

---

**DZĪVOKĻA Nr.23**  
**ZEMGALES IELA 22, OLAINĒ, OLAINES NOV.**  
*(kad. Nr.8009 900 4376)*  
**IESPĒJAMO TV**  
*(uz 2026.09.01.)*  
**NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā 2026.09.05.

## Olaines novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma sniedzu savu viedokli par **nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr.23, Zemgales ielā 22, Olainē, Olaines nov. (kad. Nr. 8009 900 4376, dzīvokļa un DD no būves un zemes) iespējamo tirgus vērtību.**

Vērtējuma mērķis – noteikts Objekta iespējamo tirgus vērtību uz 2026.09.01. Vērtējumu paredzēts iesniegt Olaines novada pašvaldībai.

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

**nekustamā īpašuma - dzīvokļa Zemgales ielā 22 – 23, Olainē, Olaines nov.**

**iespējamā tirgus vērtība uz 2026.09.01. , varētu būt sekojoša:**

**EUR 13 200 (trīspadsmit tūkstoši divi simti eiro);**

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

Vērtētājs neuzņemas atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

*Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

*(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)*

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

*(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)*

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

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

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

Jānis Rīdūzis

Sertifikāts Nr.60

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

*Vērtējums ir sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta*

---

## Saturs

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Saturs</i> .....                                                                      | 3  |
| <i>Galvenā informācija par vērtējamo objektu</i> .....                                   | 4  |
| <i>Īpašuma novietojums</i> .....                                                         | 6  |
| <i>Īpašuma <b>Zemgales ielā 22-23</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.*

## 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 4376, Zemgales ielā 22 - 23, ko veido: - dzīvoklis Nr.23 (kopējā platība 30,6 m<sup>2</sup>);</b><br><b>un kopīpašuma 3056/219569 dom.daļa no būves (kadastra apzīmējums 8009 002 0717 001) un dom.daļa no zemes (kadastra apzīmējums 8009 002 0717).</b>                                                        |
| <b>Adrese</b>                                                                                                 |                             | Zemgales iela 22 - 23, Olaine, Olaines nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Vērtības tiek noteiktas uz</b>                                                                             |                             | 2026.gada 1.septembri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>                                                                         |                             | EUR 18 723                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vērtējuma pasūtītājs</b>                                                                                   |                             | Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024332.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vērtēšanas uzdevums</b>                                                                                    |                             | Noteikt īpašuma iespējamo TV uz 2026.gada 1.septembri 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 zemes vienības iespējamo TV īpašuma iespējamai atsavināšanai.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Īpašumtiesības</b>                                                                                         |                             | Īpašumtiesības nostiprinātas Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.123 -23 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024332, vārda.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu</b>                                                       | <b>īres, nomas līgumi</b>   | Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                               | <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 daudzstāvu daudzdzīvokļu mājās <b>1.stāvā</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>                                                            |                             | Tas pats                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Apskates laiks</b>                                                                                         |                             | NĪ apskate dabā ir veikta 2026.09.01 – vērtētājam tika nodrošināta iespēja apskatīt dzīvokli.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Izmantotie avoti</b>                                                                                       |                             | zemesgramata.lv; kadastrs.lv; dkn.lv; latvio.lv; cityreal.lv; cenubanka.lv; city24; geolativija.lv/geo/tapis; varianti.lv; ss.com.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Īpašie apsvērumi</b>                                                                                       |                             | Īpašuma iespējamā tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Īpašas piezīmes</b>                                                                                        |                             | 1) Īpašuma tehniskās inventarizācijas lieta (t.sk. telpu plāns) tika uzrādīta.                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Dzīvokļa Nr.23, Zemgales ielā 22, Olainē, iespējamā TV uz 2026.gada 1.septembri, EUR (bez PVN) | EUR 13 200 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|

