

ATSKAITE
par apbūvētas zemes vienības
(kad. apz. 8080-001-0800; 1 339 m²)
“Stacija Baloži 2B”, Stūnīši,
Olaines pag., Olaines nov.
iespējamās tirgus vērtības noteikšanu



2026.IX.

Rīgā 16.IX. 2026.

Olaines novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis iespējamās tirgus vērtības noteikšanu **1 339 m² lielai, apbūvētai, zemes vienībai, kad. apz. 8080-001-080;** zemes vienības adrese: "Stacija Baloži 2B", Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov..

Mana darba uzdevums bija noteikt šīs 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:

zemes vienības (kad. apz. 8080-001-0800, 1 339 m²), Olaines pagasta Stūnīši, Stacija Baloži 2B, iespējamā tirgus vērtība zemes vienības atsavināšanai varētu būt EUR 10 500 (desmit tūkstoši pieci simti euro).

Vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 16.IX.2026..

Uz zemes gabala esošo, pamesto, ēku, to fragmentu utml, vērtības noteikšana neietilpst vērtējuma ietvaros, pamesto būvju esamība ir būtisks zemes gabala apgrūtinājums.

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 atskaites slēdzienā pievienotais vērtētāja neatkarības apliecinājums.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī varu sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties pa tālruni 29 49 31 54

Jānis Rīdūzis
Sertifikāts Nr.60
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

**Vērtējums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu
un satur laika zīmogu**

SATURS

<i>Galvenā informācija par vērtējamo objektu</i>	<i>4</i>
<i>Objekta novietojums</i>	<i>11</i>
<i>Zemes vienības (kad apz. 8080-001-0800, nosacīti -"Stacija Baloži 2B") Stūnīši attēli</i>	<i>12</i>
<i>Vērtējumā izmantotā dokumentācija</i>	<i>15</i>
<i>Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi, u.c.</i>	<i>15</i>
<i>Vērtības aprēķini</i>	<i>16</i>
<i>Tirgus un patiesās vērtības definīcijas</i>	<i>16</i>
<i>Izvilumi no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma</i>	<i>16</i>
<i>Labākā un efektīvākā izmantošana</i>	<i>16</i>
<i>Vērtēšanas pieejas.....</i>	<i>17</i>
<i>Vērtību ietekmējošie faktori</i>	<i>18</i>
<i>Tirgus situācija</i>	<i>18</i>
<i>Zemes gabala iespējamās tirgus vērtības) aprēķins</i>	<i>18</i>
<i>Slēdziens.....</i>	<i>21</i>

Pielikumi

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Nekustamā īpašuma	sastāvs (pēc kadastrs.lv; zemesgramata.lv)	Zemes vienība, kad. apz. 8080-001-0800, platība - 1 339 m², Olaines pag. Stūnīšos. Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība uz 13.02.2026. - EUR 2 665. Zemes vienības universālā kad. vērtība uz 01.02.2025. - EUR 7 160. <i>Piezīmes</i> - <u>Vērtējamā z.v. ir daļa no NĪ "Stacija Baloži 2B", kad. Nr. 8080-001-0805.</u> - NĪ sastāvā, atbilstoši zemesgramata.lv, vēl ietilpst: - Hidrofora ēka, BKA 8080-001-0484-001, 1998.g., platība pēc kadastrs.lv – 5,7 m²; -būve pamesta; - Ūdenstornis, BKA 8080-001-0484-003, 1977.g.; -daļēji nojaukts- palikuši konstrukcijas 1.st. līmenī, platība pēc kadastrs.lv ~13 m²; būve pamesta. - Bez tam, apsekojot objektu tika konstatēts: zemes gabalā, bez minētajām būvēm/to pārpalikumiem atrodas (skatīt sadaļas "Attēli" un "Pielikumi"): - apbērti pagrabi (atbilstoši ~ mērījumiem iekš kadastrs.lv) – aptuveni 136 m² platībā, vēl aptuveni 28 m² liela pagrabu konstrukciju daļa atrodas uz blakus zemes gabala, kad.apz.8080-001-0428. - divas pamestas 1.st. ķieģeļu būves, attiecīgi aptuvenās platības ~ 67m²un 23 m². - <u>šo būvju kad. apzīmējumi un īpašumtiesības nav uzrādīti/-tas.</u> - nav ziņu par bij. artēziskās akas (lit.002) zem zemes konstrukciju/ aprīkojuma demontāžu.
	nosaukums	N/u. Piezīme: ērtības labad šajā vērtējumā pieņemtais nosacītais ZG nosaukums ir: "Stacija Baloži 2B" .
	adrese	"Stacija Baloži 2B", Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov..
	atrašanās vieta, konfigurācija	Olaines novadā, Olaines pagasta Stūnīšos, ciema daļā pie bij. Baložu stacijas.
	īpašnieki (pēc kadastrs.lv, zemesgrāmata.lv)	<u>Olaines novada pašvaldības, reģ.Nr. 90000024332, īpašums.</u> <u>Īpašumtiesības nostiprinātas Olaines pag. zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000812936.</u>

Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	Apskati un vērtējuma sagatavošanu veica sertificēts NĪ vērtētājs Jānis Rīdūzis. Apskate veikta 2026. gada 21. augustā. Iespējamā vērtība tiek noteikta uz 2026. gada 16. septembri.
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. 8080-001-0800, apgrūtinājumi	īres, nomas līgumi	Nav uzrādīti/-ta
	hipotēka	
	citas lietu tiesības	<u>Zemesgrāmata.lv - apgrūtinājumi nav uzrādīti.</u> <u>28.XII. 2023.g. apgrūtinājumu plānā un Kadastrs.lv –uzrādīti apgrūtinājumi:</u> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0001 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma terit. zemes kad.vērt. aprēķinam - 0,0786 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūt. pārklājuma terit. zemes kad. vērtības aprēķinam - 0,0786 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu - 0,0048 ha; - ekspl. aizsargj. terit. ap el.tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomin. spr. līdz 20 kilovoltiem – 0,0163; ha; - navig. tehn. līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0,1339 ha; - ekspl. aizsargj. terit gar dzelzceļu pilsētās un ciemos - 0,0786 ha; - ekspl. aizsargj. terit ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0,0244 h / Apgrūt. Plānā – 0,0236 ha.
	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. 8080-001-0800) atļautais izmantošanas veids	Atbilstoši vietnes <u>olaine.lv</u> datiem vērtējamais zemes gabals atrodas - <u>"Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM)"</u> Noteiktais lietošanas mērķis – <u>"Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme"</u>
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; geolattvija.lv; olaine.lv; www.janupe.vns.lv; data.gov.lv/dati/dataset; cenubanka.lv; lvportals.lv; melioracija.lv; ozols.gov.lv/pub; latvijaskarte.com; lv.wikipedia.org/wiki; - karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta; lvceli.lv; - SIA "ARCO REAL ESTATE un SIA "Latvia" sagatavotie NĪ tirgus apskati; u.c..

Īpašie pieņēmumi un piezīmes	<u>Būtiski apgrūtinājumi, kas varētu mazināt potenciālo pircēju interesi,</u> <u>- uz zemes gabala esošās būves, to atliekas;</u> <u>- būtiski apgrūtinājumi, kas skar vismaz ½ daļu no ZG-la.</u> <i>Turpmākajos aprēķinos vērtētājs ir izmantojis tikai publiski pieejamo informāciju.</i> <u>Vērtētājs uzskata, ka uz zemes gabala esošajām būvēm(vai to atliekām) nav atsevišķas tirgus vērtības. Precīzi nav zināmi t būvju patiesie, dabā palikušie, būvapjomi / konstrukciju veidi.</u> <u>Nav garantijas, ka demontāžā iegūto būvgrozu realizācijas ieņēmumi segs izmaksas.</u>
------------------------------	--

Izvietojums novadā	Stūnīšu ciemā, attālināti no novada centra; netālu no bij. Baložu stacijas (slēgta 2024.g.), - starp valsts vietējas nozīmes autoceļu V13 Tīraine – Olaine“ un dz. ceļa līniju “Rīga – Jelgava” (ZG-la lielākā daļa atrodas dz. ceļa aizsargzonā).
Apkārtējā apbūve, īpašumi	Mazstāvu un privātmāju apbūve, pašvaldības īpašumi.
Piebraukšana	Pa asfaltētu autoceļu V13 Tīraine – Olaine“, tālāk pa asfaltētu ceļu (ZG “Baložu ceļš” daļu).

