

Nekustamā īpašuma  
vērtējuma akts

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**  
**Zemgales iela 47 - 29,**  
**Olaine, Olaines nov.,**  
**NOVĒRTĒJUMS**



PASŪTĪTĀJS:

Olaines novada pašvaldība,  
nodokļu maksātāja kods 90000024332

IZPILDĪTĀJS:

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

**2024.gada 3.septembris**

Par nekustamā īpašuma **Zemgales iela 47 - 29, Olaine, Olaines nov.**, novērtēšanu

Olaines novada pašvaldībai

Augsti godātie kungi un dāmas!

Pēc Jūsu pieprasījuma es esmu veicis **nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8009 900 4424, kas atrodas Zemgales iela 47 - 29, Olaine, Olaines nov.**, turpmāk tekstā vērtējamais Objekts, novērtēšanu īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. Vērtējamais Objekts ir: **2-istabu dzīvoklis, kas atrodas 5-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 4.stāvā ar kopējo platību 55,3 kv.m., un kopīpašuma 534/44823 domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 80090010321001) un zemes (kadastra apzīmējums 8009 001 0321). Nekustamā īpašuma īpašuma tiesības ierakstītas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 74 - 29 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000024332, vārda.**

Mana darba mērķis bija noteikt minētā vērtējamā Objekta vērtību uz apskates datumu: – **2024.gada 3.septembrī**. Vērtējums ir sagatavots *Olaines novada pašvaldībai* un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošo informāciju par īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā, kā arī pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti izmantojot *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*. Analīzes rezultātā es esmu secinājis, ka

**Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā tirgus vērtība**

**2024.gada 3.septembrī, noapaļojot, ir:**

**EUR 28 400 (divdesmit astoņi tūkstoši četri simti euro)**

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība

2024.gada 3.septembrī, noapaļojot, varētu būt:

EUR 19 900 (deviņpadsmit tūkstoši deviņi simti euro).

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē. Es neuzņemos atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu aprūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Es neuzņemos atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā tas tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz manis noteikto vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas. „*Tirgus vērtība*” ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401; 2013 p.3.12.1.).

Terminu „*piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „*Piespiedu pārdošana*” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./ Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu es varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ar cieņu:

Haralds Visvaldis Krūmiņš

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas

vērtētāja sertifikāts Nr.53

tel. 26412852

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>Nr.</b>	<b>Nodaļas</b>	<b>lpp</b>
1.	Galvenā informācija par vērtējamo objektu .....	4
2.	Vērtējamā objekta novietnes plāns .....	5
3.	Vērtējam objekta fotoattēli .....	5
4.	Vērtējumā izmantotā informācija .....	8
5.	Īpašuma atrašanās vietas raksturojums .....	8
6.	Īpašuma raksturojums .....	8
7.	Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori .....	8
8.	Objekta labākais izmantošanas veids.....	9
9.	Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori .....	9
10.	Nekustamo īpašumu tirgus situācijas raksturojums .....	9
11.	Pieņemtās vērtēšanas metodes pamatojums .....	10
12.	Objekta vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju..	11
13.	Secinājumi.....	14
14.	Neatkarības apliecinājums .....	15
	<b>Pielikumi</b> .....	16
1.	Zemesgrāmatas nodaļums (kopija) .....	
2.	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta (kopija).....	
3.	LĪVA sertifikāts Nr.53 (kopija).....	

