

Nekustamā īpašuma
vērtējuma akts

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Baznīcas iela 8 - 27,
Jaunolaine, Olaines pag., 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

2025.gada 5.februāris

Par nekustamā īpašuma **Baznīcas iela 8 - 27, Jaunolaine, Olaines pag., , Olaines nov.**, novērtēšanu

Olaines novada pašvaldībai

Augsti godātie kungi un dāmas!

Pēc Jūsu pieprasījuma es esmu veicis **nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8080 900 1260, kas atrodas Baznīcas iela 8 - 27, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.**, turpmāk tekstā vērtējamais Objekts, novērtēšanu īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. Vērtējamais Objekts ir: **1-istabu dzīvoklis, kas atrodas 4-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 4.stāvā ar kopējo platību 24,7 kv.m., un kopīpašuma 2470/156360 domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 8080 008 0356 001) un zemes (kadastra apzīmējums 8080 008 0356). Nekustamā īpašuma īpašuma tiesības ierakstītas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4313 27 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000024332, vārda.**

Mana darba mērķis bija noteikt minētā vērtējamā Objekta vērtību uz apskates datumu: – **2025.gada 5.februāri**. Vērtējums ir sagatavots *Olaines novada pašvaldībai* un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošo informāciju par 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

2025.gada 5.februārī, noapaļojot, ir:

EUR 14 600 (četrpadsmit tūkstoši seši simti euro)

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība

2025.gada 5.februārī, noapaļojot, varētu būt:

EUR 10 200 (desmit tūkstoši divi 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

Nr.	Nodaļas	lpp
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.....	8
9.	Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	8
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.....	13
14.	Neatkarības apliecinājums	14
	Pielikumi	15
1.	Zemesgrāmatas nodalījums (kopijas)	
2.	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta (kopija).....	
3.	LĪVA sertifikāts Nr.53 (kopija).....	

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU.

Adrese:	Baznīcas iela 8 - 27, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastra Nr.:	8080 900 1260
Nodalījuma Nr.:	Nr. 4313 27
Universālā kadastrālā vērtība, attiecīgi, EUR:	EUR 7496.
Vērtējamā objekta sastāvs:	dzīvoklis Nr.27 un kopīpašuma 2470/156360 domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 8080 008 0356 001) un zemes (kadastra apzīmējums 8080 008 0356).
Objekta raksturojums: DZĪVOKLIS Platība: Ēkas tips (sērija), stāvu skaits ēkā: Stāvs dzīvoklim, dzīvokļa izvietojums ēkā: Istabu skaits: Labiekārtojums: Tehniskais stāvoklis:	24,7 kv.m. (Zemesgrāmatas dati), 24,7 kv.m. (VZD dati) 4-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja 4 - stāvs 1 istaba Centralizētā elektroapgāde, gāzes apgāde, centralizētā aukstā un karstā ūdens apgāde, centralizētā kanalizācija, siltuma apgāde. (komunikācijas ir atslēgtas) Neapmierinošs
Īpašumtiesības:	Olaines pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000048580.
Aprūtinājumi:	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, aprūtinājumiem un parādiem.
Noteiktās vērtības: Tirgus vērtība: Piespiedu pārdošanas vērtība:	EUR 14 600 (četrpadsmit tūkstoši seši simti euro) EUR 10 200 (desmit tūkstoši divi simti euro)
Novērtējamā objekta apskates datums:	2025.gada 5.februāris
Atskaites sagatavošanas datums:	2025.gada 7.februāris

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNES PLĀNS.



3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



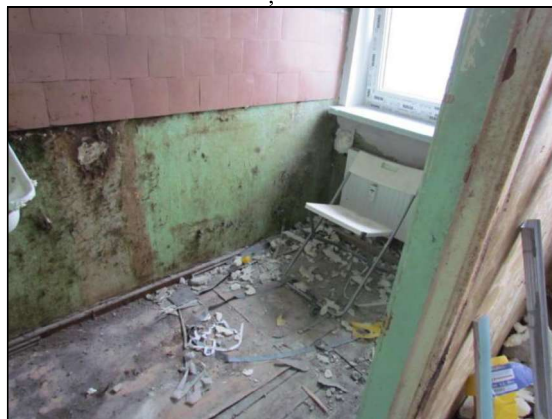
Skats uz kāpņu telpu



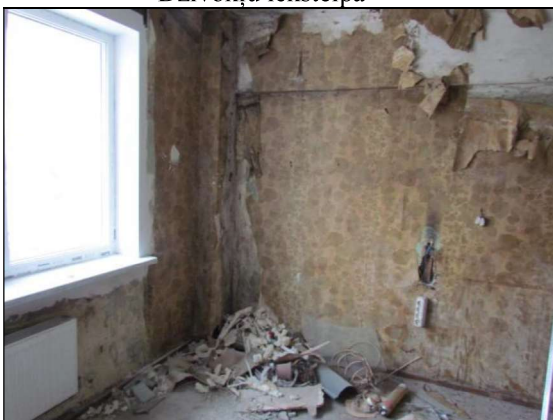
Skats uz dzīvokļa Nr.27 ārdurvīm



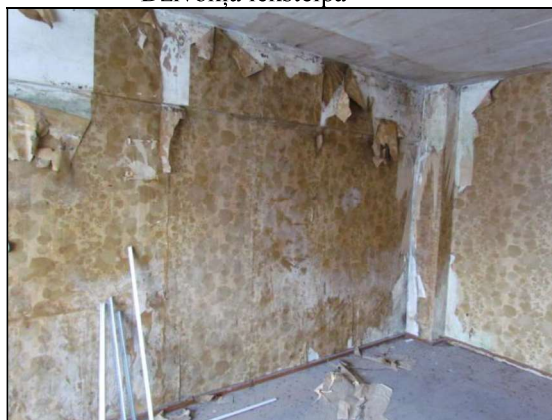
Dzīvokļu iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



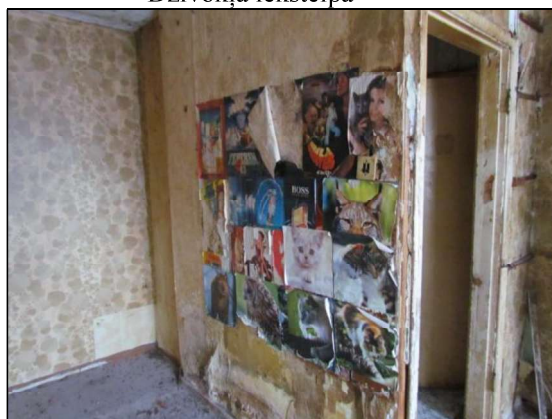
Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



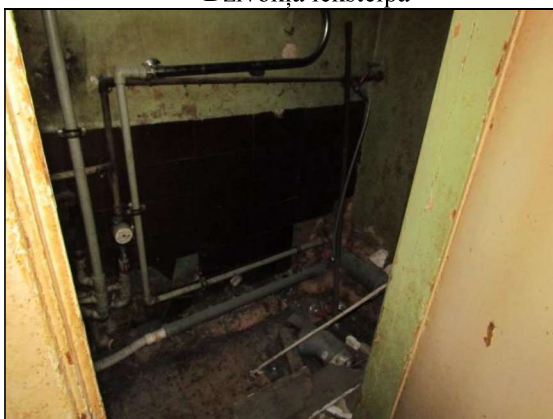
Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



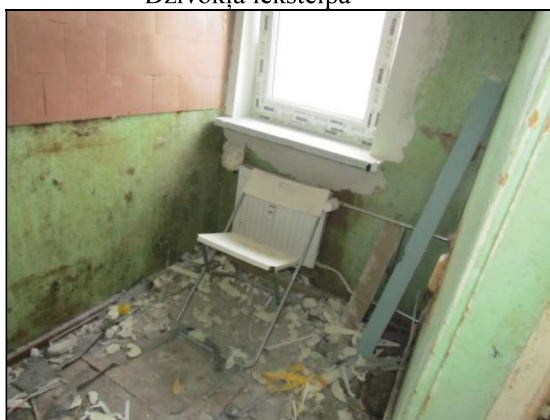
Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa



Dzīvokļa iekštelpa

4. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.

Vērtētājam tika iesniegta: 1) Rīgas rajona tiesas Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, 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, www.karte.lad.gov.lv, www.ss.lv, www.balticmaps.eu, www.maps.google.com, www.cenubanka.lv, utt. Īpašuma apskate notika 2025.gada 5.februārī.

5. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.

Vērtējamais Objekts atrodas Jaunolaines pilsētas centrā, Baznīcas ielā 8. Piebraucamais ceļš ir klāts ar asfalta segumu. Blakus dzīvojamai mājai iet šoseja A8 – Rīga-Jelgava. Vērtējamais objekts atrodas rajonā, kur dominē neliels skaits daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves, privātās apbūves zemes, kā arī neliels spektrs sabiedriskās apbūves. 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 008 0356 001 027 raksturojums:

Būves ekspluatācijā uzsākšanas gads	1965.gads
Stāvs ēkā	4.stāvs
Novietojums ēkā	ēkas sānu daļā
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Dzīvokļa platība, kv.m.	24,7 kv.m.
Telpu plānojums	1 istaba, gaitenis, savienotā sanitārtehniskā telpa, virtuve. (VZD dati)
Griestu augstums, m	2,45 m
Labiekārtojums	Pilsētas kanalizācija, aukstā un karstā ūdens apgāde, elektroapgāde, gāzes apgāde.
Ārtelpu raksturojums	Dzīvojamai mājai ir veikta kvalitatīva renovācija, tā ir nosiltināta no ārpusē ar fasādes vati. Objekta apsekošanas brīdī notiek koplietošanas iekštelpu darbi, - gan gaitenu, gan mājas kāpņu telpu remontu.
Iekštelpu raksturojums	Dzīvokļa telpu grīdas ir ar deformētu koka dēļu un preskartona klājumu, sliktā stāvoklī. Dzīvokļa telpu sienas ir klātas ar atļūpšām dažāda rakstura tapetēm, PVC plastmasas logu bloki (divkāršie) baltas plastmasas rāmjos, santehnikas iekārtas ir demontētas, demontēta virtuves darba zona, zem logu blokiem ir uzstādīti jauni siltuma konvektori. Dzīvokļa ārdurvis – koka konstrukcijas, sliktā stāvoklī. Visas komunikācijas dzīvoklī ir atslēgtas. Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis – neapmierinošs, nepieciešams kapitālais remonts.

7. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.

Pozitīvie faktori:

- ērta privātā transporta piebraukšana;
- tirdzniecības objektu tuvums;
- dzīvojamās mājas renovācijas fakts;
- zemes gabala statuss.

Negatīvie faktori:

- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- dzīvokļa izvietojums ēkā.

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: vienģimenes apdzīvojamā platība.

9. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.

1. Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecināšie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, hipotēkām, galvojumiem, finansiālām saistībām, apgrūtinājumiem un parādiem.
4. Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
5. Novērtētajam 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 novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās joprojām netika novērotas būtiskas izmaiņas – mēneša laika sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās bez izmaiņām. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī bija 849 EUR/kv.m. Cenas bija par vidēji 48% zemākas nekā 2007.gada 1.novembrī, kad neremontēta sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedz visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/kv.m. Arī salīdzinot ar 2024.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas novembrī kopumā bija līdzīgas.

2024.gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamas ka stabila. Ka izņēmums ir jāmin Vecmīlgrāvis un Jugla – šajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 3-4%. Rīgas apkārtnē – Ogrē, Jelgavā un Kauguros, sērijveida dzīvokļu tirgū šogad dzīvokļu cenas palielinājās par 2-4%. Savukārt Salaspilī 2024.gadā dzīvokļu cenas samazinājās par 2%. Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos novembrī turpināja kristies. Piedāvājumu līmenis bija līdzīgs iepriekšējā gada novembrī novērotajam, un tam ik gadu pēdējā ceturksnī ir tendence samazināties.

Salīdzinot ar 2024.gada oktobra mēnesi, novembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 6%. Piedāvājumu skaits analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 7%. Salīdzinot ar 2023.gada novembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits lielāks par 4%, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums tieši tāds pats kā pirms gada. Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits 2024.gada novembrī bija Purvciemā, savukārt vismazākais – Bolderājā.

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas novembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena bi 1068 RUR/kv.m. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena novērota Bolderājā – 650 RUR/kv.m., kas 2024.gada novembrī nedaudz palielinājās.

2024.gada novembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. Un 104.sērijas mājās, kurās cenas 2-istabu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 54 000 EUR atkarība no atrašanās vietas. Savukārt, vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kurās cenas 2-istabu dzīvokļiem bija robežās no 28 000 līdz 44 000 EUR atkarība no mikrorajona.

Vērtētājam pieejamā informācija vērtējamā *Objekta rajonā* (Olaines pagastā) fiksē analogisku dzīvokļu cenu diapazonu, vidēji, robežās no EUR 200 līdz EUR 800 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, nmoderns 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 ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētās, vai līgumā neparedzētās attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401; 2013 p.3.22.2.).

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādās metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējās vērtības;
- c) dažādu opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401; 2013.p.3.22.4.). Dotajā vērtējumā metode netiek pielietota.

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

elements salīdzināmajā īpašumā ir pārāks 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 pagastā**, 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 Baznīcas iela 4 - 6, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov., kadastra numurs 80809001059. Dzīvoklis atrodas 3-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 2-stāvā, dzīvokļa kopējā platība sastāda 48,2 kv.m., visas pilsētas komunikācijas, labā stāvoklī, zeme ***nav*** dzīvokļa sastāva īpašumā. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.10.03, darījuma summa sastādīja EUR 33 500. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.

Salīdzināmais īpašums Nr.2; 2 istabu dzīvoklis Baznīcas ielā 6-2, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov., kadastra numurs 80809000027. Dzīvoklis atrodas 3-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1-stāvā, dzīvokļa kopējā platība sastāda 48,2 kv.m., visas pilsētas komunikācijas, labā stāvoklī, zeme ***ir*** dzīvokļa sastāva īpašumā. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.09.18, darījuma summa sastādīja EUR 32 000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.

Salīdzināmais īpašums Nr.3; 2 istabu dzīvoklis Meža iela 5 – 18, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov., kadastra numurs 80809000488. Dzīvoklis atrodas 1983.gadā eskpluatācija nodotas 5-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 2-stāvā, dzīvokļa kopējā platība sastāda 55,1 kv.m., visas pilsētas komunikācijas, labā stāvoklī, zeme ***ir*** dzīvokļa sastāva īpašumā. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.10.02, darījuma summa sastādīja EUR 35 000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.

Salīdzināmais īpašums Nr.4; 1 istabu dzīvoklis Baznīcas ielā 8 – 49, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov., kadastra numurs 80809000110. Dzīvoklis atrodas 4-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 3-stāvā, dzīvokļa kopējā platība sastāda 23,4 kv.m., visas pilsētas komunikācijas, labā stāvoklī, zeme ***ir*** dzīvokļa sastāva īpašumā. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.07.10, darījuma summa sastādīja EUR 23 000. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.

12.1.NEKUSTAMO ĪPAŠUMU CENU SALĪDZINOŠA ANALĪZE.

Tabula nr.1.

Indikators	Vērtējamais Īpašums	Salīdzināmais Īpašums Nr.1	Salīdzināmais Īpašums Nr.2	Salīdzināmais Īpašums Nr.3	Salīdzināmais Īpašums Nr.4
Īpašuma adrese	Baznīcas iela 8-27, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	Baznīcas iela 4-6, Jaunolaine, Olaines pag.	Baznīcas iela 6-2, Jaunolaine, Olaines pag.	Meža iela 5-18, Jaunolaine, Olaines pag.	Baznīcas iela 8-49, Jaunolaine, Olaines pag.
Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR		33500	32000	35000	23000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m	24.7	48.20	48.20	55.10	23.4
Īpašuma cena, EUR/kv.m		695.02	663.90	635.21	982.91

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		1.2	1.2	1.2	1
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		0.7	0.7	0.7	0.7
Dzīvokļa atrašanās vieta ēkā	4. stāvs	0.95	0.98	0.95	1
Komunikācijas		1	1	1	1
Apgrūtinājumi		1	1	1	1
Dzīvokļa platības koeficients		1.03	1.03	1.02	1
Zemes gabala statuss	ir sastāvā	1.1	1	1	1
Pārrēķina koeficients		0.904	0.848	0.814	0.665
Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m	590.49	628.39	562.92	517.03	653.63

**EUR 590,49x 24,7 kv.m = EUR 14 585, noapaļojot,
EUR 14 600.**

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 Baznīcas iela 8 - 27,
Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.,
iespējamā tirgus vērtība
2025.gada 5.februārī, noapaļojot, ir:
EUR 14 600 (četrpadsmit tūkstoši seši simti euro)**

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

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā laikā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – samazinājums 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 pārstāvniecību 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 Baznīcas iela 8 - 27,
Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.,
iespējamā *piespiedu pārdošanas vērtība*
2025.gada 5.februārī, noapaļojot, varētu būt:
EUR 10 200 (desmit tūkstoši divi simti euro)

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

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

14. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

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

2025.gada 7.februāris

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 pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4313 - 27

Kadastra numurs: 80809001260

Baznīcas iela 8 - 27, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 27.		24.7 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 80800080356001).	2470/156360	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 80800080356).	2470/156360	
<i>Žurn. Nr. 300008250991, lēmums 30.01.2025., tiesnese Dainida Sarma</i>		
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 2025.gada 6.janvāra uzzīņa Nr.ONP/4.4.2./25/82-ND.		
<i>Žurn. Nr. 300008250991, lēmums 30.01.2025., tiesnese Dainida Sarma</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Inese Čepule. Pieprasījums izdarīts 31.01.2025 09:08:47.

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:.....80800080356001027
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Baznīcas iela 8 - 27, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....01.07.2002

Izdrukas ID: 390002818870	Izdrukas datums: 14.01.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80800080356001027

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80800080356001

10.1.1. Adrese:.....Baznīcas iela 8, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....2297.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....562.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....4

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....67

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....1965

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1965

10.1.11. Nolietojums:.....V4

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....Nav

10.1.13. Apsekošanas datums:.....19.07.2011

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:.....
80800080356

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80800080356001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 80800080356001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Nav
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Nav
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Nav
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	Nav

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80800080356001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	562.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	2297.5 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	7561 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....80800080356001027

14.1.1. Kopējā platība (m²).....24.7

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002818870	Izdrukas datums: 14.01.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	24.7
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	17.7
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	7
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80800080356001027
16.1.1. Adrese:.....	Baznīcas iela 8 - 27, Jaunolaine, Olaines pag., 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:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	24.7
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	01.07.2002
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	80800080356001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	80800080356

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80800080356001027
----------------------------------------------	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.45	2.45	2.45	17.7	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.45	2.45	2.45	3	Nav
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.45	2.45	2.45	2.1	Nav
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.45	2.45	2.45	1.9	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80800080356001027
----------------------------------------------	-------------------

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			

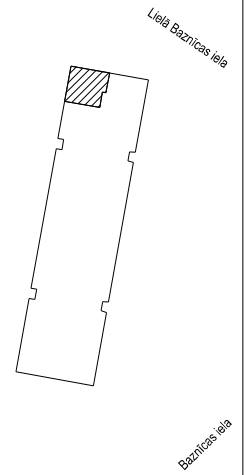
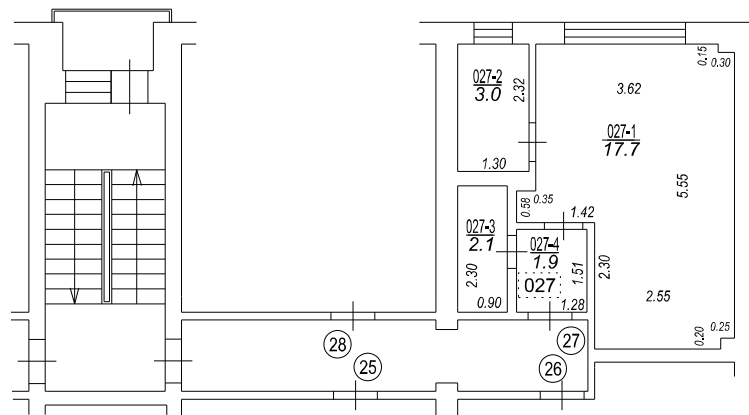
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	Nav
--------------------------------------	-----

Izdrukas ID: 390002818870	Izdrukas datums: 14.01.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
80800080356001027	1 : 100	4



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