

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Olaines novada
Olaines pagasta Vaivados,
“Vaivadi 125”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 18. augusts

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala Olaines novada Olaines pagasta Vaivados,
"Vaivadi 125", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - zemes gabala
(turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8080 016 0538	Olaines pagasta ZG nodaļums:	100000594543
Zemes platība:	606 m ²		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā
------------	--

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.08.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Marika Galvanovska	Vērtētājas tel.nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 18. augustā, ņemot vērā situāciju
nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts īpašuma atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas
Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 18. augustā ir
2 800 EUR (divi tūkstoši astoņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz
vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	13
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Situācijas plāns	- 2 lapas;
5. pielikums	Apgrūtinājuma plāns	- 2 lapas;
6. pielikums	Robežu noteikšanas akts	- 1 lapa;
7. pielikums	Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	- 1 lapa;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

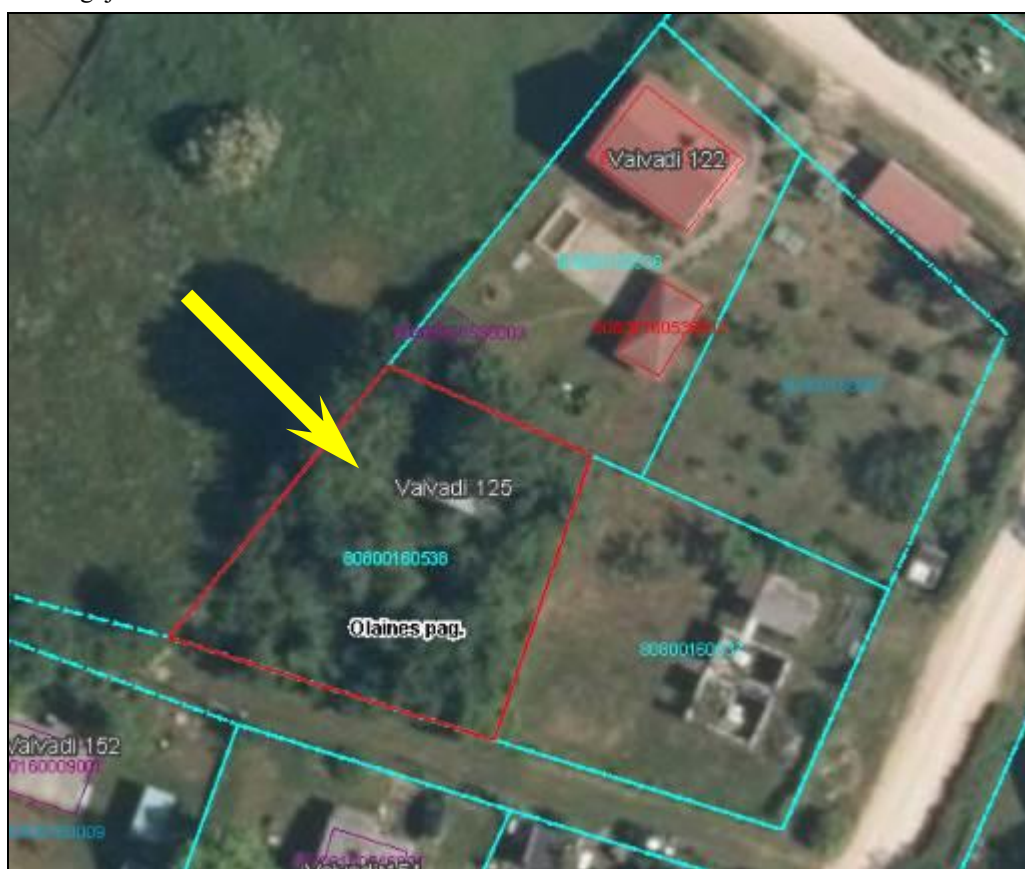
Vērtējamais īpašums atrodas Olaines novada Olaines pagastā, vasarnīcu ciematā Vaivadi, kvartālā ko veido Ežupīte un Valsts vietējais autoceļš V12. Apkārtējo apbūvi veido vasarnīcas un neapbūvēti zemes gabali, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā augsts.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie zemesgabala izmantojamie ceļi ar grants/smilts segumu daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

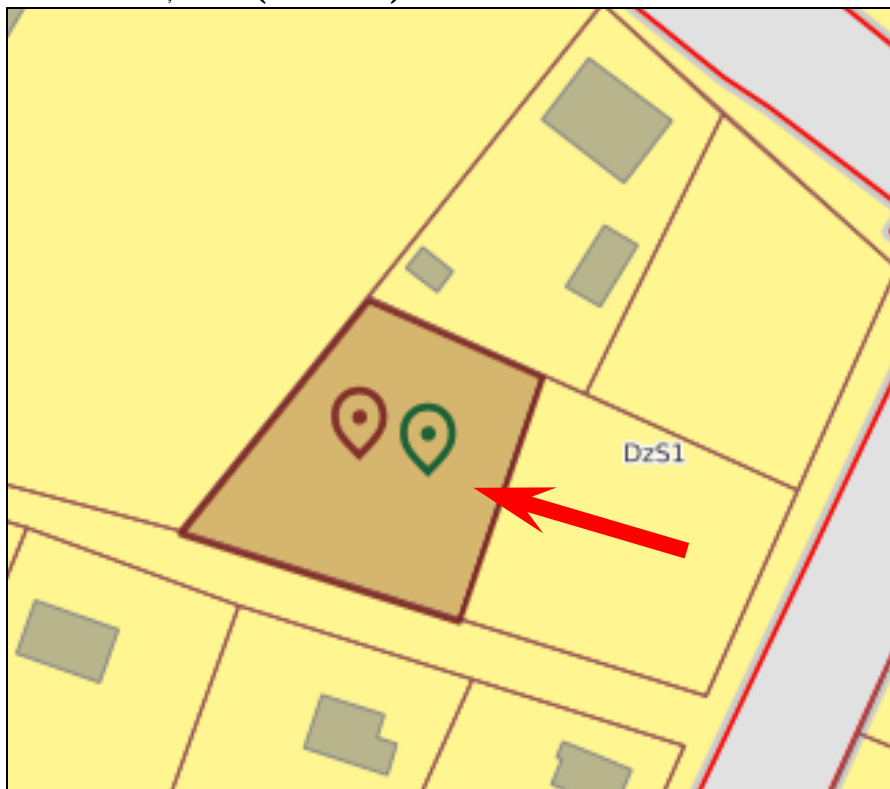
Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama pie īpašuma, uz ceļa. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietas atrodas ~ 500 m attālumā. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, darījumu iestādes izvietotas ~ 12 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	606 m ² ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs un koki;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	ir.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geolativija.lv

Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80800160538 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Vaivadi"

Saskaņā ar Olaines novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)*.

4.1.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

4.1.2.1. Pamatinformācija

103. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1) ir funkcionālā zona dārzkopības sabiedrību teritorijās, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

104. Savrupmāju apbūve (11001).

105. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

106. Dārza māju apbūve (11003).
107. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veikals, aptieka, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums, amatniecība, sadzīves un citu pakalpojumu objekts, izņemot, degvielas uzpilde stacijas, gāzes uzpildes stacijas vai transporta apkalpes uzņēmumus vai citus objektus, kas veic piesārņojošas darbības. (Olaines novada pašvaldības 2022.gada 24.augusta saistošo noteikumu Nr.SN10/2022 redakcijā)
108. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesu māja, pansija, kempings.
109. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestāde.
110. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakse.
111. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot patversmes
112. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārmedicīniskās prakses iestāde dzīvnieku aprūpei.
113. Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002): izņemot siltumnīcu kompleksus.
114. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, dārzs, publiski pieejams pagalms, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķus un citus objektus atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
115. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
.	Savrupmāju apbūve	1200 m ² ⁶	30		līdz 9 ⁷		30
.	Vasarnīcu apbūve	600 m ²	30		līdz 9 ⁷		30
.	Dārza māju apbūve	600 m ²	30		līdz 9 ⁷		30

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ¹		30
.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ¹		30
.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ¹		30
.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ¹		30
.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ¹		30
.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ¹		30

6. ja brīvi stāvošai individuālajai dzīvojamajai mājai ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai – 600 m²; katrai no divām bloķētām individuālajām dzīvojamajām mājām - 600 m², ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai

7. palīgēkai - 7 m

4.1.2.5. Citi noteikumi

125. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā:

125.1. vienā zemes vienības atļauts izvietot vairākas savrupmājas, vasarnīcas vai dārza mājas, ja, rēķinot uz katru ēku, zemes vienības platība nav mazāka par noteikto minimālo zemes vienības platību katrai no ēkām, apbūve atbilst apbūves parametriem un iespējams sadalīt zemes vienību reālās daļās;

125.2. publiskā apbūve vai palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves parametrus.

126. (zaudējis spēku ar Olaines novada pašvaldības 2022.gada 24.augusta saistošajiem noteikumiem Nr.SN10/2022)

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabals vasarnīcas būvniecībai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem zemes gabaliem Olaines novadā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Nekustamo īpašumu tirgus 2024. gadu uzsāka ar cerībām uz Eiropas Centrālās bankas procentu likmju samazināšanu vasaras mēnešos, kas varētu veicināt tirgus aktivitāšu pieaugumu. Savukārt, 2023. gadā procentu likmes bija relatīvi zemas, salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem. Nesen, 2024. gada 6. jūnijā procentu likmes tika samazinātas no 4.5% līdz 4.25%, kas bija pirmā samazināšana gandrīz piecu gadu laikā, kopš 2019. gada septembra. Eiropas Centrālā banka prognozē, ka inflācija visu 2024. gadu paliks virs 2.5%, samazinoties līdz 2.2% tikai 2025. gadā, un 2026. gadā turpinot mazināties līdz 1.9%. Katru nākamo procentu likmju samazināšanu novērtēs atsevišķi, ņemot vērā inflācijas prognozes un to dinamiku.

Interese par apbūvei izmantojamām zemēm ir ievērojami pieaugusi gan Pierīgā, gan citos valsts reģionos.

Potenciālie māju būvētāji galvenokārt meklē zemes gabalus ar sakārtotu dokumentāciju un pievienotām komunikācijām, lai atvieglotu būvniecības procesu. Prioritāte tiek piešķirta vietām ar sakārtotu infrastruktūru un dokumentāciju, nevis zemes platībai.

Pircēji gaida, ka pārdevēji pazeminās cenas, īpaši, ja zemes gabaliem ir nepilnīga dokumentācija vai citi trūkumi. Tomēr pārdevēji lielākoties ir nelokāmi. Masveida cenu samazinājumi nav notikuši, bet daži īpašnieki ir gatavi apspriest atlaides.

Apskatot apbūvējamo zemes gabalu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājums ir salīdzinoši zems. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Olaines novada Olaines pagasta Vaivados tika konstatēti divdesmit divi zemes gabali (platība no 853 m² līdz 940 m²), piedāvājumu cenas no 15 000 EUR līdz 15 500 EUR (uz šī zemes gabala atrodas dārza māja).

Laika periodā no 2023. augusta līdz 2024. jūlijam Olaines novada Olaines pagasta Vaivados tika konstatēti trīs zemes gabalu pārdevumi (platības no 394 m² līdz 592 m²) cenu robežās no 1 690 EUR līdz 6 000 EUR jeb no 3 EUR/m² līdz 11 EUR/m² (uz zemes gabala, kura cena ir 11 EUR/m², atrodas dārza māja).

Privātās apbūves zemes cenas



Avots: Latio

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas Olaines novadā;
- ainaviski pievilcīga vide;
- sabiedriskā transporta pieturvietā ir samērā tuvu.

Negatīvie:

- samērā liels attālums līdz Olaines pilsētai;
- piebraucamie ceļi daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

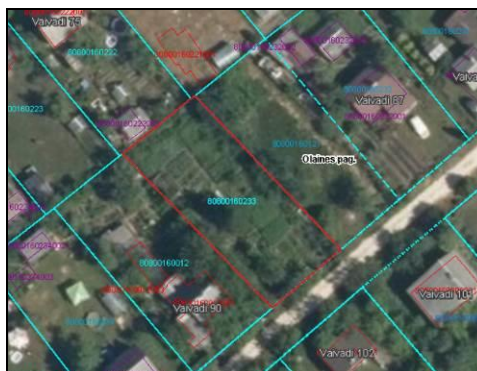
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem līdzvērtīgās Olaines novada teritorijās. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

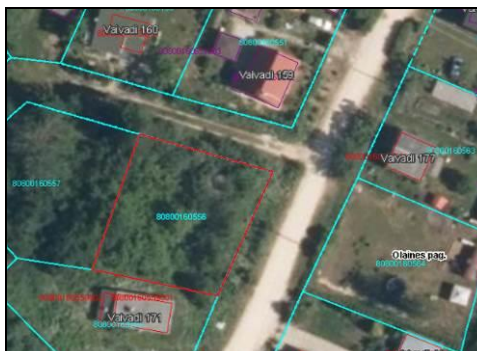
Zemes gabalu Vaivadi 89, Vaivadi, Olaines pag., Olaines novads. Zemes gabala platība 613 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 11.2023. par 3950 EUR jeb 6,4 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
8080 016 0233.

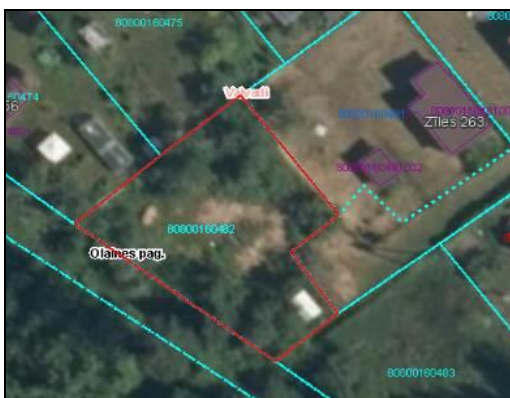
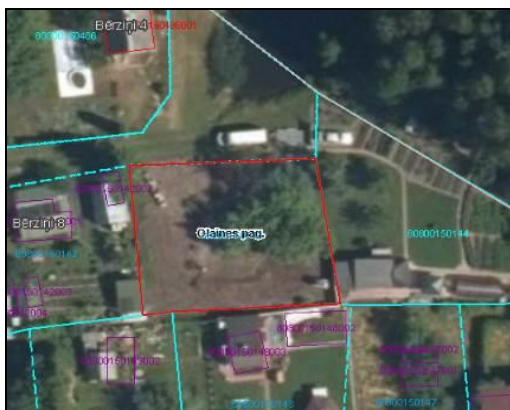


Zemes gabalu Vaivadi 166, Vaivadi, Olaines pag., Olaines novads. Zemes gabala platība 579 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Uz zemes gabala atrodas pagaidu būves. Īpašums pārdots 04.2024. par 3000 EUR jeb 5,2 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
8080 016 0556.



Īpašuma kadastra nr.
8080 016 0482.



	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Vaivadi 125, Vaivadi, Oaines pag., Olaines nov.	Vaivadi 89, Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.		Vaivadi 166, Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.		Bērziņi 9, Bērziņi, Olaines pag., Olaines nov.		Zīles 264, Zīles, Olaines pag., Olaines nov.	
Zemes gabala platība, m²	606	613		579		585		613	
Pārdevuma cena, EUR		3950		3000		1990		2000	
Darījuma laiks		11.2023.		04.2024.		03.2024.		04.2022.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		6.4		5.2		3.4		3.3	
	Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu								
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6.44		EUR 5.18		EUR 3.40		EUR 3.26	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6.4		EUR 5.2		EUR 3.4		EUR 3.3	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6.44		EUR 5.18		EUR 3.40		EUR 3.26	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	slīktāks	5%	slīktāks	5%
		EUR 6.44		EUR 5.18		EUR 3.57		EUR 3.43	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		-5%		0%		0%
		EUR 6.44		EUR 4.92		EUR 3.57		EUR 3.43	
Pārreķinu koeficients		0%		-5%		5%		5%	

Pārrēķinu korekcija		EUR 0.00	-EUR 0.26	EUR 0.17	EUR 0.16
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 6.44	EUR 4.92	EUR 3.57	EUR 3.43
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		3950	2850	2090	2100
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25	0.25	0.25	0.25
Salīdzināmo zemju 1 m ² vidējā koriģētā cena		4.59			
Zemes gabala tirgus vērtība		EUR 2 782			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 2 800.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala “Vaivadi 125”, Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 18. augustā ir
2 800 EUR (divi tūkstoši astoņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaitei tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja palīgs Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000594543

Kadastra numurs: 80800160538

"Vaivadi 125", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80800160538). <i>Žurn. Nr. 300004997666, lēmums 06.11.2019., tiesnese Māra Balode</i>		606 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā. 1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2019.gada 28.augusta uzziņa par nekustamo īpašumu "Vaivadi 125", Vaivados, Olaines pagastā, Olaines novadā (kadastra numurs 8080 016 0538) zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0538, Ministru kabineta 2018.gada 6.novembra rīkojums Nr.580 "Par zemes vienību piederību vai piekrišanu valstij un to nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā". <i>Žurn. Nr. 300004997666, lēmums 06.11.2019., tiesnese Māra Balode</i>	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006716043)</i> 1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2019.gada 28.augusta uzziņa par nekustamo īpašumu "Vaivadi 125", Vaivados, Olaines pagastā, Olaines novadā (kadastra numurs 8080 016 0538) zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0538, apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80800160538. <i>Žurn. Nr. 300004997666, lēmums 06.11.2019., tiesnese Māra Balode</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006716043)</i>	0.0019 ha

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2 (žurnāla Nr.300004997666, 30.10.2019).Pamats: Olaines novada pašvaldības būvvaldes 2024.gada 21.marta izziņa par būves neesību. <i>Žurn. Nr. 300006716043, lēmums 15.04.2024., tiesnese Dainida Sarma</i>	

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 23.07.2024 12:26:11.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800160538

Adrese: "Vaivadi 125", Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Ministru kabineta 2018.gada 6.novembra rīkojumu Nr.580, protokols Nr. 49 12. § "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un to nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā." 1.7 punktu.

Robežas uzmērītas 14.05.2019. un 11.06.2019.

Zemes vienības platība 0.0606 ha

Plāna mērogs 1:500

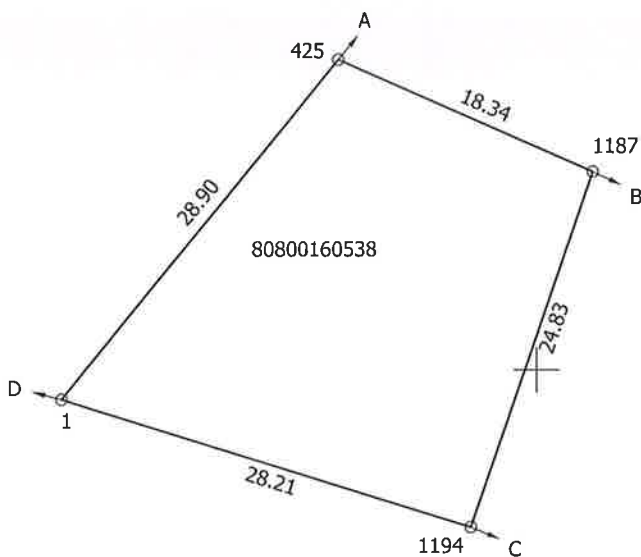
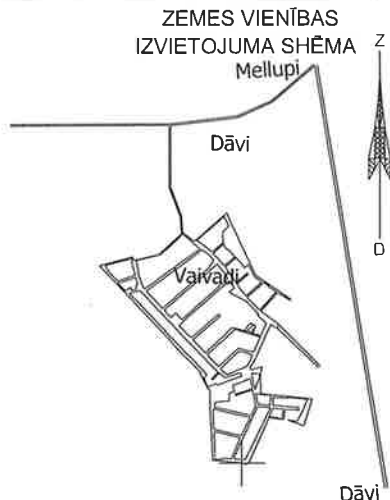


Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem

Nekustamā īpašuma formēšanas
un reģistrācijas daļas nekustamā
īpašuma lietu speciāliste
Ingrīda Antsone

01.07.2019.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999600



X=285600
Y=504600

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 80800160536; "Vaivadi 122",
no B līdz C: 80800160537
no C līdz D: 80800160831
no D līdz A: 80800160506; "Mazvaivadi"

Zemes vienības platība 0.0606 ha
Mērogs 1:500

Mērnīeks Andis Ostrovskis (sert. Nr. AB000000055, derīgs no 07.12.2010. līdz 06.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Andis Ostrovskis

11.06.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800160538

Adrese: "Vaivadi 125", Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads

Situācijas elementi uzmērīti: 14.05.2019. un 11.06.2019.

Zemes vienības platība 0.0606 ha

Plāna mērogs 1:500



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

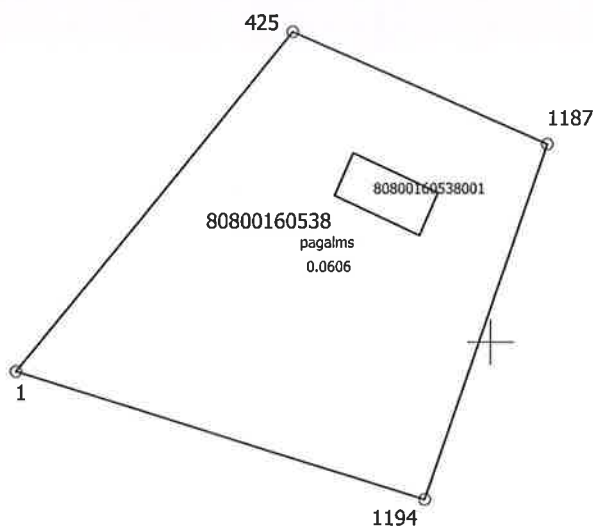
Nekustamā īpašuma formēšanas
un reģistrācijas daļas nekustamā
īpašuma lietu speciāliste
Ingrīda Antsone

01.07.2019.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdensobjektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.0606	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0606	—	—




 X=285600
 Y=504600



Mērogs 1:500

Mērnieks Andis Ostrovskis (sert. Nr. AB000000055, derīgs no 07.12.2010. līdz 06.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Andis Ostrovskis

11.06.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800160538

Adrese: "Vaivadi 125", Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (80800160538001) - 0.0019 ha
----	--

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 11.06.2019.

Zemes vienības platība 0.0606 ha

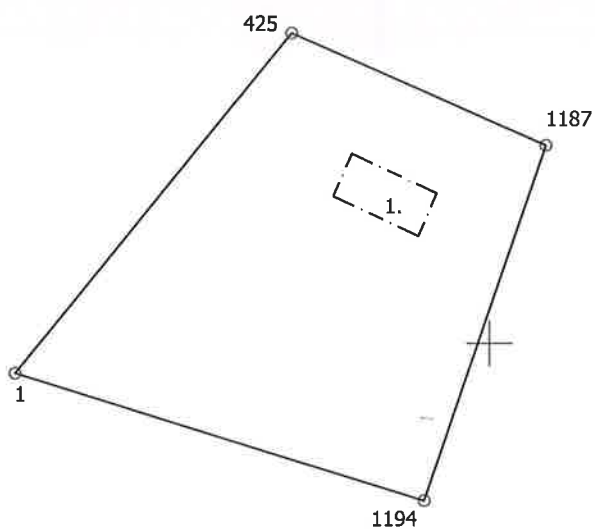
Plāna mērogs 1:500



Saskaņoja: Olaines novada pašvaldības izpilddirektors	E_paraksts	Ģirts Batrags	01.07.2019.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Ingrīda Antsone	01.07.2019.



X=285600
Y=504600



Mērogs 1 : 500

Mērnīeks Andis Ostrovskis (sert. Nr. AB000000055, derīgs no 07.12.2010.līdz 06.12.2020.)apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Andis Ostrovskis

11.06.2019.

ROBEŽAS NOTEIKŠANAS AKTS

2019.gada 11.jūnijs

"Vaivadi 125", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.

(akta sastādīšanas vieta)

80800160538

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Andis Ostrovskis (sertifikāta Nr. AB000000055, derīgs no 2010.gada 7. decembra līdz 2020.gada 6. decembrim) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80800160538 pamatojoties uz Ministru kabineta 2018.gada 6.novembra rīkojumu Nr.580, protokols Nr. 49 12. § "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un to nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā." 1.7 punktu.

Mērnieks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

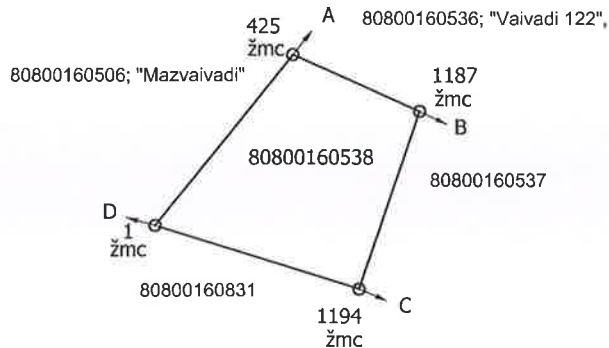
Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
80800160538	LR Finanšu ministrija	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)
80800160831	Olaines novada pašvaldība	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)

Robežu shēma

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:
žmc - žoga metāla caurule

Robežu apraksts

no 425 līdz 425 pa sauszemes līnijām no robežzīmes līdz robežzīmei



Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

IEBILDUMU NAV

Ar parakstu apliecinu, ka:

- robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- līdz ____ gada ____ apņemos robežzīmēm ar Nr. ____ izveidot kupicu;
- izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos _____. Uzturēšu tīras līdz ____ m platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;
- apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
LR Finanšu ministrijas pilnv.pārst. VAS"Valsts nekustamie īpašumi" pilnv. persona	80800160538	Ni formēšanas un reģistrācijas daļas Nī lietu speciāliste I.Antsone
Olaines novada pašvaldības pilnv.pārstāvis	80800160831	NEIERADĀS

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnieks

[Signature]
(vārds, uzvārds, paraksts)

/Andis Ostrovskis/

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. ____ ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019. "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi". Robežposmos ____ ir ierīkota vizuāla.

11.06.2019.

(datums)

Mērnieks

[Signature]
(vārds, uzvārds, paraksts)

/Andis Ostrovskis/

ROBEŽAS APSEKOŠANAS UN ATJAUNOŠANAS AKTS

2019.gada 11.jūnijs

"Vaivadi 125", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.

(akta sastādīšanas vieta)

80800160538

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Andis Ostrovskis (sertifikāta Nr. AB000000055, derīgs no 2010.gada 7. decembra līdz 2020.gada 6. decembrim) apsekoja apvidū zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80800160538 (nav noteikts) un zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 80800160506 (noteikts 23.11.1997), 80800160536 (noteikts 18.02.1999), 80800160537 (noteikts 11.08.2000), 80800160831 (nav noteikts) kopējos robežposmus.

Mērnieks uz robežu apsekošanu un iespējamo atjaunošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
80800160538	LR Finanšu ministrija	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)
80800160506	Aina Zilbere	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)
80800160536	Svetlana Stepčenko	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)
80800160537	Uldis Bergmanis	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)
80800160831	Olaines novada pašvaldība	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)

APSEKOŠANAS LAIKĀ KONSTATĒTAIS ROBEŽAS STĀVOKLIS

Apsekoto robežu apraksts

Atbilstoši informācijai robežojošo zemes vienību robežu noteikšanas aktos un robežu plānos, tika apsekoti un izvērtēti robežposmi, kuri noteikti: no 1-1194 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi

Atzinums

1. Robežzīmei Nr. 1 mainīts nostiprinājuma veids no metāla caurule kupica (mck) uz žoga metāla caurule (žmc), bet novietojums apvidū atbilst aktuālajam zemes robežu plānam un robežu tehniskā stāvokļa prasībām
 2. Robežzīmes Nr. 425, 1187 un 1194 apvidū konstatētas un atbilst robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām.
 3. Veicot LKS-92 sistēmā uzmērīto robežpunktu atkārtotu koordinātu noteikšanu, atšķirība starp zemes robežu plānā norādīto un apvidū noteikto, nepārsniedz MK noteikumos nr. 1019, 4.pielikuma 3.tabulā noteiktās prasības.
- Nav nepieciešams veikt robežu atjaunošanu

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

IEBILDUMU NAV

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;
- 2) līdz ___ gada __. ___ apņemos robežzīmēm ar Nr. ___ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos ___, kā arī uzturēšu tīras ___metru platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
LR Finanšu ministrijas pilnv.pārst. VAS"Valsts nekustamie īpašumi" pilnv. persona	80800160538	NĒ formēšanas un reģistrācijas daļas NĒ lietu speciālists I.Antsons
Aina Zilbere	80800160506	A. Zilbere
Svetlana Stepčenko	80800160536	NEIERADĀS
Uldis Bergmanis	80800160537	NEIERADĀS
Olaines novada pašvaldības piln. pārstāvis	80800160831	NEIERADĀS

Apliecinu, ka robežu apsekošana nodrošināta un robeža atjaunota atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnieks Andis Ostrovskis /Andis Ostrovskis/

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. ___ ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019. "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi". Robežposmos ___ ir ierīkota vizuāla.

11.06.2019.

(datums)

Mērnieks Andis Ostrovskis /Andis Ostrovskis/

(vārds, uzvārds, paraksts)

(vārds, uzvārds, paraksts)



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80800160538	-	1727	100000594543	Olaines pagasts, Olaines novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1727
Kopplatība:	0.0606
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1727 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1818 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1727 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1818 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80800160538	1/1	1727	"Vaivadi 125", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Kadastrālā vērtība (EUR):	1727
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0606
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1727 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1818 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0606
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0606
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0606	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Andis Ostrovskis	11.06.2019

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Olaines pagasta zemesgrāmata	06.11.2019	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	26.03.2024	11-16-Z/571	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.07.2019	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p. Antsone Ingrida
Situācijas plāns	11.06.2019	-	Sertificēts mērnieks Andis Ostrovskis
Apgrūtinājumu plāns	11.06.2019	-	Sertificēts mērnieks Andis Ostrovskis
Robežas noteikšanas akts	11.06.2019	-	Sertificēts mērnieks Andis Ostrovskis
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	11.06.2019	-	Sertificēts mērnieks Andis Ostrovskis
Zemes robežu plāns	11.06.2019	-	Sertificēts mērnieks Andis Ostrovskis
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.11.2018	3/1-6/14715	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Ministru kabineta rīkojums	06.11.2018	580	Ministru kabinets
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	20.09.2011	14-06-R1/600	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	24.08.2011	11 12.p. 1.8.	Olaines novada dome

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