## 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU.

Adrese:	<b>Zemgales iela 47 - 29, Olaine, Olaines nov.</b>
Kadastra Nr.:	8009 900 4424
Nodalījuma Nr.:	Nr. 74 - 29
Kadastrālā vērtība:	EUR 13 778.
Vērtējamā objekta sastāvs:	dzīvoklis Nr.29 un kopīpašuma 534/44832 domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 80090010321001) un zemes (kadastra apzīmejums 8009 001 0321).
Objekta raksturojums: DZĪVOKLIS	
Platība:	55,3 kv.m. (Zemesgrāmatas dati), 55,3 kv.m. (VZD dati)
Ēkas tips (sērija), stāvu skaits ēkā:	5-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
Stāvs dzīvoklim, dzīvokļa izvietojums ēkā:	4-stāvs
Istabu skaits:	2 istabas
Labiekārtojums:	Centralizētā elektroapgāde, gāzes apgāde, centralizētā aukstā un karstā ūdens apgāde, centralizētā kanalizācija, siltuma apgāde.
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Īpašumtiesības:	Olaines pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000048580.
Apgrūtinājumi:	Nav reģistrēti.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	<i>Tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana nekustamā īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. Šis vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem bez vērtētāja Haralda Visvalža Krūmiņa atļaujas.</i>
Pasūtītājs:	Olaines novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024332.
Īpašie pieņēmumi:	Zemāk minētās vērtības ir spēkā pie noteikuma, ka novērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, hipotēkām, galvojumiem, finansiālām saistībām, nomas līgumiem, apgrūtinājumiem un parādiem.
Noteiktās vērtības:	
Tirgus vērtība:	EUR 28 400 (divdesmit astoņi tūkstoši četri simti euro)
Piespiedu pārdošanas vērtība:	EUR 19 900 (deviņpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)
Novērtējamā objekta apskates datums:	2024.gada 3.septembris
Atskaites sagatavošanas datums:	2024.gada 6.septembris

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNES PLĀNS.



## 3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz kāpņu telpu



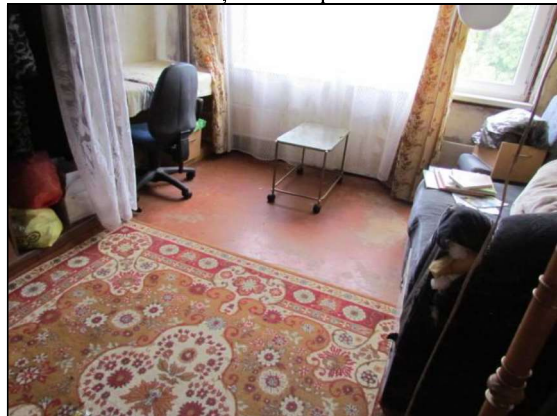
Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



Dzīvokļa iekštelpa



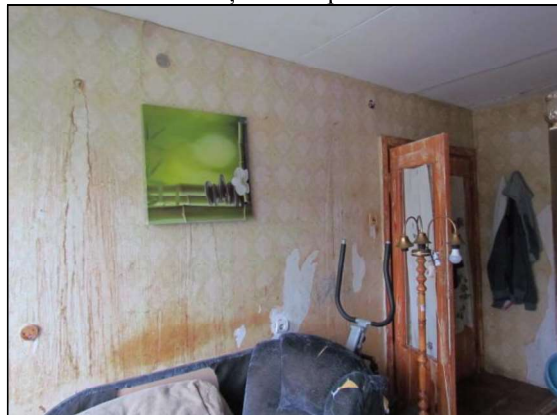
Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



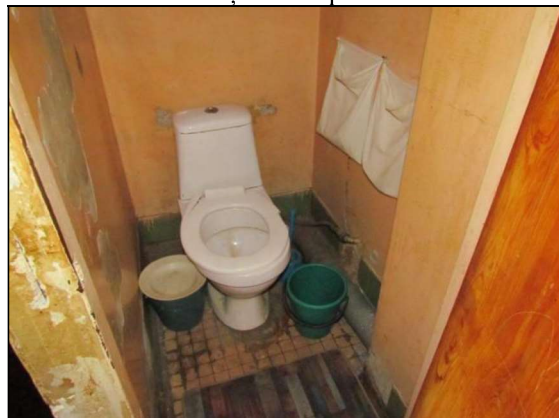
Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa

#### 4. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.

Vērtētājam tika iesniegta: 1) Rīgas rajona tiesas Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, 2) Telpu grupas kadastrālas uzmērīšanas lieta. Vērtējumā tika izmantoti dati par nekustamo īpašumu tirgu *Olaines novadā*, to tendencēm, informācija no interneta resursiem – [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv), [www.karte.lad.gov.lv](http://www.karte.lad.gov.lv), [www.ss.lv](http://www.ss.lv), [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv), utt. Īpašuma apskate notika 2024.gada 3.septembrī.

