
ATSKAITE
PAR DZĪVOKĻA Nr.12
„BIRZNIEKI 1”, JAUNOLAINĒ,
OLAINES PAG., OLAINES NOV.,
(kad. Nr.8080 900 1228)
IESPĒJAMĀS TV NOTEIKŠANU
(uz 2026.06.02.)



Rīgā 2026.06.03.

Olaines novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma sniedzu savu viedokli par **nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr.12, „Birznieki 1”, Jaunolainē, Olaines pag., Olaines nov., (kad. Nr. 8080 900 1228, dzīvokļa un DD no būves un zemes)** iespējamo tirgus vērtību.

Vērtējuma mērķis – noteikts Objekta iespējamo tirgus vērtību uz 2026.06.02. 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.12, „Birznieki 1”, Jaunolainē, Olaines pag., Olaines nov.
iespējamā tirgus vērtība uz 2026.06.02. , varētu būt sekojoša:**

EUR 5600 (pieci tūkstoši seši 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 „Birznieki 1”- 12 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,*
- *Būvvaldes lēmums.*

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Īpašuma sastāvs <i>(atbilstoši Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma un kadastrs.lv datiem)</i>		Nekustamais īpašums, kad. Nr. 8080 900 1228, „Birznieki 1”, Jaunolainē, Olaines pag., Olaines nov., ko veido: - dzīvoklis Nr.12 (kopējā platība 58 m²) un kopīpašuma 580/8173 dom. daļa no būves (kadastra apzīmējums 8080 090003 001) un zemes (kadastra apzīmējums 80800900031) .
Adrese		„Birznieki 1” – 12, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.
Vērtības tiek noteiktas uz		2026.gada 2.jūniju.
Universālā kadastrālā vērtība:		EUR 12 527
Vērtējuma pasūtītājs		Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt īpašuma iespējamo tirgus vērtību uz 2026.gada 2.jūniju 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 īpašuma iespējamo tirgus vērtību īpašuma iespējamai atsavināšanai .
Īpašumtiesības		Īpašumtiesības nostiprinātas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3602 12 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024332, vārda.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav uzrādīts.
	hipotēkas	Nav uzrādīti.
	citas lietu tiesības	
Uzrādītais lietošanas mērķis		Atbilstoši Olaines novada teritorijas plānojumam ēka atrodas “Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā”.
Esošais izmantošanas veids		Dzīvoklis atrodas 3-stāvu daudzdzīvokļu silikātķieģeļu mājas 1.stāvā .
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Tas pats
Apskates laiks		NĪ apskate dabā ir veikta 2026.06.02 – vērtētājam tika nodrošināta iespēja apskatīt dzīvokli.
Izmantotie avoti		zemesgramata.lv; kadastrs.lv; dkn.lv; latio.lv; cityreal.lv; cenubanka.lv; city24; geolattvija.lv/geo/tapis; varianti.lv; ss.com.
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) būvvaldes lēmums.

„Birznieki 1” – 12, Jaunolainē, Olaines pag., Olaines nov., iespējamā tirgus vērtība uz 2026.gada 2.jūniju, EUR (bez PVN)	EUR 5600
---	----------

Ieskatam par vērtējamo īpašumu

Ēkas ekspluatācija uzsākta	1970.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:	3 stāvi (-1)
Ēkas koplietošanas telpu stāvoklis:	apmierinošs
Lifti ēkā:	nav
Dzīvokļa raksturojums	
Stāvs ēkā:	1.stāvs
Istabu skaits	3 istabas
Dzīvokļa Griestu augstums:	2,95 m
Kopējā platība:	58 kv.m.
Telpu skaits:	8 telpas
Tehniskais stāvoklis:	Neapmierinošs – dzīvokļa telpām ir nepieciešams kapitālais remonts.
Komunikācijas, komunālā infrastruktūra, inženiertehniskais aprīkojums:	Daļējas pilsētas komunikācijas – aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība. <u>Vērtēšanas brīdī visas komunikācijas ir atslēgtas.</u>

Stāvs ēkā:	2	Telpu grupas kadastra apzīmējums: 8080 009 0031 001 012					Stāvoklis	
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²	Virsmas					
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis		Logi
Dzīvojamā istaba	Nr. 1	10	Raksturojot telpas kopumā:– iekštelpas ir neapmierinošā vizuāla un tehniskā stāvoklī, un dzīvošanai tās ir nederīgas: koka ārdurvis–sliktā stāvoklī. Telpu sienas–atkailinātas gan līdz ķieģeļu klājam, gan daļēji saplēstu tapešu klājums, grīdas – pamatā koka dēļu klājums. Visi atbilstošie telpu seguma materiāli ir deformējušies un sliktā stāvoklī. Vecie koka logu bloki ir neapmierinošā stāvoklī, un ir maināmi visās telpās. Koka iekšdurvis ir sliktā stāvoklī. Visai telpu elektroinstalācijai ir nepieciešama nomaiņa. Uz vērtēšanas brīdi visas santehnikās iekārtas ir demontētas un neeksistē.					Neapmierinošs - Dzīvoklim ir jāveic kapitālais remonts.
Dzīvojamā istaba	Nr.2	17,3						
Dzīvojamā istaba	Nr. 3	14,3						
Virtuve	Nr. 4	5,8						
Vannas istaba	Nr. 5	2,7						
Tualete	Nr. 6	1,1						
Gaitenis	Nr.7	6,3						
Sienas skapis	Nr.8	0,5						
Kopējā platība, m ² :		58,0						

Iekārtas: - sanitārās iekārtas – Vērtēšanas brīdī iekārtas neeksistēja - demontētas.

Inženierkomunikācijas: - pieslēgumi pie centrālās elektroapgādes, kanalizācijas un augstā ūdensapgādes apgāde (uz vērtēšanas brīdi tās ir 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 – silikātkieģelis 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.
- Silikātkieģeļu 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 augšstāva 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 radiatoru - 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 piemeklētu. 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 m². Vannasistaba un tualete ir apvienotas un atrodas starp virtuvi un dzīvokļa priekštelpu. Virtuve ir 6 m² liela. Daļa dzīvojamās istabas pilda gaitenī 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 piekļuvi 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



Īpašuma „Birznieki 1” – dz.12, Jaunolainē, Olaines pag., Olaines nov., 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 – 3 (istabu) dzīvoklis.

Tirgus situācijas īss raksturojums

Dzīvokļu vērtību ietekmē atrašanās ~50 gadus nokalpojušās daudzdzīvokļu ēkās. 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 namos Olaines pagastā tirgus ir diezgan aktīvs, reizumis tiek iegādāti neremontēti dzīvokļi (cenas ~ 300-500 EUR/m²), pēc remontdarbiem un aprīkošanas ar tehniku, iebūvētām iekārtām utml. tiek realizēti par ~900-1000 EUR/m². Zemesgrāmatā fiksētās darījumu cenas parasti ir par ceturtdaļu zemākas kā prasītās. Vērtētājam pieejamā informācija vērtējamā *Objekta rajonā (Olaines pagastā)* fiksē 3.istabu dzīvokļu cenu diapazonu, vidēji, robežās no EUR 300 līdz EUR 800 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. g. celtu 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 – dzīvokļiem „Birznieki 1”, Jaunolainē, Olaines pagast.

Nr.1: Dzīvoklis Olaines pagastā, Jaunolainē, Birznieki 1 – 17, 3--stāvu daudzdzīvokļu ēka. Uzcelšanas gads – 1970.gads. 1-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību – 29,2 m². Kadastra numurs 8080 900 0106. Dzīvoklis atrodas ēkas 3(trēsajā) stāvā. Dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2024. 04.29. Cena – EUR 10 400.



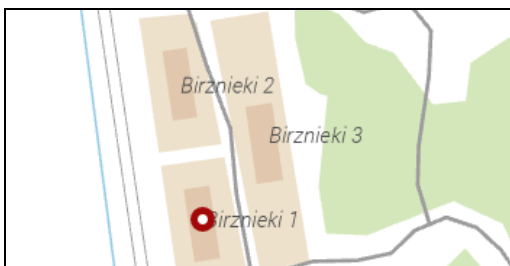
Nr.2: Dzīvoklis Olaines pagastā, Jaunolainē, Birznieki 1 – 2, 3--stāvu daudzdzīvokļu ēka. Uzcelšanas gads – 1970.gads. 2-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību – 40,4 m². Kadastra numurs 8080 900 1226. Dzīvoklis atrodas ēkas 1(pirmajā) stāvā. Dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2024. 07.29. Cena – EUR 8 600.



Nr.3: Dzīvoklis Olaines pagastā, Jaunolainē, Birznieki 1 – 3, 3--stāvu daudzdzīvokļu ēka. Uzcelšanas gads – 1970.gads. 2-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību – 49,2 m². Kadastra numurs 8080 900 0116. Dzīvoklis atrodas ēkas 1(pirmajā) stāvā. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2024. 10.24. Cena – EUR 15 000.



Nr.4: Dzīvoklis Olaines pagastā, Jaunolainē, Birznieki 1 – 5, 3--stāvu daudzdzīvokļu ēka. Uzcelšanas gads – 1970.gads. 2-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību – 40,5 m². Kadastra numurs 8080 900 0537. Dzīvoklis atrodas ēkas 2(otrajā) stāvā. Dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2024. 12.10. Cena – EUR 5 000.



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	"Birznieki 1"-dz.12, Jaunolaine.	"Birznieki 1"-17, Jaunolaine.	"Birznieki 1"-2, Jaunolaine.	"Birznieki 1"-3, Jaunolaine.	"Birznieki 1"-5, Jaunolaine.
Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR		10400	8600	15000	5000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m	58	29.20	40.40	49.20	40.5
Īpašuma cena, EUR/kv.m		356.16	212.87	304.88	123.46

Vērtību ietekmējošie faktori

Korekcijas

Atrašanas vieta		1	1	1	1
Darījuma apstākļi		0.9	0.9	0.9	0.9
Infrastruktūra		1	1	1	1
Ēkas tehniskais stāvoklis un arhitektūra		1	1	1	1
Autotrans.novietošanas iespējas		1	1	1	1
Koplietošanas telpu stāvoklis		1	1	1	1
Dzīvokļa plānojums		1	1	1	1
Inž.Komunikāciju tehniskais stāvoklis un esamība		0.55	0.55	0.55	0.55
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis		0.45	0.5	0.45	0.5
Dzīvokļa atrašanās vieta ēkā	1. stāvs	1	1	1	0.9
Balkoni/lodžijas		1	1	1	1
Apgrūtinājumi		1	1	1	1
Dzīvokļa platības koeficients		0.9	0.95	0.95	0.95
Zemes gabala statuss	ir sastāvā	1	1	1	1
Pārrēķina koeficients		0.365	0.428	0.385	0.385
Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m	96.41	129.82	91.00	117.30	47.50

Aprēķinātā neremontēta dzīvokļa iespējamā vērtība 2026.05.26. varētu būt

96,41 EUR x 58 kv.m. = EUR 5592, noapaļojot, EUR 5600

Slēdziens

**Analīzes rezultātā esmu secinājis, ka, nekustamā īpašuma -
„Birznieki 1” – dz.12, Jaunolainē, Olaines pag., Olaines nov.,
iespējamā tirgus vērtība uz 2026.06.02. , varētu būt sekojoša:
EUR 5600 (pieci tūkstoši seši 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

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

PIELIKUMI

RĪGAS RAJONA TIESA
Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 3602 12
Kadastra numurs: 8080 900 1228
Adrese: "Biržnieki 1" - 12, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 12.		58 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 80800090031001).	580/8173	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 80800090031).	580/8173	
Žurn. Nr. 300006487236, lēmums 08.01.2024, tiesnese Sandra Zeire			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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 2023.gada 2.novembra uzziņa Nr.ONP/4.7./23/9684-ND par nekustamu īpašumu.		
Žurn. Nr. 300006487236, lēmums 08.01.2024, 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 apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80800090031001012
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Birznieki 1" - 12, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....15.02.1999

Izdrukas ID: 390002722033	Izdrukas datums: 15.12.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80800090031001012

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....80809001228

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80800090031001

10.1.1. Adrese:....."Birznieki 1", Jaunolaine, Olaines pag., 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):.....1173.4

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....374

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....22

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1970

10.1.11. Nolietojums (%):.....50

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.07.2007

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:.....80800090031

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80800090031001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80800090031001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1970	50
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1970	50
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1970	50
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1970	50

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80800090031001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	374 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1173.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	4043 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....80800090031001012

14.1.1. Kopējā platība (m²).....58

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....58

Izdrukas ID: 390002722033	Izdrukas datums: 15.12.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	41.6
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	16.4
14.1.1.1.1.2. 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:.....	80800090031001012
16.1.1. Adrese:.....	"Birznieki 1" - 12, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	8
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	58
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	15.02.1999
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	80809001228
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	80800090031001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	80800090031

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80800090031001012
--	-------------------

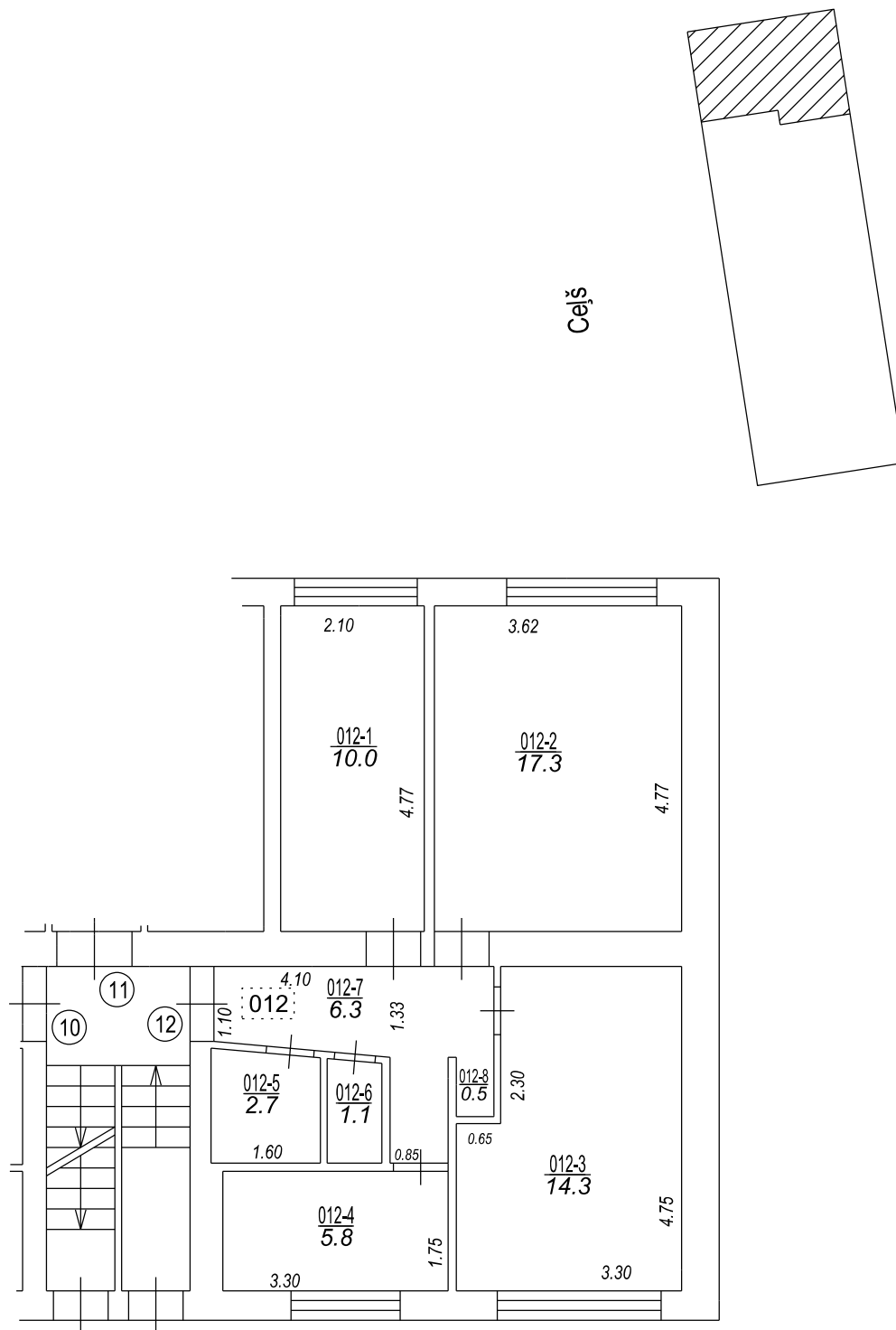
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.95	2.95	2.95	10	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.95	2.95	2.95	17.3	Nav
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.95	2.95	2.95	14.3	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	5.8	Nav
5	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	2.7	Nav
6	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	1.1	Nav
7	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	6.3	Nav
8	Sienas skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	0.5	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....	80800090031001012
---	-------------------

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

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



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TĒĻU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
80800090031001012	1 : 100	4



OLAINES NOVADA PAŠVALDĪBAS BŪVVALDE

Reģistrācijas Nr. 90000024332, Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads, LV-2114
tālrunis: 25155025, e-pasts: buvvalde@olaine.lv, <http://www.olaine.lv/>

19.02.2026 Nr.BIS-BV-5.62-2026-2957

Olaines novada pašvaldība
Zemgales iela 33, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Izpilddirektors, girts.batrags@olaine.lv

Akciju sabiedrība "OLAINES ŪDENS UN SILTUMS"
Kūdras iela 27, Olaine, Olaines nov., LV-2114
info@ous.lv

Par dzīvojamās mājas "Birznieki 1", Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov., kad.apz.80800090031001 dzīvokli Nr.12

Olaines novad pašvaldības būvvalde (turpmāk – Būvvalde) izskatot AS "Olaines ūdens un siltums" 17.02.2026. ziņojumu Nr.1-3/164 "Par pašvaldībai piederoša dzīvokļa īpašuma neatbilstošu lietošanu" un pielikumā pievienotās foto fiksācijas (turpmāk – Ziņojums), pamatojoties uz Būvniecības likuma 12.panta 3.daļas 1.punktu, 3.¹ daļas 3.punktu, 7.daļu, savas kompetences ietvaros norāda:

Ziņojums ir par dzīvojamās mājas "Birznieki 1", Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov., kad.apz.80800090031001 (turpmāk – Dzīvojamā māja) dzīvokļa Nr.12 (turpmāk – Dzīvoklis Nr.12) apsekošanā konstatēto.

Dzīvokļa Nr.12 īpašnieks ir Olaines novada pašvaldība (turpmāk – Īpašnieks) un nomnieks ir fiziska persona (turpmāk – Nomnieks).

Dzīvojamo telpu īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē Dzīvojamo telpu īres likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.

Civillikuma 1084. pants nosaka, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jāuztur īpašums tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem.

Lietas numurs: BIS-BL-925777-16630

Dokumenta numurs: BIS-BV-5.62-2026-2957

Sistēmas reference: 09f610ece52ba274d7d278f1fb40d2024c84a0db6a816af7ba0fb1ac1fc1ba48

1.lpp no 4 lpp

Saskaņā ar Civillikuma 863. pantu, kas bauda vai vēlas baudīt kādas lietas labumus, tam arī jānes ar šo lietu saistītie pienākumi un izdevumi.

Atbilstoši Būvniecības likuma 18.panta 2.daļas 3., 5.punktam, 19.panta 3.daļai par Dzīvokļa Nr.12 neatbilstošu ekspluatāciju atbild Dzīvokļa Nr.12 Īpašnieks.

AS "Olaines ūdens un siltums" ir kompetentā institūcija, namu pārvaldnieks, kurš reģistrēts dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ar Nr.657 (turpmāk – Pārvaldnieks).

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4.panta 2., 3., 4.daļai, Pārvaldnieks Īpašniekam ir sniedzis aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par Dzīvojamās mājas Dzīvokli Nr.12, brīdinājis par Dzīvojamās mājas avārijas riskiem un inženierkomunikāciju bojājumiem, informējis par Nomnieka darbību un bezdarbību.

Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumi Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" nosaka:

134. Par katru pārbaudi būvinspektors sagatavo atzinumu, kurā norāda būves pārbaudes pamatojumu un konstatētos pārkāpumus, dod norādījumus pārkāpumu novēršanai un norāda to izpildes termiņus.

135. Atzinumu var nesagatavot, ja apsekošanas rezultātā tiek sagatavots cits dokuments, kurā tiek ietverti apsekošanas rezultāti.

Būvniecības likums nosaka:

9.panta - **Būve ekspluatējama** atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, **lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām:**

- 1) **mehāniskā stiprība un stabilitāte;**
- 2) **ugunsdrošība;**
- 3) vides aizsardzība un **higiēna, tai skaitā nekaitīgums;**
- 4) **lietošanas drošība** un vides pieejamība;
- 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem);
- 6) energoefektivitāte;
- 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

9.¹ panta 1.daļa – **Būvnormatīvos noteiktās tehniskās prasības ir kvantitatīvi vai kvalitatīvi izteikti sasniedzami lielumi, kuri nodrošina būves atbilstību būves būtiskajām vai citām prasībām. Būvnormatīvos ir noteiktas minimālās tehniskās prasības.**

Atbilstoši Būvniecības likuma 21.panta 4.daļai - **Dzīvokļa Nr.12 Īpašnieka pienākums ir nodrošināt Dzīvokļa Nr.12 elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tas atbilstu šā likuma 9. pantā būvei noteiktajām būtiskām prasībām.**

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam, Dzīvoklim Nr.12 ir jānodrošina ekspluatācija un uzturēšana (fiziska saglabāšana visā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un Dzīvokļa Nr.12 ekspluatācijas laikā jānovērš ar sabiedrības un vides drošību saistītus riskus un jāievēro Dzīvokļa Nr.12 pārvaldīšanas principus, pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību.

Dzīvokļa īpašuma likums nosaka:

10.pants. **Dzīvokļa īpašnieka pienākumi**

6) saudzīgi izturēties pret kopīpašumā esošo daļu, **ievērot** tās lietošanas noteikumus, kā **arī normatīvajos aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai**, apkārtējās vides kvalitātei, **un raudzīties, lai šos noteikumus un prasības ievērotu personas, kas iemītnātas viņa dzīvokļa īpašumā.**

Saskaņā ar norādīto, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta 7.daļu, atbilstoši Pārvaldnieka Ziņojumam, Būvvalde uzdod Dzīvojamās mājas Dzīvokļa Nr.12 Īpašniekam:

Nodrošināt minimālās iekštelpu temperatūras uzturēšanu neapdzīvotā Dzīvokļa Nr.12 ziemā (piemēram, + 8/+ 12 °C), lai nepieļautu koplietošanas ūdensvada stāvvada aizsalšanu, lai novērstu kopīpašuma (stāvvadu, konstrukciju) bojājumus un pelējuma risku kaimiņiem. Ūdensvada stāvvadu ierīkot slēgtā, nosiltinātā šahtā.

Nodrošināt, lai Dzīvoklī Nr.12 iemītnātais Nomnieks ievērotu normatīvajos aktos noteiktās sanitārās un ugunsdrošības prasības.

Dzīvoklī Nr.12 veikt dūmu detektoru uzstādīšanu, nodrošināt dūmvadu un apkures iekārtu, elektroinstalācijas atbilst normatīvajos aktos par būvniecību noteiktajām ugunsdrošības prasībām.

Dzīvokļa Nr.12 sienu, grīdas, griestu elementus ierīkot tā, lai neapdraudētu cilvēku drošību.

Nodrošināt Dzīvoklim Nr.12 minimālās prasības par sanitāro telpu ierīkošanu.

Novērst konstatēto bīstamību, aizliedz Dzīvokļa Nr.12 ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai, par paveiktiem darbiem informēt Būvvaldi.

Būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkciju, atbildīgā amatpersona:

Santa Rasa-Daukše, Būvvaldes vadītāja un galvenā arhitekte,
OLAINES NOVADA PAŠVALDĪBAS BŪVVALDE

(vārds, uzvārds, amats, organizācija, paraksts¹)

19.02.2026 12:46

(datums)

Piezīmes.

¹ Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

Dokuments ir parakstīts BIS ar elektroniskās parakstīšanas rīku saskaņā ar Būvniecības likuma 24.panta 9. un 10. daļu.

Šis dokuments ir apliecināts ar Būvniecības valsts kontroles biroja eZīmogu un to var pārbaudīt portālā eParaksts.lv.

Izrakstu sagatavoja: Būvniecības informācijas sistēma

19.02.2026. 12:46

Būvvaldes vadītāja un galvenā arhitekta, Santa Rasa-Daukše, OLAINES NOVADA
PAŠVALDĪBAS BŪVVALDE