesgabalu kadastru robežām.

.....

5.1.3.1. Jāņupes ciems

Jāņupes ciems atrodas 37 km attālumā no Rīgas, 30 km attālumā no Olaines un 16 km attālumā nolecavas. Galvenais piekļuves ceļš ir valsts vietējais autoceļš V7 Baloži – Plakanciems - Iecava.

Jāņupes ciema ielu struktūra ir nevienmērīga. Ciema teritorija ir plaša. Jāņupes ciemam cauri ved valsts vietējais autoceļš V12 Jāņupe – Mežsētas – Zīles, kur atļautais braukšanas ātrums ir 90 km/h.

Jāņupes ciemā abās pusēs autoceļam ir pieslēgumi dārzkopības sabiedrību teritorijām. Krustojumi ar valsts vietējo autoceļu V12 Jāņupe – Mežsētas – Zīles ir nepārskatāmi un aizauguši ar kokiem.

Gar valsts vietējo autoceļu V12 Jāņupe – Mežsētas – Zīles ir aktīva gājēju kustība.

.....

Jāņupē atrodas 21 dārzkopību sabiedrība, kurās ielu un ceļu stāvoklis, kā arī satiksmes organizācija ir ļoti dažāda.

Vairākās dārzkopību sabiedrība teritorijās satiksme organizēta, veidojot dzīvojamās zonas. Par to liecina uzstādītās ceļa zīmes. Lai samazinātu autotransporta kustības ātrumu ir uzstādīti arī ceļa ātrumvaļņi.

Jāatzīmē, ka ceļa ātrumvaļņi uzstādīti salīdzinoši reti, bet dzīvojamās zonās tas būtu jādara ik pa 50 m. Šādi organizēta satiksme ir, piemēram, DKS Jāņupe - 2 un Lejas-1.

.....

Starp ciemā esošajām dārzkopību sabiedrībām ir novērojama atsevišķu esošu ielu savienojumu slēgšana, tos pārrokot vai izbūvējot vārtus. Tas visticamāk liecina par to, ka sadarbība starp dārzkopību sabiedrībām ir sliktā un nav kopīga nākotnes redzējuma ciema attīstībā, kā arī dažādi drošības aspekti.

Vairākos mazāk svarīgos pievedceļos uzstādīti vārti, kaimiņiem savstarpēji vienojoties.

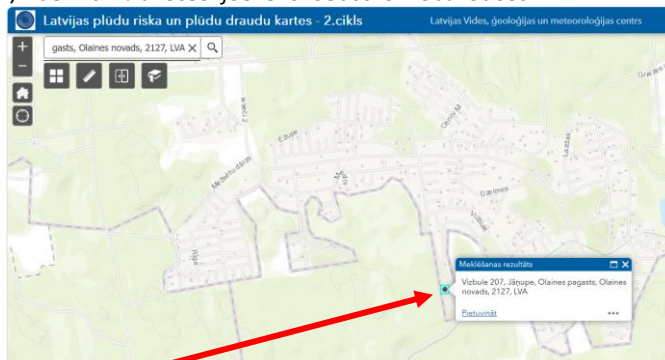
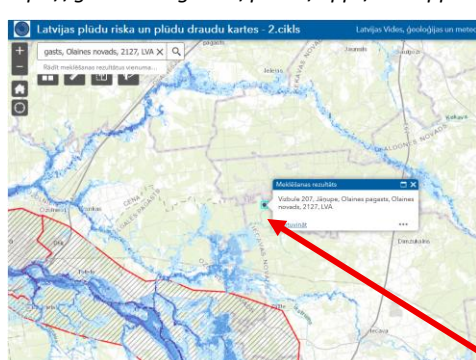
Vairāki nozīmīgi savienojumi ir slēgti ziemas sezonā, kad satiksme dārzkopību sabiedrību iekšienē ir ļoti maza.

Jāņupes ciemā fiksēti nepārskatāmi krustojumi, līdz ar to ir uzskatāmi par bīstamiem satiksmes drošībai.

Vairāki ielu posmi ir sliktā stāvoklī, neizbraucami vai neizbūvēti.