#### 5. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.

Vērtējamais Objekts atrodas Olaines pilsētas centrā, Zemgales ielā 47. Piebraucamais ceļš ir klāts ar asfalta segumu. Vērtējamais objekts atrodas rajonā, kur dominē liels skaits daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves, kā arī plašs spektrs sabiedriskās apbūves ar tiem piegulošiem zemes gabaliem. 5 min. attālumā no Objekta atrodas dzelzceļa stacija „Olaine”. Blakus plaša zaļā zona. Rajons ir pilnībā nodrošināts ar pilsētas komunikācijām. Novērtējamais īpašums atrodas vidēja trokšņu līmeņa zonā.

#### 6. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.

6.1.Dzīvokļa ar kadastra apzīmējumu 8080 002 0717 001 028 raksturojums:

Būves uzsākšanas gads	1985 .agads
Stāvs ēkā	4.stāvs
Novietojums ēkā	ēkas vidus daļā
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Dzīvokļa platība, kv.m.	55,3 kv.m.
Telpu plānojums	2 istabas, vannas istaba, tualetes telpa, priekštelpa, virtuve, lodžija. (VZD dati)
Griestu augstums, m	2,5 m
Labiekārtojums	Pilsētas kanalizācija, aukstā un karstā ūdens apgāde, elektroapgāde, gāzes apgāde.
Iekštelpu raksturojums	Dzīvokļa telpu grīdas ir preskartona segumu, sliktā stāvoklī. Dzīvokļa telpu sienas ir līmētas ar dažāda rakstura tapetēm, daļēji atslāņojušās, sliktā stāvoklī. PVC plastmasas logu bloki un PVC durvis uz lodžiju, vannas telpas grīda un sienas ir klātas ar dažāda rakstura flīzēm, sliktā stāvoklī, virtuves darba zona daļēji demontēta, giestu plāknēm ir nepieciešama pārsegumu šuvju aizpildīšana un kopējā līdzināšana, dzīvokļa iekšdurvis un ārdurvis – koka konstrukcijas, sliktā stāvoklī. Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis – slikts, nepieciešams būtisks remonts.

#### 7. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.

Pozitīvie faktori:

- ērta privātā transporta piebraukšana;
- tirdzniecības objektu tuvums;
- dzīvokļa izvietojums ēkā;
- zemes gabala statuss.

Negatīvie faktori:

- kāpņu telpas tehniskais stāvoklis;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis.



## 8. OBJEKTA LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.

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

## 9. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.

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

## 10. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.

2024.gada maijā dzīvokļu piedāvājumu skaita pieaugums izraisīja nelielu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas samazināšanos. Tomēr kopumā cenas vērtējamas kā stabilas, jo atsevišķos mikrorajonos netika konstatētas cenu svārstības un dažos mikrorajonos cenas pat palielinājās. Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos pēc straujā krituma aprīlī, atkal pieauga un sasniedza marta līmeni. Tādējādi sērijveida dzīvokļu piedāvājums bija par 8% augstāks nekā pirms gada. Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024.gada sākuma dzīvokļu cenas gan pazeminājās, gan palielinājās. Tomēr cenu izmaiņas gada pirmajos mēnešos bija nelielas un nepārsniedza 2%. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Vecmilgāvī (-1,8%). Savukārt Zolitūdē šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (1,1%). Purvciemā un Pļavniekos kopš gada sākuma cenu izmaiņas nav konstatētas.

Maijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 849EUR/kv.m. Cenas vidēji bija par 48% zemākas nekā 207.gada 1.jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/kv.m.

2024.gada Maijā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetru vidējā cena samazinājās divistabu (-0,5%) un trīs istabu (0,1%) dzīvokļiem. Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, maijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 6%. Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 7%. Salīdzinot ar 2023.gada maiju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 17%, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija lielāks par 8\$ nekā pirms gada.

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits maija bija Purvciemā, savukārt vismazākais – Bolderājā.

2024.gada maija mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Imantā (+19%). Tajā pašā laikā Ziepniekkalnā dzīvokļu piedāvājums maija nedaudz samazinājās. Salīdzinot ar 2024.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās līdzīgas. Savukārt, salīdzinot ar 2023.gada sākumu, cenas = par 7% zemākas. Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas maijā saglabājās Teikā, kur viens kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 1071 EUR/kv.m./ Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena maijā bija Bolderājā= 644 EUR/kv.m., kas maija nedaudz pazeminājās.

Maijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. Un 104.sērijas mājās, kur cenas 2-istabu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 51000 līdz 55000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājās, kur 2-istabu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 29000 līdz 41000 EUR, un Hruščova laika mājās, kurās cenas 2-istabu dzīvokļiem bija robežās no 27000 līdz 44000 euro atkarība no mikrorajona.

Vērtējamā pieejamā informācija vērtējamā *Objekta rajonā* (Olainē) fiksē analogisku dzīvokļu cenu diapazonu, vidēji, robežās no EUR 600 līdz EUR 1000 par dzīvokļa platības vienu kvadrātmetru, atkarībā no dzīvokļa atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, zemes gabala statusa, dzīvokļa izvietojuma ēkā, utt.

## 11. PIENĒMTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS (METODES) PAMATOJUMS.

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

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

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

Ar *izmaksu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādei, vai izveides izmaksas. (LVS 401; 2013.p.3.23.1). Šī pieeja balstās uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešams alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401; 2013 p.3.23.2.).

Vērtību zudumi - fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais.

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

Funkcionālais – ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu, t.i., īpašums vairs nekalpo tam mērķim, kam tas sākotnēji iecerēts, un apbūve tiek pielāgota citam lietošanas veidam, un neizbēgami rodas īpašuma

ideālas funkcionēšanas traucējumi (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns un neracionāls plānojums, utt).

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

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

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

Ieņēmumu pieejas ietvaros ietilpst šādās metodes:

a) ieņēmumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ieņēmumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme;

b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējās vērtības;

c) dažādu opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401; 2013.p.3.22.4.). Dotajā vērtējumā metode netiek pielietota.

Ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401; 2013 p.3.21.1.). Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būtu lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būtu nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījumu apstākļus un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401; 2013 p.3.21.2.). T.i., tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā tiek izmantots salīdzinošu objektu piedāvājums tirgū vai esošie pārdošanas gadījumi ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un novērtējamo objektu. Koriģētā piedāvājuma vai pārdošanas vērtība dod tiešus norādījumus novērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Izvēlētie objekti ir vispilnīgākie iegūstamās informācijas ziņā un atrodas pietiekami tuvu novērtējamam objektam, lai varētu izdarīt nepieciešamos koriģējumus. Korekcija ar koeficientu palīdzību atspoguļo tirgus reakciju uz salīdzināmo objektu atšķirību. Ja kāds nozīmīgs elements salīdzināmajā īpašumā ir pārāk vai ērtāks par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tad nepieciešama mīnusa (-) korekcija, kas samazinās vērtējamā īpašuma vērtību, ja kāds elements salīdzināmajā īpašumā ir kvalitātes ziņā nabadzīgāks vai mazāk ērts par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tiek ienesta plus zīmes (+) korekcija, kas palielina vērtējamā īpašuma vērtību.

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīgu objektu piedāvājumu un pārdošanas gadījumiem Olaines pilsētā, tādēļ šajā vērtējumā tā tiek pielietota. Secinājums: vadoties no objekta atrašanās vietas, objekta rakstura un tirgus konjunktūras, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Papildus tiek noteikta vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība – noteiktā datumā visvairāk iespējamā cena, par kuru īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu varētu pārdot pēc saīsinātas atrašanās konkurējošā tirgū. Pastāv iespēja, ka pārdevējs šādā gadījumā darbojas nelabprātīgi un pircējs var būt informēts, ka pārdevējs rīkojas spaidu kārtā.

## 12. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.

Lai lietotu salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinot tirgus vērtību vērtējamam īpašumam, ir ievākta informācija par tuvu esošu nekustamo īpašumu piedāvājuma un pārdevumu rezultātiem, šo īpašumu raksturojums. Izvēlētie īpašumi ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija ir pārbaudīta, novietojums, lietošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināmi. Par aprēķina pamatu tiks izmantota dzīvokļa

kopējā platība, jo vērtētājs uzskata, ka tas ir visbūtiskākais līdzīga nekustamā īpašuma parametrs. Pārējo parametru nozīme tiks ievērtēta koeficientu veidā, kas vai nu paaugstina, vai pazemina dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetra tirgus vērtību. Nav daudz tādu īpašumu, kā konkrētajā gadījumā, kuru pirkšanas-pārdošanas darījums ir realizēts pilnībā un darījumu partneri vēlētos sniegt patiesas un izsmeļošas ziņas par darījumu, kuras tiek fiksētas rakstiskā veidā. Vērtētājs ir izzinājis pārdotus un nekustamā īpašuma tirgū piedāvātus salīdzināmos objektus. Šo salīdzināmo objektu raksturojumu analīze, kas atbilst vietējā tirgus noteikumiem, deva rezultātus, kuri zemāk atspoguļoti tabulā Nr.1.

***Salīdzināmo īpašumu raksturojums:***

Salīdzināmais īpašums Nr.1; 2 istabu dzīvoklis Zeiferta iela 20 - 55, Olaine, Olaines nov., kadastra numurs 80099003300. Dzīvoklis atrodas 5-stāvu daudzdzīvokļu (uzcelšanas gads – 1969.gads) dzīvojamās mājas 4-stāvā, dzīvokļa kopējā platība sastāda 48,3 kv.m., visas pilsētas komunikācijas, labā stāvoklī, zeme *ir* dzīvokļa sastāva īpašumā. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.03.07, darījuma summa sastādīja EUR 45 000. Informācijas avots - [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv).

Salīdzināmais īpašums Nr.2; 2 istabu dzīvoklis Kūdras iela 3 - 49, Olaine, Olaines nov., kadastra numurs 80099001130. Dzīvoklis atrodas 5-stāvu daudzdzīvokļu (uzcelšanas gads – 1969.gads) dzīvojamās mājas 3-stāvā, dzīvokļa kopējā platība sastāda 48,7 kv.m., visas pilsētas komunikācijas, labā stāvoklī, zeme *ir* dzīvokļa sastāva īpašumā. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.01.03, darījuma summa sastādīja EUR 42 000. Informācijas avots - [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv).

Salīdzināmais īpašums Nr.3; 2 istabu dzīvoklis Zeiferta iela 9 – 43, Olaine, Olaines nov., kadastra numurs 80099003614. Dzīvoklis atrodas 5-stāvu daudzdzīvokļu (uzcelšanas gads – 1965.gads) dzīvojamās mājas 3-stāvā, dzīvokļa kopējā platība sastāda 45,9 kv.m., visas pilsētas komunikācijas, labā stāvoklī, zeme *ir* dzīvokļa sastāva īpašumā. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.02.16, darījuma summa sastādīja EUR 33 000. Informācijas avots - [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv).

Salīdzināmais īpašums Nr.4; 2 istabu dzīvoklis Zemgales 32 – 27, Olaine, Olaines nov., kadastra numurs 80099002894. Dzīvoklis atrodas 9-stāvu daudzdzīvokļu (uzcelšanas gads – 1977.gads) dzīvojamās mājas 7-stāvā, dzīvokļa kopējā platība sastāda 51,4 kv.m., visas pilsētas komunikācijas, labā stāvoklī, zeme *ir* dzīvokļa sastāva īpašumā. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.05.31, darījuma summa sastādīja EUR 35 000. Informācijas avots - [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv).

## 12.1.NEKUSTAMO ĪPAŠUMU CENU SALĪDZINOŠA ANALĪZE.

Tabula nr.1.

Indikators	Vērtējamais Īpašums	Salīdzināmais Īpašums Nr.1	Salīdzināmais Īpašums Nr.2	Salīdzināmais Īpašums Nr.3	Salīdzināmais Īpašums Nr.4
Īpašuma adrese	<b>Zemgales iela 47-29, Olaine, Olaines nov.</b>	<b>Zeiferta iela 20-55, Olaine, Olaines nov.</b>	<b>Kūdras iela 3-49, Olaine, Olaines nov.</b>	<b>Zeiferta iela 9-43, Olaine, Olaines nov.</b>	<b>Zemgales iela 32-27, Olaine, Olaines nov.</b>
Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR		45000	42000	33000	35000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m	<b>55.3</b>	48.30	48.70	45.90	51.4
Īpašuma cena, EUR/kv.m		931.68	862.42	718.95	680.93

Vērtību ietekmējošie faktori

Korekcijas

Atrašanas vieta		1	1	1	1
Darījuma apstākļi		1	1	1	1
Infrastruktūra		1	1	1	1
Ēkas tehniskais stāvoklis un arhitektūra		1	1	1	0.95
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		0.55	0.6	0.7	0.75
Dzīvokļa atrašanās vieta ēkā	<b>4. stāvs</b>	1	1	1	1
Komunikācijas		1	1	1	1
Apgrūtinājumi		1	1	1	1
Dzīvokļa platības koeficients		1	1	1	1
Zemes gabala statuss	<b>ir sastāvā</b>	1	1	1	1.1
Pārreķina koeficients		0.550	0.600	0.700	0.768
<b>Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m</b>	<b>514.04</b>	512.42	517.45	503.27	523.01

**EUR 514,04 x 55,3 kv.m = EUR 28 426, noapaļojot,  
EUR 28 400.**

### 13. SECINĀJUMI.

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

**Nekustamā īpašuma Zemgales iela 47 - 29,  
Olaine, Olaines nov.,  
iespējamā tirgus vērtība  
2024.gada 3.septembrī, noapaļojot, ir:  
EUR 28 400 (divdesmi astoņi tūkstoši četri simti euro)**

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

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

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

**Nekustamā īpašuma Zemgales iela 47 - 29,  
Olaine, Olaines nov.,  
iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība  
2024.gada 3.septembrī, noapaļojot, varētu būt:  
EUR 19 900 (deviņpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)**

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

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

## 14. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārliecību:

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

2024.gada 6.septembris

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

---

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

## PIELIKUMI



## Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 74 - 29

Kadastra numurs: 80099004424

Zemgales iela 47 - 29, Olaine, Olaines nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 29.		55.3 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 80090010321001).	534/44832	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 80090010321). <i>Žurn. Nr. 300006307117, lēmums 02.11.2023., tiesnese Ināra Zariņa</i>	534/44832	
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332.	1	
1.2. Pamats: Olaines novada pašvaldības 2023.gada 30.oktobra uzziņa Nr.ONP/4.8./23/9521-ND. <i>Žurn. Nr. 300006307117, lēmums 02.11.2023., tiesnese Ināra Zariņa</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: Inese Čepule. Pieprasījums izdarīts 30.08.2024 13:50:37.

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.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80090010321001029  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Zemgales iela 47 - 29, Olaine, Olaines nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.01.1998

Izdrukas ID: 390002709357	Izdrukas datums: 25.10.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80090010321001029

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....80099004424

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80090010321001

10.1.1. Adrese:.....Zemgales iela 47, Olaine, Olaines nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Sekciju dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....7181.2

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....1428.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....6

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....86

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1985

10.1.11. Nolietojums (%):.....28

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....31.03.2023

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.03.2023

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

80090010321

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80090010321001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220104	Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80090010321001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona bloki (lentveida)	Dzelzsbetona bloki	Nav	1985	25
Ārsienas un karkasi	Keramzītbetona paneļi, Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	Keramzītbetona paneļi, Māla ķieģeļi	Nav	1985	30
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi	Dzelzsbetona paneļi	Nav	1985	25
Jumts (nesošā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļu klājs virs bezspāru jumta konstrukcijām	Dzelzsbetona paneļi	Nav	1985	30
Jumts (segums)	Ruberoīds	Ruberoīds	Nav	1985	30

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80090010321001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	1428.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	7181.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	23923 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....80090010321001029

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....55.3

Izdrukas ID: 390002709357	Izdrukas datums: 25.10.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	51.4
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	32.2
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	19.2
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	3.9
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80090010321001029
16.1.1. Adrese:.....	Zemgales iela 47 - 29, Olaine, Olaines nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	4
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	55.3
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	09.01.1998
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	80099004424
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	80090010321001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	80090010321

## 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80090010321001029
--	-------------------

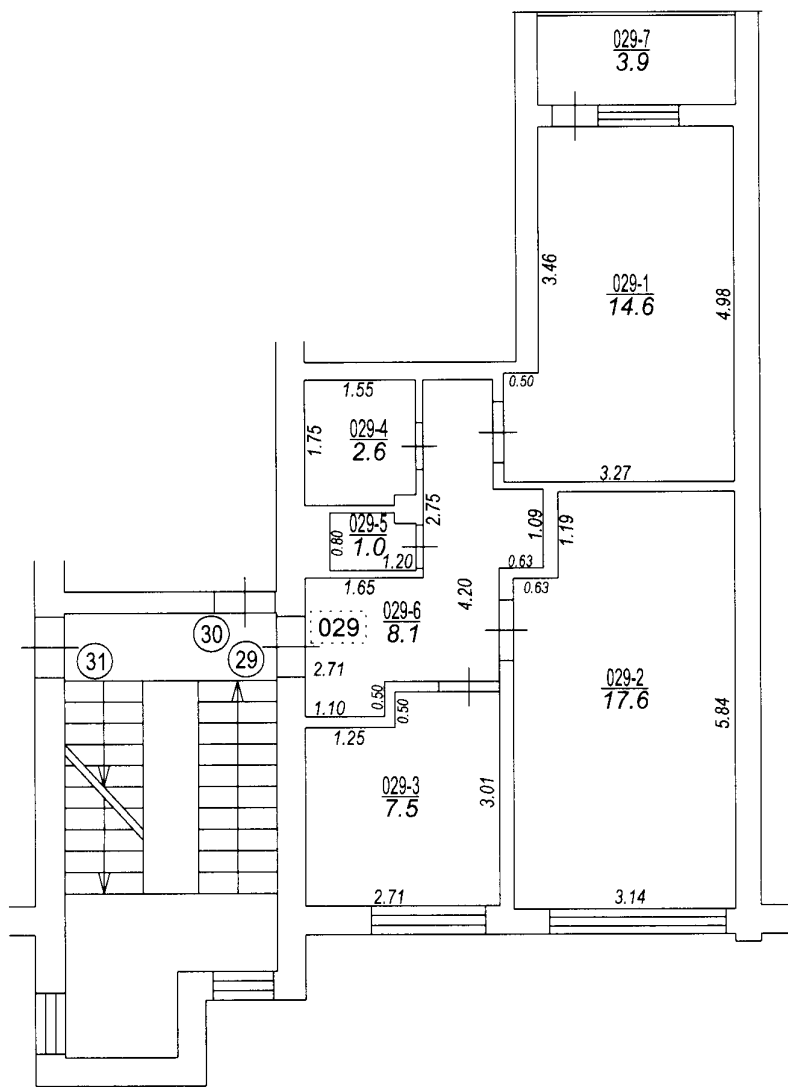
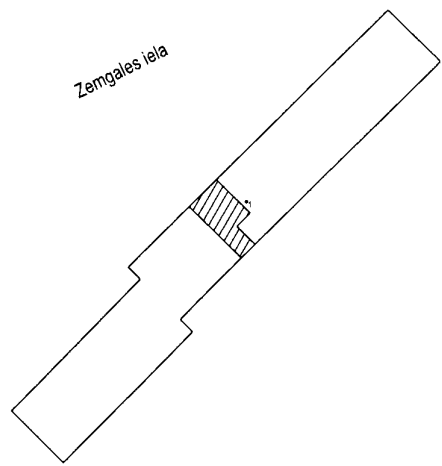
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.5	Nav	Nav	14.6	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.5	Nav	Nav	17.6	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	Nav	Nav	7.5	Nav
4	Vannas telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	Nav	Nav	2.6	Nav
5	Tualetes telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	Nav	Nav	1	Nav
6	Priekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	Nav	Nav	8.1	Nav
7	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	4	2.5	Nav	Nav	3.9	Nav

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80090010321001029
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	Nav
-------------------------------------	-----



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	293046.33	495677.61

TELPU GRUPAS PLĀNS

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
80090010321001029	1 : 100	4

80090010321001\_20201202\_EF\_1



80090010321001\_20201202\_EF\_2



## Kadastra informācija par nekustamā īpašuma reģistrāciju/aktualizāciju, sastāvu un vērtību

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....80099004424

### 2. Nekustamā īpašuma sastāvs

#### 2.1. Telpu grupas:

2.1.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:.....80090010321001029

Adrese:.....Zemgales iela 47 - 29, Olaine, Olaines nov.

#### 2.2. Pie nekustamā īpašuma piederoša domājamā daļa:

2.2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....80090010321

Adrese:.....Zemgales iela 47, Olaine, Olaines nov.

Domājamās daļas:.....534/44832

2.2.2. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....80090010321001

Adrese:.....Zemgales iela 47, Olaine, Olaines nov.

Domājamās daļas:.....534/44832

### 3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Nav

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....Nav

3.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu grupu kopējā platība:.....55.3

### 4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodalījuma numurs:.....Nav

4.2. Tiesas nosaukums:.....Nav

### 5. Dati par nekustamā īpašuma piederību un nomniekiem

#### 5.1. Informācija par nekustamā īpašuma piederību

NPK	Vārds uzvārds/ nosaukums	Personas kods/ reģistrācijas numurs	Adrese	Īpašuma tiesību statuss	Dom. Daļas	Īpašuma kadastra numurs/būves kadastra apzīmējums	Izmomātā objekta kadastra apzīmējums	Izmomātā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Olaines novada pašvaldība	90000024332	Zemgales iela 33, Olaines nov., LV-2114	Tiesiskais valdītājs	1/1	80099004424	Nereģistrē	Nereģistrē

### 19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

### 20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....13778 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....13778 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība un kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....80090010321001029

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
11445 EUR	01.01.2023	Nereģistrē

20.3.2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....80090010321

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
429.80 EUR	01.01.2023	Nav

20.3.3. Būve ar kadastra apzīmējumu.....80090010321001

Kadastrālā vērtība *	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1903.58 EUR	05.04.2023	Nereģistrē

Izdrukas ID: 390002707535	Izdrukas datums: 18.10.2023	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kadastrālā vērtība\* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

## 21. Atzīmes

### 21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme

Izdrukas ID: 390002707535	Izdrukas datums: 18.10.2023	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kadastrālā vērtība\* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 53

*Haralds Visvaldis Krūmiņš*

vārds, uzvārds

100849-11572

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 2. novembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 15. decembrim

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors