

Nekustamā īpašuma
vērtējuma akts

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
„Skolas parks”, Pēternieki,
Olaines pag., Rīgas raj.
NOVĒRTĒJUMS**



PASŪTĪTĀJS:

Olaines novada pašvaldība,
reģistrācijas numurs 900000024332

IZPILDĪTĀJS:

Haralds Visvaldis Krūmiņš
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
asociācijas sertificēts vērtētājs
kompetences sertifikāts Nr.53

2025.gada 21.februāris

Par nekustamā īpašuma “Skolas parks”, Pēternieki,
Olaines pag., Rīgas raj., novērtēšanu

Augsti godātie kungi un dāmas!

Pēc Jūsu pieprasījuma es esmu veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra numurs 8080 011 0507, „Skolas parks“, ar kopējo platību 1,2657 ha, uz kura atrodas skolas ēka ar kadastra apzīmējumu 8080 011 0414 002 un palīgēkas jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 8080 011 0414 003, kas atrodas, Pēternieki, Olaines pag., Rīgas raj., turpmāk tekstā vērtējamais Objekts, novērtēšanu īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. *Nekustamā īpašuma īpašuma tiesības ierakstītas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000445186 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000024332, vārda.*

Mana darba mērķis bija noteikt minētā vērtējamā *Objekta tirgus vērtību un piespiedu realizācijas vērtību* uz apskates datumu: – **2025.gada 21.februāri**. Vērtējums ir sagatavots *Olaines novada pašvaldībai* un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Atzinums pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti izmantojot *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*. Analīzes rezultātā es esmu secinājis, ka

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā tirgus vērtība

2025.gada 21.februārī, noapaļojot, ir:

EUR 87 000 (astoņdesmit septiņi tūkstoši euro)

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība

2025.gada 21.februārī, noapaļojot, varētu būt:

EUR 60 900 (sešdesmit tūkstoši deviņi simti euro)

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē. Es neuzņemos atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Es neuzņemos atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā tas tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz manis noteikto vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas. *Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai pusei rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS 401;2013; p.2.1.11.). Terminu „*piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./. Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu es varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ar cieņu:

Haralds Visvaldis Krūmiņš

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas

vērtētāja sertifikāts Nr.53

tel. 26412852

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

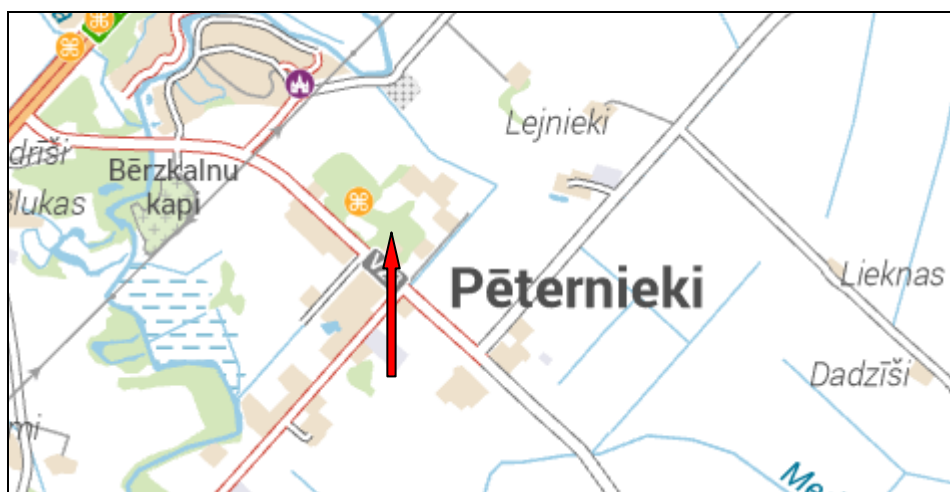
SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.	Nodaļas	lpp
1.	Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
2.	Vērtējamā objekta novietnes plāns	5
3.	Vērtējamā objekta fotoattēli	7
4.	Vērtējumā izmantotā informācija	10
5.	Īpašuma atrašanās vietas raksturojums	10
6.	Īpašuma raksturojums	10
7.	Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	11
8.	Objekta labākais izmantošanas veids.....	11
9.	Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	11
10.	Nekustamo īpašumu tirgus situācijas raksturojums	12
11.	Pieņemtās vērtēšanas metodes pamatojums	12
12.	Objekta vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju....	14
13.	Secinājumi.....	16
14.	Neatkarības apliecinājums	17
	Pielikumi	18
1.	Zemesgrāmatas apliecība (kopija).....	
2.	Zemes robežu plāns, būves tehniskās inventarizācijas lieta (kopijas).....	
3.	LĪVA sertifikāts Nr.53 (kopija).....	

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU.

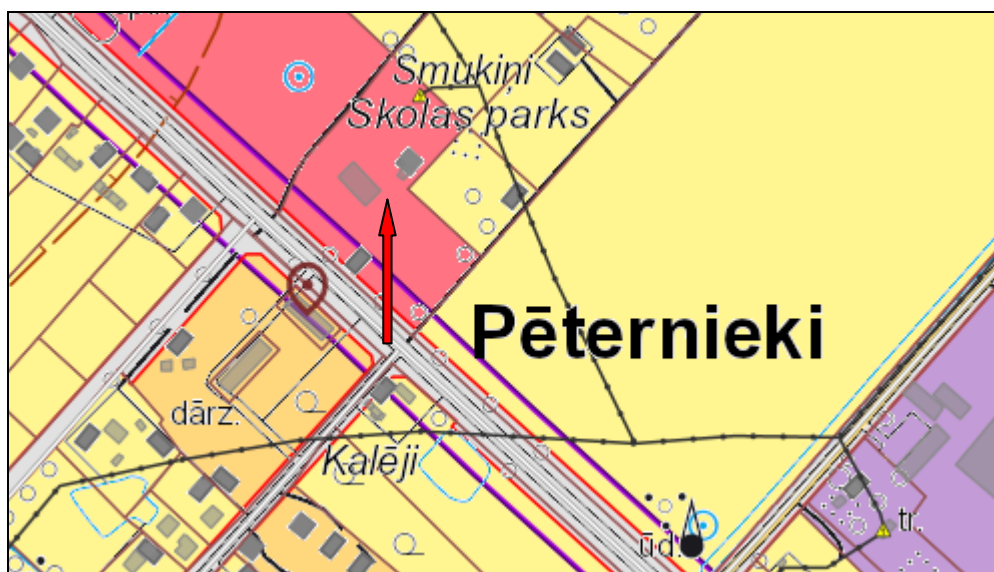
Adrese:	“Skolas parks”, Pēternieki, Olaines pag., Rīgas raj.
Kadastra Nr.:	8080 011 0507
Nodalījuma Nr.:	100000445186
Universālā kadastrālā vērtība:	EUR 60 713
Vērtējamā objekta sastāvs:	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 8080 011 0507), uz kura atrodas skola ar kadastra apzīmējumu 80800110414002 un palīgēkas jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 80800110414003.
Objekta raksturojums: Zemes vienības platība: Skolas platība, kv.m. Palīgēkas platība, kv.m.	1,2657 ha 551,3 kv.m. 123,8 kv.m.
Īpašumtiesības:	Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.
Apgrūtinājumi:	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovatiem – 0.0045 ha. Atzīme – ceļa servitūta teritorija - 0.0261 ha. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovatiem – 0.152 ha Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija – 0.1067 ha Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras un pašvaldību autoceļiem - 0.2388 ha Atzīme – ceļa servitūta teritorija - 0.0138 ha.
Galvenais lietošanas veids:	Kods 1263 – Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas. <i>Vērtēšanas brīdī Objekts netiek izmantots.</i>
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	<i>Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana nekustamā īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. Šis vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem bez vērtētāja Haralda Visvalža Krūmiņa atļaujas.</i>
Pasūtītājs:	Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.
Īpašie pieņēmumi:	Zemāk minētās vērtības ir spēkā pie noteikuma, ka novērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, hipotēkām, galvojumiem, finansiālām saistībām, apgrūtinājumiem un parādiem.
Noteiktās vērtības: Tirgus vērtība: Piespiedu pārdošanas vērtība:	EUR 87 000 (astoņdesmit septiņi tūkstoši euro) EUR 60 900 (sešdesmit tūkstoši deviņi simti euro)
Novērtējamā objekta apskates datums:	2025.gada 21.februāris
Atskaites sagatavošanas datums:	2025.gada 26.februāris