## leskatam par vērtējamo īpašumu

|                                                                               |                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ēkas ekspluatācija uzsākta</b>                                             |                                                                                                                                             |
| <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>                                                      | 5 (-1)                                                                                                                                      |
| <b>Ēkas koplietošanas telpu stāvoklis:</b>                                    | labs                                                                                                                                        |
| <b>Lifti ēkā:</b>                                                             | nav                                                                                                                                         |
| <b>Dzīvokļa raksturojums</b>                                                  |                                                                                                                                             |
| <b>Stāvs ēkā:</b>                                                             | <b>1.stāvs</b>                                                                                                                              |
| <b>Dzīvokļa Griestu augstums:</b>                                             | 2,5 m                                                                                                                                       |
| <b>Kopējā platība:</b>                                                        | 30,6 kv.m.                                                                                                                                  |
| <b>Telpu skaits:</b>                                                          | 4 telpas                                                                                                                                    |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b>                                                  | neapmierinošs                                                                                                                               |
| <b>Komunikācijas, komunālā infrastruktūra, inženiertehniskais aprīkojums:</b> | visas pilsētas komunikācijas – aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība, gāze, CA apkure. Vērtēšanas brīdī visas komunikācijas ir atslēgtas. |

| Stāvs ēkā:                       | 1                   | Telpu grupas kadastra apzīmējums: 8009 002 0717 001 023 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |        |        |      |               |
|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|------|---------------|
| Telpu nosaukums                  | Telpu Nr. pēc plāna | Platība, m <sup>2</sup>                                 | Virsmas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |        |        |      | Stāvoklis     |
|                                  |                     |                                                         | Sienas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Griesti | Grīdas | Durvis | Logi |               |
| Dzīvojamā istaba                 | Nr. 1               | 19,4                                                    | Vērtēšanas brīdī dzīvoklī jau ir daļēji veikti demontāžas darbi plānotā remonta veikšanai visās dzīvokļa telpās – daļēji ir atkailinātas sienas no tapetēm līdz ķieģeļa sienu pamatvirsmām, daļēji ir demontēti linoleja grīdas klājums līdz grīdas koka dēļu pamatvirsmām. Visas iekšdurvis ir demontētas. Visām santehnikajām iekārtām ir nepieciešama nomaiņa. Ārdurvis – koka konstrukcijas – sliktā vizuālā un tehniskā stāvoklī. Oriģinālie koka logu bloki – sliktā tehniskā stāvoklī. Zem logu blokiem atrodas jau nomainīti balti siltuma konvektori ar mainītām pievadcaurulēm. Visas dzīvokļa komunikācijas ir atslēgtas.<br><br>Slēdziens - dzīvoklim ir nepieciešamas kapitālais remonts. |         |        |        |      | Neapmierinošs |
| Virtuve                          | Nr.2                | 5,6                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |        |        |      |               |
| Sanitārtehniskā telpa            | Nr.3                | 2,2                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |        |        |      |               |
| Priekštelpa                      | Nr. 4               | 3,4                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |        |        |      |               |
| Kopējā platība, m <sup>2</sup> : |                     | 30,6                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |        |        |      |               |

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

**Inženierkomunikācijas:** - pieslēgumi pie centrālās elektroapgādes, siltumapgādes, kanalizācijas un ūdensapgādes; gāzes apgādes tīkliem. Vērtēšanas brīdī – 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

#### leskatam 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.
- 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 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 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 gaitēņa funkciju, jo savieno priekštelpu un virtuvi.