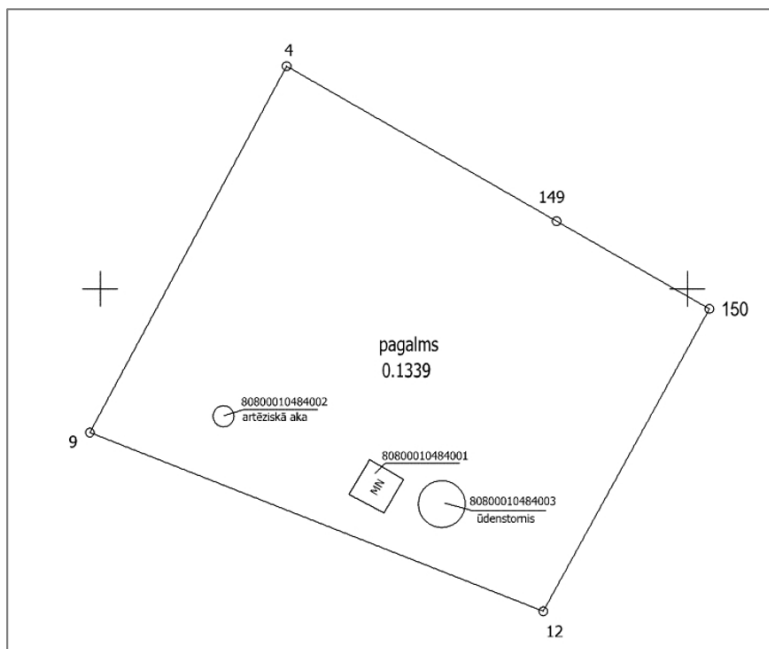
Zemes vienības iespējamā tirgus vērtība, EUR	10 500
--	--------

Zemes vienības parametri un raksturojums

NĪ, Olaines pag., Stūnīši	
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000812936
NĪ kadastra Nr.	8080-001-0800
Zemes vienības kadastra apzīmējums	8080-001-0800
Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība 13.02.2026., EUR	2 665
Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība 01.02.2025., EUR	7 160
Zemes vienības platība, m²	1 339
ZG konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma

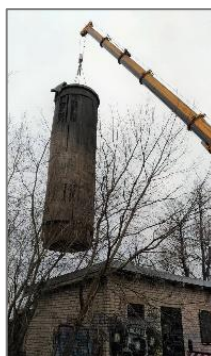
Zemes vienības atļautais pamatizmantošanas veids:	“Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM)”											
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?									Jā	?	Nē	?
Izvietojums kvartālā:	Fasādes			Stūra	X	Iekškvartāls						
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais:	X	Cits:									
			Atbilstoši teritorijas plānojumam									
Inženierkomunikācijas	Municipālās		Varbūt....									
Elektroapgāde	Ir iespējama		centralizēta									
Gāze	nav											
Ūdensapgāde	n/u		Iespējama no blakus īpašumiem, precīzu datu nav									
Kanalizācija	nav		blakus īpašumos - lokāla									
Zemes gabala raksturojums:												
Reljefs	Ar kritumu no dz. ceļa puses.											
Forma	neregulārs daudzstūris											
Izskats	Ilgstoši pamests, savulaik ticis izmantots. ZG-la lielāko daļu aizņem vismaz četras pamestas būves un pagrabizbūves, Teritorijas daļa ap pamestajām būvēm aizaugusi ar krūmiem.											
Apzaļumojs	kupla, neplauta zāle, pērnā kūla, krūmāji utt											
Nožogojums:	Teritorijas daļa norobežota ar met. stieple režģa sētu											
Apkārtnes uzlabojumi												
Piebraucamie ceļi/ielas	ar asfalta/ grants segumu											
Ietves	nav											
Ielu apgaismojums	nav											
Apstādījumi	nav											
Notekūdeņu kanalizācija	Nav datu											
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni u.c.:												
Nav												

Info no: 28.XII.2023.g. Situācijas plāna



Tīmekļa info

Avots: <https://www.olaine.lv/lv/jaunumi/stunisos-nojaukts-udenstornis>

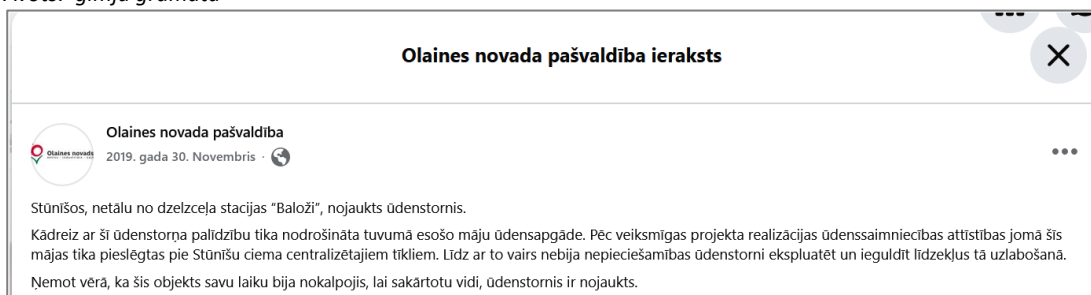


Stūnišos netālu no dzelzceļa stacijas "Baloži" nojaukts ūdenstornis.

Kādreiz ar šī ūdenstorna palīdzību tika nodrošināta tuvumā esošo māju ūdensapgāde. Pēc veiksmīgas projekta realizācijas ūdenssaimniecības attīstības jomā šīs mājas tika pieslēgtas pie Stūnišu ciema centralizētajiem tīkliem. Līdz ar to vairs nebija nepieciešamības ūdenstorni ekspluatēt un ieguldīt līdzekļus tā uzlabošanā.

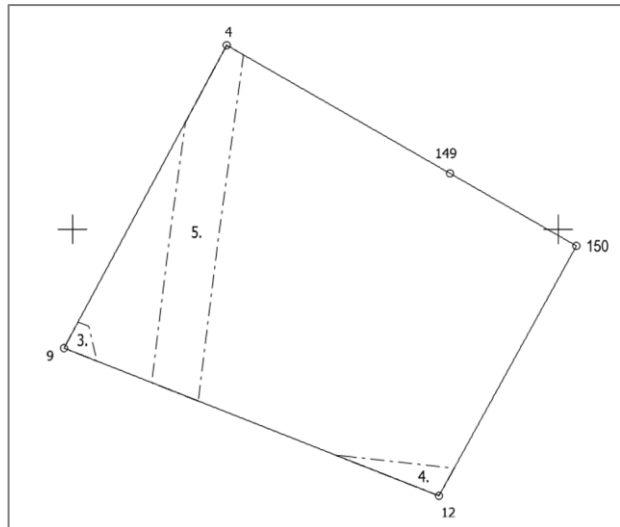
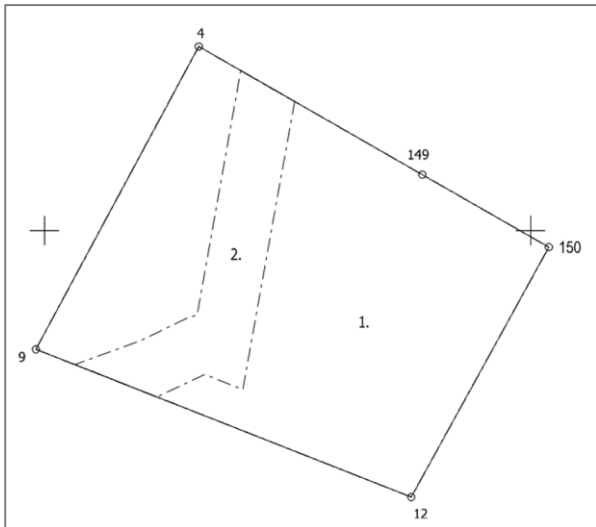
Ņemot vērā, ka šis objekts savu laiku bija nokalpojis, lai sāktotu vidi, ūdenstornis ir nojaukts.

Avots: ģimja grāmata

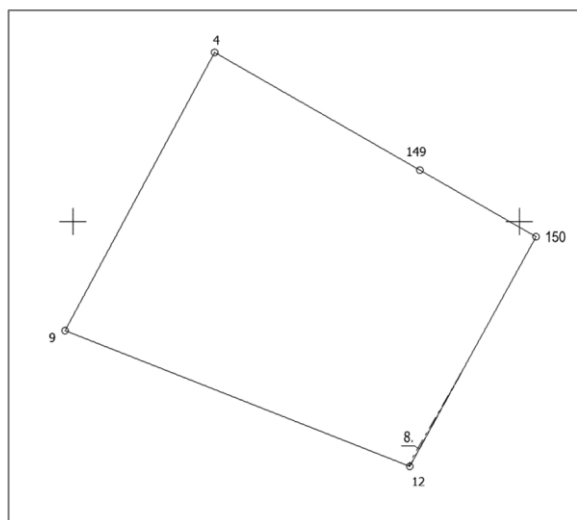
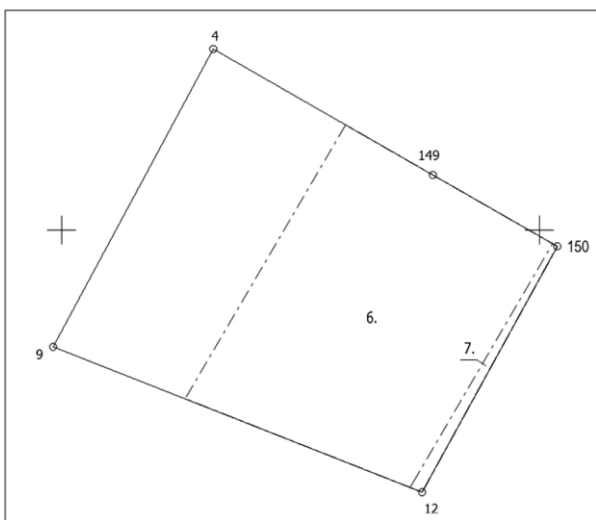


Info no 28.XII.2023.g. apgrūtinājumu plāna

- 1) navig. tehn. līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0,1339 ha;
- 2) ekspl. aizsargj. terit ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0,0244 h / Apgrūt. Plānā – 0,0236 ha.
- 3) ekspl. aizsargj. terit ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0,0244 h / Apgrūt. Plānā – 0,0236 ha.
- 4) ekspl. aizsargj. terit ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0,0244 h / Apgrūt. Plānā – 0,0236 ha.
- 5) ekspl. aizsargj. terit ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0,0244 h / Apgrūt. Plānā – 0,0236 ha.

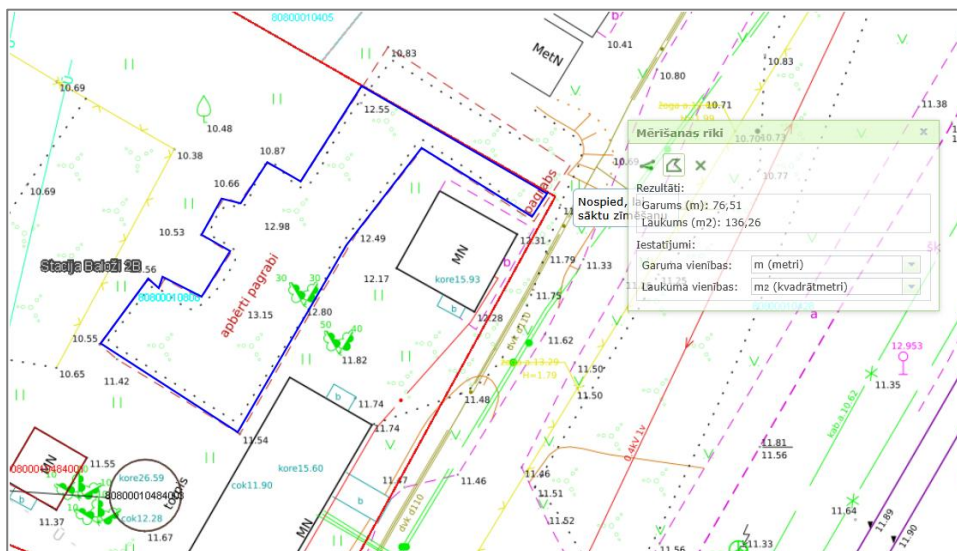
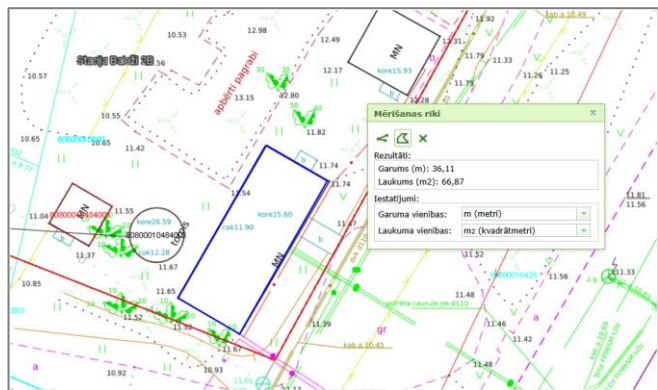
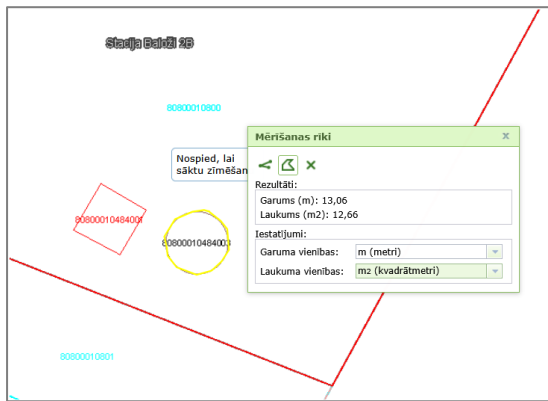


- 6) ekspl. aizsargj. terit ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0,0244 h / Apgrūt. Plānā – 0,0236 ha.
- 7) ekspl. aizsargj. terit ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0,0244 h / Apgrūt. Plānā – 0,0236 ha.
- 8) ekspl. aizsargj. terit ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0,0244 h / Apgrūt. Plānā – 0,0236 ha.

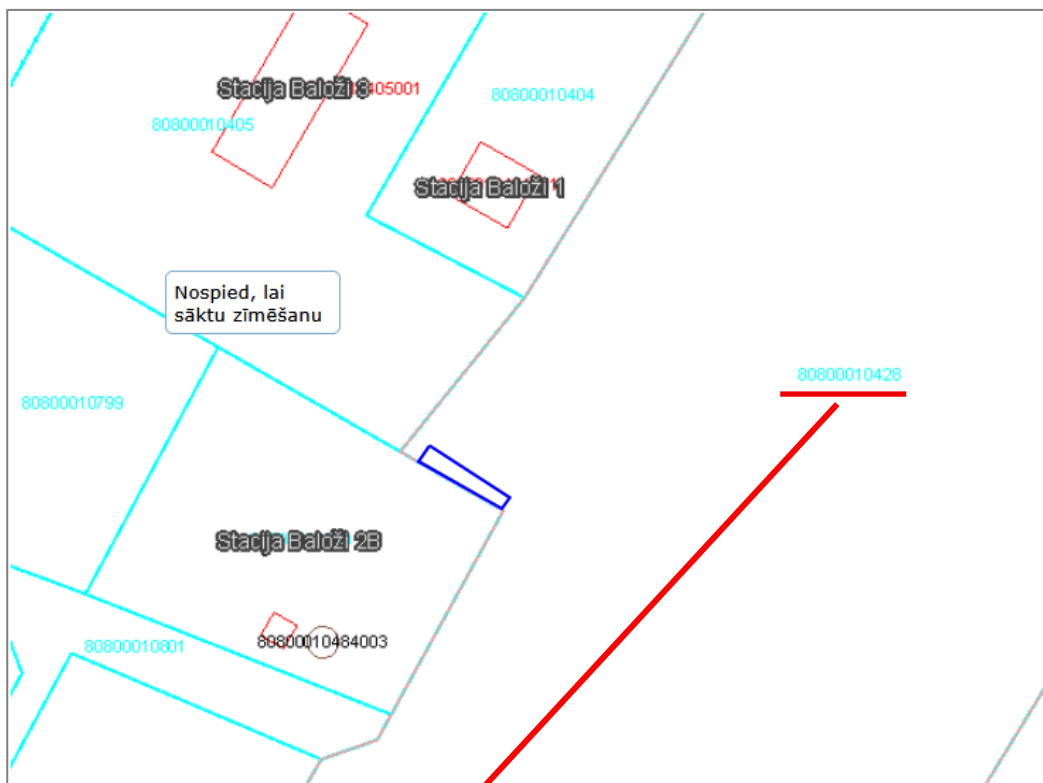
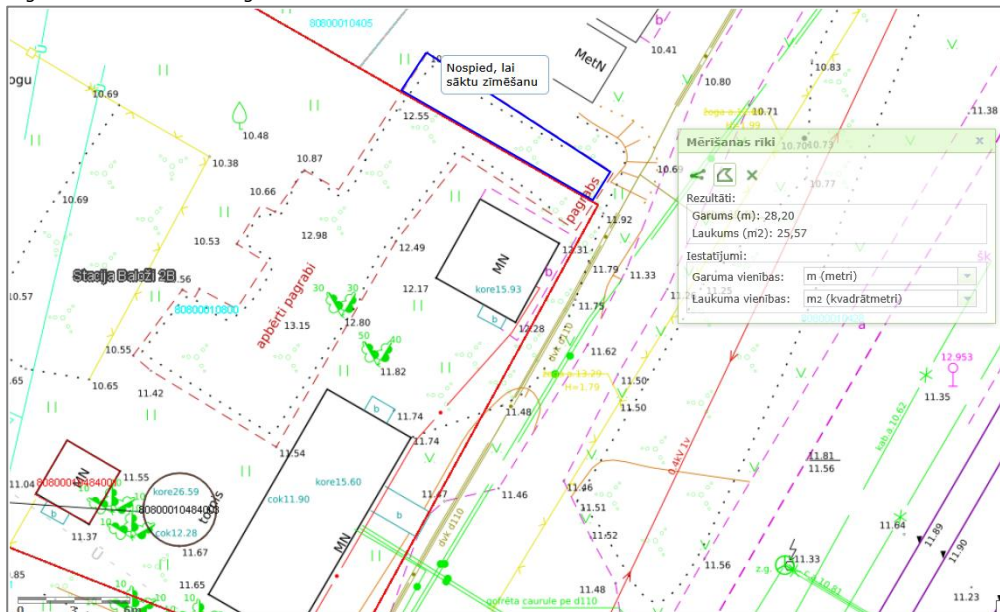


