

**Dzīvokļa “Vectīreļi 54” – 11,
Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov.
(kadastra Nr.8080 900 1683)
novērtējums**



2025.gada augusts

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Rihardam Vaivodam**

Rīgā, 2025. gada 6.oktobrī

Par dzīvokļa “Vectīreļi 54” – 11, Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov. (kadastra Nr.8080 900 1683) un kopīpašuma 5380/51740 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra Nr.8080 003 0057) tirgus vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos esam veikuši dzīvokļa “Vectīreļi 54” – 11, Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov. (kadastra Nr.8080 900 1683) un kopīpašuma 5380/51740 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra Nr.8080 003 0057) tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju papildus nosakot piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem. Tirgus vērtības aprēķinā izmantota tirgus pieeja.

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, dzīvokļa “Vectīreļi 54” – 11, Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov. (kadastra Nr.8080 900 1683) un kopīpašuma 5380/51740 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra Nr.8080 003 0057) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025.gada 25.septembrī aprēķināta **5 800 EUR** (Pieci tūkstoši astoņi simti euro), rēķinoties ar pašreizējo iespēju īpašumu pārdot, to piedāvājot tirgū orientējoši 9-12 mēnešus.

Dzīvokļa “Vectīreļi 54” – 11, Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov. (kadastra Nr.8080 900 1683) un kopīpašuma 5380/51740 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra Nr.8080 003 0057) piespiedu pārdošanas vērtība (atbilstoši pašreizējai situācijai nekustamā īpašuma tirgū – 60 % no tirgus vērtības) **3 500 EUR** (Trīs tūkstoši pieci simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena), iespējamā cena, kāda šobrīd varētu ieinteresēt potenciālo pircēju, lai īpašumu tirgū varētu realizēt apmēram 2 – 3 mēnešu laikā.

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu nekustamo īpašumu, īpašums nav apgrūtināts ar tādām, šeit neminētām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Ar cieņu,
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88)

Ģirts Kļaviņš

Saturs

1. Vispārēja informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrāšanās vieta	5.lpp.
2.2. Īpašuma tehniskais stāvoklis	6.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	6.lpp.
3.2. Nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids	7.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori	7.lpp.
3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	8.lpp.
3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	10.lpp.
3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	14.lpp.
4. Kopsavilkums	15.lpp.
Fotoattēli	16.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – dzīvokļa zemesgrāmata	
2.pielikums – informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas	

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis "Vectīreļi 54" – 11, Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov. (kadastra Nr.8080 900 1683) un kopīpašuma 5380/51740 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra Nr.8080 003 0057).
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods
Vērtēšanas laiks	2025. gada 25.septembris
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Visa informācija tika iegūta apsekojot īpašumu, izmantojot informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas, trīsistabu dzīvoklis ar platību 53,8 m ² . VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta dzīvokļa platība 53,8 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli "Vectīreļi 54" – 11, Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov. (kadastra Nr.8080 900 1683) ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Aināram Sazanovam. Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000193526 – 11. Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu. Vērtējumā kā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošs faktors nav ņemtas vērā uz īpašumu attiecināmās finansiālās saistības, kas atspoguļotas informācijā no zemesgrāmatas šī vērtējuma pielikumā. Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Īpašuma pašreizējā Izmantošana	Īpašums tiek izmantots kā vienas ģimenes dzīvoklis.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2025. gada 25.septembrī. 2. Zemesgrāmatu nodaļuma datorizdruka. 3. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Māja, kurā atrodas vērtējamais īpašums, atrodas Olaines pagastā aiz Grēnēm. Vectīreļos, attālināti no apdzīvotām vietām, lauku zemes teritorijā, ~ 2,7 km no Rīgas šosejas, autoceļa A8. Piekļūšana ar autotransportu laba, pie mājas ir auto novietošanas iespējas. Līdz Olaines centram ~ 4 km, līdz Jaunolainei ~ 5,5 km, līdz Rīgas pilsētas centram ~ 25 km. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas Olainē un Jaunolainē. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša, vājš infrastruktūras nodrošinājums.

Atrašanās vietas plāns



2.2. Īpašuma tehniskais stāvoklis



Apbūvi, kurā izvietots vērtējamais īpašums, veido 1953. gadā celta 1-stāva vieglbetona mūra dzīvojamā māja (ēkas kadastra apz.8080 003 0057 001). Ēka izvietota pie lauka ceļa bez seguma. Piekļūšana laba, pie mājas ir auto novietošanas iespējas.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamais dzīvoklis ir 3-istabu dzīvoklis, ar virtuvi, saimniecības telpu un priekštelpu. Tualete laukā.

Ēkas fasādes noplukušas. Ieeja dzīvoklī no pagalma, atsevišķa, durvis koka.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, mājā reģistrētas visas pilsētas inženierkomunikācijas – elektroapgāde un malas apkure.

Dzīvoklī reģistrēta elektroapgāde un malkas apkure. Ūdensapgādes un kanalizācijas nav. Ūdens no akas. Tualetes sausā, laukā.

VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrēta dzīvokļa platība 53,8 m², tajā skaitā:

Stāvs	Telpas Nr.	Telpu nosaukums	Platība, m ²
1	1	Dzīvojamā istaba	10,4
1	2	Dzīvojamā istaba	7,9
1	3	Dzīvojamā istaba	15,7
1	4	Virtuve	2,9
1	5	Saimniecības telpa	2,5
1	6	Priekštelpa	11,2
1	7	Vējtveris	3,2

Griestu augstums 2.5 m.

Dzīvoklim ārtelpu nav.

Zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā.