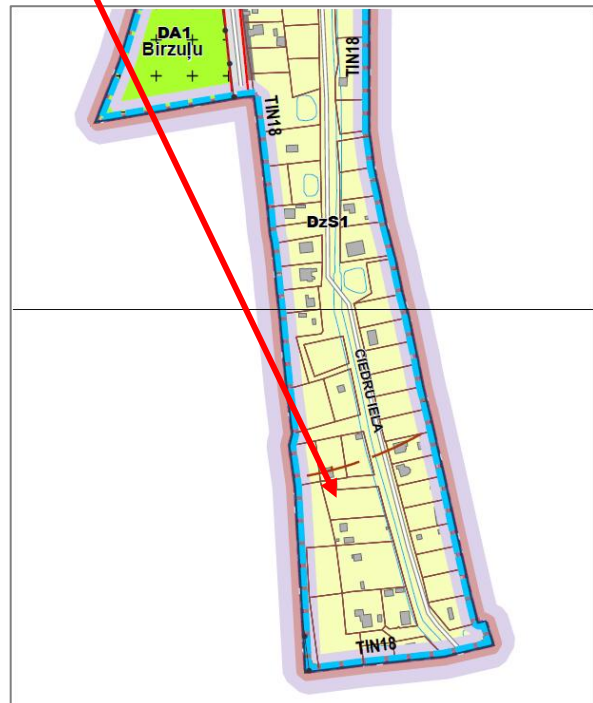
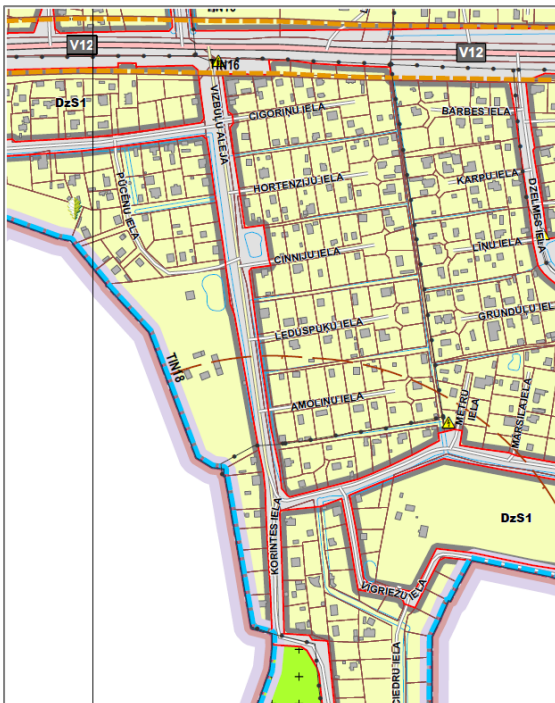
.....”

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





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 pērnāšanas 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 pērnāšanas vietām
- Eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko un hidroloģisko novērojumu stacijām un posteņiem, monitoringa punktiem
- Valsts aizsargājama 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)

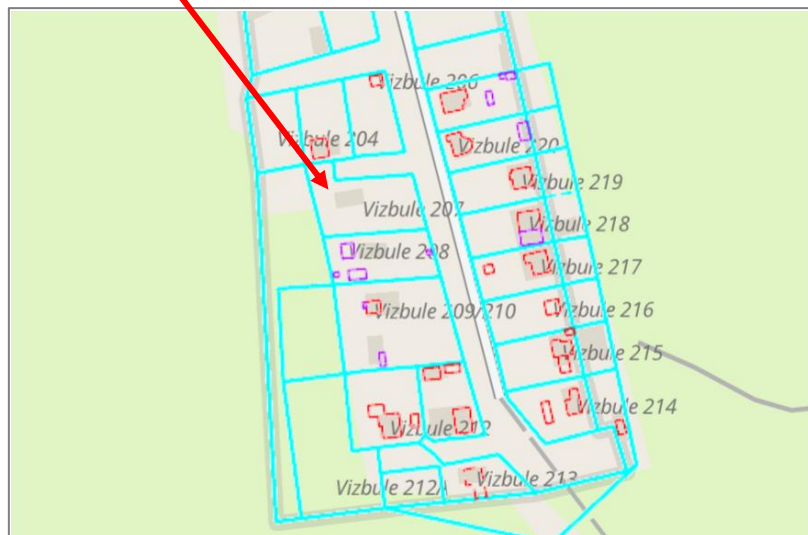
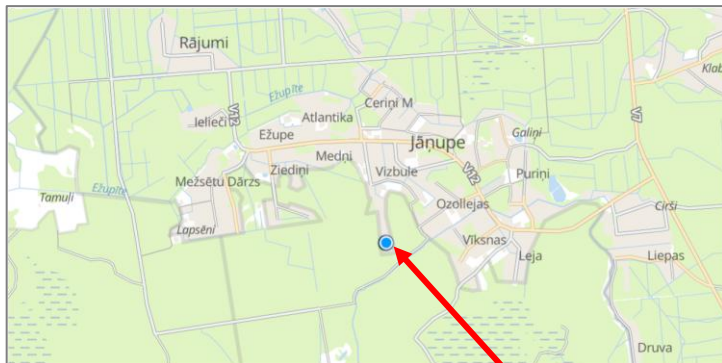
Inženierbūvju linijveida objekti