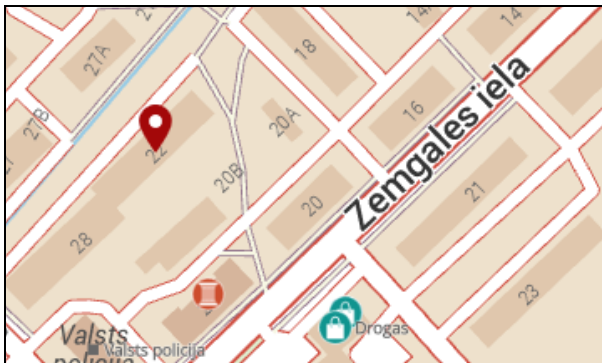
### Divistabu dzīvoklis

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 priekšstundai, 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, Zemgales ielā 22 - 23 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 - vienistabu 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 namu pirmajos stāvos 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. Vērtētājam pieejamā informācija vērtējamā *Objekta rajonā* (Olaines pilsētā) fiksē analogisku dzīvokļu cenu diapazonu, vidēji, robežās no EUR 700 līdz EUR 900 par dzīvokļa platības vienu kvadrātmetru, atkarībā no dzīvokļa atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, zemes gabala statusa, dzīvokļa izvietojuma ēkā, utt.

**2023.08. - 2026.08. 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.-1990. gg. celtu daudzdzīvokļu ēkās. Informācijas avots – datu bāze ***cenubanka.lv***.

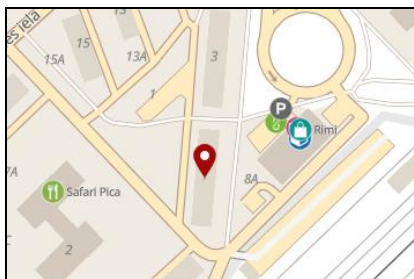
Tika izvēlēti darījumi, kuriem datu bāzē cenubanka.lv ir pieejama sludinājumos uzrādītā informācija, tai skaitā īpašumu fotofiksācijas.

Vērtējot pieņemts, ka:

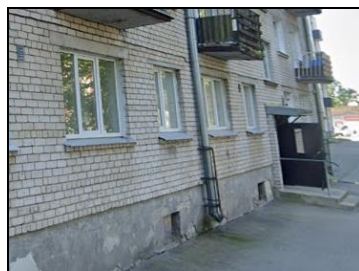
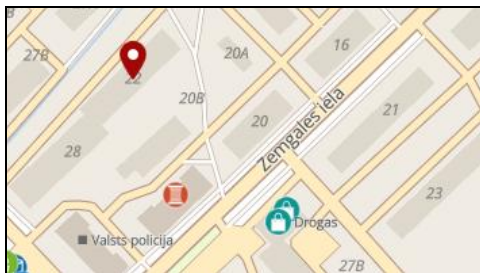
- ēku tehniskais stāvoklis ir nosacīti līdzīgs;
- visi salīdzināmie īpašumi darījuma brīdī ir bijuši atbrīvoti;
- dzīvokļi ir tikuši uzturēti apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī un tajos nav veikti būtiski remontu un pārplānošanas darbi;
- kā arī tie nav realizēti komplektā ar un iebūvētām mēbelēm un mūsdienīgu tehnisko aprīkojumu;

**Nosakot dzīvokļa iespējamo TV uz 2026. Gada 1.septembri, tika izvēlēti darījumi ar sekojošiem īpašumiem – 1. istabu dzīvokļiem Olaines pilsētā.**

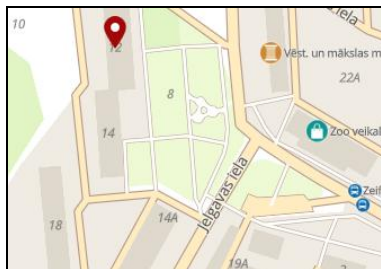
**Nr.1: Dzīvoklis Olainē, Zeiferta ielā 1 – 41.** Netālu no vērtējamā īpašuma. 5-stāvu daudzdzīvokļu ēka. Siltināta. Uzcelšanas gads – 1964.gads. 1-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību - 30,1 m<sup>2</sup>. Kadastra numurs 8009 900 4455. Dzīvoklis atrodas ēkas 2 (otrajā) stāvā. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2026. 01.15. Cena – EUR 24 500.



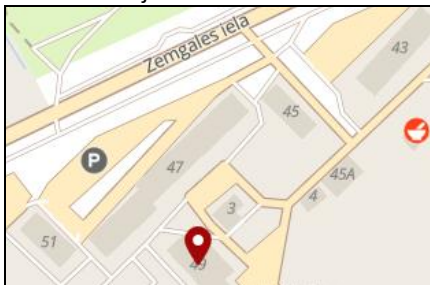
**Nr.2: Dzīvoklis Olainē, Zemgales ielā 22 – 38.** Netālu no vērtējamā īpašuma. 5-stāvu daudzdzīvokļu ēka. Uzcelšanas gads – 1969.gads. 1-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību - 27,6 m<sup>2</sup>. Kadastra numurs 8009 900 3049. Dzīvoklis atrodas ēkas 5 (piektajā) stāvā. Dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2026. 01.08. Cena – EUR 18 500.



**Nr.3: Dzīvoklis Olainē, Jelgavas ielā 12 – 13.** Netālu no vērtējamā īpašuma. 6-stāvu daudzdzīvokļu ēka. 1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību - 42,5 m<sup>2</sup>. Kadastra numurs 8009 900 4684. Dzīvoklis atrodas 6-stāvu ēkas 1 (pirmajā) stāvā. Būves uzcelšanas gads – 1980.gads. Dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2026. 01.22. Cena – EUR 25 400.



**Nr.4: Dzīvoklis Olainē, Zemgales ielā 49 – 35.** Netālu no vērtējamā īpašuma. 10-stāvu ķieģeļu dzīvojamā ēka. 1-istabu dzīvoklis ir ar kopējo platību - 42,4 m<sup>2</sup>. Kadastra numurs 8009 900 0975. Dzīvoklis atrodas ēkas 5.(piektajā) stāvā. Lifts. Būves uzcelšanas gads – 1991.gads. Dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī. Zemes domājamā daļa nav dzīvokļa sastāvā. Darījuma datums – 2026.04.29. Cena – EUR 20 000.



**Iespējamās TV uz 2026.09.01. aprēķins**

| Indikators                                      | Vērtējamais Īpašums                 | Salīdzināmais Īpašums Nr.1         | Salīdzināmais Īpašums Nr.2        | Salīdzināmais Īpašums Nr.3     | Salīdzināmais Īpašums Nr.4     |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Īpašuma adrese                                  | <b>Zemgales iela 22-23, Olaine.</b> | <b>Zeiferta iela 1-41, Olaine.</b> | <b>Zemgales 22-38-25, Olaine.</b> | <b>Jelgavas 12-13, Olaine.</b> | <b>Zemgales 49-35, Olaine.</b> |
| Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR |                                     | 24500                              | 18500                             | 24500                          | 20000                          |
| Dzīvokļa kopējā platība, kv.m                   | <b>30,6</b>                         | 30.10                              | 27.60                             | 42.50                          | 42.4                           |
| Īpašuma cena, EUR/kv.m                          |                                     | 813.95                             | 670.29                            | 576.47                         | 471.70                         |

Vērtību ietekmējošie faktori

Korekcijas

|                                                                             |                   |        |        |        |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| Atrašanas vieta                                                             |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Darījuma apstākļi                                                           |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Infrastruktūra                                                              |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Ēkas tehniskais stāvoklis un arhitektūra                                    |                   | 0.96   | 1.02   | 1.02   | 1.02   |
| Autotrans.novietošanas iespējas                                             |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Koplietošanas telpu stāvoklis                                               |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Dzīvokļa plānojums                                                          |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Inž.Komunikāciju tehniskais stāvoklis                                       |                   | 0.8    | 0.8    | 0.8    | 0.8    |
| Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis                                      |                   | 0.6    | 0.7    | 0.75   | 0.75   |
| Dzīvokļa atrašanās vieta ēkā                                                | <b>1. stāvs</b>   | 0.95   | 1      | 1      | 1      |
| Balkoni/lodžijas                                                            |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Apgrūtinājumi                                                               |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Dzīvokļa platības koeficients                                               |                   | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Zemes gabala statuss                                                        | <b>ir sastāvā</b> | 1      | 1      | 1      | 1.05   |
| Pārrēķina koeficients                                                       |                   | 0.547  | 0.714  | 0.765  | 0.763  |
| <b>Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m</b> | <b>431.23</b>     | 445.40 | 478.59 | 441.00 | 359.95 |

**Aprēķinātā neremontēta dzīvokļa iespējamā vērtība 2026.04.05. varētu būt**

**431,23 EUR x 30,6kv.m. = EUR 13 196, noapaļojot, EUR 13 200**

---

## Slēdziens

Analīzes rezultātā esmu secinājis, ka - nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr.23, Zemgales ielā 22, Olainē, (kad. Nr. 8009 900 4376) iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 1.septembrī varētu būt sekojoša:

**EUR 13 200 (trīspadsmit tūkstoši divi 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. 60

*Jānis Rīdūzis*  
vārds, uzvārds  
140550-11813  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
2001. gada 4. maija  
datums

Sertifikāts piešķirts  
2024. gada 6. maijā  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2029. gada 5. maijam  
datums



*Dainis Tunsts*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

---

## ***PIELIKUMI***

**RĪGAS RAJONA TIESA****Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 123 23****Kadastra numurs: 8009 900 4376****Adrese: Zemgales iela 22 - 23, Olaine, Olaines nov.**

| <b>I. daļa 1. iedaļa</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                            | <b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>                                                                                                                                                           | <b>Daļa</b> | <b>Platība, lielums</b> |
| 1.1.                                                                           | Dzīvoklis Nr. 23.                                                                                                                                                                                           |             | 30.6 m <sup>2</sup>     |
| 1.2.                                                                           | Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 80090020717001).                                                                                                                                     | 3056/219569 |                         |
| 1.3.                                                                           | Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 80090020717).                                                                                                                                        | 3056/219569 |                         |
| <i>Žurn. Nr. 300004440913, lēmums 02.10.2017, tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>I. daļa 2. iedaļa</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                            | <b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>                                                                                                          | <b>Daļa</b> | <b>Platība, lielums</b> |
| <i>Nav ierakstu</i>                                                            |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>II. daļa 1. iedaļa</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                            | <b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>                                                                                                                    | <b>Daļa</b> | <b>Summa</b>            |
| 1.1.                                                                           | Īpašnieks: Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.                                                                                                                                       | 1           |                         |
| 1.2.                                                                           | Pamats: Olaines novada pašvaldības 2017.gada 27.septembra uzziņa Nr.4.7./4189 par Olaines novada pašvaldības nekustamo īpašumu dzīvokli Zemgales ielā 22-23 (kad.Nr.8009 900 4376), Olainē, Olaines novadā. |             |                         |
| <i>Žurn. Nr. 300004440913, lēmums 02.10.2017, tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>II. daļa 2. iedaļa</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                            | <b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>                                                                                            |             |                         |
| <i>Nav ierakstu</i>                                                            |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>III. daļa 1. iedaļa</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                            | <b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>                                                                                                                                                      |             | <b>Platība, lielums</b> |
| <i>Nav ierakstu</i>                                                            |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>III. daļa 2. iedaļa</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>                                                            | <b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>                                                                                                                                   |             | <b>Platība, lielums</b> |
| <i>Nav ierakstu</i>                                                            |                                                                                                                                                                                                             |             |                         |

## VALSTS ZEMES DIENESTS

### TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80090020717001023  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Zemgales iela 22 - 23, Olaine, Olaines nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.09.1998

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienesta  
Rīgas reģionālās nodaļas  
Klientu apkalpošanas centra  
klientu apkalpošanas konsultants

(vārds, uzvārds) **M. Avots**

(paraksts)

Datums: \_\_\_\_\_ gada **1. 2. SEPT. 2017**

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80090020717001023

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

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80090020717001

10.1.1. Adrese:.....Zemgales iela 22, 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>):.....2890.2

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....682.9

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....2908 - Silikātkieģeļi

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....64

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....15

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....25.05.2012

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

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

80090020717

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

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80090020717001

| Tipa kods | Tipa nosaukums                |
|-----------|-------------------------------|
| 11220103  | Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas |

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80090020717001 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums           | Materiāls      |
|---------------------|----------------|
| Pamati              | Dzelzsbetons   |
| Ārsienas un karkasi | Silikātkieģeļi |
| Pārsegumi           | Dzelzsbetons   |
| Jumts (segums)      | Azbestcements  |

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80090020717001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība        | Tipa/ elementa kods | Tipa/ elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Apbūves laukums       | Nav                       | 682.9 apbūves laukuma kv.m. | Nav                 | Nav                      |
| Kopējā platība        | Nav                       | 2890.2 kv.m.                | Nav                 | Nav                      |
| Būvtilpums            | Nav                       | 10756 kub.m.                | Nav                 | Nav                      |

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....80090020717001023

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....30.6

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

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....30.6

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>).....19.4

|                           |                             |        |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002037150 | Izdrukas datums: 12.09.2017 | 2 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....   | 11.2 |
| 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:.....                                            | 80090020717001023                                             |
| 16.1.1. Adrese:.....                                                                    | Zemgales iela 22 - 23, Olaine, Olaines nov.                   |
| 16.1.2. Nosaukums:.....                                                                 | Dzīvoklis                                                     |
| 16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....                                         | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| 16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....                             | 1                                                             |
| 16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....                                                  | 4                                                             |
| 16.1.6. Kopējā platība (m²):.....                                                       | 30.6                                                          |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....                                            | 26.09.1998                                                    |
| 16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....                  | Nav                                                           |
| 16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....                          | 80090020717001                                                |
| 16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 80090020717                                                   |

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

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 80090020717001023 |
|----------------------------------------------|-------------------|

| Numurs | Nosaukums             | Veids                   | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (m²) |
|--------|-----------------------|-------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| 1      | Istaba                | 1 - Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.5          | 2.5                   | 2.5                    | 19.4         |
| 2      | Virtuve               | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.5          | 2.5                   | 2.5                    | 5.6          |
| 3      | Sanitārtehniskā telpa | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.5          | 2.5                   | 2.5                    | 2.2          |
| 4      | Priekštelpa           | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.5          | 2.5                   | 2.5                    | 3.4          |

## 18. Labiekārtojumi

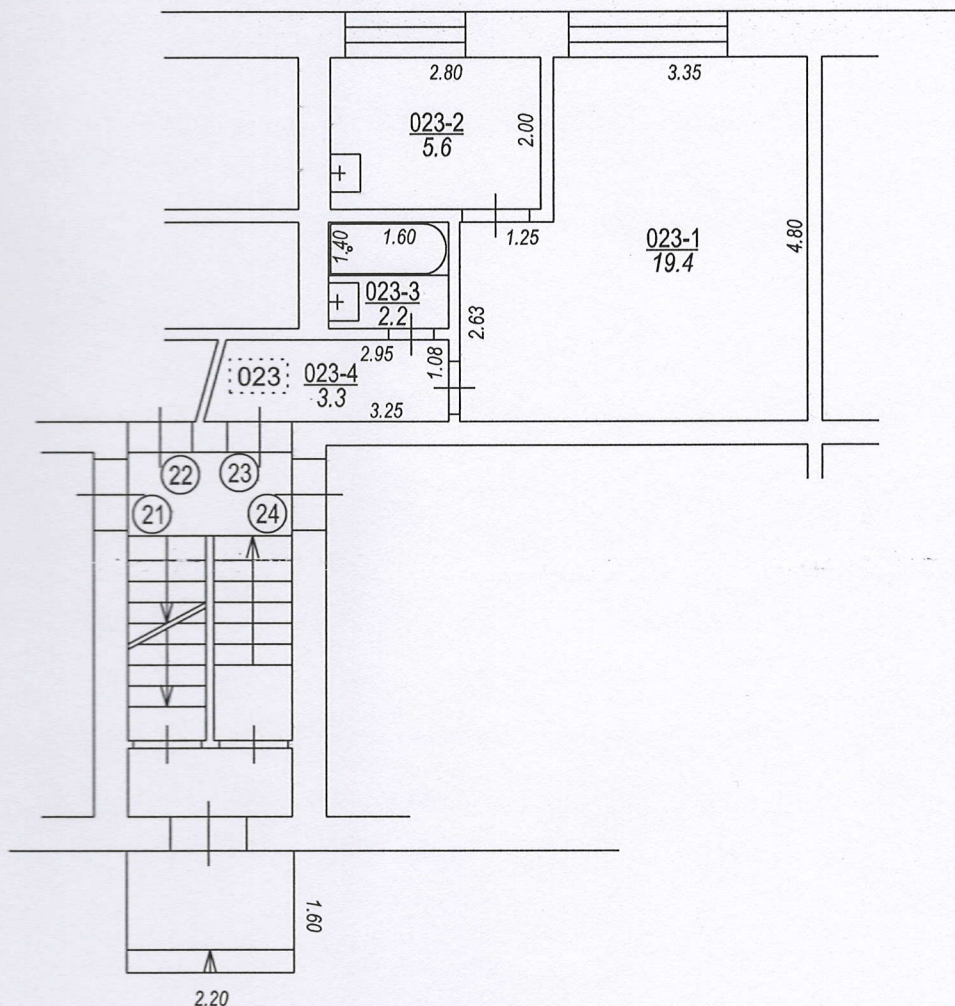
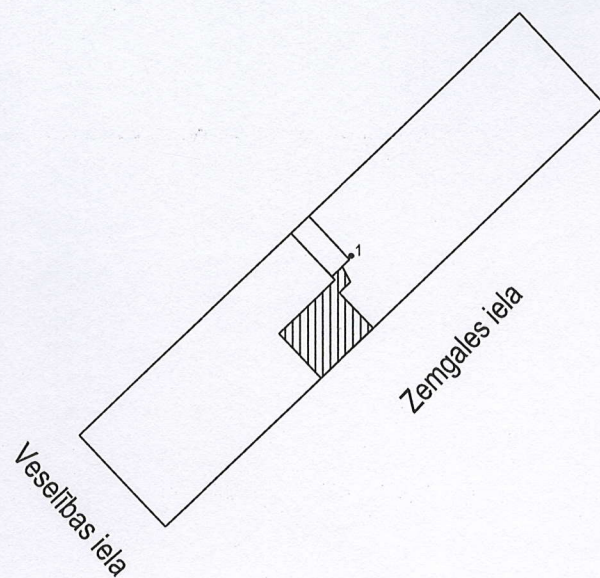
|                                                |                                  |
|------------------------------------------------|----------------------------------|
| 18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu..... | 80090020717001023 labiekārtojumi |
|------------------------------------------------|----------------------------------|

| Reģistrētie labiekārtojumi                                          | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Apkure. Centralizētā                                                | Dokuments                 |                |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   | Dokuments                 |                |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē | Dokuments                 |                |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          | Dokuments                 |                |
| Elektroapgāde. Centralizētā                                         | Dokuments                 |                |
| Gāzes apgāde. Centralizētā                                          | Dokuments                 |                |
| Kanalizācija. Centralizētā                                          | Dokuments                 |                |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   | Dokuments                 |                |
| Vājstrāvas tīkli. TV                                                | Dokuments                 |                |
| Vēdināšana. Dabiskā                                                 | Dokuments                 |                |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 18.1.1. Labiekārtojumu datums: ..... | 12.09.2017 |
|--------------------------------------|------------|

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

| Punkta<br>nr | x         | y         |
|--------------|-----------|-----------|
| 1            | 293524.92 | 496176.66 |



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

| TELPU GRUPAS PLĀNS  |         |      |
|---------------------|---------|------|
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | MĒROGS  | LPP. |
| 80090020717001023   | 1 : 100 | 4    |