Situācija dzīvoklī 2025. gada 25.septembrī

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Dzīvokļa apdare, grīdas dēļu un linoleja, sienas noklātas ar tapetēm un krāsotas, griesti krāsoti, logi vecie, stikloti, koka vērtņēs, iekšdurvis koka, ieejas durvis dzīvoklī metāla, jaunas.

Dzīvokļa apdare ievērojami nolietojusies, komunikācijas nolietojušās (skatīt fotopielikumu).

Daļa informācijas iegūta no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: "Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša marketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un, kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Papildus noteikta īpašuma iespējamā vērtība piespiedu pārdošanai atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem.

Vērtējumā tiek aprēķināta īpašuma pašreizējā tirgus vērtība atbilstoši tai nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kāda tā ir Olaines novadā 2025.gada vidū un otrajā pusē.

Ņemot vērā to, ka dati par dzīvokļu cenu līmeni Olaines novadā ir pieejami, dzīvokļa tirgus vērtības aprēķinā tiek izmantota **tirgus pieeja**, analizējot visu pieejamo informāciju par pārdotajiem un tirgū piedāvātajiem dzīvokļiem.

Tirgus pieeja ir vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, tiek parādītas atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korekciju k:

- korekcija $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- korekcija $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 53,8 m².

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu un izmantošanas raksturu secinām, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids, ar ko pamatoti turpmākie aprēķini saglabājams esošais – vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.

3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās vieta apkaimē, netālu no Olaines un Jaunolaines (+).
2. Dzīvokļa platība (+).
3. Dzīvokļa apdare nolietojusies (-).
4. Nodrošinājums ar komunikācijām, ūdens un kanalizācijas nav, tualete laukā (-).
5. Zemes daļa ir īpašuma sastāvā (+).
6. Apkārtējā vide ap māju nesakopta, piemēslota (-).

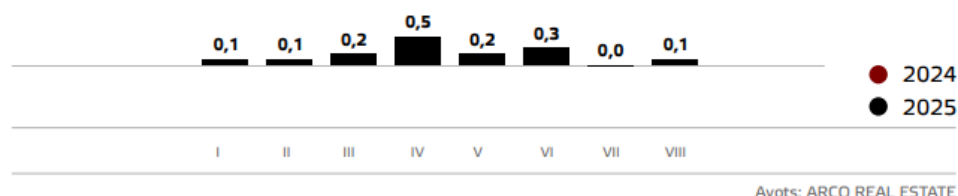
3.4. Īpašumu tirgus situācijas analīze

Šobrīd Latvijā nekustamā īpašuma tirgus kopumā joprojām ir samērā mazaktīvs. Potenciālo pircēju aktivitāte zema, jo kredītu saņemšanas iespējas joprojām ierobežotas, vidēji prasītās cenas augstas, bet nekustamā īpašuma reālo darījumu cenas vidēji ievērojami zemākas kā tās sākotnēji tiek prasītas.

Pēdējos gados bija vērojams aktivitātes pieaugums dzīvokļu tirgū, palielinājās darījumu skaits, piedāvājuma apjoms samazinājās, pieauga interese par mājokļa iegādi, kas izraisa cenu pieaugumu. Bija vērojams kreditēšanas pieaugums, atvieglojumi jaunajām ģimenēm mājokļa iegādei un ienākumu legalizācija caur mikro uzņēmumiem. Aktivitātes pieaugums nekustamā īpašuma tirgū galvenokārt bija vērojams galvaspilsētā, Jūrmalā un novados pie jūras, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem par saprātīgu cenu. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums mazāks, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama. Pēdējā gada, pusotra gada laikā cenu pieaugums ir apstājies, cenas praktiski nemainās, ir vērojamas nelielas svārstības.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu darījumu firmas "Arco Real Estate" tirgus apskatiem, 2025. gada augustā Rīgas dzīvojamajās apkaimēs sērijveida dzīvokļu cenās netika novērotas izmaiņas. Mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga par 0,1 %. Imaiņas praktiski nav vērojamas. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena augustā – 863 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2025. gada sākuma, %



2025. gada pirmajos astoņos mēnešos Rīgas sērijveida dzīvokļu palielinājās par 1,4 %. Atsevišķos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums šogad sasniedza 3-4 %. Sērijveida dzīvokļu cenu lielākais palielinājums šogad novērots aprīlī.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos augustā turpināja samazināties un sasniedza zemāko atzīmi šogad – 1380. Augustā sērijveida dzīvokļu piedāvājums vērtējams kā zems arī salīdzinājumā ar 2024. gadu. Arī 2024. gadā augustā dzīvokļu piedāvājums samazinājās.

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2025. gada sākuma dzīvokļu cenās galvenokārt konstatētas nelielas cenu svārstības. Lielākās dzīvokļu cenu izmaiņas novērojamas Juglā, kur tās šogad palielinājās par vairāk nekā 4 %. Arī Imantā un Ķengaragā pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par vairāk nekā 3 %. Citos mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 2 %. Vismazākās dzīvokļu cenu izmaiņas vērojamas dārgākajā un lētākajā mikrorajonā – attiecīgi Teikā un Bolderājā. Bolderājā šogad vidējā cena pat nedaudz samazinājās.

Augustā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 863 EUR/m². Cenas bija par vidēji 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. augustā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m².

Augustā trīsistabu dzīvokļu cenās netika novērotas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās vienistabas (+0,1 %), divistabu dzīvokļiem (+0,1 %) un četrstabu dzīvokļiem (+0,1 %). Kopš gada sākuma visvairāk palielinājās divistabu dzīvokļu cena (+1,9 %).

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2024											2025								
1 istaba	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927	928	933	933	934
2 istabas	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870	872	873	874
3 istabas	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830	831	831	831
4 istabas	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812	813	813	814
	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, augustā dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 6 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos saruka par 5 %. Salīdzinot ar 2024. gada augustu, dzīvokļu piedāvājums kopumā mazāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits mazāks par 24 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums – mazāks par 26 %.

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits augustā bija Āgenskalnā, savukārt vismazākais – Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Pļavniekos (-19 %). Savukārt tikai Āgenskalnā augustā tika novērots dzīvokļu piedāvājuma pieaugums (+7 %). Teikā augustā dzīvokļu piedāvājums saglabājās jūlija līmenī.

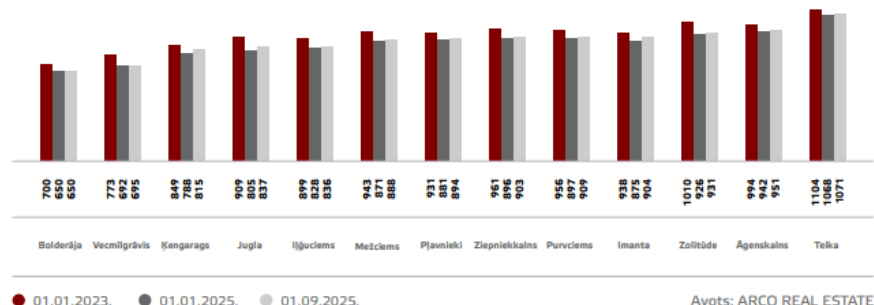
Augustā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā. Savukārt Zolitūdē piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās nebija būtisku izmaiņu. Lielākajā daļā no Rīgas lielākajiem mikrorajoniem bija gan negatīvas, gan pozitīvas cenu svārstības. Lielākais cenu palielinājums novērots Mežciemā, kur cenas mēneša laikā pieauga par 0,5 %. Vairākos mikrorajonos cenu izmaiņas augustā netika novērotas vispār. Negatīvas cenu svārstības augustā tika konstatētas Ķengaragā un Bolderājā.

Salīdzinot ar 2025. gada sākumu, 2025. gada augustā sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz palielinājās visos Rīgas lielākajos mikrorajonos, izņemot Bolderāju. Arī salīdzinot ar 2024. gada sākumu, dzīvokļu cenās konstatētas tikai nelielas cenu izmaiņas.

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas augustā saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena nemainījās – 1071 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena augustā bija Bolderājā – 650 EUR/m², kas augustā nedaudz samazinājās.

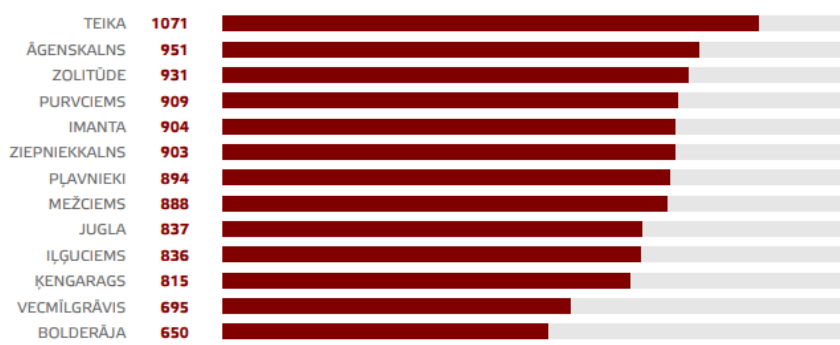
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Augustā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 55 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 30 000 līdz 42 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 29 000 līdz 44 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos

2025. gada 1. septembrī, EUR/m²



Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikai, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikai un kopš 2022.gada 21.jūlija ECB bija cēlusi procentu likmes kopumā par 4,5 procentpunktiem.

2024.gadā ECB trīs reizes ir samazinājusi procentu likmes. Tas nozīmē – Centrālā banka uzskata, ka cīņa ar inflāciju jāsāk piebremzēt. Noguldījumu iespējas uz nakti likme tika samazināta līdz 3,25%. Noguldījumu iespējas likme ir procentlikme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,4% un aizdevumu iespējas uz nakti likme – līdz 3,65%. 2025.gada janvārī Padome nolēma pazemināt trīs galvenās ECB procentu likmes par 25 bāzes punktiem. Tādējādi noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, galvenā refinansēšanas procentu likme un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme tiks pazemināta (attiecināmi līdz 2.75 %, 2.90 % un 3.15 %), sākot ar 2025. gada 5. februāri.

Procentuāli tikai aptuveni piektā daļa iedzīvotāju īpašumu var iegādāties par saviem līdzekļiem, pateicoties augstiem ienākumiem, bet pārējie izvēlas mazāku un lētāku mājokli vai lūkojas īres tirgus virzienā.

Kopumā ar augstajām mājokļu uzturēšanas, remonta un celtniecības izmaksām, tas mainījis situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Īpašumu iegāde paliek pārdomātāka, piedāvājamo objektu skaits palielinājies, potenciālo pircēju skaits samazinājies, vairāki attīstītāji "piebremzēja" projektu gaitu, dažos nekustamā īpašuma segmentos notiek cenu korekcija.

Olaines novadā un pieguļošo novadu teritorijās līdzvērtīgi tiek pārdoti ļoti reti.

Divistabu un trīsstabu dzīvokļi vienkārtīgi un divstāvu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, pēdējo trīs gadu laikā pārdoti robežās no 90 līdz 250 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību, atkarībā no atrašanās vietas, dzīvokļa platības, kvalitātes, izvietojuma mājā, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Šobrīd līdzvērtīgi dzīvokļi Olaines novadā un pieguļošo novadu teritorijās pārdošanai netiek piedāvāti.

Pašreizējā tirgus situācijā pieprasītākie ir kvalitatīvi 2 līdz 3 istabu dzīvokļi. Pieprasītākie ir dzīvokļi 2. - 4. stāvā, ar sakoptu kāpņu telpu, labu skatu pa logu, autostāvvietu, sabiedriskā transporta pieejamību, ar samērīgiem apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem. Mazāk pieprasīti ir neremontēti dzīvokļi, ar novietojumu 1.stāvā vai 5. - 6.stāvā, ja nav lifta.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

3.5. Īpašumu tirgus vērtības aprēķins

Šī vērtējuma autors analizējis datus par notikušiem līdzvērtīgu dzīvokļu pirkšanas – pārdošanas darījumiem Olaines novadā un pieguļošo novadu teritorijās (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv) un pašlaik esošo līdzvērtīgu dzīvokļu piedāvājumu.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 53,8 m².

- Pēternieki 70 – 12, Pēternieki, Olaines pag., Olaines nov. (kad.nr.8080 900 1593) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1969.gadā celtā 2-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 42,2 m² (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā dzīvokļa apdare apmierinošā stāvoklī, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete un duša dzīvoklī, nomainītas komunikācijas, uzstādīti jauni logi, pārdots 2023.gada jūlijā, darījuma summa 10 500 EUR, jeb 248,8 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 42,2 m², prasīja 13 000 EUR.



CENU BANKA

CenasJaur

Doties atpakaļ

Pievienot salīdzināšanai

Pēternieki 70 - 12, Pēternieki, Olaines pag., Olaines nov.

DzīvoklisKarte

Darījuma informācija

Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m²	Ārtelpas	Cena	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Domājams daļas
19/07/2023	1650931	80809001593	2/2	2	42.2	0.0	EUR 10 500	249	249	Telpām 1/1Būvei 422/5267Zemei 422/5267

Informācija

Studinājumi3

Darījumi3

Attēli

Karte

Darījuma informācija

ID	1650931
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	19/07/2023
Reģistrācijas datums	21/07/2023
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

Platība	5677 m²
Aptūves laukums	3761 m²
Tilpums	2,049 m³
Stāvi	2
Fiziskais nolikums	55%
Uzcelšanas gads	1969
Būves kadastra apzīmējums	80800110412001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	80800110412001
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	422/5267
Būves ārlietu materiāls	2908 - Silikātsķieģeļi

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	42.2 m²
Iekšējai platība	42.2 m²
Ārtelpas	0.0 m²
Istaba	2
Stāvs	2/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	80800110412001012
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	80800110412
Zemes gabala dom. daļas	422/5267
Platība	63.3 m²
NĪLM	702 (790 m²)

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Egles – 6, Jaunpēternieki, Cenu pag., Jelgavas nov. (kad.nr.5444 900 0897) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1969.gadā celtā 2-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 46,8 m² (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare apmierinošā stāvoklī, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete un vannas istaba dzīvoklī, malkas apkure, pārdots 2023.gada jūlijā, darījuma summa 4 100 EUR, jeb 87,6 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 46,8 m², pārdeva pašvaldība.

CENU BŒKA

← Doties atpakaļ

+ Pievienot salīdzināšanu

Egles - 6, Jaunpēternieki, Cenu pag., Jelgavas nov.

Dzīvoklis | Kšģeģģ

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājāmās daļas

Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	Lekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
12/07/2023	1668714	54449000897	2/2	2	46.8	0.0	4100	88	88	1/1 36/271 36/271

Informācija

Darījumi 2

Attēls

Karte

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Zemes informācija

ID

Darījuma tips

Darījuma datums

Reģistrācijas datums

Pārdevēja tips

Pircēja tips

1668714

Pārdod

12/07/2023

14/08/2023

Valsts vai pašvaldība

Fiziska persona

Būves informācija

Darījuma informācija

Zemes informācija

Platība

Apgbūves lūkums

Tilpums

Stāvi

Fiziskais nolietojums

Uzcēlšanas gads

Būves kadastra apzīmējums

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

Būves veids

Būves daļas

Būves ārlietu materiāls

372.6 m²

251.0 m³

1394 m³

2

30%

1969

54440040051001

54440040051001

Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (T122)

36/271

2906 - Silikātķieģeļi

Dzīvokļa informācija

Zemes informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

Platība

Iekštelpu platība

Ārtelpas

Istabas

Stāvs

Telpu grupas kadastra apzīmējums

Telpu grupas lietošanas veids

Telpu grupas daļas

0/1

46.8 m²

46.8 m²

0.0 m²

2

2/2

54440040051001006

Daudzdzīvokļu

1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

Zemes gabala dom. daļas

Platība

NILM

54440040051

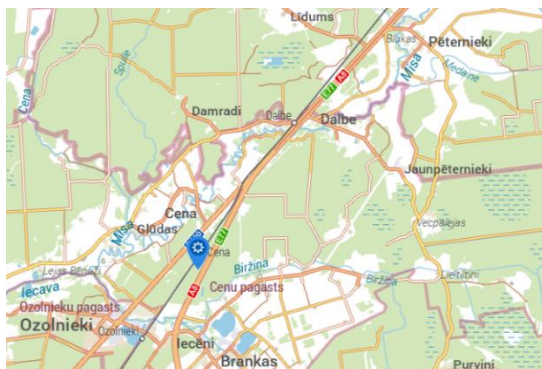
36/271

225.8 m²

701 (1700 m²)

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Zemzari – 5, Cenu pag., Jelgavas nov. (kad.nr.5444 900 0211) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1966.gadā celtā 2-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 53,0 m² (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare apmierinošā stāvoklī, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete dzīvoklī, malkas apkure, pārdots 2023.gada augustā, darījuma summa 7 000 EUR, jeb 132,1 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 53,0 m².



CENU BANKA

←

Doties atpakaļ

Cenas

Zemzari - 5, Cenu pag., Jelgavas nov.

Dzīvoklis

Kieģeļi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istabas

Platība, m²

Ārējais

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvni

Zemei

30/08/2023

1670181

54449000211

1/2

2

53.0

0.0

7 000

132

132

1/1

530/4079

530/4079

Informācija

Darījumi 3

Attēli

Karte

Darījuma informācija

ID

Darījuma tips

Darījuma datums

Reģistrācijas datums

Pārdevēja tips

Pircēja tips

1670181

Pārdošana

30/08/2023

01/09/2023

Fiziska persona

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

Apbūves laukums

Tilpums

Stāvi

Fiziskais nolietojums

Uzcelšanas gads

Būves kadastra apzīmējums

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

Būves veids

Būves daļas

Būves āršiemu materiāls

443.5 m²

298.5 m²

1762 m³

2

40%

1966

54440020143001

54440020143002, 54440020143001

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

530/4079

2908 - Silikātsķieģeļi

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

Platība

Iekšējais platība

Ārējais

Istabas

Stāvs

Telpu grupas kadastra apzīmējums

Telpu grupas ietilpošanas veids

Telpu grupas daļas

0/1

53.0 m²

53.0 m²

0.0 m²

2

1/2

54440020143001005

Daudzdzīvokļu

1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

Zemes gabala dom. daļas

Platība

NILM

54440020143

530/4079

2391 m²

701 (1840 m²)

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Asari – 2, Plakanciems, Ķekavas pag., Ķekavas nov. (kad.nr.8070 900 2393) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1923.gadā celtā 2-stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 45,2 m² (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare labā stāvoklī, ūdens un kanalizācijas nav, tualete laukā, malkas apkure, pārdots 2024.gada martā, darījuma summa 8 000 EUR, jeb 177,0 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 45,2 m².



CENĻU BANKA

Doties atpakaļ

Prevenot salīdzinā

Asari - 2, Plakanciems, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Dzīvoklis | Koka materiāls

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams daļas

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istabas

Platība, m²

Ārtelpas

Cena

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvei

Zemei

21/03/2024

1829265

80709002393

1/2

2

45.2

0.0

8 000

177

177

1/1

226/611

226/611

Informācija

Darījumi

Attēli

Karte

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Būves informācija

ID

Darījuma tips

Darījuma datums

Reģistrācijas datums

Pārdevēja tips

Pircēja tips

Platība

Apbūves laukums

Tilpums

Stāvi

Fiziskais nolikums

Uzcelšanas gads

Būves kadastra apzīmējums

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

Būves veids

Būves daļas

Būves ārējo materiāls

1829265

Pārdod

21/03/2024

04/04/2024

Fiziska persona

Fiziska persona

122.2 m²

109.7 m²

448 m³

2

60%

1923

80700130083001

80700130083004, 80700130083003, 80700130083002, 80700130083001

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

226/611

243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi

Dzīvokļa informācija

Zemes informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

Platība

Iekšējo platība

Ārtelpas

Istabas

Stāvs

Telpu grupas kadastra apzīmējums

Telpu grupas lietošanas veids

Telpu grupas daļas

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

Zemes galvenā dom. daļas

Platība

NĪLM

0/1

45.2 m²

45.2 m²

0.0 m²

2

1/2

80700130083001002

Daudzdzīvokļu

1/1

80700130083

226/611

1 848.4 m²

601 (5000 m²)

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4				
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Vectīreļi 54-11, Grēnes, Olaines pag.	Pēternieki 70-12, Pēternieki, Olaines pag.	Egles 6, Jaunpēternieki, Cenu pag.	Zemzari-5, Cenu pag.	Asari-2, Plakanciems, Ķekavas pag.				
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	070.2023.	07.2023.	08.2023.	03.2024.				
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	10,500	4,100	7,000	8,000				
Dzīvokļa platība bez ārtelpām, m ²	53.8	42.2	46.8	53.0	45.2				
Dzīvokļa ārtelpu platība, m ²	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0				
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m ²		248.8	87.6	132.1	177.0				
Zemes daļa īpašumā	ir	ir	ir	ir	ir				
Korekcijas par tehnisko stāvokli, darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-15%	-37.32	-10%	-8.76	-10%	-13.21	-20%	-35.40
Darījuma apstākļi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Darījuma laiks		5%	12.44	5%	4.38	5%	6.60	2%	3.54
Kopējā korekcija		-10%	-24.88	-5%	-4.38	-5%	-6.60	-18%	-31.86
Atbilstoši tehniskajam stāvoklim, darījumu apstākļiem un laikam koriģētā 1 kv.m cena, EUR		211.5		92.0		138.7		145.1	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Atrašanās vieta		0%	0.00	10%	8.32	-5%	-6.27	10%	14.51

- novietojums novada teritorijā		0%	0.00	5%	4.16	-5%	-6.27	5%	7.26
- infrastruktūras nodrošinājums		0%	0.00	5%	4.16	0%	0.00	5%	7.26
Pieklūšanas iespējas		-5%	-11.20	-5%	-4.16	-5%	-6.27	-5%	-7.26
Dzīvokļa platība		-5%	-11.20	-5%	-4.16	0%	0.00	-5%	-7.26
Ēkas konstruktīvais risinājums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	15%	21.77
Ēkas tehniskais stāvoklis		-5%	-11.20	-5%	-4.16	-5%	-6.27	0%	0.00
Izvietojums mājā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Labiekārtojums		-20%	-44.79	-20%	-16.65	-20%	-25.09	0%	0.00
Zemes daļa īpašumā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apkārtējās vides kvalitāte		-5%	-11.20	-5%	-4.16	-5%	-6.27	-5%	-7.26
Kopējā korekcija		-40%	-89.57	-30%	-24.97	-40%	-50.19	10%	14.51
Salīdzināmo objektu 1 m² korigēta vērtība, EUR		134.4		58.3		75.3		159.6	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	107								
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		5,800							

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 107 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 53,8 m², bez ārtelpu platības. Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 5 800 EUR.

Šobrīd līdzvērtīgi dzīvokļi Olaines novadā un pieguļošo novadu teritorijās pārdošanai netiek piedāvāti.

3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība

Īpašumu pārdodot piespiedu kārtā, darbojas papildus riski, kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju,
- fiziskā stāvokļa risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju detalizēti iepazīties ar ēku un būvju fizisko stāvokli, nepieciešamības gadījumā pieaicinot būvekspertus,
- laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt,
- finansēšanas faktors, nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtinā iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu,
- papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.
- pastāvošā tirgus tendenču faktors, kas piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtējamo īpašumu būtiski pastiprina.

Minēto risku kopums ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas, līdz ar to arī izsoles sākumcenu.

Analizējot minēto risku kopumu attiecībā uz vērtējamo īpašumu, šī vērtējuma autors uzskata, ka piespiedu pārdošanai iepriekš aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība samazināma 40 % apjomā, ko veido:

- | | |
|-------------------------------------|------|
| - tirgus ekspozīcijas risks | 15 % |
| - fiziskā stāvokļa risks | 5 % |
| - laika un nenoteiktības faktors | 5 % |
| - finansēšanas faktors | 5 % |
| - papildus izmaksu faktors | 5 % |
| - pastāvošā tirgus tendenču faktors | 5 % |

Pie šādiem nosacījumiem vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta (noapaļojot) 3 500 EUR.

4. Kopsavilkums

Dzīvokļa "Vectīreļi 54" – 11, Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov. (kadastra Nr.8080 900 1683) un kopīpašuma 5380/51740 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra Nr.8080 003 0057) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 25.septembrī aprēķināta **5 800 EUR** (Pieci tūkstoši astoņi simti euro).

Dzīvokļa "Vectīreļi 54" – 11, Grēnēs, Olaines pag., Olaines nov. (kadastra Nr.8080 900 1683) un kopīpašuma 5380/51740 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra Nr.8080 003 0057) piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta **3 500 EUR** (Trīs tūkstoši pieci simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena).

Aprēķinātās īpašuma vērtības varētu būt spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,
- secinājumus pamatoti ar manu personīgo pieredzi,
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr. 88)

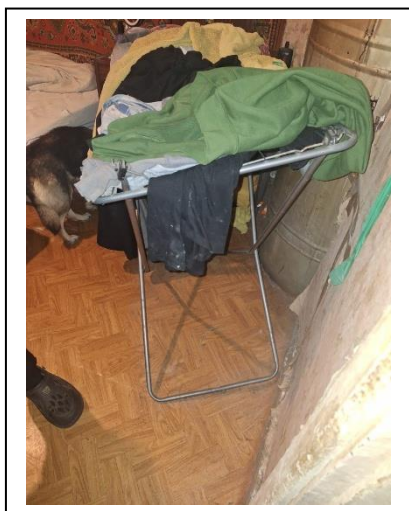
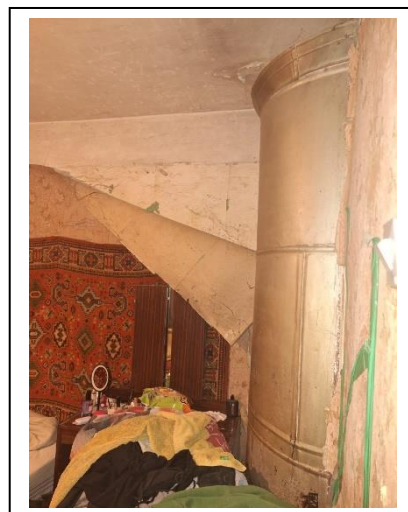
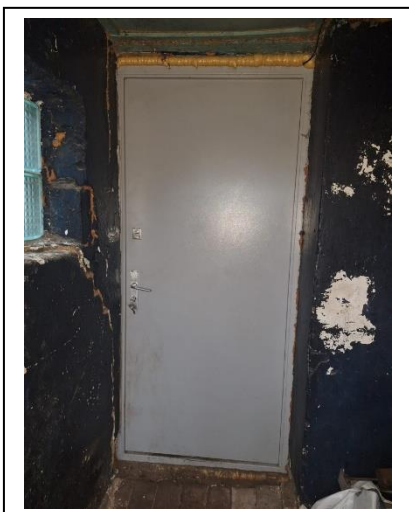
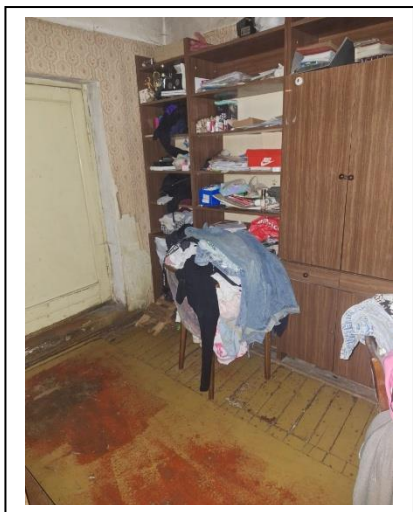
Ģirts Kļaviņš

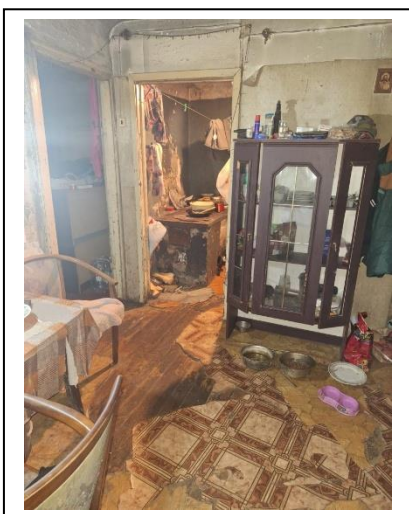
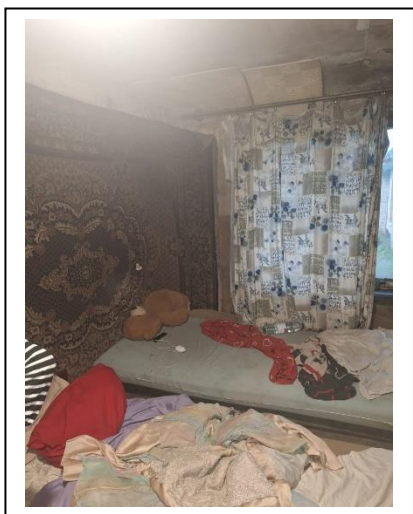
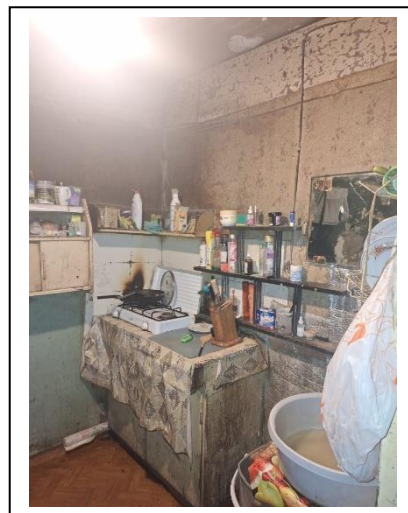
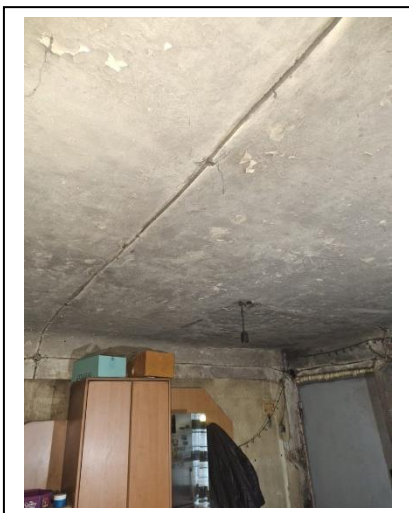
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARALSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU

Skati uz dzīvojamo māju

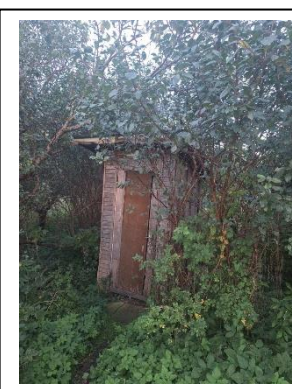


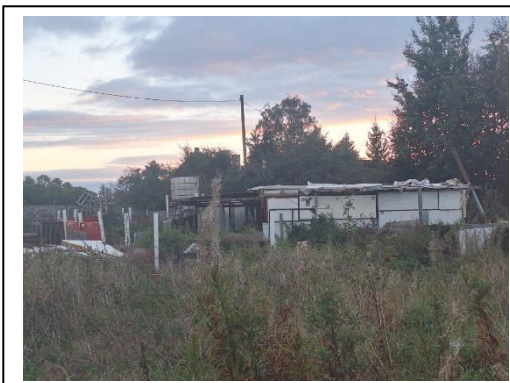
Dzīvokļa telpu iekšskati





Māja un teritorija ap māju





9/24/25, 3:39 PM

about:blank

RĪGAS RAJONA TIESA**Olaines pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000193526 11****Kadastra numurs: 8080 900 1683****Nosaukums: Vectīreļi 54 dz.11****Adrese: "Vectīreļi 54" - 11, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 11. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8080 003 0057). Žurn. Nr. 300002033156, lēmums 18.05.2007, tiesnesis Helmutis Naglis	5380/51740	53.8 m²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: ALEKSANDRA TRIVOŽENKOVA, personas kods	1	
1.2.	Pamats: 1995. gada 25. augusta vienošanās, 2006. gada 21. novembra vienošanās par zemes nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002033156, lēmums 18.05.2007, tiesnesis Helmutis Naglis		
2.1.	Persona: ALEKSANDRA TRIVOŽENKOVA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: MĀRIS VANAGS, personas kods	1	
2.3.	Pamats: 2007.gada 3. jūlija pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300002138205, lēmums 30.07.2007, tiesnese Velta Karzone-Kere		5,000.00 LVL
3.1.	Persona: MĀRIS VANAGS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: SIA "Leflers K", nodokļu maksātāja kods 40003956131.	1	
3.3.	Pamats: 2008.gada 5. augusta dāvinājuma līgums. Žurn. Nr. 300002508624, lēmums 19.08.2008, tiesnesis Dainis Šaicāns		
4.1.	Persona: SIA "Leflers K", reģistrācijas numurs 40003956131. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: AINĀRS SAZANOVS, personas kods	1	
4.3.	Pamats: 2016.gada 13.jūlija Pirkuma līgums.		3,600.00 EUR

about:blank

1/3

9/24/25, 3:39 PM

about:blank

	Žurn. Nr. 300004402690, lēmums 15.08.2017, tiesnesis Helmutis Naglis		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - vērsta 28854.36 EUR un likumisko 6% piedziņa. Piedzinējs: BIGBANK AS, reģistrācijas Nr.10183757 Igaunijā. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2025.gada 28.maija nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2025.gada 17.aprīlī izdots raksts lietā Nr. C33538124, C-1954-25. Žurn. Nr. 300008331609, lēmums 29.05.2025, tiesnese Sandra Zeire		
1.2.	Atzīme - vērsta 2029.80 EUR piedziņa un tiesības saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: SIA "B2 Impact", reģistrācijas numurs 40003255604. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2025.gada 10.jūlija nostiprinājuma lūgums, Latgales rajona 2025.gada 11.jūnija tiesas lēmums lietā Nr. 3-12/06978-25. Žurn. Nr. 300008360201, lēmums 16.07.2025, tiesnese Ināra Zariņa		
2.1.	Atzīme - vērsta 909.27 EUR piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "LATEKO LĪZINGS", reģistrācijas numurs 40003366651.		
2.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2025.gada 11.jūlija nostiprinājuma lūgums, Vidzemes rajona tiesas 2025.gada 14.maija lēmums lietas arhīva Nr.3-12/06549-25. Žurn. Nr. 300008361555, lēmums 17.07.2025, tiesnese Indra Kreicberga		
3.1.	Atzīme - vērsta 1538.37 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: OŪ "AKTIVA FINANCE GROUP", reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā.		
3.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2025.gada 6.augusta nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2025.gada 16.jūlija izpildu raksts Nr.08397870, lietā Nr. C33286625. Žurn. Nr. 300008379520, lēmums 28.08.2025, tiesnese Jolanta Līvena		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: Legal Balance, SIA, reģistrācijas numurs 40203125480. Pamats: Rīgas rajona tiesas Siguldā 2025.gada 26.augusta izpildu raksts lietā Nr.C33368325, Rīgas rajona tiesas Siguldā 2025.gada 19.jūnija spriedums lietā Nr. C33368325.		618.72 EUR
1.2.			

about:blank

2/3

9/24/25, 3:39 PM

about:blank

	Žurn. Nr. 300008378741, lēmums 27.08.2025, tiesnese Ināra Kuzņecova		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa

about:blank

3/3

9/30/25, 1:23 PM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80809001683	-	53,8 m ²	100000193526	11	Olaines pagasts, Olaines novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80800030057001011	"Vectīreļi 54" - 11, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	13.03.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	53,8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	53,8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	53,8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	34
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	19,8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,5	-	-	10,4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,5	-	-	7,9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,5	-	-	15,7	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,5	-	-	2,9	-
5	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,5	-	-	2,5	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,5	-	-	11,2	-

9/30/25, 1:23 PM

Ekrānizdruka

7	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	3.2	-
Reģistrētie labiekārtojumi								
Labiekārtojuma veids			Apjoms (ja tāds ir)		Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)			
Apkure								
Elektroapgāde								

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

9/30/25, 1:24 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80800030057001	522/2587	"Vectīreļi 54", Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	536.7
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1953
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	11.10.2010

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	536.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	517.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	517.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	517.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	302.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	214.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	19.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	19.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	17
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80800030057001001	"Vectīreļi 54" - 1, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001002	"Vectīreļi 54" - 2, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001003	"Vectīreļi 54" - 3, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001004	"Vectīreļi 54" - 4, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001005	"Vectīreļi 54" - 5, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001006	"Vectīreļi 54" - 6, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

9/30/25, 1:24 PM

Ekrānizdruka

80800030057001007	"Vectīreļi 54" - 7, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001008	"Vectīreļi 54" - 8, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001009	"Vectīreļi 54" - 9, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001010	"Vectīreļi 54" - 10, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001011	"Vectīreļi 54" - 11, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001012	"Vectīreļi 54" - 12, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001013	"Vectīreļi 54" - 13, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127
80800030057001901	-
80800030057001902	-
80800030057001903	-
80800030057001904	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	699.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1915.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1953
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1953
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1953
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1953

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

9/30/25, 1:25 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80800030057	522/2587	"Vectīreļi 54", Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.4500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80800030057001	522/2587	"Vectīreļi 54", Grēnes, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.4500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1300
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	1.2200
Zemes zem ceļiem platība:	0.1000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	1.4500	ha

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

	LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA	 EN ISO/IEC 17024 53-290
LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS		
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS		
NR. 88		
<i>Girts Klaviņš</i>		
vārds, uzvārds		
050765-10000		
personas kods		
<i>Nekustamā īpašuma vērtēšana</i>		
sertificējamā darbība		
Darbība sertificēta no		
2005. gada 21. jūnija		
datums		
Sertifikāts piešķirts		
2025. gada 22. jūnijā		
datums		
Sertifikāts derīgs līdz		
2030. gada 21. jūnijam		
datums		
		
	<i>Dainis Fonsts</i>	
	LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors	
Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 29. septembra noteikumiem Nr.559		