

DŽĪVOKĻA Nr.2
OLAINĒ, ZEMGALES IELĀ 21
(kad. Nr.8009 900 4437)
IESPĒJAMĀS TV
(uz 2026.03.26.)
NOVĒRTĒJUMS



2026.III.

Rīgā 30.03.2026.

Olaines novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma sniedzu savu viedokli par **nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr.2, Zemgales ielā 21, Olainē, (kad. Nr. 8009 900 4437, dzīvokļa un DD no būves un zemes) iespējamo tirgus vērtību.**

Vērtējuma mērķis – objekta iespējamo tirgus vērtību. Vērtējumu paredzēts iesniegt Olaines novada pašvaldībai.

Iesniegto materiālu un manā rīcībā esošās informācijas par līdzīgiem īpašumiem analīzes rezultātā un, ņemot vērā manu pieredzi, mans viedoklis ir sekojošs:

**nekustamā īpašuma - dzīvokļa Zemgales ielā 21 – 2, Olainē, Olaines nov.
iespējamā tirgus vērtība uz 26.III. 2026. , varētu būt sekojoša:
EUR 10 900 (desmit tūkstoši deviņi simti eiro);**

Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Vērtētājs neuzņemas atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz noteikto tirgus 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 pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Augstāk minētā vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no vērtētāja rīcībā esošās informācijas. Vērtētāja viedokļa objektivitāti apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī varu sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties pa tālruni 29 493 154.

Jānis Rīdūzis
Sertifikāts Nr.60
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Vērtējums ir sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta

SATURS

| | |
|--|--|
| <i>Saturs</i> | <i>Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.</i> |
| <i>Galvenā informācija par vērtējamo objektu</i> | 4 |
| <i>Īpašuma novietojums</i> | 6 |
| <i>Īpašuma Olainē, Zemgales ielā 21-2 Attēli</i> | 6 |
| <i>Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi</i> | 8 |
| <i>Vērtības aprēķins</i> | 8 |
| <i>Vērtības bāze</i> | 8 |
| <i>Vērtēšanas pieejas</i> | 9 |
| <i>Labākā un efektīvākā izmantošana</i> | 10 |
| <i>Tirgus situācijas īss raksturojums</i> | 10 |
| <i>Objekta (dzīvokļa) vērtību aprēķini ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju</i> | 10 |
| <i>Slēdziens</i> | 13 |

Pielikumi

- *Informācija par NĪ no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.*
- *Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla kadastrs.lv.*

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

| | |
|--|---|
| Īpašuma sastāvs (atbilstoši Olaines pilsētas zemesgrāmatas un kadastrs.lv datiem) | Nekustamais īpašums, kad. Nr. 8009 900 4437, Zemgales ielā 21 - 2, ko veido: -- dzīvoklis Nr.2 (kopējā platība 25,3 m ²); - kopīpašuma ²⁵³⁰ /257270 dom. daļas no būves (kad.apz. 8009-002-0628-001); - ²⁵³⁰ /257270 dom. daļas no zemes (kadastra apzīmējums 8009-002-0628). |
| Adrese | Zemgales iela 21 - 2, Olaine, Olaines nov.. |
| Vērtības tiek noteiktas uz | 2026.gada 26.martu. |
| Vērtējuma pasūtītājs | Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332. |
| Vērtēšanas uzdevums | Noteikt īpašuma iespējamo TV īpašuma iespējamai atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām, un sagatavot atzinumu atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātiem Latvijas īpašumu vērtēšanas standartiem (Latvijas standarts "Īpašumu vērtēšana" LVS 401-2013). |
| Vērtēšanas mērķis | Noteikt zemes vienības iespējamo TV īpašuma iespējamai atsavināšanai. |
| Īpašumtiesības | Īpašumtiesības nostiprinātas Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.90 2 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024332, vārda. |
| Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu | īres, nomas līgumi hipotēkas citas lietu tiesības |
| Uzrādītais lietošanas mērķis | Nav uzrādīti |
| Uzrādītais lietošanas mērķis | Atbilstoši Olaines novada teritorijas plānojumam ēka atrodas "Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā". |
| Esošais izmantošanas veids | Dzīvoklis daudzstāvu daudzdzīvokļu mājās 1.stāvā. |
| Labākais un efektīvākais izmantošanas veids | Tas pats |
| Apskates laiks | Nī apskate dabā ir veikta 20.III.2026. – vērtētājam tika nodrošināta iespēja apskatīt dzīvokli. |
| Izmantotie avoti | - zemesgramata.lv; kadastrs.lv; dkn.lv; latio.lv; cityreal.lv; city24; geolattija.lv/geo/tapis; varianti.lv; ss.com; - cenubanka.lv – (Nī darījumu arhīvs / tirgus analīzes rīks, izmantojot datus un informāciju, kas tikusi iegūta no Valsts zemes dienesta (turpmāk – VZD) informācijas sistēmas datiem....."); - karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta. |
| Īpašie apsvērumi | Īpašuma iespējamā tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju. |
| Īpašas piezīmes | 1) īpašuma tehniskās inventarizācijas lieta (t.sk. telpu plāns) tika uzrādīta. 2) vērtētāja rīcībā nav datu par iespējamiem dzīvokļa tehniskā stāvokļa uzlabojumiem, veiktiem pārplānojumiem utml. <u>Dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī.</u> |

| | |
|--|--------|
| Dzīvokļa Nr.2, Zemgales iela 21, Olaine, iespējamā TV uz 2026.g. 26. martu, EUR (bez PVN) | 10 900 |
|--|--------|

Ieskatam par vērtējamo īpašumu

| | |
|--|--|
| Ēkas ekspluatācija uzsākta | 1965.gads. |
| Jumta rekonstrukcija veikta | 2021.gads |
| Ēkas tehniskais stāvoklis: | Vērtējams kā apmierinošs. |
| Īpašuma tehniskais stāvoklis: | Dzīvokļa tehniskais stāvoklis - neapmierinošs. |
| Īpašums atrodas | Pilsētas centrālajā daļā - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā |
| Projekta sērija: | "(hruščovka) |
| Stāvu skaits ēkā: | 5 (-1) |
| Griestu augstums: | 2,5 m |
| Koplietošanas telpu stāvoklis: | apmierinošs |
| Lifti: | nav |
| Kapitālie remontī | nav datu |
| Tehniskais stāvoklis: | apmierinošs |
| Komunikācijas, komunālā infrastruktūra, inženiertehniskais aprīkojums: | visas pilsētas komunikācijas – aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība, gāze, CA apkure. |

| Stāvs ēkā: | 1 | Telpu grupas kadastra apzīmējums: 80090020628001002 | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|---|--|---------|--------|--------|------|----------------------|
| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc plāna | Platība, m ² | Virsmas | | | | | Stāvoklis |
| | | | Sienas | Griesti | Grīdas | Durvis | Logi | |
| Dzīvojamā istaba | Nr. 1 | 12,2 | Apsekošanas brīdī dzīvokļa iekštelpas ir pilnībā izdegušas – sienas, grīdas, griesti ir izdeguši un pilnībā visi atbilstošie seguma materiāli ir deformējušies. Deformējušies ir arī visi dzīvokļa PVC logu bloki. Visas komunikācijas dzīvoklī ir atslēgtas. | | | | | Neapmierinošs |
| Sienas skapis | Nr.2 | 0,3 | | | | | | |
| Sienas skapis | Nr. 3 | 0,3 | | | | | | |
| Gaitenis | Nr. 4 | 3,8 | | | | | | |
| Sanitārtehniskā telpa | Nr. 5 | 3 | | | | | | |
| Virtuve | Nr. 6 | 5,7 | | | | | | |
| Kopējā platība, m²: | | 25,3 | | | | | | |

Iekārtas: -sanitārās iekārtas – neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Inženierkomunikācijas: - pieslēgumi pie centrālās elektroapgādes, siltumapgādes, kanalizācijas un ūdensapgādes; gāzes apgādes tīkliem. Apsekošanas brīdī komunikācijas ir atslēgtas.

Ieskatam tīmeklī atrodama info par „Hruščovka” sēriju ēkām:

“... Pirmās šīs sērijas mājas tika būvētas N. Hruščova valdīšanas laikā, no kurienes arī ieguvušas savu nosaukumu. Stāvu augstums svārstās no 2 līdz 5-iem stāviem, kaut arī Grīvas dzīvojamā masīvā un Juglā var sastapt arī sešus stāvus augstas mājas ar mākslinieku darbnīcām. Sienu materiāls – silikātķieģelis senāk būvētām mājām, vēlāk paneļu bloki. Hruščova projekta mājas ir pārsvarā sastopamas bez balkoniem, bet ir sastopamas arī ar balkoniem. Dzīvokļi šajā projektā ir mazi, istabas pārsvarā caurstaigājamas, bet dažās ēkās ir sastopamas arī izolētas istabas.

Pozitīvie faktori

- Lēti dzīvokļi.
- Neliela dzīvojamā platība, kas piemērota viena divu cilvēku ģimenei.
- Silikātķieģeļu ēkas ir daudz labākas kvalitātes, nekā šajā pašā laikā posmā būvētās lielpaneļu mājas.

Negatīvie faktori

- Caurstaigājamas istabas.
- Mazas palīgtelpas.
- Zema skaņas izolācija.
- Slikta siltumizolācija.
- Nav lifta, atkritumu vada.
- Ne visās ēkās ir bēniņu telpa, tas nozīmē, ka augstāva dzīvokļi vasarā sakarst, bet ziemā atdziest vairāk nekā pārējie.
- Sarežģīti pārplānot.
- Tipiskākie defekti:
 - Mitruma piesūcināta fasāde.
 - Noliektas inženierkomunikācijas, tās nav izolētas.
 - Noliekti oriģinālie koka logi dzīvokļos un koplietošanas telpās.
 - Bojāta ēkas pamatu konstrukcija.
 - Bojāti lieveņi, jumtiņi.
 - Noliekti radiatori - lai nodrošinātu komforta temperatūru dzīvoklī, nepieciešams lielāks siltumenerģijas patēriņš.
 - Piesārņota ventilācijas sistēma, kas var izraisīt aizdegšanos un nekalpo svaiga gaisa piekļuvei.
 - Bojātas nokrišņu savākšanas teknes.

Projekta īpatnības

Ēkas sienas būvētas daļēji no silikāta ķieģeļiem, bet iekšpusē - no māla ķieģeļiem. Dzīvokļos, kuros ir tā dēvētais aukstumskapis, sienas biežums ir apmēram puse ķieģeļa. Hruščova mājās parasti bija vienas vai divu istabu dzīvokļi, nelielas, caurstaigājamas istabas, kopējs sanitārais mezgls, griestu augstums - 2,5 metri. Ēku augstums ir no diviem līdz pieciem stāviem.

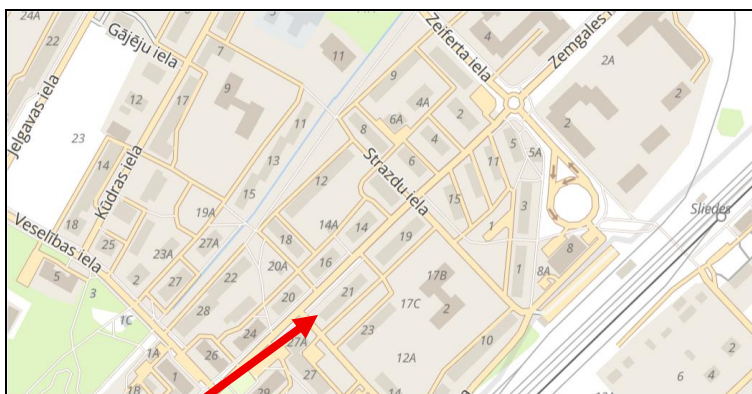
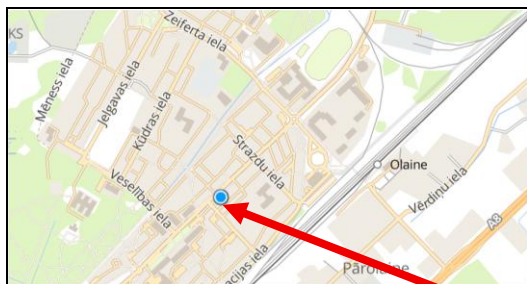
Hruščovku kalpošanas laiks ir beidzies. Tās ir novecojušas gan tehniski, gan morāli, gan visādi citādi, lai kādus apzīmējumus vēl piemēklētu. Atziņš, ka to atjaunošana nav efektīva, lai gan hruščovkās dzīvojošie savu īpašumu aizstāv. Šo ēku plānotais kalpošanas ilgums bija 10-20 gadu. Vēlāk maksimālo ēku derīguma termiņu noteica nedaudz garāku - 25-30 gadus.

Vienistabas dzīvoklis. Gan paneļu, gan mūra Hruščova mājā izbūvēta vienistabas dzīvokļa kopējā platība ir ap 30 m². Vannasistaba un tualete ir apvienotas un atrodas starp virtuvi un dzīvokļa priekštelpu. Virtuve ir 6 m² liela. Daļa dzīvojamās istabas pilda gaitenā funkciju, jo savieno priekštelpu un virtuvi.

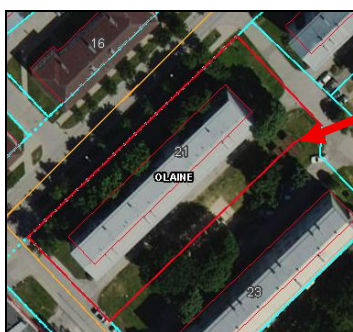
Divistabu dzīvoklis. Hruščova projektā izbūvēto divistabu dzīvokļu kopplatība ir ap 40 m². Vannasistaba un tualete ir apvienotas un atrodas starp priekštelpu un virtuvi. Lielākā (18 m²) istaba ir caurstaigājama, ar piekļuvei virtuvei un priekštelpai, un otrai istabai.

Trīsistabu dzīvoklis. Abu veidu Hruščova projekta mājās izbūvēto trīsistabu dzīvokļu kopplatība sasniedz 51 m². Vannasistaba un tualete izbūvētas atsevišķi, taču 7 m² lielā virtuve apvienota ar priekštelpu. Lielākā dzīvojamā istaba (19 m²) ir caurstaigājama. Pārējās dzīvojamās istabas ir 13 m² lielas un novietotas caurstaigājamās istabas galos.

Īpašuma novietojums

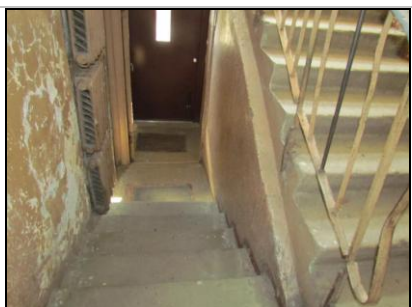


Saistītais zemes gabals



Īpašuma Olainē, Zemgales ielā 21-2 Attēli





Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

Vērtētājs neuzņemas atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta vērtētāja iepriekšēja atļauja. Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātņi, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan vērtētāja secinājumi būs, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.

Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko vērtētājs ieguva paša spēkiem. Ja iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt vērtētāja atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.

Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.

Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.

Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.

Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.

Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.

Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.

Vērtētājs ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.

Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekāda cita pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehniskā pārbaude nav veikta.

Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.

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

Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.

Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.

Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Vērtības aprēķins

Vērtības bāze

No Latvijas standarta LVS 401-2013 „Īpašumu vērtēšana”

3.11. Vērtības bāze

3.11.1. Vērtības bāze ir vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.

3.11.2. Tā apraksta pamatpieņēmumus, kas būs paziņotās vērtības pamatā, piemēram, hipotētiskā darījuma raksturu, tajā iesaistīto pušu attiecības un motivāciju, un cik lielā mērā aktīvs ir eksponēts tirgū. Atkarībā no vērtēšanas mērķa mainās tam atbilstošā bāze.

3.11.3. Vērtēšanas bāzes var iedalīt kādā no šādām trīs galvenajām kategorijām:

- Pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība,*
- Otrās kategorijas bāzes raksturo labumus, kurus persona vai organizācija gūst no īpašumtiesībām uz aktīvu. Minētā vērtība ir specifiska tikai šai personai vai organizācijai, un tā var neattiekties uz tirgus dalībniekiem kopumā. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Ieguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.*
- Trešā kategorija raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Patiesā vērtība.*

6.3.12. Specializēts īpašums

6.3.12.1. Specializētam īpašumam piemīt būtiska vērtība tikai kā daļai no uzņēmējdarbības, kuras daļu tas veido. Vērtējumos aizdevumu nodrošinājuma vajadzībām, ja vien nav saņemti citi norādījumi, šāda veida īpašumi ir jāvērtē pie īpašā pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta, un tādējādi nodrošinājuma objekta vērtība atspoguļos tā alternatīvo izmantošanu. Vērtējumā ir jāietver arī apsvērumi par izmaksām un riskiem, kas ir saistīti ar nekustamā īpašuma pārveidi alternatīvai izmantošanai.

6.3.12.2. Vērtējums var būt nepieciešams specializētam īpašumam, kurš veido daļu no funkcionējoša uzņēmuma. Šajā gadījumā tā vērtība ir atkarīga no uzņēmējdarbības rentabilitātes ilgspējas. Vērtējumā ir jānodala īpašuma kā uzņēmējdarbības daļas vērtība un īpašuma vērtība pie nosacījuma, ka uzņēmējdarbībai šis nekustamais īpašums vairs nav nepieciešams, vai ka uzņēmējdarbība ir izbeigta.

Vērtēšanas pieejas

3.20. Vērtēšanas pieejas

3.20.1. Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas (skatīt 3.11.1. līdz 3.11.4. punktus). Trīs šajā ietvarā apraktītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

3.21. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

3.21.1. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

3.21.2. 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 būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

3.22. Ienākumu pieeja

3.22.1. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā.

3.22.2. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

3.22.3. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

3.22.4. Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

3.23. Izmaksu pieeja

3.23.1. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

3.23.2. Izmaksu pieeja ir balstīta 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Novērtējot šo objektu, pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Labākā un efektīvākā izmantošana

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā tāds īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. (Latvijas Standarts LVS401; 2013, p.3.12.4.)

Uzskatu, ka vērtējamā īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir nosakāms atbilstoši spēkā esošiem Olaines pilsētas attīstības plānošanas dokumentiem.

Labākais izmantošanas veids - vienistabas dzīvoklis.

Tirgus situācijas īss raksturojums

Vērtību ietekmē atrašanās ~50 gadus nokalpojušas ēkas pirmajā stāvā. Iespējamais projekta sērijas Nr. - 316/318. Dzīvokļiem šajās ēkās ir novecojis plānojums. Liela varbūtība, ka ar laiku varētu būt nepieciešams veikt ēku iekšējo inženierkomunikāciju kapitālus remontdarbus, kā arī ēku siltināšanu, jumta klājuma nomaiņu, utt..

Dzīvokļu 316./318. sēriju daudzstāvu namu pirmajos stāvos Olaines pilsētā tirgus ir diezgan aktīvs, reizumis tiek iegādāti neremontēti dzīvokļi (cenas ~ 400-500 EUR/m²), pēc remontdarbiem un aprīkošanas ar tehniku, iebūvētām iekārtām utml. tiek realizēti par ~800-850 EUR/m². Zemesgrāmatā fiksētās darījumu cenas parasti ir par trešdaļu zemākas kā prasītās. Vērtējamā 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.

2023.11. - 2025.11. gados portālā cenubanka.lv fiksēto darījumu izvietojums Olaines pilsētā.



Objekta (dzīvokļa) vērtību aprēķini ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Šajā vērtējumā kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem 1960.-1980. gg. celtu ķieģeļu 5-stāvu ēku (t.s. "hruščovku") stāvos. Informācijas avots – datu bāze *cenubanka.lv*.

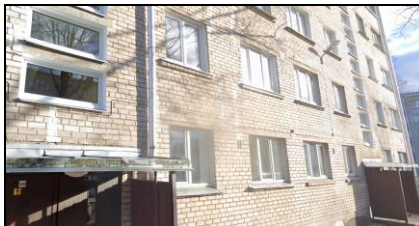
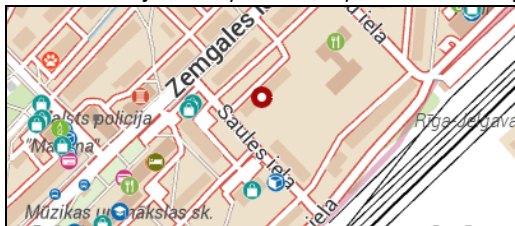
Tika izvēlēti darījumi, kuriem datu bāzē cenubanka.lv ir pieejama sludinājumos uzrādītā informācija, tai skaitā īpašumu fotofiksācijas.

Vērtējot pieņemts, ka:

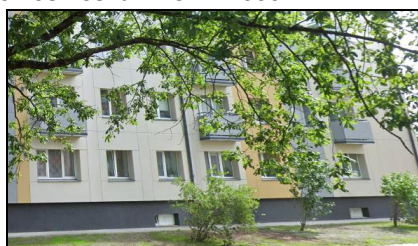
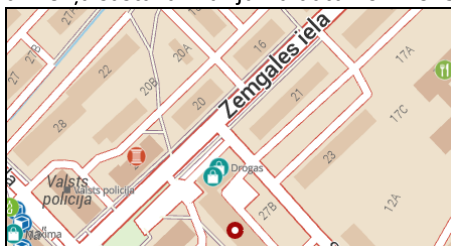
- ēku tehniskais stāvoklis ir nosacīti līdzīgs (*t.sk. darījuma laikā tās nav bijušas siltinātas utml*);
- visi salīdzināmie īpašumi darījuma brīdī ir bijuši atbrīvoti;
- dzīvokļi ir tikuši uzturēti apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī un tajos nav veikti būtiski remontu un pārplānošanas darbi;
- kā arī tie nav realizēti komplektā ar un iebūvētām mēbelēm un mūsdienīgu tehnisko aprīkojumu;

Nosakot dzīvokļa iespējamo TV uz 2026. gada 20.martu tika izvēlēti darījumi ar sekojošiem īpašumiem – Vienistabu dzīvokļiem Olaines pilsētā, “hruščovku” projektu ēkās.

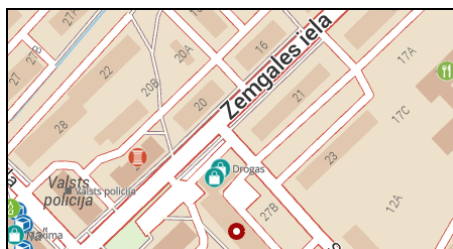
Nr.1: Dzīvoklis Olainē, Zemgales ielā 23 – 26. Netālu no vērtējamā īpašuma. Piecstāvu ķieģeļu ēka. 1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību - 26,3 m². Dzīvoklis atrodas 5-stāvu silikātķieģeļu ēkas 4 (ceturtajā) stāvā. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2025. 09.15. Cena – EUR 19 500.



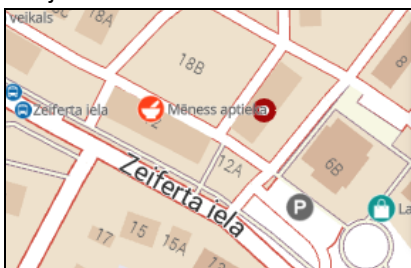
Nr.2: Dzīvoklis Olainē, Zemgales ielā 27 – 22. Netālu no vērtējamā īpašuma. Sešstāvu ķieģeļu ēka. 1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību - 26,7 m². Dzīvoklis atrodas 6-stāvu silikātķieģeļu ēkas 1 (pirmajā) stāvā. Būves uzcelšanas gads – 1966.gads. Dzīvojama māja ir siltināta, kvalitatīva ārējā apdare. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2025. 07.08. Cena – EUR 24 000.



Nr.3: Dzīvoklis Olainē, Zemgales ielā 27 – 60. Netālu no vērtējamā īpašuma. Sešstāvu ķieģeļu ēka. 1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību - 31,6 m². Dzīvoklis atrodas 6-stāvu silikātķieģeļu ēkas 5 (piektajā) stāvā. Būves uzcelšanas gads – 1966.gads. Dzīvojama māja ir siltināta, kvalitatīva ārējā apdare. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2025. 06.16. Cena – EUR 25 000.



Nr.4: Dzīvoklis Olainē, Zeiferta ielā 14 – 39. Netālu no vērtējamā īpašuma. 9-stāvu ķieģeļu dzīvojamā ēka. 1-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību - 29,9 m². Dzīvoklis atrodas 9-stāvu ēkas 5 (piektajā) stāvā. Būves uzcelšanas gads – 1967.gads. Dzīvojama māja nav siltināta. Dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2025. 06.05. Cena – EUR 17 500.



ļespējamās TV uz 2026.03.26. aprēķins

| Indikators | Vērtējamais Īpašums | Salīdzināmais Īpašums Nr.1 | Salīdzināmais Īpašums Nr.2 | Salīdzināmais Īpašums Nr.3 | Salīdzināmais Īpašums Nr.4 |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Īpašuma adrese | Zemgales iela 22-2, Olaine. | Zemgales iela 23-26, Olaine. | Zemgales iela 27-22, Olaine. | Zemgales iela 27-60, Olaine. | Zeiferta iela 14-39, Olaine. |
| Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR | | 19500 | 24000 | 25000 | 17500 |
| Dzīvokļa kopējā platība, kv.m | 25.3 | 26.30 | 26.70 | 31.60 | 29.9 |
| Īpašuma cena, EUR/kv.m | | 741.44 | 898.88 | 791.14 | 585.28 |

Korekcijas

Vērtību ietekmējošie faktori

| | | | | | |
|---|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| Atrašanas vieta | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Darījuma apstākļi | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Infrastruktūra | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ēkas tehniskais stāvoklis un arhitektūra | | 1 | 0.9 | 0.9 | 1 |
| Autotransporta novietošanas iespējas | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Koplietošanas telpu stāvoklis | | | 0.95 | 0.95 | 1 |
| Dzīvokļa plānojums | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Inž. komunikāciju tehniskais stāvoklis | | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 |
| Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis | | 0.65 | 0.5 | 0.6 | 0.8 |
| Dzīvokļa atrašanās vieta ēkā | 1. stāvs | 0.95 | 1 | 1 | 0.9 |
| Balkoni/lodžijas | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Apgrūtinājumi | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Dzīvokļa platības koeficients | | 1 | 1 | 1.02 | 1 |
| Zemes gabala statuss | ir sastāvā | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Pārrēķina koeficients | | 0.618 | 0.450 | 0.551 | 0.720 |
| Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m | 429.88 | 457.84 | 404.49 | 435.76 | 421.40 |

Aprēķinātā neremontēta dzīvokļa iespējamā vērtība 2026.III., noapaļojot, varētu būt ~EUR 10 900 (desmit tūkstoši deviņi simti eiro).

Slēdziens

Analīzes rezultātā esmu secinājis, ka - nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr.2, Zemgales ielā 21, Olainē, (kad. Nr. 3201-900-3342) iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 26.martā varētu būt sekojoša:

EUR 10 900 (desmit tūkstoši deviņi simti eiro).

Vērtības noteiktas bez PVN.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;*
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;*
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.*

Jānis Rīdūzis

Sertifikāts Nr.60

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 60

Jānis Rīdūzis

vārds, uzvārds

140550-11813

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2001. gada 4. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 6. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 5. maijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559

PIELIKUMI



OLAINES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ. Nr. 90000024332
Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads, LV-2114, tālrunis 20178620, 22318183
E-pasts: pasts@olaine.lv, www.olaine.lv

Olainē

11.03.2026. Nr. ONP/1.12./26/2099-ND

Jānim Rīdūzim

e-pasts: janis.riduzis@gmail.com

*Par Olaines novada pašvaldības
nekustamā īpašuma (dzīvokļa)
Zemgales ielā 21 - 2, Olainē,
Olaines novadā novērtēšanu*

Olaines novada pašvaldība lūdz veikt nekustamā īpašuma dzīvokļa Zemgales ielā 21-2, Olainē, Olaines novadā, novērtēšanu. Dzīvoklis ir pēc ugunsgrēka, nav derīgs dzīvošanai, nepieciešams remonts.

Dzīvokļa sastāvs - 1-istabas dzīvoklis, kopējā platība 25.3 kv.m, dzīvojamā platība 12.2 kv.m un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes 2530/257270 (telpu grupas kadastra apzīmējums 80090020628001002 (kadastra numurs 80099004437)).

Dzīvokļa fiskālā kadastrālā vērtība sastāda 5934.00 EUR, universālā kadastrālā vērtība sastāda 14161EUR.

Olaines novada pašvaldības īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas Rīgas rajona tiesas Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 90 - 2.

Vērtējums nepieciešams Olaines novada pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma atsavināšanai, pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām.

Kontaktpersona no Olaines novada pašvaldības puses - Inese Čepule, tālrunis 67146029, 29406641.

Apskates laiks - pēc nepieciešamības, **pasūtījuma izpildes laiks - līdz 2026.gada 8.aprīlim.**

Apmaksu par novērtēšanu garantējam no Olaines novada pašvaldības norēķinu konta LV82HABA0551020841125, AS „Swedbank”, HABALV22, Olaines novada pašvaldības reģistrācijas Nr. LV 90000024332.

Izpilddirektors

Ģ. Batrags

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Informāciju pieprasīja Dina Dimanta 11.03.2026 14:11:03

RĪGAS RAJONA TIESA

Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 90 2

Kadastra numurs: 8009 900 4437

Adrese: Zemgales iela 21 - 2, Olaine, Olaines nov.

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|--|---|-------------|---------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Dzīvoklis Nr. 2. | | 25.3 m ² |
| 1.2. | Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 80090020628001). | 2530/257270 | |
| 1.3. | Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 80090020628). | 2530/257270 | |
| Žurn. Nr. 300008526323, lēmums 10.03.2026, tiesnese Sandra Zeire | | | |
| I. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi | Daļa | Platība, lielums |
| Nav ierakstu | | | |
| II. daļa 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats | Daļa | Summa |
| 1.1. | Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332. | 1 | |
| 1.2. | Pamats: Olaines novada pašvaldības 2026.gada 16.februāra uzziņa Nr. ONP/1.12./26/1350-ND par Olaines novada pašvaldības nekustamo īpašumu Zemgales ielā 21-2, Olainē, Olaines novadā. | | |
| Žurn. Nr. 300008526323, lēmums 10.03.2026, tiesnese Sandra Zeire | | | |
| II. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem | | |
| Nav ierakstu | | | |
| III. daļa 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Lietu tiesības, kas aprūrina nekustamu īpašumu | Daļa | Platība, lielums |
| Nav ierakstu | | | |
| III. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi | Daļa | Platība, lielums |
| Nav ierakstu | | | |

Kadastra informācija par nekustamo īpašumu

- Kadastra objekta identifikators
 - Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....80099004437
- Nekustamā īpašuma sastāvs
 - Telpu grupas:
 - Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:.....80090020628001002
Adrese:..... Zemgales iela 21 - 2, Olaine, Olaines nov.
 - Pie nekustamā īpašuma piederšā domājamā daļa:
 - Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....80090020628
Adrese:..... Zemgales iela 21, Olaine, Olaines nov.
Domājamās daļas:.....2530/257270
 - Būve ar kadastra apzīmējumu:.....80090020628001
Adrese:..... Zemgales iela 21, Olaine, Olaines nov.
Domājamās daļas:.....2530/257270
- Nekustamā īpašuma pamatdati
 - Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Nav
 - Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....Nav
 - Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu kopējā platība:.....25.3
- Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums
 - Zemesgrāmatas nodaļuma numurs:.....Nav
 - Tiesas nosaukums:.....Nav
- Nekustamā īpašuma īpašnieka, tiesiskā valdītāja vai lietotāja statuss:..... pašvaldība (TV*) I - īpašnieks; TV - tiesiskais valdītājs; L - lietotājs
- Atzīmes
 - Dati par nekustamā īpašuma atzīmēm nav reģistrēti. Datus par sastāvā esošo objektu atzīmēm papildus skatīt attiecīgā objekta datus.

Ieraksta ID: 390002901119 Ieraksta datums: 24.02.2026 I no 1

Skaidrojums:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti. Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti. Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupu (-) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamojām daļām

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80090020628001002
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:..... Zemgales iela 21 - 2, Olaine, Olaines nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.12.1997

Ieraksta ID: 390002900785 Ieraksta datums: 23.02.2026 I no 3

Skaidrojums:

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

V1 - Ēka ļoti labi tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labi tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinoši tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka nepieternotoši tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka v' krīstīdā stāvoklī vai sabrukusi.

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 80090020628001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs: Nav

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums: 80090020628001

10.1.1. Adrese: Zemgales iela 21, 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 (m²): 3413,9

10.1.5. Apbūves laukums (m²): 711,7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits: 5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits: 1

10.1.8. Telpu grupu skaits: 60

10.1.9. Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i): Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads: 1965

10.1.11. Nolietojums: V2

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums: 08.09.2023

10.1.13. Apspekošanas datums: 07.09.2023

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: 80090020628

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi: Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11.1. Būves kadastra apzīmējums: 80090020628001

11.1.1. Būves tips

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 80090020628001:

| Nosaukums | Matēriāls | Konstatēšanas gads |
|---------------------------------|--|--------------------|
| Pamats | Dzīvojamā, betona bloki | 1965 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Dzīvojamā, betona bloki | 1965 |
| Pārsegumi | Dzīvojamā, parēti, stīps | 1965 |
| Īpaša nozīmī konstrukcija | Koka | 1965 |
| Īpaša iezīme | Metāla lokneses ar antikoroziņu pārklājumu | 2021 |

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80090020628001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms uz mērvienību | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Apbūves laukums | Nav | 711,7 apbūves laukuma kv.m. | Nav | Nav |
| Kopējā platība | Nav | 3413,9 kv.m. | Nav | Nav |
| Dzīvokļi | Nav | 11504 kv.m. | Nav | Nav |

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu: 80090020628001002

Indeksa ID: 390002900785 Indeksa datums: 21.02.2026 2 no 3

Skaidrojumi: Nav - Kadastra informācija sistēmā dati nav reģistrēti. Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka jai labi tehniski stāvoklī, V2 - Ēka labi tehniski stāvoklī, V3 - Ēka apmierinoši tehniski stāvoklī, V4 - Ēka nepiemierinoši tehniski stāvoklī, V5 - Ēka ir tehniski stāvoklī vai sabrukusi.

| | |
|--|------|
| 14.1.1. Kopējā platība (m²) | 25,3 |
| 14.1.1.1. Līdierīgā platība (m²) | Nav |
| 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²) | Nav |
| 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²) | 25,3 |
| 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²) | 12,2 |
| 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²) | 13,1 |
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ietelpu platība (m²) | 0 |
| 14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²) | 0 |
| 14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²) | 0 |
| 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārējtelpu platība (m²) | 0 |
| 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²) | 0 |
| 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²) | 0 |
| 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārējtelpu platība (m²) | 0 |

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 80090020628001002

16.1.1. Adrese: Zemgales iela 21 - 2, Olaine, Olaines nov.

16.1.2. Nosaukums: Dzīvoklis

16.1.3. Lietošanas veids: 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa

16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa: 1

16.1.5. Telpu skaits: 6

16.1.6. Kopējā platība (m²): 25,3

16.1.7. Apspekošanas datums: 17.12.1997

16.1.8. Eksploatacijā 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: 80090020628001

16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu: 80090020628

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 80090020628001002

| Numurs | Nosaukums | Veids | Skaits | Augstums (m) | Maukiskais augstums (m) | Laiķiskais augstums (m) | Platība (m²) | Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i) |
|--------|-----------------------|-------------------------|--------|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|------------------------------------|
| 1 | Izstaba | 1 - Dzīvojamā telpa | 1 | 2,5 | Nav | Nav | 12,2 | Nav |
| 2 | Sienas skaits | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 0,3 | Nav |
| 3 | Sienas skaits | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 0,3 | Nav |
| 4 | Caureņa | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2,5 | Nav | Nav | 1,8 | Nav |
| 5 | Sandītmehāniskā telpa | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2,5 | Nav | Nav | 0 | Nav |
| 6 | Virsmas | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2,5 | Nav | Nav | 5,7 | Nav |

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 80090020628001002

Reģistrēti labiekārtojumi

18.1.1. Labiekārtojuma datums: Nav

| Aukstās ūdensapgāde | Reģistrēti labiekārtojumi | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|---|---|---------------------------|----------------|
| Ciņi, sprauski, nekvalitatīvi, labiekārtojumi | Podu, prasīti / būs | | |
| Ciņi, sprauski, nekvalitatīvi, labiekārtojumi | Vannas, dušas | | |
| Elektronpārslēde | | | |
| Kanalizācija | Nav reģistrēti sadalīti kanalizācijas veidi | | |

18.1.1. Labiekārtojuma datums: Nav

Indeksa ID: 390002900785 Indeksa datums: 21.02.2026 3 no 3

Skaidrojumi: Nav - Kadastra informācija sistēmā dati nav reģistrēti. Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka jai labi tehniski stāvoklī, V2 - Ēka labi tehniski stāvoklī, V3 - Ēka apmierinoši tehniski stāvoklī, V4 - Ēka nepiemierinoši tehniski stāvoklī, V5 - Ēka ir tehniski stāvoklī vai sabrukusi.