- 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

/balticmaps.eu



Piezīme: portāla melioracija.lv informācijai vērtējuma sagatavošanas laikā pieklūt neizdevās.

Zemes vienības (kad apz. 8080-021-0745) DS "Vizbuļi-2" (Nr.3837) attēli

(fotofiksācija 2026.17.VII.)



Aiz krūmiem dīķītis



Ielas skats

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Kadastra informācijas sistēmas(*kadastrs.lv*) un *zemesgrāmata.lv* . informācija
- Olaines novada teritorijas plānojumu reglamentējošie normatīvie dokumenti.
- Pasūtītāja iesniegtā informācija, t.sk.
2018. sagatavotie z.v., kad. apz. 8080-021-0745, zemes robežu/apgrūtinājumu/situācijas plāni.
- Timekļa info (*piem.: geolatlviija.lv; ss.com, kadastrs.lv; zemesgrāmata.lv; olaine.lv u.c.*).

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi, u.c.

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

Vērtības aprēķini

Tirgus un patiesās vērtības definīcijas

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

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

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

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

Izvilumi no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma

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

(1. Pants, punkts 6)

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

....

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

(4. Pants, punkts 8)

Labākā un efektīvākā izmantošana

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

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

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

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

Vērtības bāze

No Latvijas standarta LVS 401-2013 „Īpašumu vērtēšana”

3.11. Vērtības bāze

3.11.1. Vērtības bāze ir vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.

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

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

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

6.3.12. Specializēts īpašums

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

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

Vērtēšanas pieejas

3.20. Vērtēšanas pieejas

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

3.21. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

3.21.2. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

3.22. Ienākumu pieeja

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

3.22.2. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

3.22.3. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- 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 gruntsūdeņu līmeni un, līdz ar to salīdzinoši ZG-la augstu applūstamības risku.

Tirgus situācija

Jāņupes ciema teritorijā izvietotajās dārzkopības sabiedrībās esošo apbūvēto zemes gabalu izpirkuma maksas tos atsavinot atbilstoši "Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam" par labu nomniekam - apbūves īpašniekam, pēdējos trijos gados ir bijušas ~2,80 EUR/m² līdz pat 11 EUR/m² robežās.

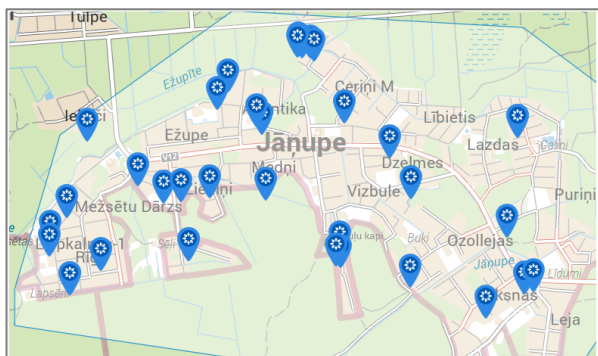
Savukārt, neapbūvēti ZG-li atsavināšanas izsolēs tiek nosolīti robežās no ~3 EUR/m² līdz pat ~12 EUR/m².

(Citos gadījumos darījumi bijuši no ~7 EUR/m² – ~21 EUR/m² robežās; piedāvājumi – no ~8 EUR/m² līdz pat 34 EUR/m²).

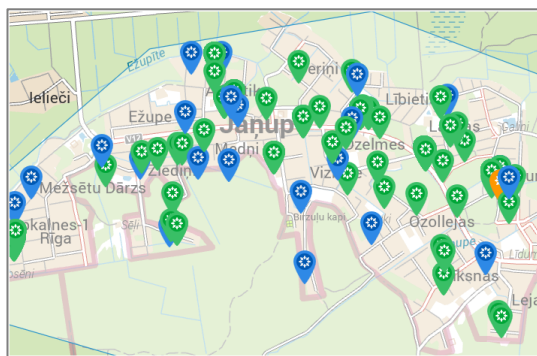
Iespējamā vērtība tiek noteikta aprēķinu gaitā mēģinot salāgot pēdējos gados notikušus darījumus. Tika izvēlēti ZG-ar nosacīti līdzīgu izmēru, salīdzināmu atrašanās vietu, izmantošanas veidu zemes gabaliem dārzkopības sabiedrībās Jāņupes ciemā.

Darījumu /piedāvājumu ar neapbūvētiem ZG izvietojums Jāņupē (2022./2026. avots: cenubanka)

Darījumi:



Piedāvājumi / darījumi:



Zemes gabala iespējamās tirgus vērtības) aprēķins

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

Izmantoti dati no datu bāzes cenubanka.lv.

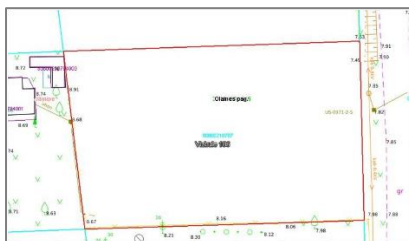
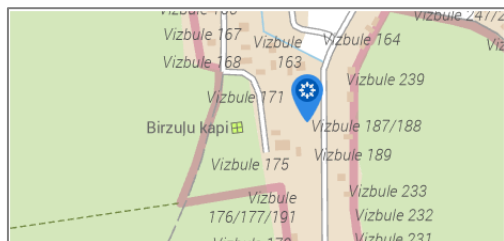
Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1: ZG "Vizbule 186" Olaines pag. Jāņupē. Platība 656,0 m². Neapbūvēts.

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

Netālu no vērtējamā ZG-la.

Pārdevums 2022.VI.. Cena – EUR 8 000 jeb ~12,20 EUR/m².



(Pēc pirkuma ZG pievienots blakus ZG-lam)

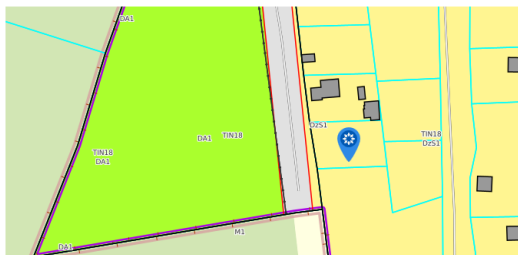


Nr.2: ZG "Vizbule 175" Olaines pag. Jāņupē. Platība 601,0 m². Neapbūvēts.

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

Netālu no vērtējamā ZG-la.

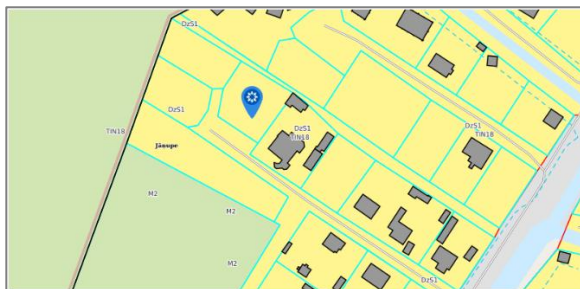
Pārdevums 2022.VIII.. Cena – EUR 5 900 jeb ~9,82 EUR/m².



Nr.3: ZG "Ceriņi M190" Olaines pag. Jāņupē. Platība 723,0 m². Neapbūvēts.

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

Pārdevums 2023.V.. Cena – EUR 6 600 jeb ~9,13 EUR/m².



Nr.4: ZG "Ziediņi 177" Olaines pag. Jāņupē. Platība 649,0 m². Neapbūvēts.

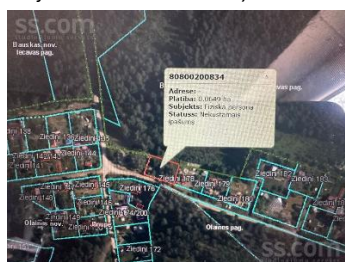
Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)" Aprūtinājumi: nav uzrādīti.

Pārdevums 2025.III.. Cena – EUR 8 000 jeb ~12,33 EUR/m².

Sludinājuma texts:

"... Labakais Zemes gabals privātmājas vai vasarnīcas būvniecībai, kur baudīt klusumu. meza ieloka Priekšrocības -jauns 3f 16a elektrības pieslēgums -jauns Asfalta ceļš līdz zemes gabalam -blakus zemes gabalam bernu laukums -atrodas ciemata pašā Sakuma -apkart smuks skujkoku mezs(nau nekādi mazdarziņi apkart) -klusā un mierīga vieta -netālu veikali, in autobusa pietura -smuki palieli koki teretorija, ko veido ainavu skatu, -smilšaina un līdzina teretorija ko atvieglo buvniecību -gabals gatavs apbuvej -ziema ceļu tira pašvaldība Atrodas Jāņupes ciemā, "Ziediņi" Nr. 177, koordinati , 56.693156673332524, 24.053018963342197

Ērta piebraukšana, jo pavisam nesen atjaunots asfaltētais ceļš no Rīgas apvedceļa līdz pagriezienam uz ciemu, Pa šo ceļu kursē sabiedriskais transports un arī skolēnu autobuss. Pēc Olaines novada teritorijas apbūves noteikumiem atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1). ... (vērtējāja piezīme – sākotnēja piedāvājuma cena bija uzrādīta: EUR 12000.)

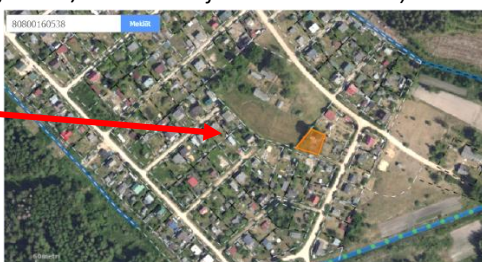
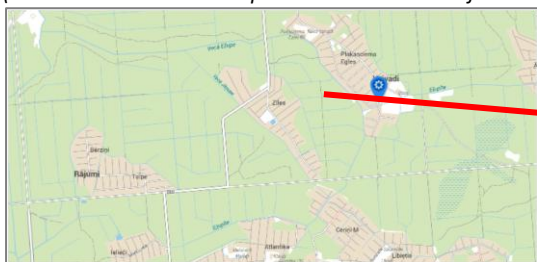


Nr.5: ZG "Vaivadi 125" Olaines pag. Vaivadu ciemā, DKS "Vaivadi" teritorijā. Platība 606,0 m². Neapbūvēts.

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

	Vizbule 207	Salīdzināmie īpašumi				
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4	Obj. Nr.5
		ZG "Vizbule 186"	ZG "Vizbule 175"	ZG "Ceriņi M 190"	ZG "Ziediņi 177"	ZG "Vaivadi 125"
Pārdošanas cena, EUR		8 000	5 900	6 600	8 000	8 550
Platība, m ²	1 102	656	601	723	649	606
Cena, EUR/m ²		12,20	9,82	9,13	12,33	14,11
Laiks		2022.VI.	2022.III.	2023.V.	2025.III.	2025.VI.
Atļautais izmant veids	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1
Ekonomiskās aktivitātes/ attīstības perspektīves		-	-	-	-	-
Korigētā cena, EUR/m ²		12,20	9,82	9,13	12,33	14,11
Korekcijas koeficienti:						
darījuma noslēgšanas laiks		5%	5%	5%	3%	3%
atrašanās vieta		-	-	-5%	-	-
izmantošanas veida korekcija		-	-	-	-	-
zemes platība		-25%	-25%	-20%	-25%	-25%
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
labiekārtotības pakāpe		-	-	-	-	-5%
piekļuves iespējas		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
zemesgabala forma		-	-	-	-	-
paaugstināts gruntsūdeņu līmenis		-	-	-	-	-
apgrūtinājumi t.sk (uz ZG esošas būves, to fragmenti utml)		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Pārrēķina koeficients		-33%	-33%	-33%	-35%	-40%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		8,17	6,58	6,12	8,01	8,47
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	7,47					
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	8 230					
Vērtējamā zemes gabala vērtība noapaļojot, EUR	8 200					
jeb EUR/m²	7,44					

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā neapbūvētas zemes vienības (kad. apz. 8080-021-0745; Jāņupes c. Vizbule 207) iespējamā patiesā (nosacītā) vērtība ZG atsavināšanai **noapaļojot varētu būt EUR 8 200 jeb ~ 7,44 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 (kad. apz. 8080-021-0745; Vizbule 207) Olaines pagasta Jāņupē iespējamā tirgus vērtība, zemes vienības atsavināšanai, varētu būt EUR 8 200 (astoņi tūkstoši divi simti euro) jeb ~7,44 EUR / m².

Tirgus vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 24.VII.2026..

(savulaik DS "Vizbule-2" piešķirtais Nr.3837).

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

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

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

14.07.2026. Nr. ONP/1.12./26/5815-ND

Jānis Rīdūzis

e-pasts: janis.riduzis@gmail.com

Par nekustamā īpašuma (zemes) novērtēšanu

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

Dārkopības sabiedrībā "Vizbuli-2" Nr.3837, Jāņupē, Olaines pagasts, Olaines novads, zemes vienības kadastra apzīmējums 80800210745, 0.1102 ha platībā.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods 0601- Individuālo dzīvojamo māju apbūve, piekrītošā platība 0.1102 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 3141,00

Universālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 3526,00

Īpašuma tiesības ierakstītas Rīgas rajona tiesas, Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. **100000583250, Kadastra numurs: 8080 021 0745**, adrese: **"Vizbule 207", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.**, Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība. Žurn. Nr. 300004716585, lēmums 30.10.2018.

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. 100000583250; zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kad.apz. 80800210745.

Izpildedirektora vietniece

Kristīne Matuzone

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

Celma 2515 5040
inese.celma@olaine.lv

Informāciju pieprasīja Inese Celma 14.07.2026 14:06:45

RĪGAS RAJONA TIESA

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000583250

Kadastra numurs: 8080 021 0745

Adrese: "Vizbule 207", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80800210745). <i>Žurn. Nr. 300004716585, lēmums 30.10.2018, tiesnese Māra Balode</i>		0.1102 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.	1	
1.2.	Pamats: Olaines novada pašvaldības 2018.gada 23.oktobra uzziņa Nr.ONP/4.7./18/4123-ND. <i>Žurn. Nr. 300004716585, lēmums 30.10.2018, tiesnese Māra Balode</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem.		0.0052 ha
1.2.	Pamats: Olaines novada pašvaldības 2018.gada 23.oktobra uzziņa Nr.ONP/4.7./18/4123-ND, apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80800210745. <i>Žurn. Nr. 300004716585, lēmums 30.10.2018, tiesnese Māra Balode</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800210745
Adrese: "Vizbule 207", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Olaines novada domes 2017.gada 24.maija lēmumu, domes sēdes protokola pielikums Nr.6, 22.p. "Par rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes gabalu un zemes gabalu, kas nav izmantoti īpašuma tiesību atjaunošana, piekritību pašvaldībai".

Robežas uzmērītas: 27.08.2018.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1102 ha



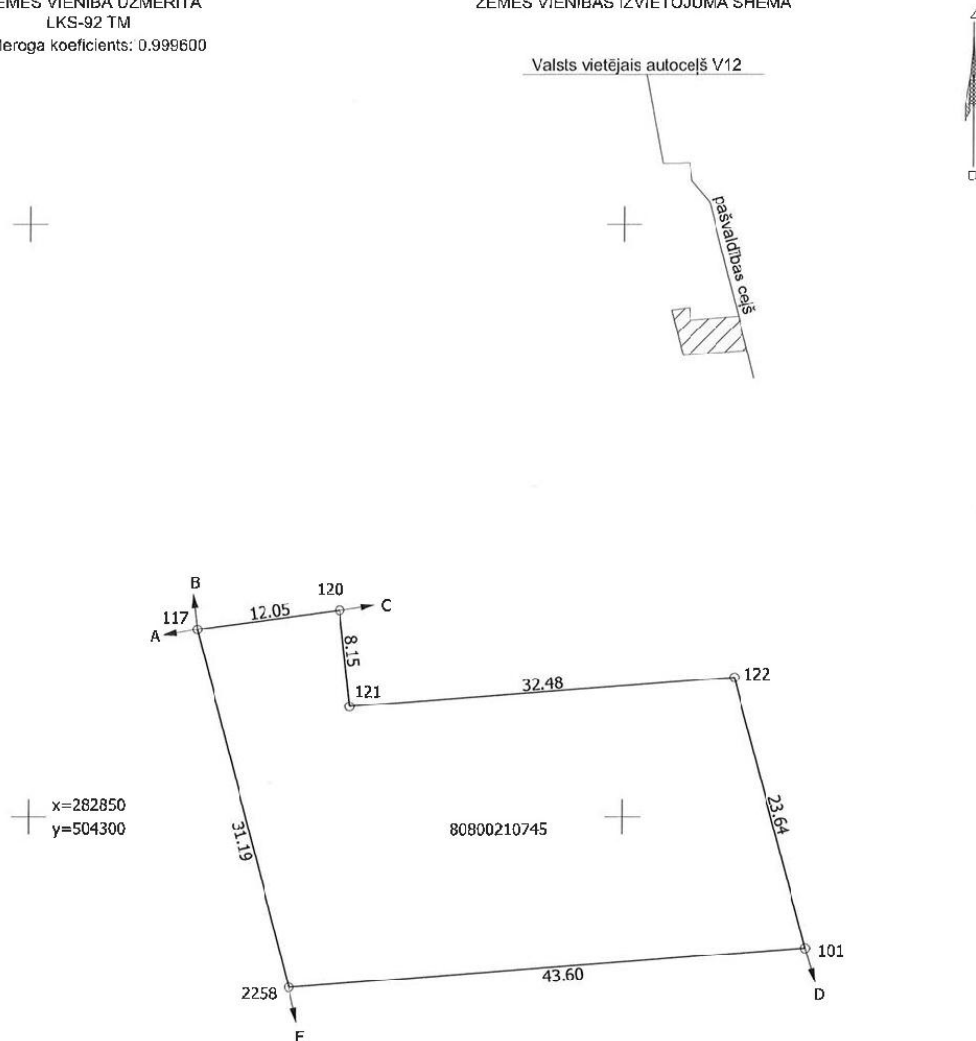
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

Olaines novada
pašvaldības pilnv.pers.
Aleksis Golovņovs

31.08.2018.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999600

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 80800210748 - "Vizbule 204"
no B līdz C: 80800210747 - "Vizbule 205"
no C līdz D: 80800211404
no D līdz E: 80800210744 - "Vizbule 206"
no E līdz A: 80800211019

Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0.1102 ha

Mērnīks Jana Brice (sert.Nr.BB 610, derīgs no 19.09.2016. līdz 18.09.2021.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzмериšanas noteikumi"

Jana Brice

29.08.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800210745
Adrese: "Vizbule 207", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010400 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.0052 ha
----	---

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 29.08.2018.

Plāna mērogs 1: 500

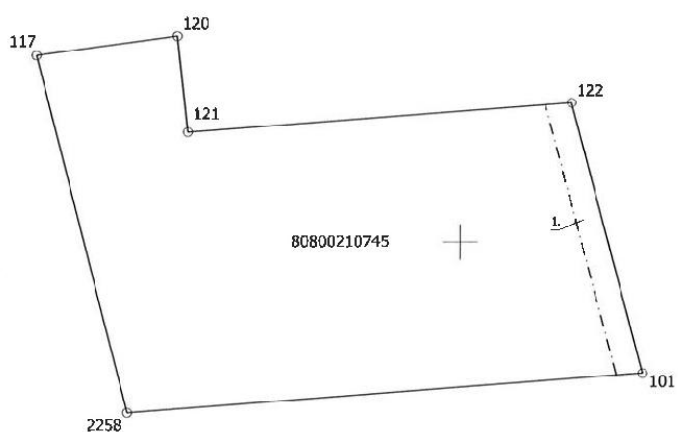
Zemes vienības platība: 0.1102 ha



Saskaņoja: Olaines novada pašvaldības izpilddirektors	paraksts	Čirts Batrags	31.08.2018.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Olaines novada pašvaldības pilnv.pers. Aleksis Golovņovs	31.08.2018.



x=282850
y=504300



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Jana Brice (sert.Nr.BB 610, derīgs no 19.09.2016. līdz 18.09.2021.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Jana Brice

29.08.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800210745
Adrese: "Vizbule 207", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov.

Situācijas elementi uzņemti: 27.08.2018.
Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība: 0.1102 ha

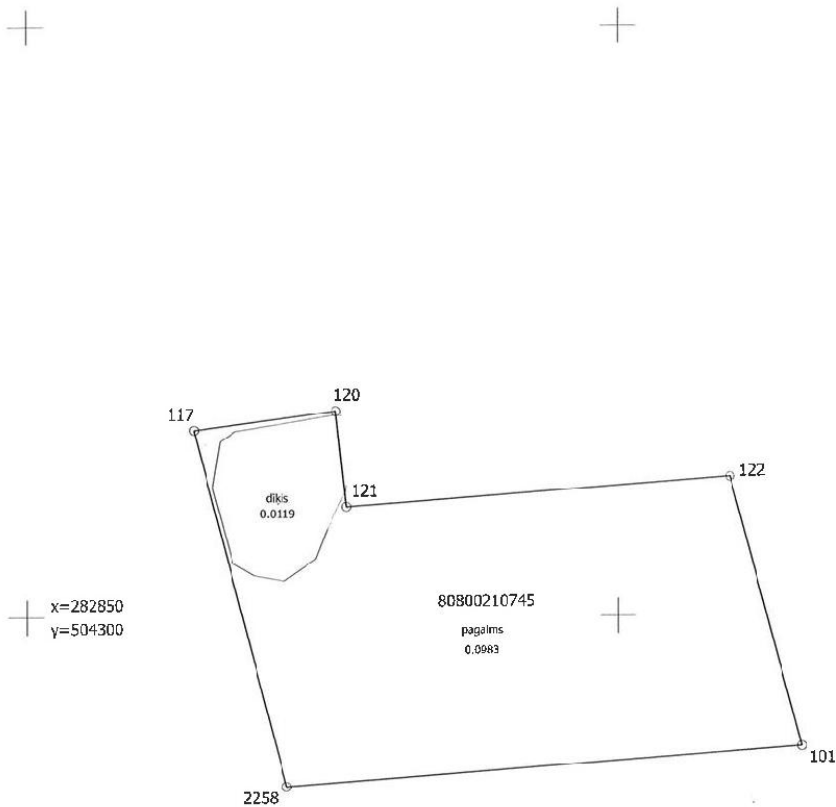


Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmēršanas laikā
veiktajām darbībām, to rezultātiem.

Olaines novada
pašvaldības pilnvar. pers.
Aleksejs Golovņovs

31.08.2018.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA											
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme										
	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagālniem
	Arauzeme	Augļu dārzī	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem	
0.1102	—	—	—	—	—	—	—	0.0119	0.0119	—	0.0983



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Jana Brice (sert.Nr.BB 610, derīgs no 19.09.2016. līdz 18.09.2021.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Jana Brice

29.08.2018.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80800210745	-	0.1102 ha	100000583250	-	Olaines pagasts, Olaines novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800210745	1/1	"Vizbule 207", Jāņupe, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1102
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	3141	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3526	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	3141	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1102
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:	0.0119
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0119
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0983
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamā māju apbūve	0601	0.1102	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jana Brice	27.08.2018

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Olaines pagasta zemesgrāmata	30.10.2018	-

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 attiecīgajai 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 pirmpirkuma tiesības uz citu dzīvokļa īpašumu tajā pašā daudzdzīvokļu mājā un ja viņš vēlas nopirkt dzīvokļa īpašumu šā likuma 45.pantā noteiktajā kārtībā;
- 7) kopīpašnieks, ja viņš vēlas izbeigt kopīpašuma attiecības ar publisku personu;
- 8) persona, kurai Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas

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

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

.....