

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala ar apbūvi

**Olaines novada
Olaines pagasta Vaivados,
“Vaivadi 143”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 10. jūlijs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala ar apbūvi

Olaines novada Olaines pagasta Vaivados, "Vaivadi 143", novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8080 016 0250	Olaines pagasta ZG nodaļums:	100000594529
Dārza māja (pamati) kad.apz.:	8080 016 0250 001		
Zemes platība:	583 m ²		
Piezīmes:	- Uz zemesgabala atrodas dārza mājas dzelzsbetona pamati, kas saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem konstatēti 2004. gadā. Vērtēšanas brīdī nav iesniegts tehniskais atzinums par šo pamatu faktisko tehnisko stāvokli. Ņemot vērā, ka pamatiem ir vairāk nekā 20 gadi un tie nav tikuši iekonservēti vai aizsargāti pret klimatiskajiem faktoriem, pamatoti pieņemams, ka konstrukcija ir degradējusies. Ņemot vērā augsto tehnisko un būvniecības nenoteiktību, uzskatāms, ka esošie pamati nav piemēroti jaunas ēkas būvniecībai. Vērtētājs, vadoties pēc piesardzības principa un atbildīgas profesionālās prakses, pieņem, ka dārza mājas pamati ir tehniski neatbilstoši un uzskatāmi par nojaukumiem. - Uz zemesgabala konstatēta fiziski degradēta koka karkasa būve, kā arī ievērojams daudzums azbestcements lokšņu un citu būvgružu, kas uzskatāmi par videi kaitīgiem atkritumiem un var radīt papildus utilizācijas izmaksas.		

Īpašumtiesības:

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

Zemes gabala raksturojums:

Platība, m ² :	583	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas:	Objektam nav pieslēgtas inženierkomunikācijas. Vērtēšanas brīdī uz zemesgabala tika vizuāli konstatēta betonēts virszemes akas grods ar betona vāku, kas liecina par iespējamās ūdensapgādes infrastruktūras esamību. Tomēr netika iesniegta dokumentācija par akas tehnisko stāvokli, dziļumu vai ūdens kvalitāti, tādējādi tās funkcionālā lietderība nav apstiprināma. Blakus esošajos zemesgabalos ir izbūvēta vietējā ūdensapgāde, kanalizācija un ir elektroapgāde.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta Kadastra datiem:	
- Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0004 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0004 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0005 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0016 ha.	

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.07.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Marika Galvanovska	Vērtētājas tel.nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 10. jūlijā, 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 2025. gada 10. jūlijā ir
3 100 EUR (trīs tūkstoši simts eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 2 950 EUR (divi tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 150 EUR (viens simts piecdesmit eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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

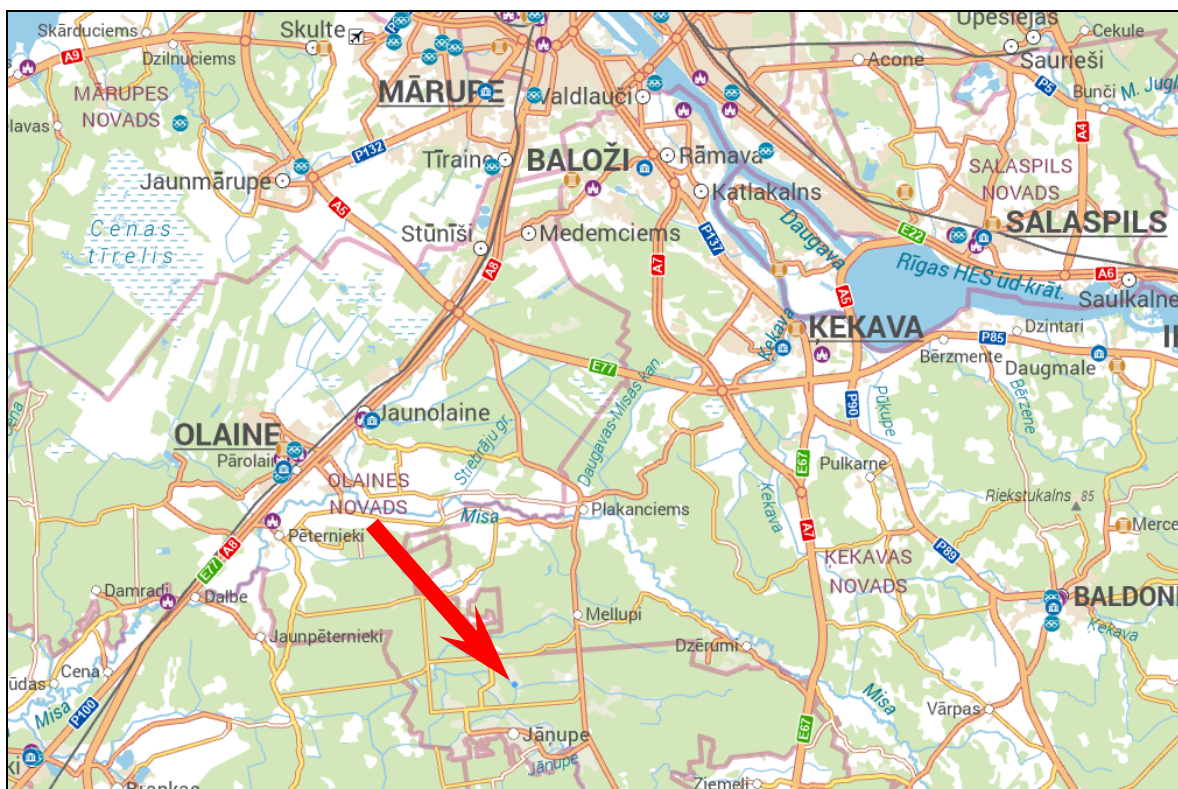
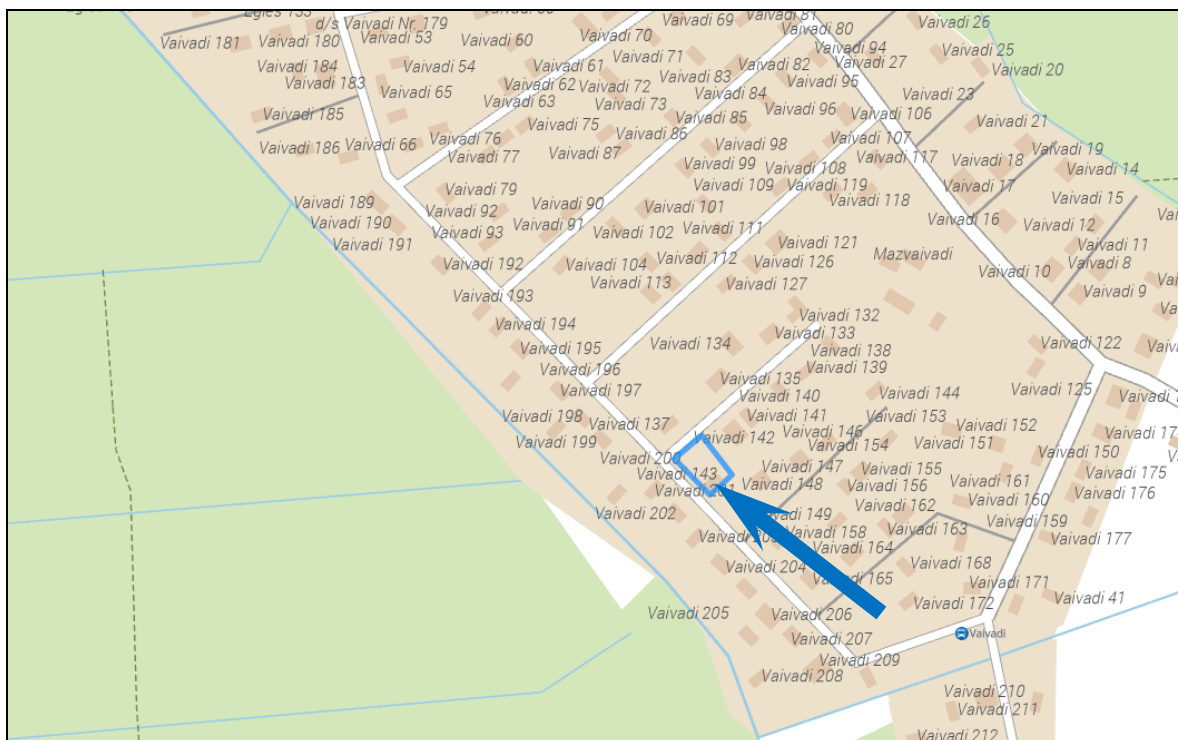
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU 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 PIEŅĒMUMI.....	13
3.4. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	13
3.5. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 5 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Situācijas plāns	- 2 lapas;
5. pielikums	Apgrūtinājumu plāns	- 2 lapas;
6. pielikums	Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu	- 5 lapas;
7. pielikums	Robežu apsekošanas akts	- 1 lapa;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: balticmaps.eu

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 ~ 200 m attālumā. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 50 km, savukārt līdz Olaines pilsētas centram – apmēram 25 km. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, darījumu iestādes izvietotas ~ 20 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	583 m ² ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmi koki;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	metāla stieplu žogs, kas ir daļēji apaudzis ar veģetāciju, aprīkots ar metāla vārtiem.



Avots: kadastrs.lv

1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geolativija.lv

Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80800160250 ([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 papilduizmantošanas 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 apkāpes 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 pagalmis, ietverts apstādījums un labiekārtojumi, tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķus un citus objektus atpūtai un fizisko aktivitāšu nodrošināšanai un citu ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

115. Atsevišķa bez labiekārtojuma ārtelpa (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 ⁸	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 ⁷		30
.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ⁷		30
.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ⁷		30
.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ⁷		30
.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ⁷		30
.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	1200 m ²	30		līdz 9 ⁷		30

6. ja brīvi stāvošai individuālajai dzīvojamajai mājai ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai – 600 m²; katrai no divām blokētām individuālajām dzīvojamajām mājām – 600 m², ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai
7. palīgēkai – 7 m²

4.1.2.5. Citi noteikumi

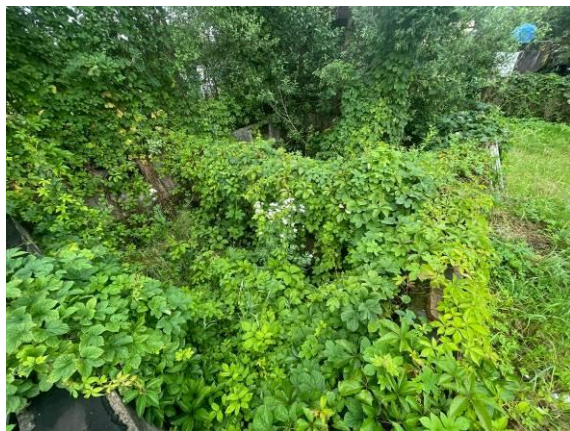
125. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā:

125.1. vienā zemes vienībā 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 analoģu 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

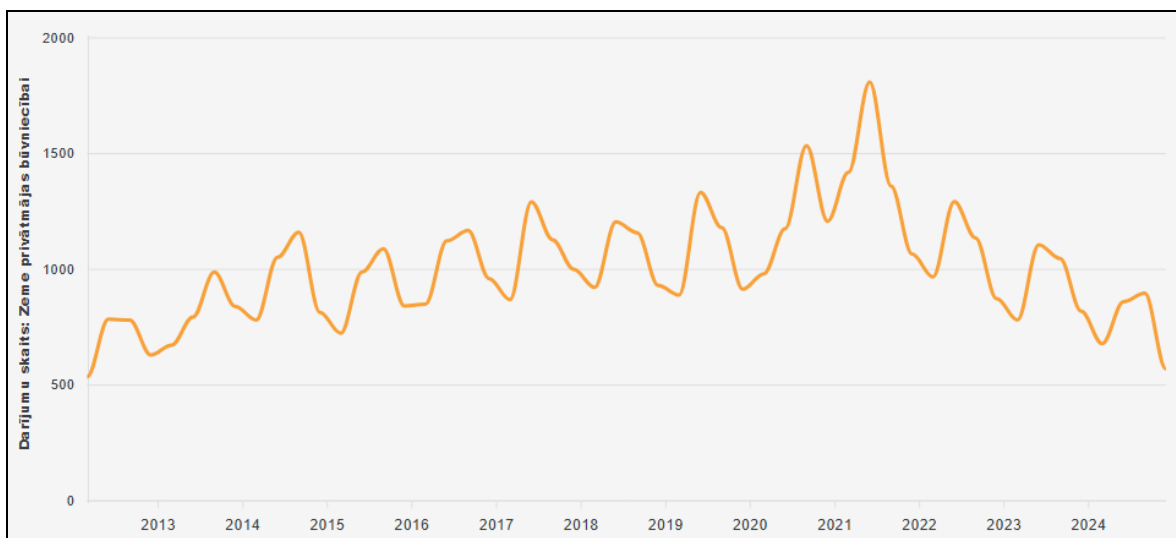
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 23 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem zemes gabaliem Olaines novadā.

2023. gada gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgu būtiski ietekmēja Euribor likmes pieaugums. Strauji kāpušās starpbanku procentu likmes tiešā veidā palielināja hipotekāro kredītu ikmēneša maksājumus visiem kredītņēmējiem, radot spiedienu uz māsaimniecību budžetiem un ietekmējot arī jauno darījumu apjomu. Saskaņā ar Luminor bankas iedzīvotāju aptauju, aptuveni piektā daļa jeb 18% Latvijas iedzīvotāju atzina, ka ir tieši izjutuši Euribor likmes kāpuma sekas. Visvairāk to izjuta iedzīvotāji Rīgā un tās apkārtnē – gan kredītu maksājumu pieauguma formā, gan kā atliktus plānus par jauna mājokļa iegādi.

Vienlaikus tirgu ietekmē arī ārējie ģeopolitiskie faktori — īpaši karadarbības Ukrainā turpināšanās. Šī situācija saglabā piesardzību ārvalstu investoru vidū, īpaši attiecībā uz lielapjoma investīcijām nekustamajā īpašumā Baltijas valstīs. Neskatoties uz to, iekšzemes patēriņš nodrošina pietiekamu aktivitāti primārajā mājokļu segmentā, savukārt otrreizējais tirgus saglabā stabilitāti, ko balsta nepieciešamība pēc mājokļiem, urbanizācijas tendences un kopumā saglabātais uzticības līmenis nekustamajam īpašumam kā ilgtermiņa vērtības uzglabāšanas veidam.

Analizējot darījumus ar zemesgabaliem, kas paredzēti privātmāju apbūvei, konstatējams, ka 2024. gads bijis ar zemāko darījumu aktivitāti pēdējo 12 gadu laikā. Vidējais darījumu skaits gada griezumā samazinājies līdz līmenim, kas pēdējo reizi novērots 2012. gadā. Kopš darījumu skaita maksimuma 2021. gada otrajā ceturksnī tirgū vērojama strauja lejupslīde, kas liecina par pieaugošu piesardzību un samazinātu pieprasījumu zemes iegādei privātai būvniecībai.

Tāpat novērojama piedāvājuma uzkrāšanās: tirgū ir vairāk nekā 6800 zemes sludinājumu, no kuriem vairāk nekā puse atrodas tirgū ilgāk par pusgadu. Turklāt trešdaļai šo sludinājumu vismaz vienu reizi samazināta cena, kas norāda uz pārdevēju piekāpību un tirgus korekcijas tendencēm. Pieprasījuma kritumu papildina arī būvniecības apjomu samazinājums – reģistrēto privātmāju būvniecības ieceru skaits pēc strauja kāpuma 2021. gadā sistemātiski samazinās.



Avots: tirgusdati.lv

Galvenie lejupslīdes cēloņi saistīti ar augstām būvniecības izmaksām, inflāciju un augstām kredītēšanas procentu likmēm, kas būtiski ietekmē māsaimniecību spēju uzsākt privātmājas būvniecību. Ja šī tendence saglabāsies, iespējams turpmāks cenu samazinājums, kas paaugstinās pieejamību, taču īstermiņā uzturēs zemu darījumu aktivitāti.

Apskatot apbūvējamo zemes gabalu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājums ir salīdzinoši zems. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Olaines pagasta Vaivados tika konstatēts viens zemes gabals (platība 1 841 m²), piedāvājumu cena 27 000 EUR (uz šī zemes gabala atrodas dārza māja un citas būves).

Laika periodā no 2024. jūlija līdz 2025. jūlijam Olaines novada Olaines pagasta Vaivados tika konstatēti septiņi zemes gabalu pārdevumi (platības no 436 m² līdz 853 m²) cenu robežās no 970 EUR līdz 15 500 EUR jeb no 3 EUR/m² līdz 20 EUR/m².

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. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts 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.

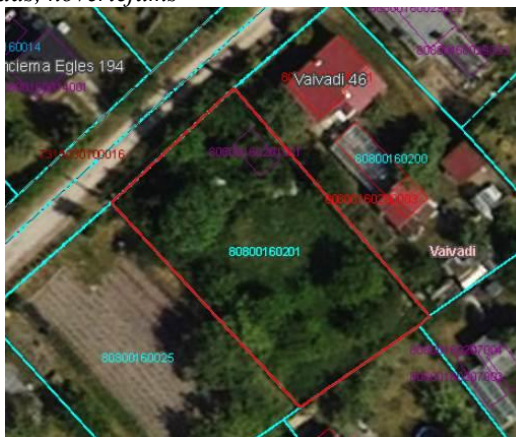
Īpašuma gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem līdzvērtīgās Olaines novada teritorijās. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Zemes gabalu *Plakanciema Egles 26, Vaivadi, Olaines pag., Olaines novads*. Zemes gabala platība 774 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Uz zemes gabala ir koka karkasa dārza mājiņa. Īpašums pārdots 09.2024. par 4 560 EUR jeb 5.9 EUR/m².

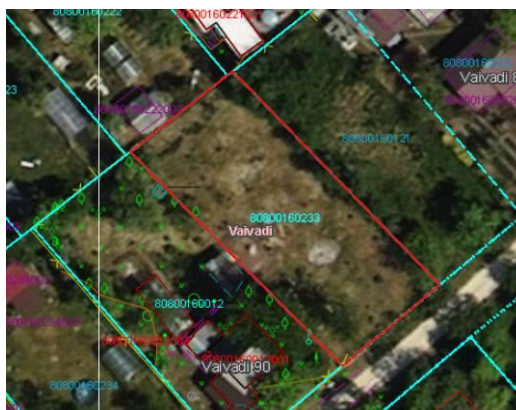
Īpašuma kadastra nr.
8080 016 0643.



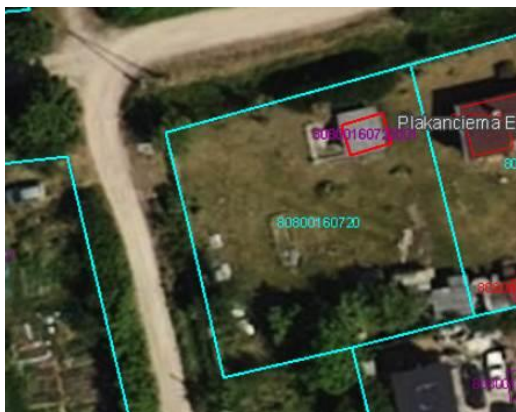
Īpašuma kadastra nr.
8080 015 0201.



Īpašuma kadastra nr.
8080 016 0233.



Īpašuma kadastra nr.
8080 016 0720.



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Vaivadi 143, Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.	Plakanciema Egles 26, Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.	Vaivadi Nr. 47, Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.	Vaivadi Nr. 89, Olaines pag., Olaines nov.	Plakanciema Egles Nr. 126, Olaines pag., Olaines nov.
Zemes gabala platība, m²	583	774	662	613	703
Pārdevuma cena, EUR		4560	5963	3950	6000
Darījuma laiks		09.2024.	09.2024.	11.2023.	06.2024.
Nosacītā 1 m² cena, EUR		5.9	9.0	6.4	8.5
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 5.89	EUR 9.01	EUR 6.44	EUR 8.53
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 5.9	EUR 9.0	EUR 6.4	EUR 8.5
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	slīktāk 5%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 5.89	EUR 9.01	EUR 6.77	EUR 8.53
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 5.89	EUR 9.01	EUR 6.77	EUR 8.53
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks 7%	lielāks 3%	līdzvērtīgs 0%	lielāks 5%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	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		labāk -10%	labāk -10%	labāk -15%	labāk -10%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-3%	-7%	-15%	-5%
		EUR 5.71	EUR 8.38	EUR 5.75	EUR 8.11
Pārreķinu koeficients		-3%	-7%	-11%	-5%
Pārreķinu korekcija		-EUR 0.18	-EUR 0.63	-EUR 0.69	-EUR 0.43
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 5.71	EUR 8.38	EUR 5.75	EUR 8.11
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		4423.2	5545.59	3525	5700
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25	0.25	0.25	0.25
Salīdzināmo zemju 1 m² vidējā koriģētā cena		6.99			
- būvgružu utilizācijas izmaksas (apmēram 30 šifera loksnes, rīpas, logu rāmji u.c.), EUR		-1000.00			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 3 075			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 3 100.**

3.5. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 70-95%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji noteica, ka zemes tirgus vērtība ir aptuveni 95%.

Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašuma atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana.		
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR
Apbūves tirgus vērtība	5%	~ 150
Zemes tirgus vērtība	95%	~ 2 950
	100%	3 100

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves “Vaivadi 143”, Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 10. jūlijā ir
3 100 EUR (trīs tūkstoši simts eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 2 950 EUR (divi tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 150 EUR (viens simts piecdesmit 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 atskaites 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. 100000594529

Kadastra numurs: 80800160250

"Vaivadi 143", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80800160250). Žurn. Nr. 300004997681, lēmums 06.11.2019., tiesnese Skaidrīte Temļakova		583 m ²
2.1. Dārza māja (pamati) (kadastra apzīmējums 80800160250001). Žurn. Nr. 300008272975, lēmums 04.03.2025., tiesnese Indra Kreicberga		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas kods 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2019.gada 28.augusta uzziņa par nekustamo īpašumu "Vaivadi 143", Vaivados, Olaines pagastā, Olaines novadā (kadastra numurs 8080 016 0250) zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0250 Nr.38-3/1-6/3959. Žurn. Nr. 300004997681, lēmums 06.11.2019., tiesnese Skaidrīte Temļakova		
2.1. Pamats būves pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 4.oktobra spriedums Nr.C770904524. Žurn. Nr. 300008272975, lēmums 04.03.2025., tiesnese Indra Kreicberga		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008272975)	0.0089 ha
1.2. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008272975)	0.0035 ha
1.3. Pamats: Finanšu ministrijas 2019.gada 28.augusta uzziņa par nekustamo īpašumu "Vaivadi 143", Vaivados, Olaines pagastā, Olaines novadā (kadastra numurs 8080 016 0250) zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0250 Nr.38-3/1-6/3959, apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80800160250. Žurn. Nr. 300004997681, lēmums 06.11.2019., tiesnese Skaidrīte Temļakova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008272975)	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2 un ieraksts 1.3 (žurnāls Nr.300004997681, 30.10.2019).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. Žurn. Nr. 300008272975, lēmums 04.03.2025., tiesnese Indra Kreicberga	

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 12.06.2025 13:46:55.

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: 80800160250

Adrese: "Vaivadi 143", Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads

Plāns izgatavots, atkārtoti instrumentāli uzmērot 2004. gada 29. maijā uzmērītās robežas.

Robežas uzmērītas 14.05.2019. un 11.06.2019.

Zemes vienības platība 0.0583 ha

Plāna mērogs 1:500



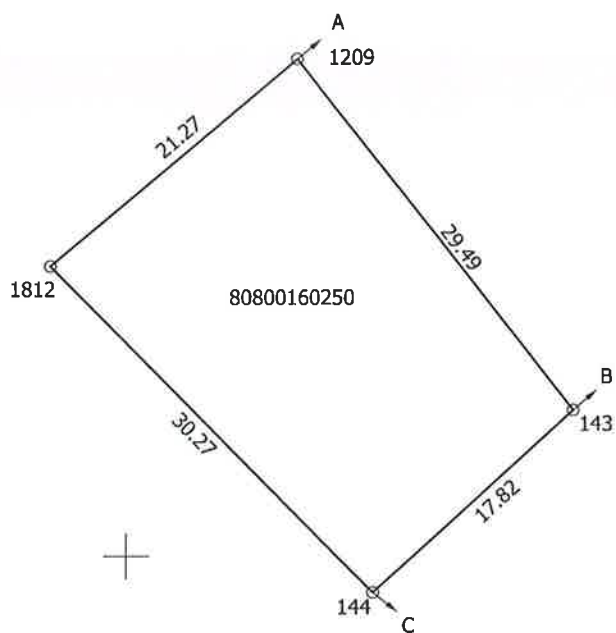
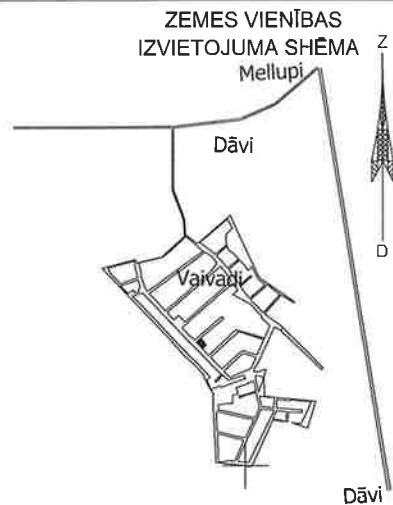
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem

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

01.07.2019.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999600

X=285600
Y=504450



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 80800160249; "Vaivadi 142",
no B līdz C: 80800160255; "Vaivadi 149",
no C līdz A: 80800160831

Zemes vienības platība 0.0583 ha
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

Andis Ostrovskis

11.06.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800160250

Adrese: "Vaivadi 143", Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads

Situācijas elementi uzmērīti: 14.05.2019. un 11.06.2019.

Zemes vienības platība 0.0583 ha

Plāna mērogs 1:500

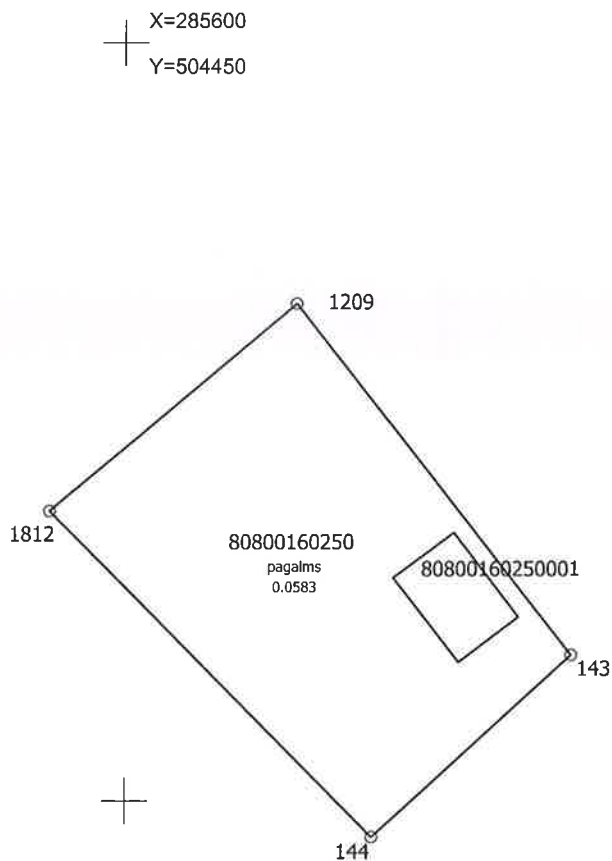


Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem

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	Plašas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.0583	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0583	—	—



Mērogs 1:500

Mērnies 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

Andis Ostrovskis

11.06.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80800160250

Adrese: "Vaivadi 143", Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0089 ha
2.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (80800160250001) - 0.0035 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 11.06.2019.

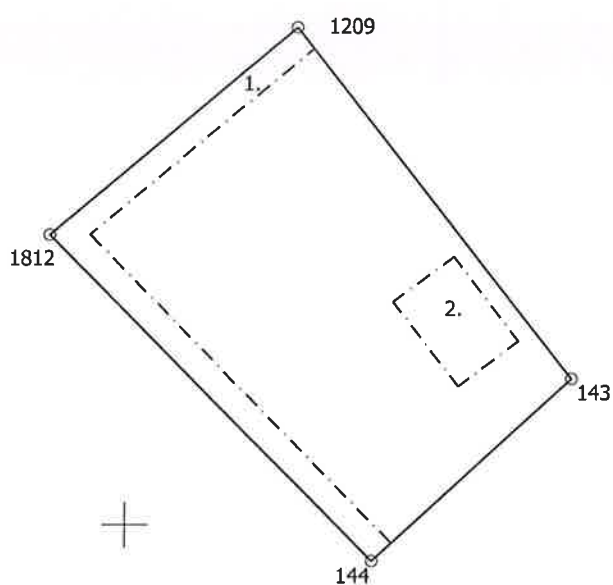
Zemes vienības platība 0.0583 ha

Plāna mērogs 1:500



Saskaņoja: Olaines novada pašvaldības izpilddirektors	E_paraksts	Ģirts Batrags	01.07.2019.
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.

+ X=285600
Y=504450



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 APSEKOŠANAS AKTS

2019.gada 11.jūnijs

"Vaivadi 143", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov.

(akta sastādīšanas vieta)

80800160250

(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 80800160250 (noteikts 29.05.2004) un zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 80800160249 (noteikts 11.08.2000), 80800160255 (noteikts 13.08.2002), 80800160831 (nav noteikts) kopējos robežposmus.

Mērnieks uz robežu apsekošanu un iespējamo atjaunošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
80800160250	LR Finanšu ministrija	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)
80800160249	Larisa Makovecka	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)
80800160255	Ņina Ivina	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)
80800160831	Olaines novada pašvaldība	uzaicinājuma vēstule (20.05.2019.)

APSEKOŠANAS LAIKĀ KONSTATĒTAIS ROBEŽAS STĀVOKLIS

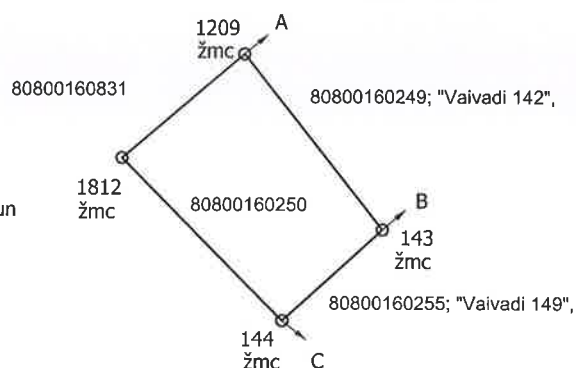
Apsekoto robežu apraksts

Atbilstoši informācijai robežojošo zemes vienību robežu noteikšanas aktos un robežu plānos, tika apsekoti un izvērtēti robežposmi, kuri noteikti: no 1209-11209 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi

Atzinums

1. Robežzīmes Nr. 1209, 143, 144 un 1812 apvidū konstatētas un atbilst robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām.
2. 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.

Robežu shēma



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	80800160250	NĒ formēšanas un reģistrācijas daļas NĒ lietu speciāliste I.Antšone
Larisa Makovecka	80800160249	NEIERADĀS
Ņina Ivina	80800160255	NEIERADĀS
Olaines novada pašvaldība	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/
(vārds, uzvārds, paraksts)

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

11.06.2019.

(datums)

Mērnieks _____ /Andis Ostrovskis/
(vārds, uzvārds, paraksts)

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 4327R/24
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2024/7966)

**Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
būvi (būves kadastra apzīmējums 8080 016 0250 001), kura
atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0250)
„Vaivadi 143”, Vaivados, Olaines pagastā, Olaines novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 4. oktobra spriedumu civillietā Nr. C770904524, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas, reģistrācijas Nr. 90000014724, valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 1 (vienas) būves (dārza māja (pamati), būves kadastra apzīmējums 8080 016 0250 001), ar adresi: „Vaivadi 143”, Vaivadi, Olaines pagastā, Olaines novadā.
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējumi 8080 016 0250 001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dārza māja (pamati)), būves kadastra apzīmējums 8080 016 0250 001
1.	Apkures sistēma	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav
4.	Elektroapgāde	Nav
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nav
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav
11.	Kopējā platība (m ²)	28,6
12.	Apbūves laukums (m ²)	34,4
13.	Virszemes stāvu skaits	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas
16.	Būves tips	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m ² (ieskaitot)
17.	Telpu grupu skaits	1
18.	Telpu skaits	1
19.	Ārsienu materiāls	Cits neklasificēts materiāls, saskaņā ar apsekojumu dabā - nav
20.	Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls, saskaņā ar apsekojumu dabā - nav

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dārza māja (pamati)), būves kadastra apzīmējums 8080 016 0250 001
21.	Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls, saskaņā ar apsekojumu dabā - nav
22.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	85% (saskaņā ar apsekojumu dabā 86%)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024., EUR	0,00
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	10.09.2004

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Dārza māja (pamati), 8080 016 0250 001	32 876	86%	4 603	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas, saskaņā ar NĪVKIS datiem kā tiesiskais valdītājs norādīta fiziska persona – Aleksejs Ļipičevs.

Rīgas pilsētas tiesa 2024. gada 4. oktobra sprieduma civillietas Nr. C770904524 motīvu daļā secina, ka

“[...] [8.2] Saskaņā ar 2019. gada 28. janvāra Rīgas pilsētas dzimtsarakstu nodaļas izziņu par miršanas reģistrāciju Aleksejs Ļipičevs ir miris 2009. gada 23. aprīlī.

Alekseja Ļipičeva mantojuma atklāšanās nav izsludināta. [...]

[9] Tiesa atzīst, ka īpašuma tiesības uz pieteikumā norādīto nekustamo īpašumu – būvi ar kadastra apzīmējumu 80800160250001, kas atrodas uz pieteicējai piederošā zemes gabala “Vaivadi 143”, Vaivadi, Olaines pagastā, Olaines novadā, nevienai personai nav ierakstītas zemesgrāmatā, kā arī citas personas nav pieteikušas īpašuma tiesības uz tām, un šāds īpašums saskaņā ar Civillikuma 930. pantu atzīstams par bezīpašnieka lietu.

Ievērojot minēto, tiesai ir pietiekams pamats secināt, ka pieteikumā norādītā būve ir bezīpašnieka manta, un ir konstatējams juridiskais fakts nolūkā reģistrēt nekustamo īpašumu zemesgrāmatā uz valsts vārda.

Juridiskā fakta konstatēšana nepieciešama, lai minēto būvi varētu atzīt par valstij piekrītošu mantu un reģistrēt to zemesgrāmatā uz valsts vārda. [...]

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri: būvei (dārza māja (pamati), būves kadastra apzīmējums 8070 018 0380 001) ir EUR 0,00 (nulle eiro, 00 centi) apmērā.

7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav noteikti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:

10.1. Nekustamais īpašums saistīts/ atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8080 016 0250) – zemes vienības 0,0583 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0250) – „Vaivadi 143”, Vaivadi, Olaines pagastā, Olaines novadā, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem:

10.1.1. īpašuma tiesības Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000594529 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas, reģistrācijas Nr. 90000014724, personā;

10.1.2. lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601;

10.1.3. kadastrālā vērtība uz 2024. gada 1. janvāri noteikta EUR 1545,00 (viens tūkstotis pieci simti četrdesmit pieci eiro, 00 centi) apmērā;

10.2. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS un Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000594529 datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	11.06.2019.	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0089	ha
2.	11.06.2019.	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0,0035	ha

10.3. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā sabrucis. No būves dabā saglabājušies pamati, tie piegružoti ar atkritumiem, tajā skaitā riepām un stikliem.

10.4. Zemesgabala (zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0250) sakopšana tiek veikta divas reizes vasaras sezonā, zemesgabalā atrodas kadastrā neregistrēta mazēka avārijas stāvoklī ar aptuveno platību 9 m².

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas sprieduma civillietā Nr. C770904524 noraksts	2024. gada 4. oktobris	Oriģināls (edoc formātā)	6
2.	Atzīme par Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 4. oktobra nolēmuma civillietā Nr. C770904524 stāšanos likumīgā spēkā 2024. gada 25. oktobrī	2024. gada 4. oktobris	Oriģināls (edoc formātā)	1

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:

Valsts akciju sabiedrības

„Valsts nekustamie īpašumi”

NĪ apsaimniekošanas daļas

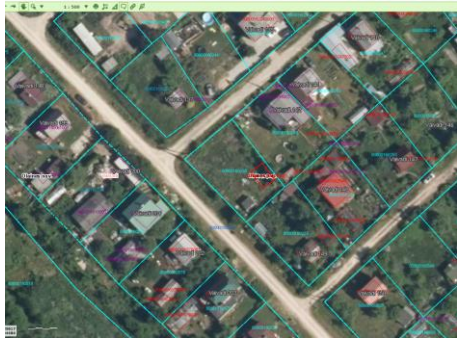
NĪ pārvaldniece

Ilona Kaļasa

E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

Vaivadi 143, Vaivadi, Olaines pagasts, Olaines novads, būve - dārza māja (pamati)
būves kadastra apzīmējums 80800160250001
Apsekots 04.12.2024.

Zemes vienība 80800160250	Zemes vienība 80800160250
	
Zemes vienība 80800160250	Būve 80800160250001
	
Būve 80800160250001	Būve 80800160250001
	
Būve 80800160250001	Būve 80800160250001
	

Būve – dārza māja (pamati) saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojama kā sabrukusi. No būves dabā saglabājušies pamati, tie piegružoti ar atkritumiem, tajā skaitā riepām un stikliem.

Būve – dārza māja (pamati) m būves kadastra apzīmējums 80800160250001) saistīta/ atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8080 016 0250) – zemes vienības 0,0583 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0250) – „Vaivadi 143”, Vaivadi, Olaines pagastā, Olaines novadā,

Zemesgabala (zemes vienības kadastra apzīmējums 8080 016 0250) sakopšana tiek veikta divas reizes vasaras sezonā, zemesgabalā atrodas kadastrā neregistrēta mazēka avārijas stāvoklī ar aptuveno platību 9 m².

Piebraukšana pa valsts vietējo autoceļu Jāņupe - Mežsētas – Zīles.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80800160250	-	0.0583 ha	100000594529	-	Olaines pagasts, Olaines novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1545	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1866	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1545	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1866	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800160250	1/1	"Vaivadi 143", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0583
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1545	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1866	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800160250001	1/1	"Vaivadi 143", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0583
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:	0.0583
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0583	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0004	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0004	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0005	ha
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0016	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Andis Ostrovskis	11.06.2019
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Rubenis	29.05.2004

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800160250001	1/1	"Vaivadi 143", Vaivadi, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	28.6
Nosaukums:	Dārza māja (pamati)
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	10.09.2004

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	28.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	28.6

Dzīvokļu platība (kv.m.):	28.6
Dzīvojamā platība (kv.m.):	28.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
80800160250001001		-
Nosaukums:	Dārza māja (pamati)	
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	1	
Ēkas apsekošanas datums:	10.09.2004	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	28.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	28.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	28.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Projekt. platība	Dzīvojamā telpa	1	1.5	-	-	28.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	34.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	52.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.01.2025	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p.Antsone Ingrīda
Cits akts	19.12.2024	4327R/24	Valsts ieņēmumu dienests;Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits nolēmums	04.11.2024	-	Rīgas pilsētas tiesa
Tiesas nolēmums	04.10.2024	C770904524	Rīgas pilsētas tiesa
Būvvaldes izziņa	20.10.2008	213	Olaines pagasta būvvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	-
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls	-
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Olaines pagasta zemesgrāmata	04.03.2025	-
Olaines pagasta zemesgrāmata	06.11.2019	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.01.2025	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p.Antsone Ingrīda
Cits akts	19.12.2024	4327R/24	Valsts ieņēmumu dienests;Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits nolēmums	04.11.2024	-	Rīgas pilsētas tiesa
Tiesas nolēmums	04.10.2024	C770904524	Rīgas pilsētas tiesa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.07.2019	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p. Antsone Ingrīda
Robežas apsekošanas akts	11.06.2019	-	Sertificēts mērnieks Andis Ostrovskis
Apgrūtinājumu plāns	11.06.2019	-	Sertificēts mērnieks Andis Ostrovskis
Zemes robežu plāns	11.06.2019	-	Sertificēts mērnieks Andis Ostrovskis
Situācijas 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 Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	25.01.2017	11-09-R/884	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	27.05.2014	11-11/73	VZD Rīgas Reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	23.04.2014	5 16	Olaines novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	21.12.2011	17 23.p.	Olaines novada dome
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	30.12.2008	11-01LR1/594	LR VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Būvvaldes izziņa	20.10.2008	213	Olaines pagasta būvvalde
Cita veida dokuments	09.10.2008	2696	Olaines pagasta padome

Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	14.12.2007	3457	Olaines pagasta padome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	05.12.2007	21 1.56.p.	Olaines pagasta padome
Nomas līgums	28.11.2007	146	Olaines pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	14.06.2004	-	LR VZD Lielrigas reģionālās nodaļas Mērniecības un topogrāfijas daļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	25.02.1993	-	Latvijas Valsts Zemes ierīcības firma "Zemesprojekts"
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	10.04.1992	-	Olaines pagasta TDP 20. sasaukuma 10. ārkārtējā sesija

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