Avots: kadastrs.lv





Pagraba dala uz cita zemes gabala

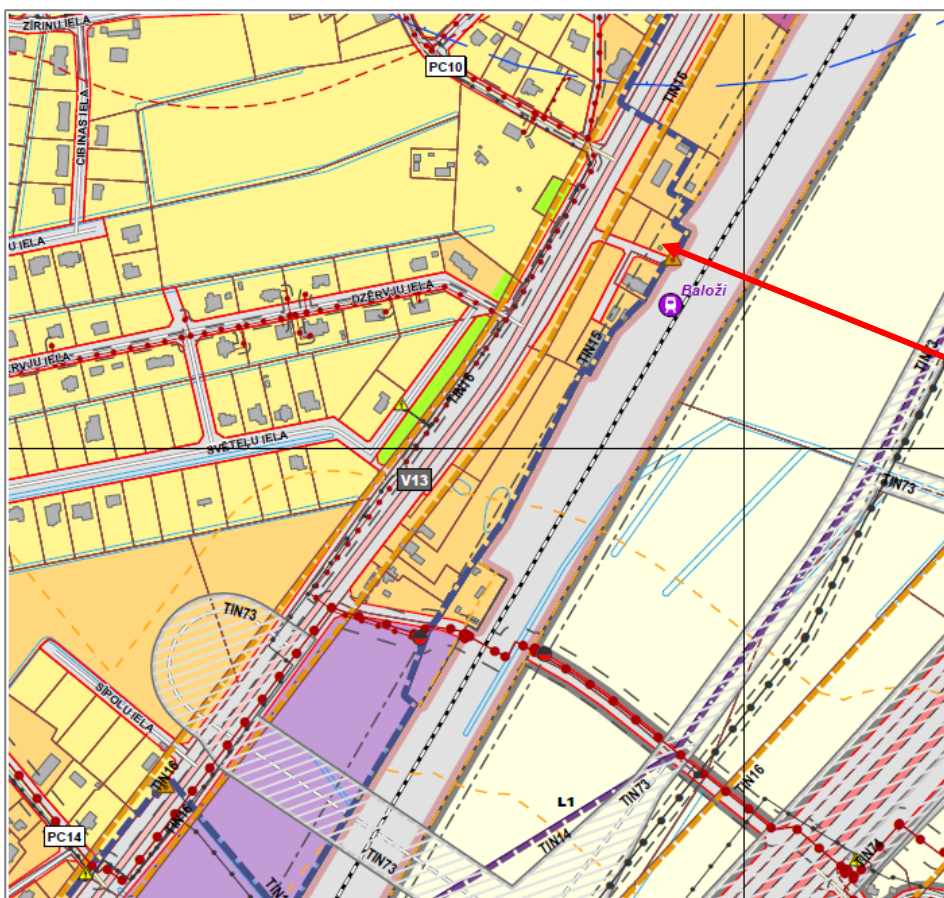


Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs
 80800010428	Stacija Baloži, Stūnīši	30.96 ha	100000506098

Īpašnieks: Latvijas valsts, Satiksmes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000088687, personā.

MEDEMCIEMA, VIRŠU UN STŪNĪŠU CIEMU FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA KARTE



	Sanitārās aizsargjoslas ap atkritumu un notekūdeņu pārstrādes un uzglabāšanas vietām
	Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu
	Slīnra reģiona vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap ūdens pēšanas 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 pēšanas vietām
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko un hidroloģisko novērojumu stacijām un posteļiem, monitoringa punktiem
	Valsts aizsargājamā 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)

Teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN)

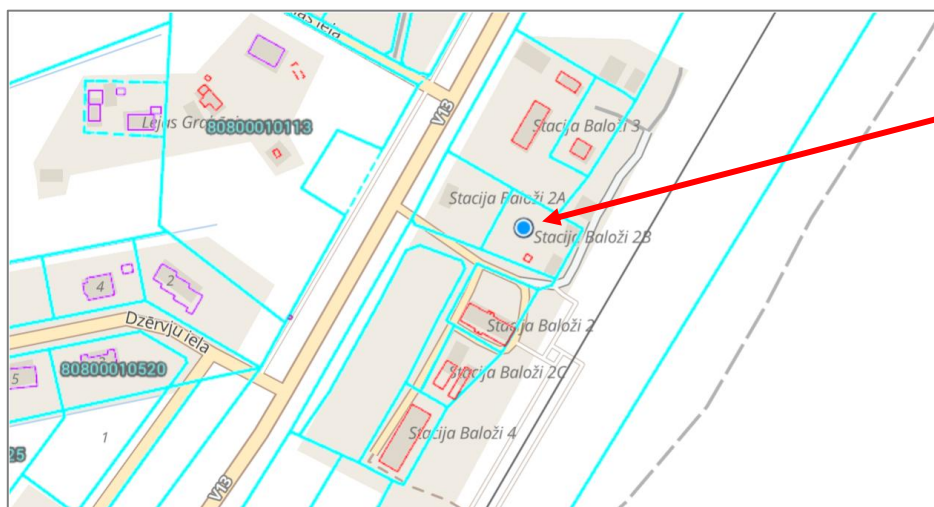
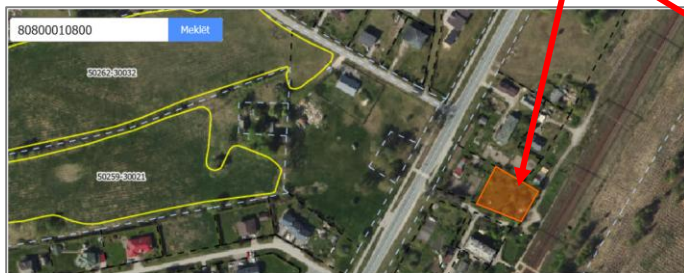
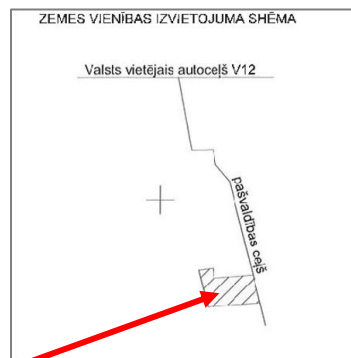
	VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" lidaparātu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors (TIN12)
	Namiņu polderis (TIN13)
	Vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorija (TIN14)
	Teritorijas kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)
	Teritorija kurā būvniecību saskaņo ar VSIA Latvijas Valsts ceļi (TIN16)
	Vēsturiskās apbūves teritorija pie valsts galvena autoceļa (TIN17)
	Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostacija, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18)
	Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā teritorija (TIN4)
	Vietējas nozīmes dzelzceļa attīstības teritorija (TIN72)
	Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (Valsts autoceļu attīstībai rezervētā teritorija) (TIN73)
	Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijas (ceļu attīstībai rezervētās teritorijas) (TIN74)
	Vietējas nozīmes tramvaja attīstības teritorija (TIN75)

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



Zemes vienības (kad apz. 8080-001-0800, nosacīti - "Stacija Baloži 2B") Stūnīši attēli

(fotofiksācija 21.VIII.2026.)

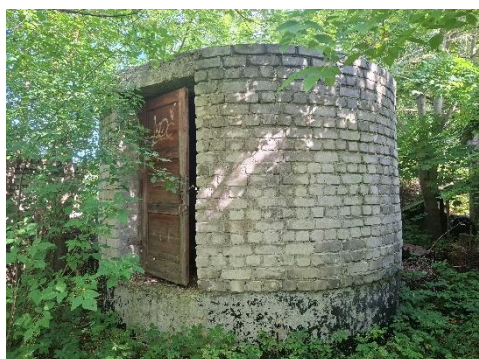




Hidrofora ēka, lit 001



No kreisās: hidrofora ēka (*dikti jau tālumā*) / ūdenstorņa pārpalikumi/ neidentificēta ēka_1



ūdenstorņa pārpalikumi



neidentificēta ēka_1



neidentificēta ēka_2



skats ar blakus ZG-lu



pagraba daļa ar ieeju uz blakus ZG-la

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Kadastra informācijas sistēmas(*kadastrs.lv*) un *zemesgrāmata.lv* . informācija
- Olaines novada teritorijas plānojumu reglamentējošie normatīvie dokumenti.
- Pasūtītāja iesniegtā informācija, t.sk.
2023. sagatavotie z.v., kad. apz. 8080-011-0800, zemes robežu/apgrūtinājumu/situācijas plāni.
- Tīmekļa info (*piem.: geolativija.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 Ieguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.
- c) Trešā kategorija raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīdzinātā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Patiesā vērtība.

6.3.12. Specializēts īpašums

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

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

Vērtēšanas pieejas

3.20. Vērtēšanas pieejas

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

3.21. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

3.22. Ienākumu pieeja

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

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

3.22.3. *Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:*

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

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

3.23. Izmaksu pieeja

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

3.23.2. *Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no 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, teritorijā ar salīdzinoši blīvi izvietotu apbūvi uz samērā nelieliem (700 – 1200 m²) zemes gabaliņiem.

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

Tirgus situācija

Stūnīšu ciema teritorijā neapbūvētu zemes gabalu darījumu vērtība pēdējos trijos gados ir bijusi ~5 EUR/m² ~30 EUR /m² robežās.

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 Stūnīšu ciemā.



Darījumu ar neapbūvētiem ZG izvietojums Stūnīšu apkārtnē (2022./2026. avots: cenubanka)

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. Stūnīšu un Grēņu ciemos, pie tam izvietotiem max. iespējami tuvāk pie dz. ceļa līnijas un maģ. autoceļa.

Izmantoti dati no datu bāzes cenubanka.lv.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1: ZG Vēju ielā 14, Stūnīši (Bērziņi). Platība 1534 m². Neapbūvēts. Netālu no vērtējamā ZG-la.

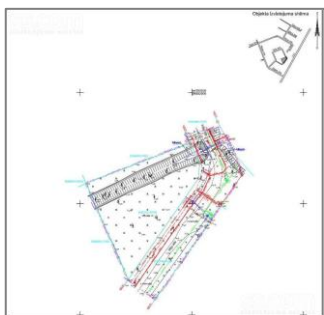
Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)".

Būtiski aprūtinājumi: ekspl. aizsargjoslas terit. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju -0.0029 ha.

Pārdevums 2023.IV.. Cena – EUR 41 000 jeb ~26,73 EUR/m².

Sludinājuma texts:

"....Pēdējais zemes gabals uz pilnībā izbūvētas ielas Stūnīšos, Vēju ielā 14. Kopējā zemes platība 1534 m². Gar īpašumu iet centralizētais ūdensvads, elektrība un gāzes vada pieslēguma vieta. Tikai 5 min. ar auto līdz Ziepniekkalnam. Līdz dzelzceļa stacijai Baloži 350 m, līdz autobusa pieturai Olaine-Rīga 250 m. Līdz tuvākām pārtikas veikalam Gaismās 800m. Bērzu birzs, dažas skaistas priedes, kas ļaus jaunam īpašniekam ietaupīt uz apzaļumošanu. Asfaltēts izgaismots piebraucamais ceļš. Ielas apgaismojums. Ir saskaņota derīga topogrāfija. NĪN sastāda 145 EUR gadā.Blakus Stūnīšu ezers, priežu meža pastaigu takas, 20 min. ar kājām līdz Kristāla ezera (atpūtas bāzes Lāčplēsis) peldvietai...."

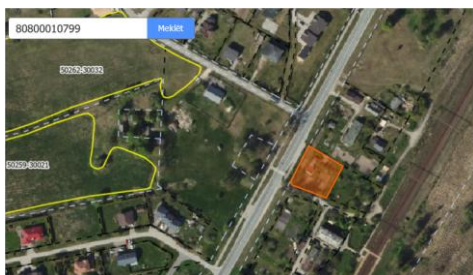
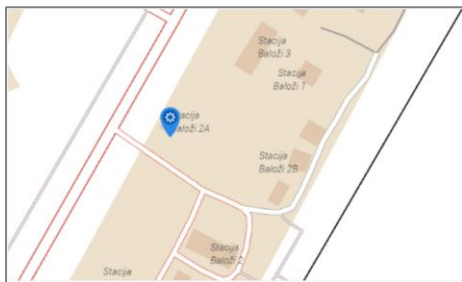


Nr.2: ZG "Stacija Baloži 2A", Stūnīši (Bērzpils). Platība 1 495 m². Piekļaujas vērtējamam ZG-lam.

Uz ZG-la darījuma brīdī atradās zem.grāmatā /kadastrā neregistrētas pagaidu būves. Aprēķinos ZG pieņemts, kā nosacīti neapbūvēts. Atļautais izmantošanas veids "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)".

Būtiski apgrūtinājumi: ekspl. aizsargjoslas terit. ap el. tīklu gaisvadu līniju pilsētās/ciemos ar nomin. spr. līdz 20kV - 0.0021 ha.

Pārdevums 2024.VI.. Cena – EUR 17 984 jeb ~12,03 EUR/m².



Nr.3: ZG Bērzpils ielā 2, Stūnīši (Bērzpils). Platība 1 500 m². Neapbūvēts. Netālu no vērtējamā ZG-la.

Atļautais izmantošanas veids "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)".

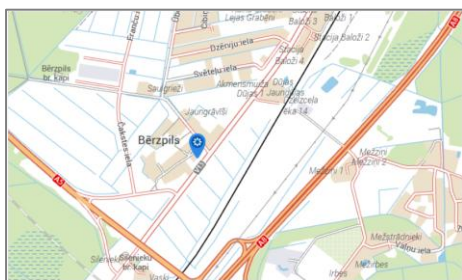
Būtiski apgrūtinājumi:

- ekspl. aizsargjoslas terit. ap ūdensvadu (līdz 2m dziļumam) - 0.0042 ha;
- ekspl. aizsargj. terit. gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0025 ha;
- ekspl. aizsargj. terit. gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0182 ha;
- ekspl. aizsargj. terit. gar elektrisko tīklu kabelu līniju - 0.0188 ha.

Pārdevums 2026.III.. Cena – EUR 20 000 jeb ~13,33 EUR/m².

Sludinājuma texts:

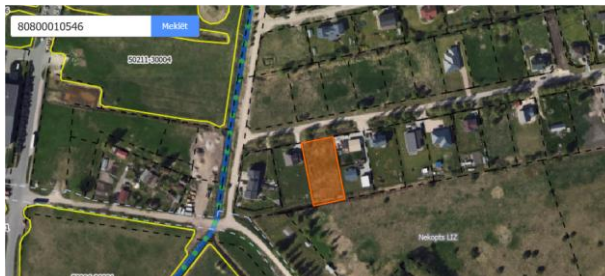
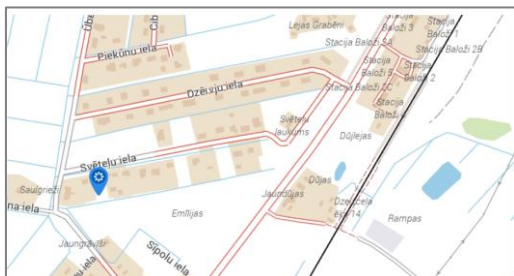
"...Pārdošanā nonācis 1500 m² zemesgabals Stūnīšos, Olaines pagastā, Bērzpils ielā 2. Pieejamas visas komunikācijas – elektrība, pilsētas ūdens un kanalizācija. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Ērta atrašanās vieta – aptuveni 20 minūtes līdz Rīgai, 8 minūtes līdz Mārupes centram un 8 minūšu braucienā līdz t/c Aleja. Netālu atrodas arī atjaunotā Tīraies stacijas pietura ar vilcienu satiksmi uz Rīgu. ..."



Nr.4: ZG Svēteļu ielā 25, Stūniši (Bērzpils). Platība 1 921 m². Neapbūvēts. Nedaudz attālināti no vērtējamā ZG-la. Atļautais izmantošanas veids "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)". Būtiski apgrūtinājumi: - ekspl. aizsargjoslas. terit. gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0015 ha. Pārdevums 2026.VII.. Cena – EUR 47 000 jeb ~24,47 EUR/m².

Sludinājuma texts:

"...Īpašnieks pārdod zemes gabalu privātmājas būvēšanai apdzīvotā ciematā Stūniši (no abām pusēm dzīvo kaimiņi). Elektriba, kanalizācija, udensvads. Piebrauktuve - apgaismota asfalta iela + 100m grants. 5 min ar auto līdz Ziepniekalna un 15 min ar kājām līdz priežu mieža un atpūtas bāzes Lāčplēšis ar skaisto karjeru un peldvietu. Netālu ērts sabiedriskais transports un viss cits ērtai dzīvei nepieciešamais. ..."



Aprēķins

	"Stacija Baloži 2B", Stūniši	Salīdzināmie ģeometriji			
		Obj. Nr.1 ZG Vēju iela 14, Stūniši (Bērzpils)	Obj. Nr.2 ZG "Stacija Baloži 2A", Stūniši (Bērzpils)	Obj. Nr.3 ZG Bērzpils iela 2, Stūniši (Bērzpils)	Obj. Nr.4 ZG Svēteļu iela 25, Stūniši (Bērzpils)
Pārdošanas cena, EUR		41 000	17 984	20 000	47 000
Platība, m ²	1 339	1 534	1 495	1 500	1 921
Cena, EUR/m ²		26,73	12,03	13,33	24,47
Laiks		2023.IV.	2024.VI.	2026.III.	2026.VII.
Atļautais izmant veids	DzS	DzS1	DzS1	DzS1	DzS1
Attīstības perspektīves, ņemot vērā iespējamus ieguldījumus ZG-la reaktivācijā		-35%	-35%	-35%	-35%
Koriģētā cena, EUR/m ²		17,37	7,82	8,67	15,90
Korekcijas koeficienti:					
darījuma noslēgšanas laiks		10%	10%	-	-
atrasšanās vieta		-5%	-5%	-5%	-5%
izmantošanas veida korekcija		-10%	-10%	-10%	-10%
zemes platība		2%	2%	2%	5%
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	-	-	-
labiekārtotības pakāpe		-	-	-	-
piekļuves iespējas		-	-	-	-
zemesgabala forma		-	-	-	-
paaugstināts gruntsūdeņu līmenis		-	-	-	-
apgrūtinājumi t.sk. atrašanās dzelzceļa aizsargjoslās		-10%	-10%	-10%	-10%
apgrūtinājumi t.sk. (uz ZG esošas būves, to fragmenti utml)		-20%	-20%	-20%	-20%
Pārreģistrācijas koeficients		-33%	-33%	-43%	-40%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		11,64	5,24	4,94	9,54
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	7,84				
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	10 498				
Vērtējamā zemes gabala vērtība noapaļojot, EUR	10 500				
jeb EUR/m²	7,84				

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā apbūvētās z.v. (kad. apz. 8080-001-0800), nosac. nosaukums "Stacija Baloži 2B", iespējamā patiesā (nosacītā) vērtība ZG atsavināšanai **noapaļojot varētu būt EUR 10 500 jeb ~ 7,84 EUR / m²**.

Uz zemes esošo, pamesto, būvju vērtība atsevišķi netiek noteikta, šīm būvēm nav vērtības un tās ir uzskatāmas par būtisku ZG-la apgrūtinājumu.

Slēdziens

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

- zemes vienības, kad. apz. 8080-001-0800, Olaines pagasta Stūnīšos, iespējamā tirgus vērtība, zemes vienības atsavināšanai, varētu būt
EUR 10 500 (astoņi tūkstoši pieci simti euro) jeb ~7,84 EUR / m².

Uz zemes gabala esošo, pamesto, ēku, to fragmentu utml, vērtības noteikšana nav šā vērtējuma ietvaros, pamesto būvju esamība ir būtisks zemes gabala apgrūtinājums.

Tirgus vērtība noteikta bez PVN, atbilstoši situācijai 16.IX.2026..

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākušas 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

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

PIELIKUMI



OLAINES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reg. Nr. 90000024332
Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads, LV-2114, tālrunis 20178620, 22318183
E-pasts: pasts@olaine.lv, www.olaine.lv

Olainē

20.08.2026. Nr. ONP/1.12./26/7138-ND

Jānis Rīdūzis
janis.riduzis@gmail.com

Par nekustamā īpašuma (zemes) novērtēšanu

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

"Stacija Baloži 2B", Stūnīši, Olaines pagasts, Olaines novads, zemes vienības kadastra apzīmējums 80800010800, 0.1339 ha platībā.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods 0600- Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme, Nekustamā īpašuma atļautā (plānotā) izmantošana: Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.

Teritorijas plānojuma 2.2. redakcija (spēkā no 06.08.2025.)

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem zemes vienības aktuālās kadastrālās vērtības:

Fiskālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 2515,00

Universālā kadastrālā vērtība sastāda EUR 6738,00

Īpašuma tiesības ierakstītas Rīgas rajona tiesas, Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000812936, Kadastra numurs: 80800010800, adrese/atrašanās vieta: "Stacija Baloži 2B", Stūnīši, Olaines pagasts, Olaines novads. Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība. Žurn. Nr. 300006588780, lēmums 27.02.2024.

Zemesgabala apgrūtinājumi:

1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,1339 ha
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0236 ha
3. būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – 0,0007 ha
4. būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – 0,0018 ha
5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0167 ha
6. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošiem sliežu ceļiem, izņemot tiem pieguļošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos – 0,0813 ha

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

7. drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus – 0,0028 ha
8. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0001 ha.

Uz zemesgabala atrodas būve ar kadastra apzīmējumu 80800010484001 (hidrofora ēka), ar kopējo platību 5,70 kv.

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 registrācijas Nr. LV 90000024332.

Pielikumā:

Rīgas rajona tiesas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļas Nr. 100000812936; zemes robežu plāns, situācijas plāns un apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kad.apz. 80800010800; kadastrālās uzņemšanas lieta būvei ar kad. 80800010484001

Izpildedirektors

Girts Batrags

Celma 25155040
inесе.celma@olaine.lv

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļas Nr. 100000812936

Kadastra numurs: 80800010805

"Stacija Baloži 2B", Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastās, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80800010800).		0.1339 ha
1.2. Hidrofora ēka (kadastra apzīmējums 80800010484001).		
1.3. Artēziskā aka (kadastra apzīmējums 80800010484002).		
Dzēsts Saiņš ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300008496663)		
1.4. Ūdenstornis (kadastra apzīmējums 80800010484003). Žurn. Nr. 300006588780, lēmums 27.02.2024., tiesnese Dainīda Sarma		

I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.3 (žurnāla Nr. 300006588780, 23.02.2024). Pamats: Olaines novada pašvaldības būvvaldes 2024.gada 13.augusta izziņa par būves neesību Nr.BIS-BV-23.1-2024-1620 (7.15). Žurn. Nr. 300008496663, lēmums 30.01.2026., tiesnese Sandra Breča		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, registrācijas numurs 90000024332.	1	
1.2. Pamats: Olaines novada pašvaldības 2024.gada 21.februāra uzzīņa Nr.ONP/4.7.24/1471-ND. Žurn. Nr. 300006588780, lēmums 27.02.2024., tiesnese Dainīda Sarma		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Inese Čepule. Pieprasījums izdarīts 20.08.2026 10:54:48.

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

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 80800010484001-01

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

80800010484001

Hidrofora ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Rīgas raj.

Olaines pag.

Artēziskā aka stacija Baloži

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

Pārsegumi

(Pamatojums)

E.Vrubļevska

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 27.04.2004

Eleonora Vrubļevska

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 27.04.2004

Vizma Ozoliņa

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP Būvju tehniskās inventarizācijas
daļas Rīgas rajona sektora vadītājs

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: _____ . gada " ____ " _____

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

Būves kadastra apzīmējums: 80800010484001

Izdrukas datums: 27.04.2004

Lapa Nr. 1 no 3

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: OLAINES PAGASTA PĀSVALDĪBA Iesniegtie dokumenti:

Pasūtītāja pieteikums
Nr. 48341 26.03.2004 Olaines pagasta padome

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	2222 Vietējie ūdensapgādes cauruļvadi
Kapitalitātes grupa	II
Apbūves laukums	11.5 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	33 (kub.m.)
Stāvu skaits	
Virszemes:	1
Pazemes:	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums:	26.04.2004
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1998
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	1998
Konstruktīvo elementu apraksts:	
Pamati	Dzelzsbetons/ betons
Ārsienas	Kieģeļu mūris
Pārsegumi	Koks
Jums	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoids
Fiziskais nolietojums (%)	45

Būves labiekārtojums:

Aukstā ūdens apgāde Elektroapgāde

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	5.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	5.7
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	5.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	5.7

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Būves kadastra apzīmējums: 80800010484001 Izdrukas datums: 27.04.2004 Lapa Nr. 2 no 3

Telpu grupas Nr.	Adrese Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Tehniskā telpa	5.7

Telpu grupas numurs		Adrese numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001		1251	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums		Telpas platība (kv.m.)		Patvaļīgās būvniecības pazīmes
		Nedzīvojamā	Nedzīvojamā ārējā	Telpas augstums		
1	1	Tehniskā telpa		5.7	2.65	
Kopā				5.7	0.0	
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				5.7		

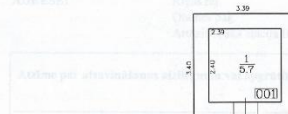
Būves kadastra apzīmējums: 80800010484001 Izdrukas datums: 27.04.2004 Lapa Nr. 3 no 3

BŪVES NOVĪETNES SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums 8080 001 0484 001

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums 8080 001 0484 001

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **8080 001 0800**

Adrese: "Stacija Baloži 2B", Stūnīši, Olaines pagasts, Olaines novads

Apgrūtinājumu saraksts:

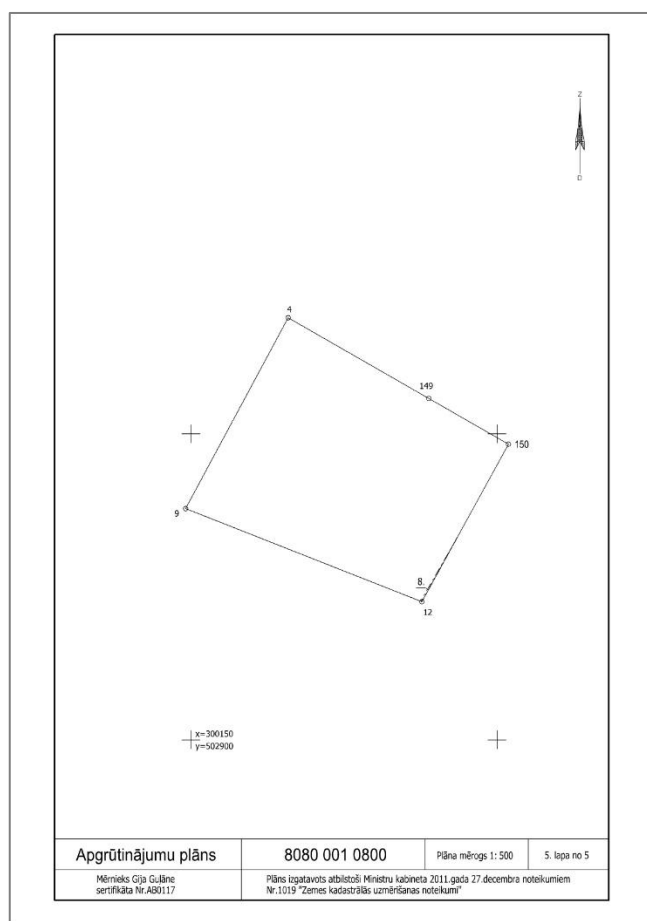
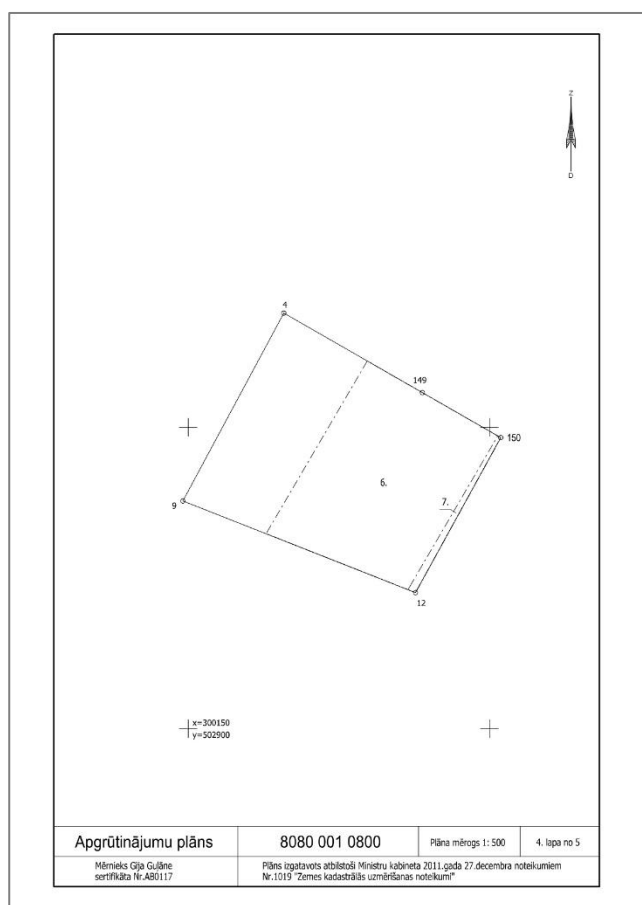
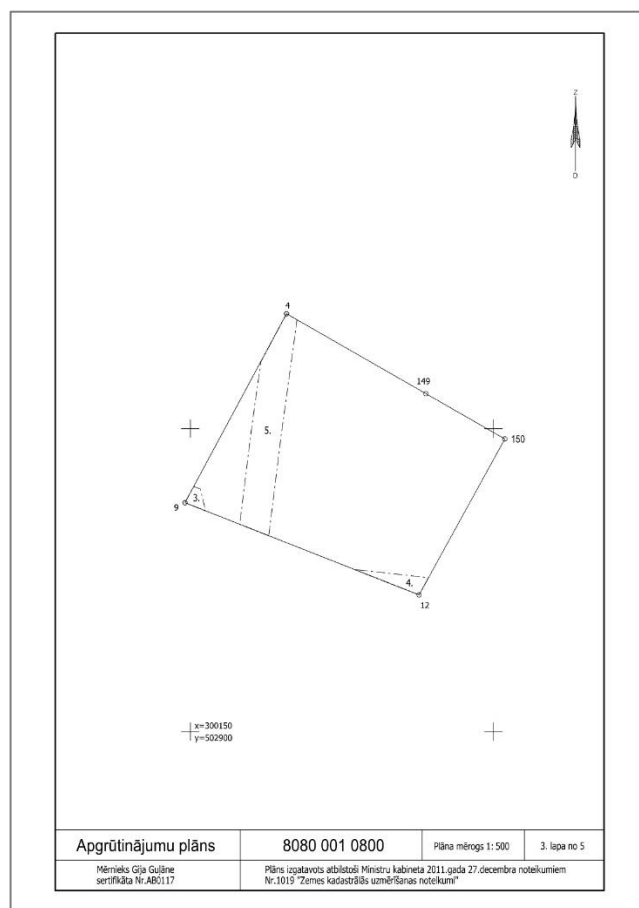
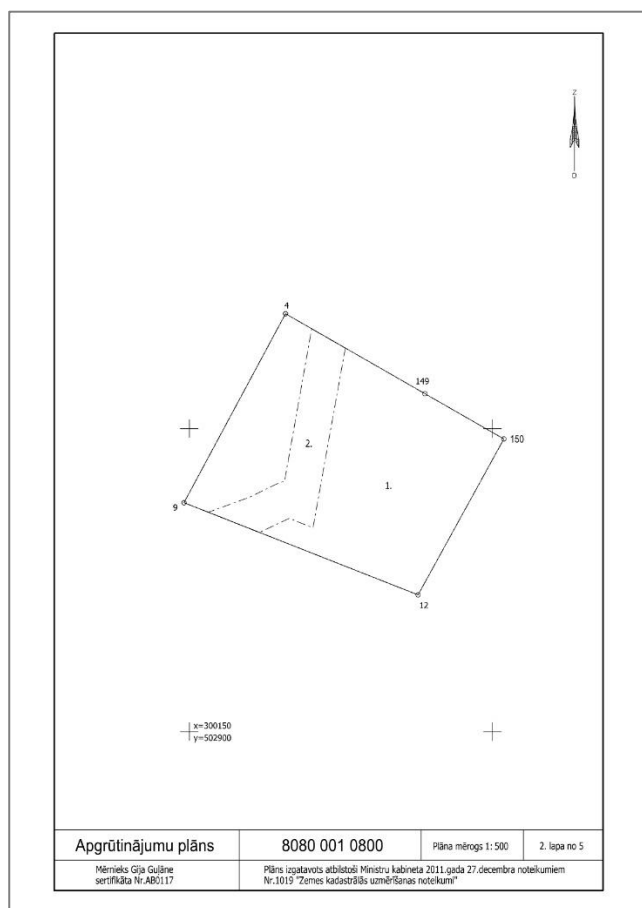
1.	7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.1339 ha
2.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0236 ha
3.	7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0007 ha
4.	7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0018 ha
5.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0167 ha
6.	7312030501 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos - 0.0813 ha
7.	7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.0028 ha
8.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0001 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 28.decembrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība 0.1339 ha

1. lapa no 5



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **8080 001 0800**

Adrese: "Stacija Baloži 2B", Stūnīši, Olaines pagasts, Olaines novads

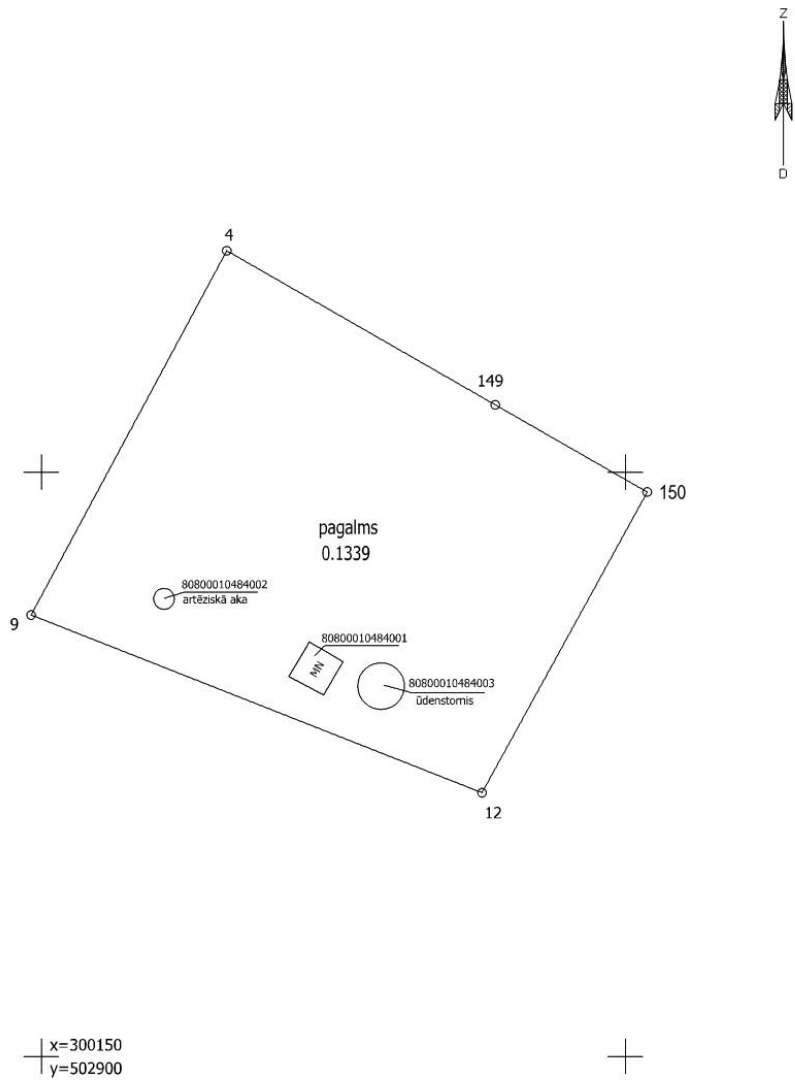
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 28.decembrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība 0.1339 ha

1. lapa no 2

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņas					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.1339	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.1339	—	—



Situācijas plāns	8080 001 0800	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnīeks Gija Gulāne sertifikāta Nr.AB0117	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **8080 001 0800**

Adrese: "Stacija Baloži 2B", Stūnīši, Olaines pagasts, Olaines novads

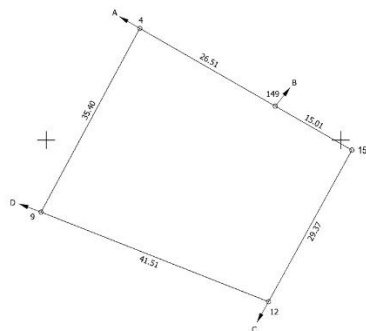
Plāns izgatavots pamatojoties uz Olaines novada domes 2010.gada 28.aprīļa sēdes lēmumu (Nr.5 protokols 7.p.) "Par Olaines novada pašvaldībai piekritošo zemi", Olaines novada domes 2011.gada 28.septembra sēdes lēmumu (Nr.13 protokols 15.p.) "Par grozījumiem Olaines novada domes 28.04.2010. sēdes lēmumā "Par Olaines novada pašvaldībai piekritošo zemi"" un Olaines novada pašvaldības domes 2023.gada 26.jūlija sēdes lēmumu (Nr.8 protokols 14.p.) "Par zemes vienības "Stacija Baloži" koplietošanas zeme"(S10-tilka) sadalīšanu".

Robēžas noteiktas 2023.gada 28.decembrī
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība 0.1339 ha

1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBAS UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999600

Robežojamo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 8080 001 0405 - "Stacija Baloži 3"
no B līdz C: 8080 001 0428
no C līdz D: 8080 001 0801
no D līdz A: 8080 001 0759 - "Stacija Baloži 2A"



x=300150
y=502900

Zemes vienības platība 0.1339 ha

Zemes robežu plāns

8080 001 0800

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnieks Gija Gulbene
sertifikāta Nr. A80117

Plāns tapatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80800010805	-	0.1339 ha	100000812936	-	Olaines pagasts, Olaines novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2665	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7160	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	2665	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2665	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7160	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	2665	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800010800	1/1	"Stacija Baloži 2B", Stūniši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1339
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800010484001	1/1	-
80800010484003	1/1	-

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	0.1339	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0001	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0786	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0786	ha
-	01.02.2025	7316010105	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu	0.0048	ha
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0163	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1339	ha
-	01.02.2025	7312030401	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos	0.0786	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0244	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800010484001	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		5.7
Nosaukums:		Hidrofora ēka
Galvenais lietošanas veids:		1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:		12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:		1998
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		1998
Ēkas apsekošanas datums:		26.04.2004

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	79	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	367	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	79	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80800010484001001	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	11.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	33.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nodošanas un pieņemšanas akts	30.01.1998	-	Rīgas civilbūvju distance

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1998
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1998
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1998
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1998

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		

80800010484003	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		-
Nosaukums:		Ūdenstornis
Galvenais lietošanas veids:		2212 - Maģistrālie ūdensapgādes cauruļvadi
Būves tips:		-
Uzbūvēšanas gads:		1977
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		1977

Ēkas apsekošanas datums: 28.09.2004

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	71	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	55	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	71	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

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

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	100 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.10.2024

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Ietilpība	-	25.0 ietilpības kub.m.	22220201	Ūdenstorni ar ūdens rezervuāra ietilpību līdz 200 m3 (ieskaitot)

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ministru kabineta noteikumi	07.03.2023	116	Ministru kabinets
Nodošanas un pieņemšanas akts	30.01.1998	-	Rīgas civilbūvju distance

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.

.....