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNES PLĀNS.



OLAINES NOVADA FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA KARTE.

(Objekta atrašanās vieta **Publiskās apbūves teritorijā (P)**)



APZĪMĒJUMI:

FUNKCIONĀLĀ ZONA:



PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P)

4.4.1.1. Pamatinformācija

230. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu komerciālu vai nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošanu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.4.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

231. Biroju ēku apbūve (12001).

232. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

233. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

234. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

235. Sporta būvju apbūve (12005).

236. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

237. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

238. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

239. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

240. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

241. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

242. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots parks, skvērs, dārzs, mežaparks vai publiski pieejams pagalmis, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

4.4.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

243. Rindu māju apbūve (11005).

244. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

Kods - 0908

Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve.

Apbūvēta zemes vienība, uz kuras esošo ēku galvenais lietošanas veids ir "Muzeji un bibliotēkas", ja tās tiek izmantotas muzeju un bibliotēku, mākslas galeriju un arhīvu vajadzībām, "Sporta ēkas", "Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas", kas tiek

izmantotas kā radio un televīzijas pārraides ēkas, telefonu centrāles un telekomunikāciju centri, "Ēkas plašizklaides pasākumiem" – ēkas, kurās notiek no valsts vai pašvaldības budžeta finansētas darbības, "Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas" – ēkas dzīvnieku ārstēšanai un dzīvnieku patversmes, – zeme zem šīm ēkām un ar tām saistītām palīgēkām, kā arī šo teritoriju iekšējā transporta, apkalpojošo inženierkomunikāciju, būvju uzturēšanai izmantojamās zemes, zeme zem automašīnu novietošanas laukumiem un garāžām. Neapbūvēta, bet apgūta zemes vienība, kas saskaņā ar likumīgi uzsākto izmantošanu, teritorijas plānojumu vai detālplānojumu paredzēta šāda rakstura ēku apbūves vajadzībām, tai skaitā vietējas nozīmes inženierkomunikāciju un būvju, kā arī apbūves labiekārtošanas elementu izbūvei.

3.VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz skolas ēku



Skats uz skolas ēku



Skats uz zemes vienību



Skats uz skolas ēku



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz skolas ēku



Skats uz palīgēku



Skats uz palīgēku



Skats uz palīgēku



Skats uz palīgēku



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz piebraukšanas ceļu



Skats uz piebraukšanas ceļu

4. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.

Vērtētajam tika iesniegta: 1) zemesgrāmatas apliecības izdrukā, 2) zemes robežu plāns, 3) būves tehniskās inventarizācijas lieta. Vērtējumā tika izmantoti dati par nekustamo īpašumu tirgu Olaines novadā, to tendencēm, informācija no interneta resursiem – www.kadastrs.lv, www.karte.lad.gov.lv, www.ss.lv, www.balticmaps.eu, www.maps.google.com, www.cenubanka.lv, www.zemesgramata.lv, utt. Īpašuma apskate notika 2025.gada 21.februārī.

5. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.

Vērtējamais Objekts atrodas aptuveni 25 km attālumā no Rīgas pilsētas centra, **apdzīvotā vietā – Pēternieki**. Vērtējamais objekts atrodas rajonā, kur dominē mazstāvu viengimeņu dzīvojamo māju īpašumi ar tiem piegulošajiem zemes gabaliem, neapbūvēti gruntsgabali, daudzstāvu dzīvojamo namu īpašumi. Rajons ir daļēji nodrošināts ar pilsētas komunikācijām. Netālu no Objekta atrodas sabiedriskā transporta (autobusi) pieturas. Novērtējamais īpašums atrodas zema trokšņu līmeņa zonā. Plaša zaļā zona.

6. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.

Zemes gabala kopējā platība un plānojums ir noteikts saskaņā ar *Olaines pagasta zemesgrāmatas* nodalījuma izdrukā, zemes robežu plāna datiem, kā arī ar vizuālo apskati dabā.

Zemes vienības ar kadastra numuru **8080 011 0507** raksturojums.

Zemes gabals ir ar nelīdzenu reljefu, neregulāras formas, neapstrādāts, apaudzis ar zāli, krūmiem, kokiem, neiežogots. Viena no zemes gabala malām robežojas ar piebraucamo ceļu V8, pārējās trīs - ar blakus zemes īpašnieku zemes gabaliem. Uz zemes gabala atrodas avārijas stāvoklī esošas divas būves un neliels dīķis. *Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – kods 0908 – Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve – 1,2657 ha.*

6.1. Būves – skolas ēkas kadastra apzīmējumu 8080 011 0414 002 raksturojums:

Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1923.gads
Virszemes stāvu skaits	3.stāvi
Pazemes stāvu skaits	0
Skolas ēkas platība, kv.m.	551,3 kv.m.
Labiekārtojums	Visas komunikācijas ir atslēgtas
Telpu skaits	42 telpas (VZD dati)
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Ārsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Dzelzsbetons/betons
Jumts	Metāla loksnes
Objekta raksturojums	Vērtēšanas brīdī Objekts netiek izmantots. Būves iekštelpās ir avārijas stāvoklī – dažās telpās ir redzamas degšanas pēdas, Apsekojot Objektu pa perimetru, starp ārsienu būves ķieģeļu mūri un pamatiem var redzēt lielas plaisas un izkritušu ķieģeļu fragmentus. Uzkrītoši lielas mitruma pēdas.

6.2. Būves – palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 8080011 0414 003 raksturojums

Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1980.gads
Virszemes stāvu skaits	1.stāvs
Būves platība, kv.m.	123,8 kv.m.
Patvaļīgas celtniecības pazīmes	IR
Telpu skaits	3 palīgtelpas (VZD dati)
Labiekārtojums	Visas komunikācijas ir atslēgtas
Pamati	Dzelzsbetons/betons
Ārsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Dzelzsbetons/betons
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli

Objekta raksturojums	Vērtēšanas brīdī Objekts netiek izmantots. Būves iekštelpas ir avārijas stāvoklī. Apsekojot Objektu pa perimetru, starp ārsienu būves ķieģeļu mūri un pamatiem var redzēt plaisas. Uzkrītoši lielas mituma pēdas gandrīz pa visām Objekta ārsienām.
----------------------	---

7. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.

Pozitīvie faktori:

- Zemes gabala platība.
- Objekta atrašanās vieta Pēterniekos.

Negatīvie faktori:

- Labiekārtojums;
- Būvju – skolas un palīgēkas tehniskais un vizuālais stāvoklis.

8. OBJEKTA LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs. Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā vispiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. (LVS 401; 2013; p.3.12.4.).

Vērtējamam īpašumam tiek pieņemts saskaņā ar VZD piestādīto informāciju, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kods 0908 – *Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve* – 1,2657 ha.

9. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.

1. Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, hipotēkām, galvojumiem, finansiālām saistībām, apgrūtinājumiem un parādiem.
4. Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
5. Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šā īpašuma vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšējā vienošanās.
6. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, taču vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot īpašuma apsaimniekotāju sniegto mutisko informāciju.
9. Vērtējumā tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību un kas ir atklājams tikai ar speciālām būvniecības speciālistu pārbaudēm.
10. Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
12. Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
13. Īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

14. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

10. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.

Latvijā joprojām saglabājas pieprasījums pēc zemes iegādes privātmāju būvniecībai. Pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti vairāk kā 13 tūkstoši darījumi ar zemes gabaliem, kas paredzēti apbūvei, no kuriem aptuveni puse Pierīgā. Saskaņā ar reģistrētajiem datiem pēdējo trīs gadu laikā visvairāk darījumi notikuši Mārupes un Ķekavas novados. Neraugoties uz to, ka aizvadītajā gadā gan visā Latvijā, gan Pierīgā tika novērots darījumu skaita kritums, kā liecina dati, saglabājas pieprasījums pēc privātmāju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem. Pieprasītākā vieta zemes iegādei ir Pierīga un Rīgas teritorija, kur vienlaikus ir arī augstākās zemes cenas – Rīgas teritorijā zemi privātmājas būvniecībai var iegādāties vidēji par 80 tūkstošiem eiro, kamēr Pierīgā – 50 tūkstošiem eiro. Tajā pašā laikā Jūrmalas teritorijā zemes cena sasniedz vidēji 140 tūkstošus eiro. Pierīgas teritorijā starp populārākajām vietām ir Mārupe, Ķekava, Babīte un Salaspils. Savukārt plašākais piedāvājums zemes gabalu iegādei šobrīd ir Babītē, kam seko Mārupe, Ķekava un Garkalne.

Pieprasījums pēc zemes iegādes būtiski pieauga pandēmijas laikā, turklāt tolaik tika novērots, ka klienti aizvien vairāk iegādājas īpašumus tālāk no Rīgas. Novērojam tendenci, ka Pierīgas robežas privātmāju apbūvē paplašinās. Ja iepriekš tika meklēti īpašumi galvenokārt robežās līdz 30km ap Rīgu, tad pašlaik šis attālums ir pieaudzis līdz 40km rādiusam. Šādu tendenci viennozīmīgi veicina attālināta darba iespējas, kas mazina vajadzību iedzīvotājiem ikdienu doties uz galvaspilsētu. Šobrīd pieprasītākais zemes gabala lielums privātmājas būvniecībai ir 600-2000 kvadrātmetri. 1200 kvadrātmetri lielākoties ir minimālā platība zemes sadales procesā, savukārt zemes vienības, kas nesasniedz 1000 kvadrātmetru platību, ierasti pieejamas bijušajās dārzkopības kooperatīvu teritorijās. Augstākās cenas zemes iegādei Pierīgā šobrīd tiek novērotas Mārupē, Garkalnē, Stopiņos, Ādažos un Baložos, kamēr Baldonē, Olainē un Salaspilī ir zemākas cenas – vidēji ap 30 000 eiro. Lielāka cena ir zemes gabaliem, kuri atrodas ciematos ar sakārtotu infrastruktūru – aprīkoti ar elektrību, kanalizāciju, ūdeni un gāzi, kā arī noasfaltētiem piebraucamajiem ceļiem.

Zemes cenu ietekmē virkne faktoru, piemēram, zemes gabala atrašanās vieta, platība un pieejamās komunikācijas. Pirms zemes iegādes nepieciešams noskaidrot, vai konkrētā vietā ir atļauta pilnvērtīga būvniecība, turklāt, pat tad, ja būvniecība ir atļauta, tā var būt ierobežota, kas var mainīt plānus par mājokļa celtniecību. Lai gan zemes gabali bez elektrības pieslēguma vai ar nesakārtotiem juridiskiem jautājumiem, piemēram, bez juridiski nodrošinātas piebraukšanas ir lētāki nekā īpašumi privātmāju ciematos un labā atrašanās vietā, jāapzinās, ka visu nepieciešamo ērtību ierīkošanai šādas zemes iegādes gadījumā būs nepieciešami papildu līdzekļi.

Cenu diapazons, kādā arī notiek darījumi vērtējamā objekta tuvumā ir visai plašs un ir atkarīgs no atrašanās vietas, komunikācijām un citiem faktoriem. Vērtētajam pieejamā informācija vērtējamā Objekta rajonā fiksē līdzīgu *zemes gabalu* cenu diapazonu robežās no EUR 7 līdz EUR 20 par zemes gabala platības vienu kvadrātmetru.

11. PIENĒMTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS (METODES) PAMATOJUMS.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401; 2013 p.3.12.1.).

Terminu „*piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam, tādējādi, nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401; 2013 p.3.19.1.). Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401; 2013 p.3.19.2.).

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs zemāknorādītas vērtēšanas pieejas (metodes).

Ar *izmaksu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādei, vai izveides izmaksas. (LVS 401; 2013.p.3.23.1). Šī pieeja balstās uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva

radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešams alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401; 2013 p.3.23.2.).

Vērtību zudumi - fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais.

Fiziskais – īpašuma vērtību zudums, kas radies gan atsevišķos apbūves elementos, gan visā apbūvē kopumā vecuma vai nepietiekamas kopšanas rezultātā. Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, ka arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atzsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā, no tā īpatsvara ēkā, tiek noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais – ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu, t.i., īpašums vairs nekalpo tam mērķim, kam tas sākotnēji iecerēts, un apbūve tiek pielāgota citam lietošanas veidam, un neizbēgami rodas īpašuma ideālas funkcionēšanas traucējumi (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns un neracionāls plānojums, utt).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums – īpašuma vērtību zudums, kas rodas ārēju, ar īpašumu tiešā veidā nesaistītu apstākļu iedarbības rezultātā, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas vai arī samazina tā lietderīgo mūžu, kā rezultātā samazinās pieprasījums pēc attiecīgā veida un kvalitātes īpašuma (mainījusies situācija nekustamo īpašumu tirgū utt.).

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala vērtība. Dotajā vērtējumā metode netiek pielietota.

Ar *ieņēmumu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtība. (LVS 401; 2013 p.3.22.1.). Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kaplošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētās, vai līgumā neparedzētās attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401; 2013 p.3.22.2.).

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādās 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 pašreizējās vērtības;
- c) dažādu opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401; 2013.p.3.22.4.). Dotajā vērtējumā metode netiek pielietota.

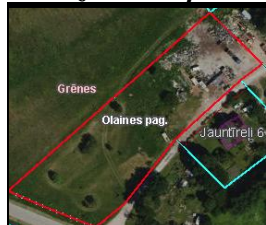
Ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401; 2013 p.3.21.1.). Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būtu lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būtu nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījumu apstākļus un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401; 2013 p.3.21.2.). T.i., tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā tiek izmantots salīdzinošu objektu piedāvājums tirgū vai esošie pārdošanas gadījumi ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un novērtējamo objektu. Koriģētā piedāvājuma vai pārdošanas vērtība dod tiešus norādījumus novērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Izvēlētie objekti ir vispilnīgākie iegūstamās informācijas ziņā un atrodas pietiekami tuvu novērtējamam objektam, lai varētu izdarīt nepieciešamos koriģējumus. Korekcija ar koeficientu palīdzību atspoguļo tirgus reakciju uz salīdzināmo objektu atšķirību. Ja kāds nozīmīgs elements salīdzināmajā īpašumā ir pārāk vai ērtāks par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tad nepieciešama mīnusa (-) korekcija, kas samazinās vērtējamā īpašuma vērtību, ja kāds elements salīdzināmajā īpašumā ir kvalitātes ziņā nabadzīgāks vai mazāk ērts par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tiek ienesta plus zīmes (+) korekcija, kas palielina vērtējamā īpašuma vērtību. Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem *Olaines novadā*, tādēļ šajā vērtējumā tā tiek pielietota. *Secinājums:* vadoties no objekta atrašanās vietas, objekta

rakstura un tirgus konjunktūras, nekustamā īpašuma *tirgus vērtība* tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*. Papildus tiek noteikta vērtējamā īpašuma *piespiedu pārdošanas vērtība* – noteiktā datumā visvairāk iespējamā cena, par kuru īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu varētu pārdot pēc saīsinātas atrašanās konkurējošā tirgū. Pastāv iespēja, ka pārdevējs šādā gadījumā darbojas nelabprātīgi un pircējs var būt informēts, ka pārdevējs rīkojas spaidu kārtā.

12. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU.

Lai lietotu salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinot tirgus vērtību vērtējamam īpašumam, ir ievākta informācija par tuvu esošu nekustamo īpašumu piedāvājuma un pārdevumu rezultātiem, šo īpašumu raksturojums. Izvēlētie īpašumi ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija ir pārbaudīta, novietojums, lietošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināmi. Par aprēķina pamatu tiks izmantota **zemes gabala** kopējā platība, jo vērtētājs uzskata, ka tas ir visbūtiskākais līdzīga nekustamā īpašuma parametrs. Pārējo parametru nozīme tiks ievērtēta koeficientu veidā, kas vai nu paaugstina, vai pazemina **zemes gabala** kopējās platības kvadrātmetra tirgus vērtību. Nav daudz tādu īpašumu, kā konkrētajā gadījumā, kuru pirkšanas-pārdošanas darījums ir realizēts pilnībā un darījumu partneri vēlētos sniegt patiesas un izsmeļošas ziņas par darījumu, kuras tiek fiksētas rakstiskā veidā. Vērtētājs ir izzinājis pārdotus un nekustamā īpašuma tirgū piedāvātus salīdzināmos objektus. Šo salīdzināmo objektu raksturojumu analīze, kas atbilst vietējā tirgus noteikumiem, deva rezultātus, kuri zemāk atspoguļoti tabulā Nr.1.

Salīdzināmo īpašumu raksturojums:



Salīdzināmais īpašums Nr.1; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, Grēnes, „Circeņi”, kadastra numurs 8080 003 0564, ar kopējo platību 6403 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.09.07., darījuma summa sastādīja EUR 28 200. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.2; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, Jaunolaine, Saules iela 28, kadastra numurs 8080 004 0223, ar kopējo platību 1624 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2022.08.18., darījuma summa sastādīja EUR 19 500. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.3; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Grēnes, Rītupes iela 44, kadastra numurs 8080 003 0817, ar kopējo platību 1003 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.12.01., darījuma summa sastādīja EUR 4000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.4; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Lubauši, Saules iela 39A, kadastra numurs 8080 004 0305, ar kopējo platību 1800 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.04.09., darījuma summa sastādīja EUR 11 120. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.

12.1.NEKUSTAMO ĪPAŠUMU CENU SALĪDZINOŠA ANALĪZE.

Tabula nr.1.

Indikators	Vērtējamais Īpašums	Salīdzināmais Īpašums Nr.1	Salīdzināmais Īpašums Nr.2	Salīdzināmais Īpašums Nr.3	Salīdzināmais Īpašums Nr.4
Īpašuma adrese	"Saules parks", Pēternieki, Olaines pag., Olaines nov.	"Circeņi", Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	Saules iela 28, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	Rītupes iela 44, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	Saules iela 39A, Lubauši, Olaines pag., Olaines nov.
Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR		28200	19500	10000	11120
Zemes gabala platība, kv.m	12657	6403	1624	1003	1800
Īpašuma cena, EUR/kv.m		4.40	12.01	9.97	6.18
Vērtību ietekmējošie faktori	Korekcijas				
Atrašanas vieta		1	1	1	1
Darījuma apstākļi		1	1	1	1
Infrastruktūra		1	1	1	1
Komunikācijas		1	1	1	1
Piebraukšanas/piekļūšanas iespējas/ceļa segumskvalitāte		1	1.06	1	1.06
Sabiedriskā transporta pieejamība		1	1	1	1
Gruntsūdeņu līmenis		1	1	1	1
Zemes gabala reljefs		1	1	1	1
Zemes gabala konfigurācija		1	0.98	0.98	1
Labiekārtojums		0.95	0.95	0.95	0.95
Izmantošanas iespējas		1.25	1.25	1.25	1.25
Apgrūtinājumi		0.96	0.96	0.96	0.96
Platības koeficients		0.9	0.7	0.7	0.7
Pārreķina koeficients		1.026	0.829	0.782	0.846
Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m	6.87	4.52	9.95	7.80	5.23

Tādējādi, nekustamā īpašuma, zemes, *tirgus vērtība* tiek noteikta sekojošā veidā:

**EUR 6,87x 12 657 kv.m. = EUR 86 954, noapaļojot,
EUR 87 000.**

13. SECINĀJUMI.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem, ņemot vērā vērtējuma uzdevumu, izmantoto vērtēšanas metodi, vērtētāja rīcībā esošo informāciju un pieņēmumus, eksperts secina zemāk norādīto:

**Nekustamā īpašuma „Skolas parks”, Pēternieki,
Olaines pag., Rīgas raj.,
iespējamā tirgus vērtība
2025.gada 21.februārī, noapaļojot, ir:**

EUR 87 000 (astoņdesmit septiņi tūkstoši euro)

Nosakot vērtējama objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā laikā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – samazinājums 5%;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar ierobežotu pircēju iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, ka arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma pārņemšanai valdījumā varētu pasliktināties – samazinājums 0% ;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti viena mēneša laikā) pirms īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtinā pircēja iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu - samazinājums 15%;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību utt., periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma pārņemšanu pilnīgā valdījumā – samazinājums 10%.

Pamatojoties uz iepriekš minētajiem specifiskajiem faktoriem, eksperts pieņem, ka piespiedu pārdošanas vērtība varētu sastādīt 70% no Objekta *tirgus vērtības*, t.i., noapaļojot,:

**Nekustamā īpašuma „Skolas parks”, Pēternieki,
Olaines pag., Rīgas raj.,
iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība
2024.gada 21.februārī, noapaļojot, varētu būt:**

EUR 60 900 (sešdesmit tūkstoši deviņi simti euro)

Haralds Visvaldis Krūmiņš
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts nr. 53
tel. 26412852.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

14. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas izklāstīti tekstā,
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kuras šeit iesaistītas,
- mana darba karjera nav atkarīga no iepriekš minētā objekta vērtības,
- ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem standartiem.

2025.gada 26.februāris

Haralds Visvaldis Krūmiņš
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts nr. 53
26412852

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

PIELIKUMI



Zemesgrāmatu apliecība

Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļa

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1000 0044 5186

Kadastra numurs: 8080 011 0507

"Skolas parks", Pēternieki, Olaines pag., Rīgas raj., LV-2127

I.dala 1.iedala			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnekustamības	Kopīpašuma daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8080 011 0507.		1,2657 ha
1.2.	Skola (kadastra apzīmējums 8080 011 0414 002).		
2.2.	Palīgēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8080 011 0414 003).		

Žurnāls Nr. 300002534743 (17.09.2008), lēmuma datums: 08.10.2008, tiesnesis Everita Ancāne

II.dala 1. iedala			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Domājamā daļa	Summa, par kādu iegūts īpašums(Ls)
1.1.	Īpašnieks: Olaines pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000048580.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 19. augusta Olaines pagasta padomes uzziņa Nr.2204, 2008.gada 3. marta Olaines pagasta padomes izziņa Nr.638, 2008.gada 10. jūlija Olaines pagasta būvvaldes izziņa Nr.150.		

Žurnāls Nr. 300002534743 (17.09.2008), lēmuma datums: 08.10.2008, tiesnesis Everita Ancāne

III.dala 1. iedala		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem.	0,0045 ha
1.2.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0,0261 ha
1.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem.	0,152 ha
1.4.	Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija.	0,1067 ha
1.5.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras un pašvaldību autoceļiem.	0,2388 ha
1.6.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0,0138 ha
1.7.	Pamats: 2008.gada 19. augusta Olaines pagasta padomes uzziņa Nr.2204 un nekustamā īpašuma "Skolas parks", Olaines pagastā, Rīgas raj., zemes robežu plāns.	

Žurnāls Nr. 300002534743 (17.09.2008), lēmuma datums: 08.10.2008, tiesnesis Everita Ancāne

Kancelejas nodeva Ls 18,00 samaksāta

Žurnāla Nr. 300002534743, datums 17.09.2008., lēmuma datums: 08.10.2008.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis

Everita Ancāne

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļuma spēkā esošos ierakstus un atzīmes



LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 80800110414002-01

Lapu skaits: 8

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

80800110414002

Skola

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Rīgas raj.
Olaines pag.
Pēternieku skola

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

Nav
(Pamatojums)

E.Vrublevska
(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 07.06.2004

Eleonora Vrublevska

[Paraksts]
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 07.06.2004

Vizma Ozoliņa

[Paraksts]
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

[Vārds, Uzvārds]
(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]
(Paraksts)

Z.V.

Datums: . gada " " "

Atzīme par registrāciju NĪVKR

Z.V.

Būves kadastra apzīmējums: 80800110414002

Izdrukas datums: 08.06.2004

Lapa Nr. 1 no 4

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: OLAINES PAGASTA PAŠVALDĪBA
Iesniegtie dokumenti:

Nr. 66719	Pasūtījuma pieteikums 20.05.2004 Olaines pagasta padome
Nr. 288	Zemes robežu plāns 26.11.1999 VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Rīgas rajona filiāles Mērniecības birojs
	Cita veida dokuments 16.11.1976 Rīgas rajona TDP izpildkomiteja

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1263 Skolas, universitātes un zinātniskās pētniecības ēkas
Kapitalitātes grupa	II
Apbūves laukums	366.6 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	2426 (kub.m.)
Stāvu skaits	
Virszemes:	3
Pazemes:	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums:	03.06.2004
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1923
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	
Konstruktīvo elementu apraksts:	
Pamati	Dzelzsbetons/ betons
Ārsienas	Kieģeļu mūris
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons
Jumts	Metāla loksnes
Fiziskais nolietojums (%):	55

Būves labiekārtojums:

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	551.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	551.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	551.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	551.3

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

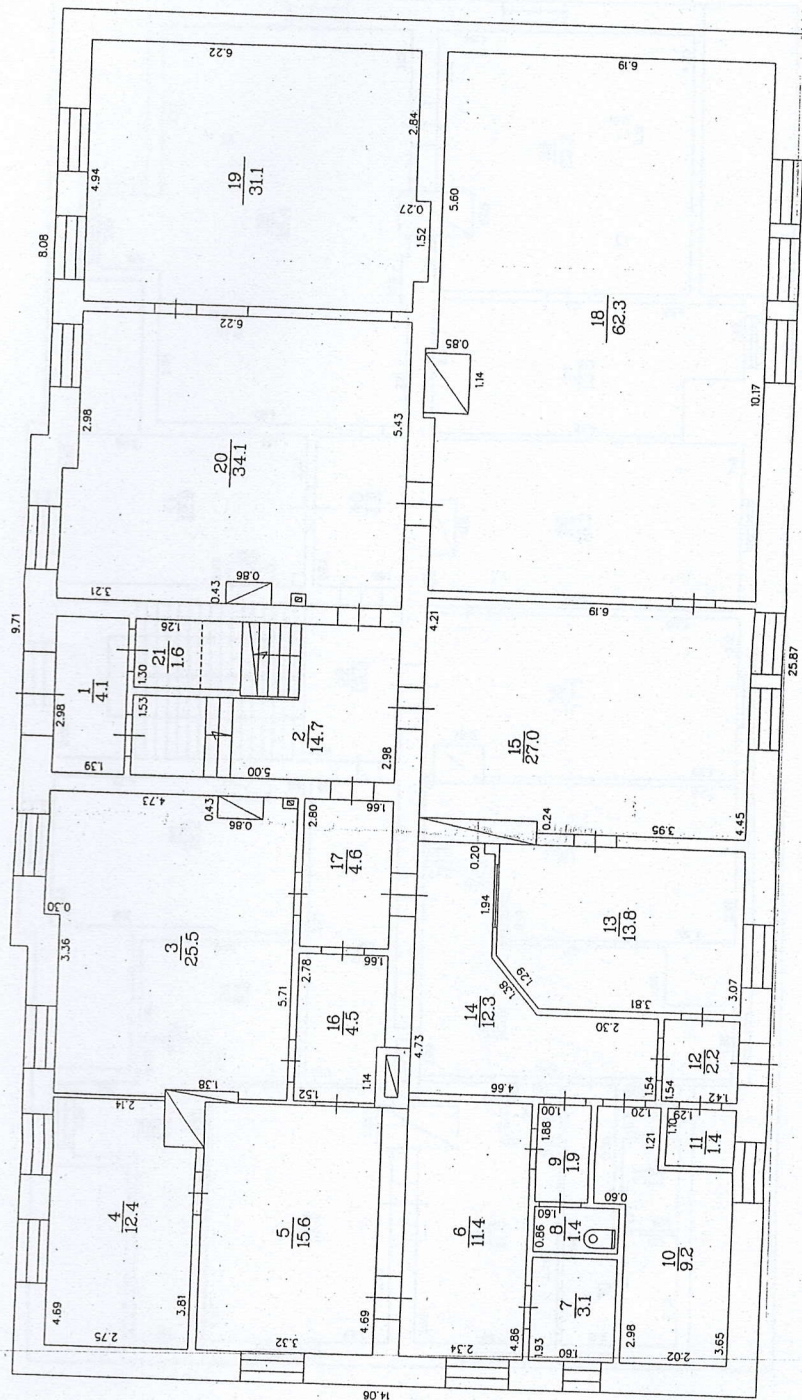
Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Skola	551.3

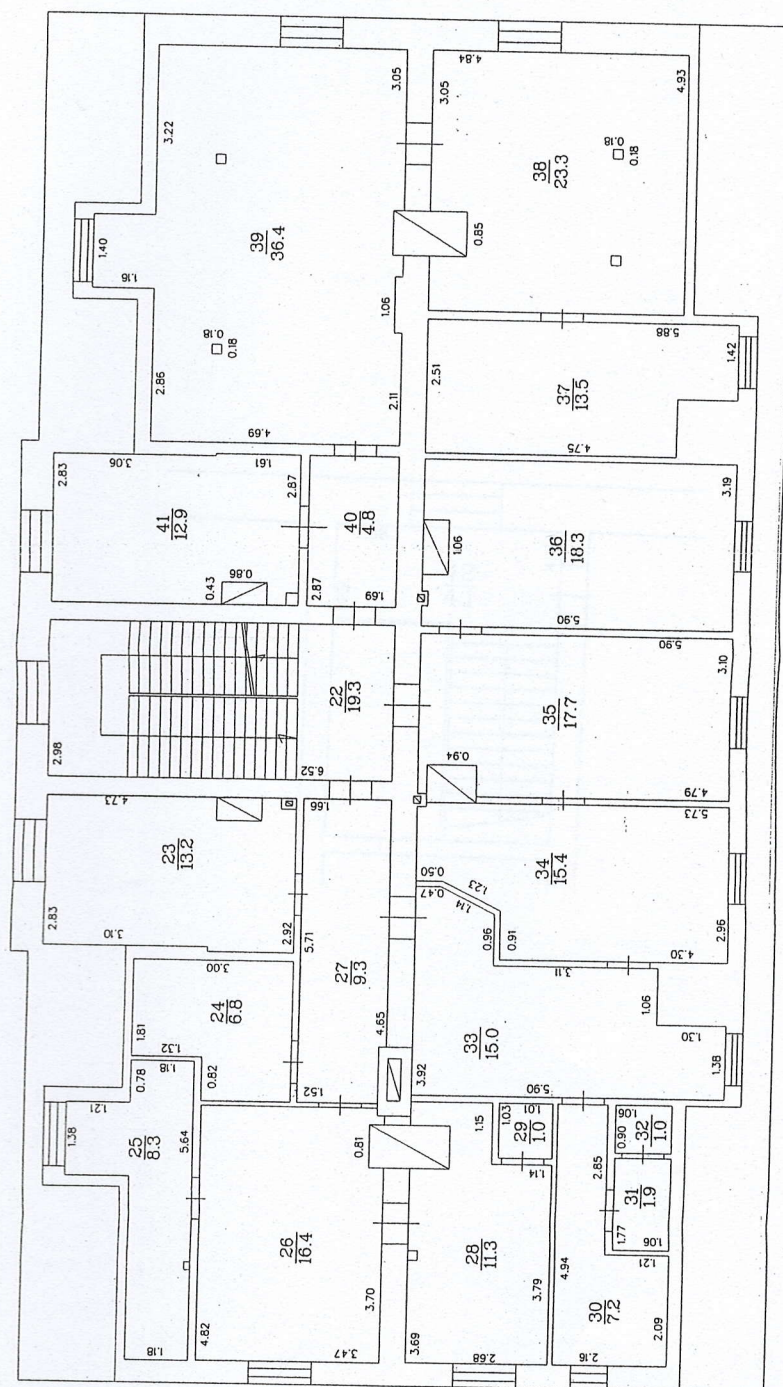
Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids
001	1263	Izglītības telpu grupa

Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Vējtveris				
1	2	Kāpņu telpa	4.1		3.50	
1	3	Neizmantota telpa	14.7		3.50	
1	4	Neizmantota telpa	25.5		3.50	
1	5	Neizmantota telpa	12.4		3.50	
1	6	Neizmantota telpa	15.6		3.50	
1	7	Neizmantota telpa	11.4		3.50	
1	8	Tualete	3.1		3.50	
1	9	Priekštelpa	1.4		3.50	
1	10	Neizmantota telpa	1.9		3.50	
1	11	Pieliekamais	9.2		3.50	
1	12	Vējtveris	1.4		3.50	
1	13	Neizmantota telpa	2.2		3.50	
1	14	Neizmantota telpa	13.8		3.50	
1	15	Neizmantota telpa	12.3		3.50	
1	16	Gaitenis	27.0		3.50	
1	17	Gaitenis	4.5		3.50	
1	18	Neizmantota telpa	4.6		3.50	
1	19	Neizmantota telpa	62.3		3.50	
1	20	Neizmantota telpa	31.1		3.50	
1	21	Noliktava	34.1		3.50	
2	22	Kāpņu telpa	1.6		2.50	
2	23	Neizmantota telpa	19.3		3.10	
2	24	Neizmantota telpa	13.2		3.10	
2	25	Neizmantota telpa	6.8		3.10	
2	26	Neizmantota telpa	8.3		3.10	
2	27	Gaitenis	16.4		3.10	
2	28	Neizmantota telpa	9.3		3.10	
2	29	Neizmantota telpa	11.3		3.10	
2	30	Neizmantota telpa	1.0		3.10	
2	31	Neizmantota telpa	7.2		3.10	
2	32	Neizmantota telpa	1.9		3.10	
2	33	Neizmantota telpa	1.0		3.10	
2	34	Neizmantota telpa	15.0		3.10	
2	35	Neizmantota telpa	15.4		3.10	
2	36	Neizmantota telpa	17.7		3.10	
			18.3		3.10	

2	37	Neizmantota telpa	13.5		3.10	
2	38	Neizmantota telpa	23.3		3.10	
2	39	Neizmantota telpa	36.4		3.10	
2	40	Gaitenis	4.8		3.10	
2	41	Neizmantota telpa	12.9		3.10	
3	42	Kāpņu telpa	4.1		2.70	
Kopā			551.3	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				551.3		

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA





BŪVES 3. STĀVA PLĀNA SHĒMA

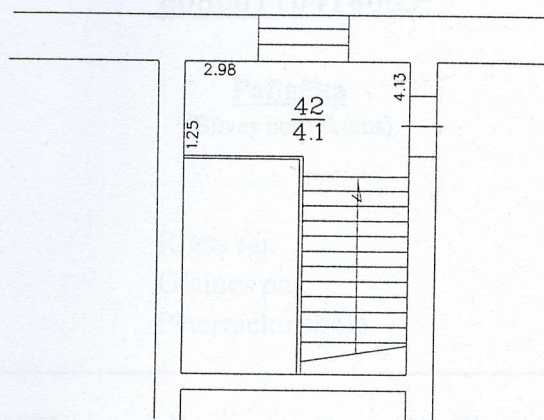
BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LĒĒTA

Namums: 80800110414003-01

Lapu skaits: 6

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

80800110414003



ADRESE:

Atzīme par atbilstības pierādījumu vai apgrūtinājumu

Tehniskās inventarizācijas izpildītājs:

Izpildes datums: 08.06.2004

Projekta izstrādātāja:

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 28.06.2004

Projekta izstrādātāja:

(Paraksts)

Reģionālās nodalnes vadītājs (pilnvarotā persona):

(Paraksts)

(Paraksts)

Detalizētais plāns:

Atbilstošā reģistrācija MŪKR

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 80800110414003-01

Lapu skaits: 6

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

80800110414003

Palīgēka

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Rīgas raj.
Olaines pag.
Pēternieku skola

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

NAV
(Pamatojums)

E.Vrubļevska
(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 08.06.2004

Eleonora Vrubļevska

[Paraksts]
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 08.06.2004

Vizma Ozoliņa

[Paraksts]
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

[Vārds, Uzvārds]
(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]
(Paraksts)

Z.V.

Datums: _____ . gada " ____ " _____

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

Z.V.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
 Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: OLAINES PAGASTA PAŠVALDĪBA
 Iesniegtie dokumenti:

Pasūtījuma pieteikums
 Nr. 66719 20.05.2004 Olaines pagasta padome

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas	
Kapitalitātes grupa	II	
Apbūves laukums	142.7	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	428	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	03.06.2004	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	
Fiziskais nolietojums (%):	35	

Būves labiekārtojums:

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - IR Atkāpes no projekta

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

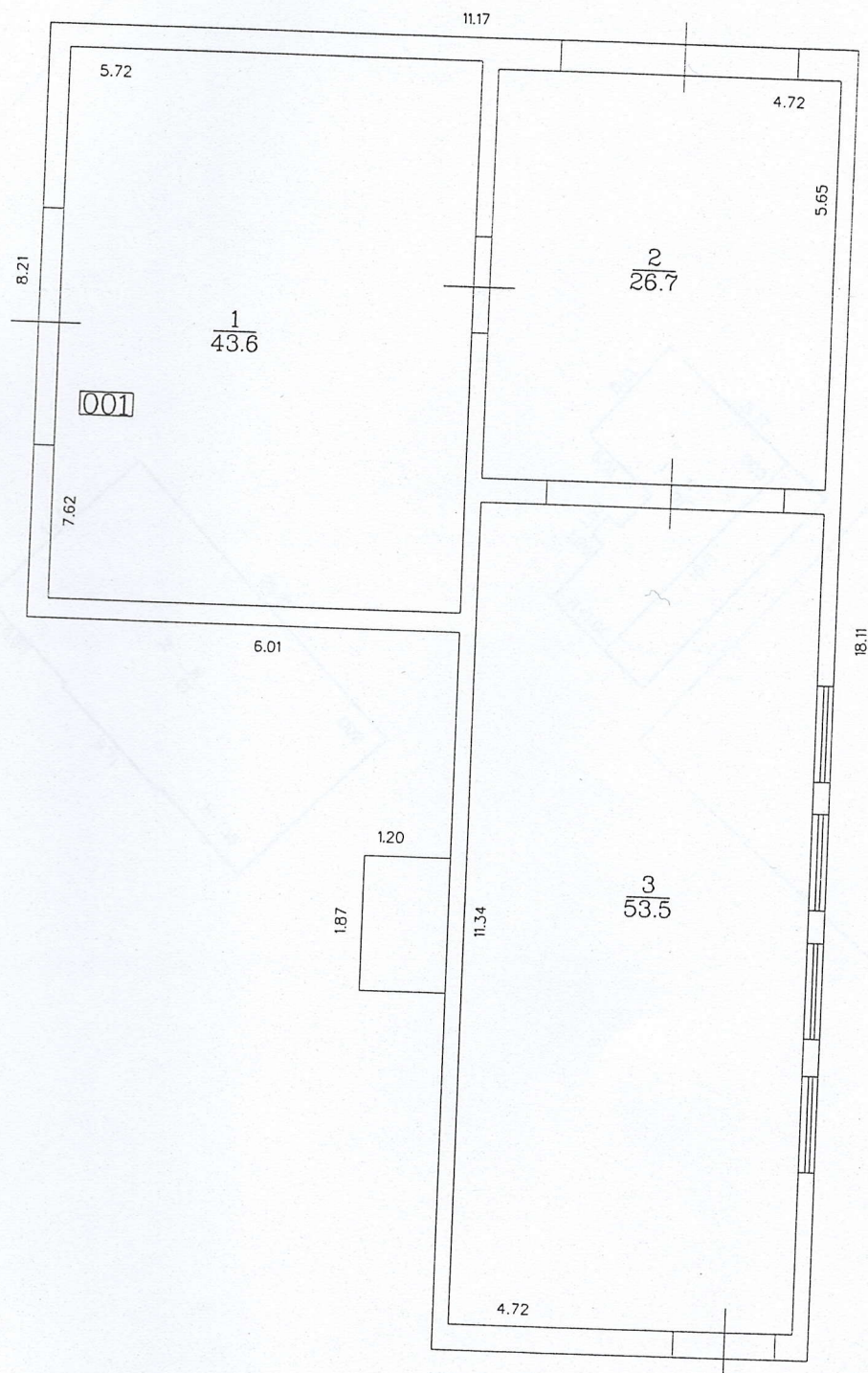
Kopējā platība (kv.m.):	123.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	123.8
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	123.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	123.8

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

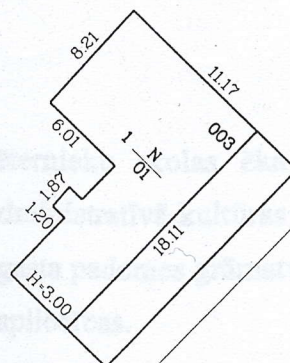
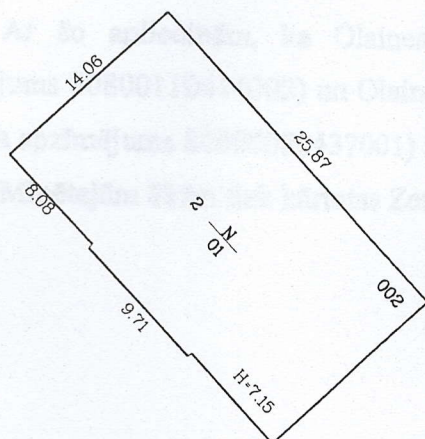
Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Palīgtelpa	123.8

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001			1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Palīgtelpa	43.6		2.80	
1	2	Palīgtelpa	26.7		2.80	
1	3	Palīgtelpa	53.5		2.80	
Kopā			123.8	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				123.8		

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES NOVIETNES SHĒMA



0414



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons

Olaines pagasts

Pēternieki

"Skolas parks"

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8080 011 0507

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Rīgas rajona Olaines pagasta zemes komisijas 1998.gada 27.janvāra lēmumam Nr.172, Olaines pagasta padomes 2005.gada 23.novembra lēmumam, sēdes protokola pielikums Nr.19.

Robežu plāns sastādīts pēc 2007.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 2000

Zemes platība ir 1.2657 ha (12657 kv.m.)

VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Rīgas biroja vadītāja

Rīgas biroja **vienīce**

Tatjana Avlasina

15 -09- 2008

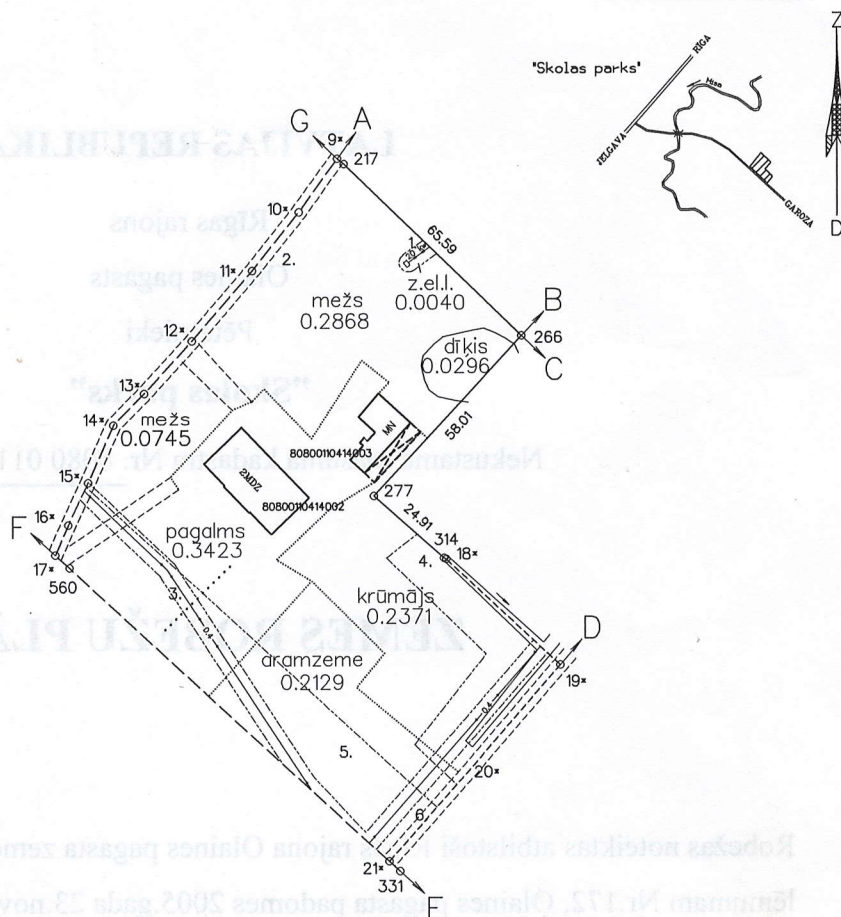
Zemes vienību Nr.	E K S P L I K Ā C I J A ZEMES LIETOŠANAS VEIDI														Meliorētā lauksaim. izmant. zeme
	Kopplatība ha	Lauksaim. izmant. zeme	T A J A S K A I T Ā				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk.	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	
			Aram- zeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem zivju dīķiem				
	1.2657	0.2129	0.2129	-	-	-	0.2868	0.2371	-	0.0425	-	0.3423	0.0656	0.0785	-

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS92 TM
Mēroga koeficients 0.999600

	X	Y
9*	291112.87	495985.86
217	291111.46	495987.68
266	291066.03	496034.96
277	291023.54	495995.51
314	291007.08	496014.19
18*	291006.86	496014.81
19*	290978.99	496045.05
20*	290949.46	496019.30
21*	290927.20	495999.44
331	290924.58	496002.33
560	291004.53	495914.40
17*	291007.99	495910.59
16*	291015.92	495914.11
15*	291027.11	495919.42
14*	291042.46	495926.19
13*	291050.82	495934.42
12*	291064.65	495947.14
11*	291083.22	495963.18
10*	291098.76	495975.63

* - dabā nenostiprinātie robežpunkti
Platība 1.2657 ha (12657 kv.m)

ZEMES
IZVIETOJUMA SHĒMA



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

- 02050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem 0.0045 ha
- 050301 - ceļa servitūta teritorija 0.0261 ha
- 02050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem 0.1520 ha
- 010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.1067 ha
- 02030303 - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras un pašvaldību autoceļiem 0.2388 ha
- 050301 - ceļa servitūta teritorija 0.0138 ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- A-B zemes īpašums "Madaras"
 B-C zemes īpašums "Astilbes"
 C-D zemes īpašums "Gailji"
 D-E zemes īpašums "Jaunkalnāji"
 E-F Valsts autoceļš V-28
 F-G zemes īpašums "Pāternieku parks"
 G-A zemes īpašums "Krūmrozes"



LATVIJAS VALSTS MĒRNIKS
Licences Nr.145

Rīga, Puškina iela 14; tālr. 7038500, fakss 7038466; www.latvijasmernieks.lv

Kadastra Nr.	8080	011	0507	veiktājs	M. Rudaks	10.07.2007.
				mērnies	M. Rudaks	23.05.2007.



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 53

Haralds Visvaldis Krūmiņš

vārds, uzvārds

100849-11572

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2000. gada 2. novembra

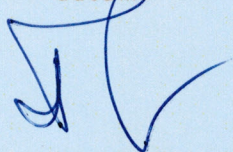
datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 15. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors