

---

**ATSKAITE**  
**PAR DZĪVOKĻA Nr.7**  
**OLAINĒ, RĪGAS IELĀ 8**  
*(kad. Nr.8009 900 4390)*  
**IESPĒJAMĀS TV NOTEIKŠANU**  
*(uz 2026.05.26.)*



Rīgā 2026.05.29.

**Olaines novada pašvaldībai**

Pēc Jūsu lūguma sniedzu savu viedokli par **nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr.7, Rīgas ielā 8, Olainē, (kad. Nr. 8009 900 4390, dzīvokļa un DD no būves) iespējamo tirgus vērtību.**

Vērtējuma mērķis – noteikts Objekta iespējamo tirgus vērtību uz 2026.05.26. 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 Nr.7, Rīgas ielā 8, Olainē, Olaines nov.  
iespējamā tirgus vērtība uz 2026.05.26. , varētu būt sekojoša:  
EUR 14 700 (četrpadsmit tūkstoši septiņi 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 vērtība 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> .....                                                                      | 3  |
| <i>Galvenā informācija par vērtējamo objektu</i> .....                                   | 4  |
| <i>Īpašuma novietojums</i> .....                                                         | 6  |
| <i>Īpašuma <b>Rīgas ielā 8-7</b> Attēli</i> .....                                        | 7  |
| <i>Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi</i> .....                                          | 9  |
| <i>Vērtības aprēķins</i> .....                                                           | 9  |
| <i>Vērtības bāze</i> .....                                                               | 9  |
| <i>Vērtēšanas pieejas</i> .....                                                          | 10 |
| <i>Labākā un efektīvākā izmantošana</i> .....                                            | 11 |
| <i>Tirgus situācijas īss raksturojums</i> .....                                          | 11 |
| <i>Objekta (dzīvokļa) vērtību aprēķini ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju</i> ..... | 11 |
| <i>Slēdziens</i> .....                                                                   | 14 |

### *Pielikumi*

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

## Galvenā informācija par vērtējamo objektu

|                                                                                                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Īpašuma sastāvs</b><br><i>(atbilstoši Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma un kadastrs.lv datiem)</i> |                             | <b>Nekustamais īpašums, kad. Nr. 8009 900 4390, Olainē, Rīgas ielā 8, ko veido: - dzīvoklis Nr.7 (kopējā platība 48,2 m<sup>2</sup>);<br/>un kopīpašuma 4820/70120 dom. daļa no būves (kadastra apzīmējums 8009 003 1401 001) .</b>                                                                                                                                 |
| <b>Adrese</b>                                                                                                 |                             | Rīgas iela 8 - 7, Olaine, Olaines nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Vērtības tiek noteiktas uz</b>                                                                             |                             | 2026.gada 26.maiju.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>                                                                         |                             | EUR 10 102                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vērtējuma pasūtītājs</b>                                                                                   |                             | Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vērtēšanas uzdevums</b>                                                                                    |                             | Noteikt īpašuma iespējamo tirgus vērtību uz 2026.gada 26.maiju 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). |
| <b>Vērtēšanas mērķis</b>                                                                                      |                             | Noteikt īpašuma iespējamo tirgus vērtību īpašuma iespējamai atsavināšanai .                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Īpašumtiesības</b>                                                                                         |                             | Īpašumtiesības nostiprinātas Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.232 - 7 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024332, vārda.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu</b>                                                       | <b>īres, nomas līgumi</b>   | Nav uzrādīts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                               | <b>hipotēkas</b>            | Nav uzrādīti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                               | <b>citas lietu tiesības</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Uzrādītais lietošanas mērķis</b>                                                                           |                             | Atbilstoši Olaines novada teritorijas plānojumam ēka atrodas "Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā".                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Esošais izmantošanas veids</b>                                                                             |                             | Dzīvoklis atrodas 2-stāvu daudzdzīvokļu ķieģeļu mājas <b>1.stāvā</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>                                                            |                             | Tas pats                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Apskates laiks</b>                                                                                         |                             | NĪ apskate dabā ir veikta 2026.05.26 – vērtētājam tika nodrošināta iespēja apskatīt dzīvokli.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Izmantotie avoti</b>                                                                                       |                             | zemesgramata.lv; kadastrs.lv; dkn.lv; latio.lv; cityreal.lv; cenubanka.lv; city24; geolativija.lv/geo/tapis; varianti.lv; ss.com.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Īpašie apsvērumi</b>                                                                                       |                             | Īpašuma iespējamā tirgus vērtība tiek noteiktas ar salīdzināmo darījumu pieeju.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Īpašas piezīmes</b>                                                                                        |                             | 1) Īpašuma tehniskās inventarizācijas lieta (t.sk. telpu plāns) tika uzrādīta.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Dzīvokļa Nr.7, Rīgas ielā 8, Olainē, iespējamā tirgus vērtība uz 2026.gada 26.maiju, EUR (bez PVN)</b> | <b>EUR 14 700</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

## Ieskatam par vērtējamo īpašumu

|                                                                               |                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ēkas ekspluatācija uzsākta</b>                                             | 1959.gads                                                                 |
| <b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>                                             | Vērtējams kā apmierinošs.                                                 |
| <b>Īpašuma tehniskais stāvoklis:</b>                                          | Dzīvokļa tehniskais stāvoklis - neapmierinošs.                            |
| <b>Īpašums atrodas</b>                                                        | Pilsētas centrālajā daļā - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā       |
| <b>Projekta sērija:</b>                                                       | (hruščovka)                                                               |
| <b>Stāvu skaits ēkā:</b>                                                      | 2 stāvi (0)                                                               |
| <b>Ēkas koplietošanas telpu stāvoklis:</b>                                    | apmierinošs                                                               |
| <b>Lifti ēkā:</b>                                                             | nav                                                                       |
| <b>Dzīvokļa raksturojums</b>                                                  |                                                                           |
| <b>Stāvs ēkā:</b>                                                             | <b>1.stāvs</b>                                                            |
| <b>Dzīvokļa Griestu augstums:</b>                                             | 3 m                                                                       |
| <b>Kopējā platība:</b>                                                        | 48,2 kv.m.                                                                |
| <b>Telpu skaits:</b>                                                          | 6 telpas                                                                  |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b>                                                  | Neapmierinošs                                                             |
| <b>Komunikācijas, komunālā infrastruktūra, inženiertehniskais aprīkojums:</b> | Daļējas pilsētas komunikācijas – aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība. |

| Stāvs ēkā:                       | 2                   | Telpu grupas kadastra apzīmējums: 8009 003 1401 001 005 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |        |        |      |                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Telpu nosaukums                  | Telpu Nr. pēc plāna | Platība, m <sup>2</sup>                                 | Virsmas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |        |        |      | Stāvoklis                                                                                                                                                 |
|                                  |                     |                                                         | Sienas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Griesti | Grīdas | Durvis | Logi |                                                                                                                                                           |
| Dzīvojamā istaba                 | Nr. 1               | 17.4                                                    | Dzīvokļa telpu apsekošanas brīdī var konstatēt, ka esošā platība tika izmantota kā komunālā (divģimeņu) dzīvokļa telpas, t.i., tas tika sadalīts un pārplānots 2 atsevišķu ģimeņu dzīvošanai. Līdz ar to, šo telpu vizuālais un tehniskais stāvoklis diezgan būtiski atšķiras. Raksturojot kopumā - dzīvokļa iekštelpas ir neapmierinošā stāvoklī – sienas – gan tapešu, gan flīžu klājums, grīdas – gan lamināts, gan linolejs. Visi atbilstošie seguma materiāli ir deformējušies un sliktā stāvoklī. Apsekošanas brīdī dzīvoklī ir divas vannas istabas, arī divas izlietnes. Viena no istabām atrodas neliela apkures čuguna krāsns. PVC logu bloki apmierinošā stāvoklī. Koka iekšdurvis un ārdurvis ir sliktā stāvoklī. Daļēji jāpārvelk dzīvokļa bojātā elektroinstalācija. Uz vērtēšanas brīdi visas komunikācijas dzīvoklī ir atslēgtas. |         |        |        |      | Neapmierinošs<br>-<br>Dzīvoklim ir jāveic kapitālais remonts, un telpas jāsadala atbilstoši tehniskās inventarizācijas lietai, t.i., dzīvokļa plānojumam. |
| Dzīvojama istaba                 | Nr.2                | 11,6                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |        |        |      |                                                                                                                                                           |
| Virtuve                          | Nr. 3               | 9                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |        |        |      |                                                                                                                                                           |
| Gaitenis                         | Nr. 4               | 3,8                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |        |        |      |                                                                                                                                                           |
| Gaitenis                         | Nr. 5               | 2,8                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |        |        |      |                                                                                                                                                           |
| Vannas telpa                     | Nr. 6               | 3,6                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |        |        |      |                                                                                                                                                           |
| Kopējā platība, m <sup>2</sup> : |                     | 48,2                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |        |        |      |                                                                                                                                                           |

**Iekārtas:** - sanitārās iekārtas – neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

**Inženierkomunikācijas:** - pieslēgumi pie centrālās elektroapgādes, kanalizācijas un augstā ūdensapgādes (uz vērtēšanas brīdi atslēgtas).

### Daudzmaz korektu info izdevās iegūt izmantojot portāla cenubanka.lv datu bāzi

("... www.cenubanka.lv - interneta vietne, portāls, kur Izpildītājs realizē savu servisu – nekustamā īpašuma darījumu arhīvu / tirgus analīzes rīku, izmantojot datus un informāciju, kas tikusi iegūta no Valsts zemes dienesta (turpmāk – VZD) informācijas sistēmas datiem.....")

**Zemāk fragmenti no iepriekš minētās izpētes**

### Ieskatam vēl tīmeklī atrodamā īsa, koncentrēta informācija 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.
- Nolietotas inženierkomunikācijas, tās nav izolētas.
- Nolietoti oriģinālie koka logi dzīvokļos un koplietošanas telpās.
- Bojāta ēkas pamatu konstrukcija.
- Bojāti lieveņi, jumtiņi.
- Nolietoti 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 aukstumskaķis, sienas biezums 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. Atzīts, 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 gadu.

### Vienistabas dzīvoklis

Gan paneļu, gan mūra Hruščova mājā izbūvēta vienistabas dzīvokļa kopējā platība ir ap 30 m<sup>2</sup>. Vannasistaba un tualete ir apvienotas un atrodas starp virtuvi un dzīvokļa priekštelpu. Virtuve ir 6 m<sup>2</sup> liela. Daļa dzīvojamās istabas pilda gaitiņas funkciju, jo savieno priekštelpu un virtuvi.

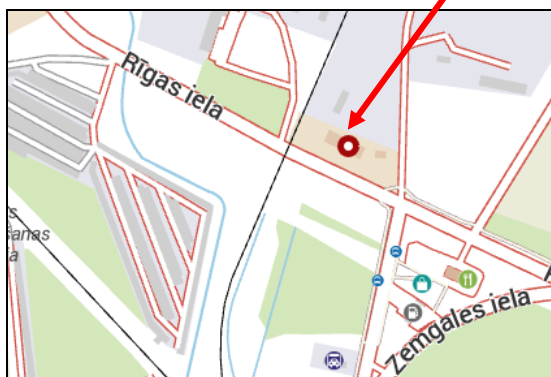
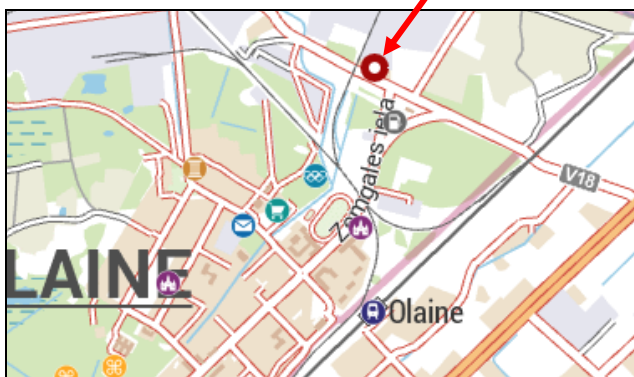
### Divistabu dzīvoklis

Hruščova projektā izbūvēto divistabu dzīvokļu kopplatība ir ap 40 m<sup>2</sup>. Vannasistaba un tualete ir apvienotas un atrodas starp priekštelpu un virtuvi. Lielākā (18 m<sup>2</sup>) istaba ir caurstaigājama, ar piekļuvi virtuvei un priekštelpai, un otrai istabai.

### Trīsistabu dzīvoklis

Abu veidu Hruščova projekta mājās izbūvēto trīsistabu dzīvokļu kopplatība sasniedz 51 m<sup>2</sup>. Vannasistaba un tualete izbūvētas atsevišķi, taču 7 m<sup>2</sup> lielā virtuve apvienota ar priekštelpu. Lielākā dzīvojamā istaba (19 m<sup>2</sup>) ir caurstaigājama. Pārējās dzīvojamās istabas ir 13 m<sup>2</sup> lielas un novietotas caurstaigājamās istabas galos.

### Īpašuma novietojums



## Īpašuma Olainē, Rīgas ielā 8 - 5 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 zinātni, 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:

- a) Pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība,*
- b) 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.*
- c) 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 ilgtspējas. 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 atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas (skatīt 3.11.1. līdz 3.11.4. punktus). Trīs šajā ietvarā aprakstītās 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:*

- 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 pašreizējā vērtībā,*
- c) *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 izvēlētajās 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 – 2 (divistabu) dzīvoklis.**

## Tirgus situācijas īss raksturojums

Dzīvokļu vērtību ietekmē atrašanās ~50 gadus nokalpojušās daudzdzīvokļu ēkās. Iespējama 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 namos Olaines pilsētā tirgus ir diezgan aktīvs, reizumis tiek iegādāti neremontēti dzīvokļi (cenas ~ 400-500 EUR/m<sup>2</sup>), pēc remontdarbiem un aprīkošanas ar tehniku, iebūvētām iekārtām utml. tiek realizēti par ~900-1000 EUR/m<sup>2</sup>. Zemesgrāmatā fiksētās darījumu cenas parasti ir par ceturtdaļu zemākas kā prasītās. Vērtējamā pieejamā informācija vērtējamā *Objekta rajonā* (Olaines pilsētā) fiksē 2.istabu dzīvokļu cenu diapazonu, vidēji, robežās no EUR 500 līdz EUR 900 par dzīvokļa platības vienu kvadrātmētru, 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. celtnu daudzdzīvokļu ēkās. 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;
- visi salīdzināmie īpašumi darījuma brīdī ir bijuši atbrīvoti;
- dzīvokļi ir tikuši uzturēti apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī.

**Nosakot dzīvokļa iespējamo TV uz 2026. gada 5.aprīli tika izvēlēti darījumi ar sekojošiem īpašumiem –**  
**2. istabu dzīvokļiem Olaines pilsētā.**

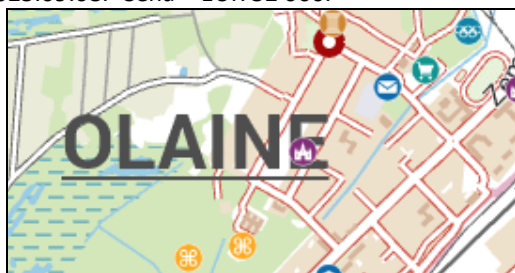
**Nr.1: Dzīvoklis Olainē, Parka ielā 10 –80.** Netālu no vērtējamā īpašuma. 6-stāvu daudzdzīvokļu ēka. Uzcelšanas gads – 1988.gads. 2-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību – 45.1 m<sup>2</sup>. Kadastra numurs 8009 900 0104. Dzīvoklis atrodas ēkas 4(ceturtajā) stāvā. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa **nav** dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2025. 09.24. Cena – EUR 30 000.



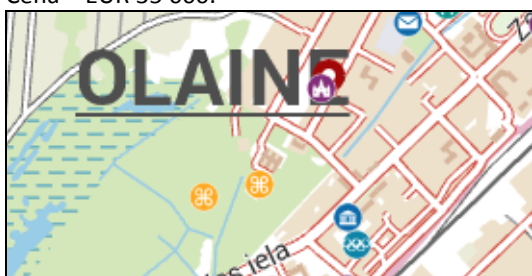
**Nr.2: Dzīvoklis Olainē, Jelgavas ielā 22 – 43.** Netālu no vērtējamā īpašuma. 5-stāvu daudzdzīvokļu ēka. Uzcelšanas gads – 1972.gads. 2-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību – 52,7 m<sup>2</sup>. Kadastra numurs 8009 900 2753. Dzīvoklis atrodas ēkas 5(piektajā) stāvā. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa **ir** dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2025.09.13. Cena – EUR 32 000.



**Nr.3: Dzīvoklis Olainē, Jelgavas ielā 28 –65.** Netālu no vērtējamā īpašuma. 5-stāvu daudzdzīvokļu ēka. 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību - 46,4 m<sup>2</sup>. Kadastra numurs 8009 900 4582. Dzīvoklis atrodas 5-stāvu ēkas 2 (otrajā) stāvā. Būves uzcelšanas gads – 1975.gads. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa **ir** dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2025.09.08. Cena – EUR 32 000.



**Nr.4: Dzīvoklis Olainē, Kūdras ielā 13 –6.** Netālu no vērtējamā īpašuma. 4-stāvu dzīvojamā ēka. 2-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību – 47,2 m<sup>2</sup>. Kadastra numurs 8009 900 2096. Dzīvoklis atrodas ēkas 2(otrajā) stāvā. Būves uzcelšanas gads – 1966.gads. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa **ir** dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2025.09.05. Cena – EUR 35 000.



**Iespējamās TV uz 2026.05.26. aprēķins**

| Indikators                                      | Vērtējamais Īpašums         | Salīdzināmais Īpašums Nr.1       | Salīdzināmais Īpašums Nr.2     | Salīdzināmais Īpašums Nr.3     | Salīdzināmais Īpašums Nr.4  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Īpašuma adrese                                  | <b>Rīgas 8 - 7, Olaine.</b> | <b>Parka iela 10-80, Olaine.</b> | <b>Jelgavas 22-43, Olaine.</b> | <b>Jelgavas 28-65, Olaine.</b> | <b>Kūdras 13-6, Olaine.</b> |
| Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR |                             | 30000                            | 32000                          | 32000                          | 35000                       |
| Dzīvokļa kopējā platība, kv.m                   | <b>48.2</b>                 | 45.10                            | 52.70                          | 46.40                          | 47.2                        |
| Īpašuma cena, EUR/kv.m                          |                             | 665.19                           | 607.21                         | 689.66                         | 741.53                      |

Vērtību ietekmējošie faktori

Korekcijas

|                                                                             |                    |        |        |        |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| Atrašanas vieta                                                             |                    | 0.95   | 0.95   | 0.95   | 0.95   |
| Darījuma apstākļi                                                           |                    | 0.98   | 0.98   | 0.98   | 0.98   |
| Infrastruktūra                                                              |                    | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Ēkas tehniskais stāvoklis un arhitektūra                                    |                    | 0.8    | 0.8    | 0.8    | 0.8    |
| Autotrans.novietojšanas iespējas                                            |                    | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Koplietošanas telpu stāvoklis                                               |                    | 0.85   | 0.85   | 0.85   | 0.85   |
| Dzīvokļa plānojums                                                          |                    | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Inž.Komunikāciju tehniskais stāvoklis un esamība                            |                    | 0.7    | 0.7    | 0.7    | 0.7    |
| Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis                                      |                    | 0.75   | 0.75   | 0.75   | 0.75   |
| Dzīvokļa atrašanās vieta ēkā                                                | <b>1. stāvs</b>    | 0.95   | 1      | 0.9    | 1      |
| Balkoni/lodžijas                                                            |                    | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Apgrūtinājumi                                                               |                    | 0.9    | 0.9    | 0.9    | 0.9    |
| Dzīvokļa platības koeficients                                               |                    | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Zemes gabala statuss                                                        | <b>nav sastāvā</b> | 1      | 0.95   | 0.95   | 0.95   |
| Pārrēķina koeficients                                                       |                    | 0.478  | 0.478  | 0.430  | 0.430  |
| <b>Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m</b> | <b>305.72</b>      | 317.70 | 290.01 | 296.44 | 318.74 |

**Aprēķinātā neremontēta dzīvokļa iespējamā vērtība 2026.05.26. varētu būt**

**305,72 EUR x 48,2 kv.m. = EUR 14 736, noapaļojot, EUR 14 700**

---

## Slēdziens

**Analīzes rezultātā esmu secinājis, ka, nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 7, Rīgas ielā 8, Olainē, Olaines nov. iespējamā tirgus vērtība uz 2026.05.26. , varētu būt sekojoša:**

**EUR 14 700 (četrpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).**

**Vērtības noteiktas bez PVN.**

*Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību 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 novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- *mana darba apmaksa 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

|                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <p>LATVIJAS<br/>ĪPAŠUMU<br/>VĒRTĒTĀJU<br/>ASOCIĀCIJA</p>                            | <br>EN ISO/IEC 17024<br>53-290 |
| <p><b>LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS</b></p>                                                          |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p><b>ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA<br/>PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS</b></p>                                |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>NR. <u>60</u></p>                                                                                        |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p><i>Jānis Rīdūzis</i></p>                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>vārds, uzvārds</p>                                                                                       |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p><u>140550-11813</u></p>                                                                                  |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>personas kods</p>                                                                                        |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p><i>Nekustamā īpašuma vērtēšana</i></p>                                                                   |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>sertificējamā darbība</p>                                                                                |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>Darbība sertificēta no</p>                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p><u>2001. gada 4. maija</u></p>                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>datums</p>                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>Sertifikāts piešķirts</p>                                                                                |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p><u>2024. gada 6. maijā</u></p>                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>datums</p>                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>Sertifikāts derīgs līdz</p>                                                                              |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p><u>2029. gada 5. maijam</u></p>                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>datums</p>                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                   |
|                          |  |                                                                                                                   |
| <p><i>Dainis Tunsts</i></p>                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>LĪVA Vērtētāju<br/>sertifikācijas biroja<br/>direktors</p>                                               |                                                                                     |                                                                                                                   |
| <p>Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559</p> |                                                                                     |                                                                                                                   |

---

## ***PIELIKUMI***

## Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 232 - 7

Kadastra numurs: 80099004390

Rīgas iela 8 - 7, Olaine, Olaines nov.

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali                                                             | Domājamā daļa | Platība, lielums    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| 1.1. Dzīvoklis Nr. 7.                                                                                                                                |               | 48.2 m <sup>2</sup> |
| 1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 80090031401001).<br>Žurn. Nr. 300004912524, lēmums 17.07.2019., tiesnese Ināra Kuzņecova | 4820/70120    |                     |

| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                                                                                                                                                 | Domājamā daļa | Summa |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| 1.1. Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.                                                                                                                                                             | 1             |       |
| 1.2. Pamats: Olaines novada pašvaldības 2019.gada 9.jūlija nostiprinājuma lūgums, Olaines novada pašvaldības 2019.gada 8.jūlija uzziņa Nr.ONP/4.7./19/3479-ND.<br>Žurn. Nr. 300004912524, lēmums 17.07.2019., tiesnese Ināra Kuzņecova |               |       |

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

Informācijas prasītājs: Inese Čepule. Pieprasījums izdarīts 25.07.2019. 8:21:36.

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:.....80090031401001007  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Rīgas iela 8 - 7, Olaine, Olaines nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....08.09.2000

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienests  
Rīgas reģionālās nodaļas  
Klientu apkalpošanas un informācijas centrs  
Klientu apkalpošanas daļas  
Klientu apkalpošanas konsultants

\_\_\_\_\_  
(vārds, uzvārds) M. Avots



\_\_\_\_\_  
(paraksts)

Datums: 2019 gada 10. jūnijā

|                           |                             |        |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002306533 | Izdrukas datums: 10.06.2019 | 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:.....80090031401001007

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

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80090031401001

10.1.1. Adrese:.....Rīgas iela 8, Olaine, 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 (m<sup>2</sup>):.....745.4

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....490.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....14

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1959

10.1.11. Nolietojums (%):.....35

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.02.2019

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:.....  
80090031401

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:....80090031401002, 80090031401003

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80090031401001

| Tipa kods | Tipa nosaukums                |
|-----------|-------------------------------|
| 11220102  | Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas |

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80090031401001 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums           | Konstrukcijas veids | Materiāls      | Eksploatācijā<br>pieņemšanas gads(-i) | Eksploatācijas<br>uzsākšanas gads | Nolietojums<br>(%) |
|---------------------|---------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Pamati              | Nav                 | Dzelzsbetons   | Nav                                   | 1959                              | 40                 |
| Ārsienas un karkasi | Nav                 | Silikātkieģeļi | Nav                                   | 1959                              | 35                 |
| Pārsegumi           | Nav                 | Dzelzsbetons   | Nav                                   | 1959                              | 30                 |
| Jumts (segums)      | Nav                 | Azbestcements  | Nav                                   | 1959                              | 45                 |

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80090031401001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja<br>veids | Apjoma rādītāja<br>nosaukums | Apjoms un<br>mērvienība        | Tipa/ elementa kods | Tipa/ elementa nosaukums |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Apbūves laukums          | Nav                          | 490.5 apbūves<br>laukuma kv.m. | Nav                 | Nav                      |
| Kopējā platība           | Nav                          | 745.4 kv.m.                    | Nav                 | Nav                      |
| Būvtilpums               | Nav                          | 3191 kub.m.                    | Nav                 | Nav                      |

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....80090031401001007

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....48.2

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

|                           |                             |        |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002306533 | Izdrukas datums: 10.06.2019 | 2 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....              | 48.2 |
| 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....           | 29   |
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....   | 19.2 |
| 14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu 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 ārtelpu 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 ārtelpu platība (m²).....   | 0    |

## 16. Telpu grupas pamatdati

|                                                                                         |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....                                            | 80090031401001007                                             |
| 16.1.1. Adrese:.....                                                                    | Rīgas iela 8 - 7, 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:.....                                   | 1                                                             |
| 16.1.5. Telpu skaits:.....                                                              | 6                                                             |
| 16.1.6. Kopējā platība (m²):.....                                                       | 48.2                                                          |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....                                            | 08.09.2000                                                    |
| 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:.....                         | 80090031401001                                                |
| 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 80090031401                                                   |

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80090031401001007

| Numurs | Nosaukums    | Veids                   | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (m²) | Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i) |
|--------|--------------|-------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|--------------|------------------------------------|
| 1      | Istaba       | 1 - Dzīvojamā telpa     | 1     | 3            | 3                     | 3                      | 17.4         | Nav                                |
| 2      | Istaba       | 1 - Dzīvojamā telpa     | 1     | 3            | 3                     | 3                      | 11.6         | Nav                                |
| 3      | Virtuve      | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 3            | 3                     | 3                      | 9            | Nav                                |
| 4      | Gaitenis     | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 3            | 3                     | 3                      | 3.8          | Nav                                |
| 5      | Gaitenis     | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 3            | 3                     | 3                      | 2.8          | Nav                                |
| 6      | Vannas telpa | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 3            | 3                     | 3                      | 3.6          | Nav                                |

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80090031401001007

| Reģistrētie labiekārtojumi                                          |  | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|---------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|----------------|
| Apkure. Vietējā. Krāsns                                             |  | Dokuments                 |                |
| Apkure. Vietējā. Plīts                                              |  | Dokuments                 |                |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   |  | Dokuments                 |                |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē |  | Dokuments                 |                |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          |  | Dokuments                 |                |
| Elektroapgāde. Centralizētā                                         |  | Dokuments                 |                |
| Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu                                       |  | Dokuments                 |                |
| Kanalizācija. Lokālā                                                |  | Dokuments                 |                |
| Kurināmais. Cietais                                                 |  | Dokuments                 |                |
| Kurināmais. Elektrība                                               |  | Dokuments                 |                |
| Vājstrāvas tīkli. TV                                                |  | Dokuments                 |                |
| Vēdināšana. Dabiskā                                                 |  | Dokuments                 |                |

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....10.06.2019

|                           |                             |        |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002306533 | Izdrukas datums: 10.06.2019 | 3 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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



| Punkta nr | x         | y         |
|-----------|-----------|-----------|
| 1         | 294350.00 | 496696.28 |

| TELPU GRUPAS PLĀNS  |         |      |
|---------------------|---------|------|
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | MĒROGS  | LPP. |
| 80090031401001007   | 1 : 100 | 4    |

