

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
**Ventspils novada Ugāles pagastā,
“Modes” - 6**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ventspils novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 29. augusts

Ventspils novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagastā

“Modes” - 6, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9870 900 0524	Ugāles pagasta ZG nodalījums:	100000941306 6
Daudzdzīvokļu mājas kad.apz.:	9870 003 0057 001		
Domājamās daļas no būves:	746/3539		
Zemes kadastra apzīmējums:	9870 003 0115		
Domājamās daļas no zemes:	746/3539		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ventspils novada pašvaldība
------------	-----------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	2/2	Kopējā platība:	74,6 m ²
Istabu skaits:	3	Ēkas sērija:	Akmens mūra ēka
Pārbūves:	Netika konstatētas.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	29.08.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tās elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Marika Galvanovska	Vērtētāja tel. nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 29. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto tirgus vērtību izmantotu dzīvokļa atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 29. augustā ir
3 100 EUR (trīs tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

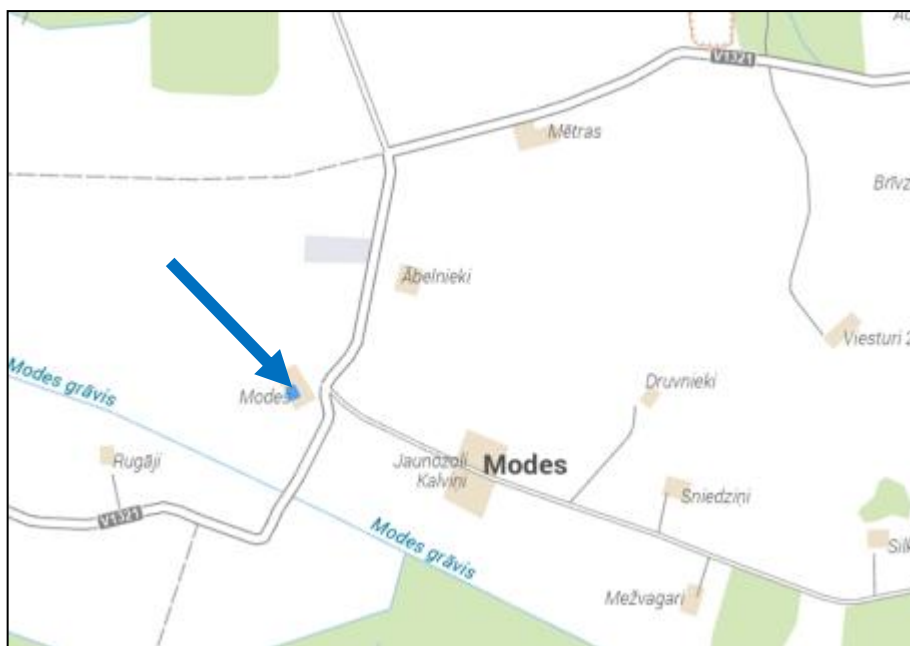
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 5 lapas;
3. pielikums	Dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots:

balticmaps.eu

Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Ugāles pagasta ciemā Modes 3,5 km attālumā no Ugāles pagasta centra, kuru šķērso valsts autoceļš A10 (Rīga – Ventspils). Dzīvojamās ēkas apkārtni veido lauksaimniecības zemes platības, pa piebraucamo vietējo auto ceļu zemas intensitātes auto satiksme. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamais vietējais autoceļš (V1321 Ugāle – Modes – Māteri). Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir daļēji apmierinoša, visi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības, izglītības iestādes u.c.) izvietoti Ugālē 3,5 km attālumā, kur arī pieejams sabiedriskais transports. Attālums līdz Ventspils pilsētai apmēram 34 km. Īpašuma atrašanās vieta ir daļēji apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
akmens mūra ēka	2	1930.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	akmens mūris	apmierinošs
sienas:	koka karkasa, akmens mūris	apmierinošs
pārsegumi:	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	apmierinošs
jums:	azbestcimenta loksnes	neapmierinošs
ārdurvis:	koka	apmierinošs
kāpņu telpa:	neremontēta	apmierinošs
Piezīmes:	2.stāvā esošajiem diviem dzīvokļiem pie griestiem ir novērojama mitruma uzkrāšanās.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība				
3	2/2	74,6 m ²				
Dzīvokļa izvietojums ēkā:						
Dzīvoklis atrodas 2. stāvā, telpās pietiekama insolācija.						
Labiekārtojums:						
Dzīvoklim pievadītas komunikācijas – centralizēts pieslēgums elektroapgādei, vietējais pieslēgums – aukstā ūdens apgādei, apkurei – krāsns un virtuves plīts. Dzīvoklī nav izbūvētas kanalizācijas komunikācijas, citviet daudzdzīvokļu ēkā kanalizācijas sistēma ir izbūvēta un pieejama.						
Plānojums:						
Dzīvokli veido divas dzīvojamās istabas, gaitenis un virtuve. Griestu augstums ~ 2,6 m.						
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:						
Dzīvokļa telpu apdare ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.						
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.						
Nr.	Izmantošana	Grīdas	Sienas	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	Koka dēļu 3	Tapetes / krāsojums 3	Krāsojums 2	Koka 3	Koka 3
2	Istaba	Koka dēļu /paklājs 2	Tapetes / krāsojums 3	Krāsojums 2	Koka 3	Koka 3
3	Istaba	Paklājs 3	Tapetes / krāsojums 3	Krāsojums 2	Koka 3	Koka 3
4	Virtuve	Koka dēļu 3	Tapetes 3	Krāsojums 3	Koka 3	Koka 3
5	Gaitenis	Koka dēļu 3	Tapetes / krāsojums 2	Krāsojums 3	-	Koka 3

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagastā
“Modes”- 6, novērtējums*

Novērtējamā Objekta fotoattēli



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku



Kāpņu telpa



Skats uz ieejas durvīm dzīvoklī



Gaitenis



Virtuve

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagastā
“Modes”- 6, novērtējums*



Virtuve



Istaba nr.3



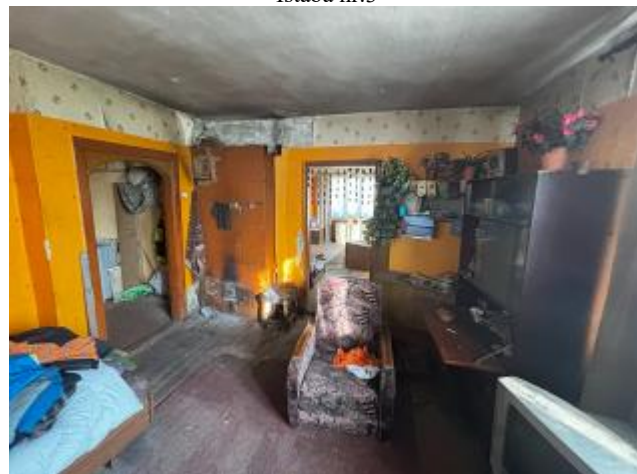
Istaba nr.3



Istaba nr.3



Istaba nr.2



Istaba nr.2

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagastā
“Modes”- 6, novērtējums*



Istaba nr.1



Istaba nr.1



Ūdens uzkrāšanās radīti bojājumi griestos

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss eksponēcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, dzīvokļa atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējo mēnešu laikā Latvijas mājokļu tirgū vērojams būtisks aktivitātes pieaugums, ko galvenokārt sekmējusi sešu mēnešu EURIBOR likmes samazināšanās no vairāk nekā 4 % līdz nedaudz virs 2 %. Šī tendence ir tieši saistīta ar Eiropas Centrālās bankas (ECB) monetārās politikas maiņu, un tirgus analītiķi prognozē EURIBOR stabilizāciju 1,75–2,0% robežās tuvākajos mēnešos. Šis samazinājums būtiski ietekmējis aizņēmēju maksāspēju – piemēram, 140 000 EUR hipotekārais kredīts ar 30 gadu termiņu, samazinoties likmei par 2 procentpunktiem, rada ikmēneša ietaupījumu aptuveni 180 EUR apmērā. Šāda samazinājuma tiešā ietekme ir veicinājusi pircēju atgriešanos tirgū, īpaši attiecībā uz energoefektīvu mājokļu segmentu.

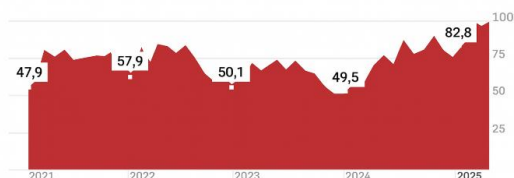
Statistika apstiprina tirgus atdzīvošanos: 2025. gada pirmajā pusgadā Latvijā reģistrēts 21% pieaugums hipotekāro kredītu līgumu skaitā, salīdzinot ar attiecīgo periodu iepriekšējā gadā, un kopējais izsniegto kredītu apjoms pat pārsniedzis 2022. gada pirmā pusgada rādītājus – tātad periodu pirms EURIBOR straujā kāpuma. Vidējā aizdevuma summa pieaugusi līdz 92 503 EUR, kas ir par 12% vairāk nekā pērn, savukārt kopējā izsniegtā summa – par 28,7%. Īpaši izteikts pieaugums vērojams “zaļo” hipotekāro kredītu segmentā, kur noslēgto līgumu skaits audzis par 145%, atspoguļojot pieaugošo interesi par energoefektīviem jaunajiem mājokļiem.

Apskatot 2-istabu dzīvokļu pārdevumus padomju laika mājās pēdējā gada laikā, Ventspils novadā tika konstatēti 54 pārdevumi cenu robežās no 500 EUR līdz pat 26 000 EUR jeb no 9 EUR/m² līdz 479 EUR/m². *Avots: www.cenubanka.lv.*

Apskatot aktuālos piedāvājumus Ventspils novadā, tai skaitā Ventspils pilsētā, tika konstatēti aptuveni četrdesmit divistabu dzīvokļi padomju perioda daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. To piedāvājuma cenas svārstās robežās no 4 200 EUR līdz 55 000 EUR, kas atbilst 117 EUR/m² līdz 1 167 EUR/m² (avots: ss.lv).

Dzīvokļu tirgus cenu amplitūdu galvenokārt nosaka konkrētā īpašuma tehniskais un vizuālais stāvoklis, dzīvojamās mājas atrašanās vieta pilsētas struktūrā, pieejamās ārtelpas (piemēram, balkons vai lodžija), kā arī mājas koplietošanas telpu un inženiertehnisko komunikāciju nolietojuma pakāpe. Būtisku ietekmi uz cenu var atstāt arī dzīvokļa stāvs, ēkas sērija, autostāvvietas pieejamība un tuvumā esošā infrastruktūra.

JAUNIE KREDĪTI MĀJSAIMNIECĪBĀM MĀJOKĻA IEGĀDEI



Avots: Ls Banka

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Ugāles pagastā.

Negatīvie:

- ēka nav renovēta;
- vietām griestos krājas ūdens;
- dzīvoklis ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem, kuriem nav spēkā īres līgumi, pirms karu laika ēkā Ugāles pagastā un visā Ventspils novadā.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	"Modes" - 6, Ugāles pag., Ventspils nov.	Rūpnīcas iela 3 - 28, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.	Bērziņi - 2, Ugāles pag., Ventspils nov.	Lonastes stacija - 2, Ances pag., Ventspils nov.			
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	3 000	2 000	1 950			
Darījuma laiks		03.2024.	12.2023.	08.2024.			
Istabu skaits	3	3	1	2			
Projekts (sērija)	Akmens mūra	Specprojekts	Koka	Koka			
Stāvs	2/2	5/5	1/1	1-2/2			
Iekštelpu platība, m²	74.6	59.7	43.6	52.1			
Ārtelpu platība, m²	0.0	2.6	0.0	0.0			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs			
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	----	50	46	37			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 50		EUR 46		EUR 37	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		labāk	-3%	sliktāk	3%	sliktāk	3%
Ēkas sērija, arhitektūra		labāks	-3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		labāk	-5%	sliktāk	10%	sliktāk	10%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		labāk	-16%	sliktāk	13%	sliktāk	13%
Koriģētā m² vērtība		EUR 42		EUR 52		EUR 42	

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagastā
“Modes”- 6, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
Iekštelpu platība		mazāka	-4.5%	mazāka	-9.3%	mazāka	-6.8%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		sliktāks	2%	sliktāks	2%	labāks	-2%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		labāks	-7%	labāks	-7%	labāks	-7%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons u.c.)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-9.5%	labāk	-14.3%	labāk	-15.8%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 38		EUR 44		EUR 36	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-25%		-1%		-3%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 12		-EUR 1		-EUR 2	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 37		EUR 45		EUR 36	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 236		EUR 1 974		EUR 1 896	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 37		EUR 45		EUR 36	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.30		0.40		0.30	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (patiesā vērtība)		EUR 40					
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR		EUR 3 004					

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 004.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās dzīvokļa novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 000**.

SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagastā, “Modes” - 6, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2025. gada 29. augustā ir
3 000 EUR (trīs tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

4. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

5. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

KURZEMES RAJONA TIESA

Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000941306 6

Kadastra numurs: 9870 900 0524

Adrese: "Modes" - 6, Ugāles pag., Ventspils nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnostas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 6.		74.6 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 98700030057001).	746/3539	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 98700030115).	746/3539	
Žurn. Nr. 300008295549, lēmums 10.04.2025, tiesnese Evika Klēpe			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnostu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Ventspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000052035.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 19.marta Ventspils novadadomes Pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas un mantas atsavināšanas komisijas sēdes lēmums- protokols Nr. 5.		
Žurn. Nr. 300008295549, lēmums 10.04.2025, tiesnese Evika Klēpe			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			

IZRAKSTS

VALSTS ZEMES DIENESTS ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums

98700030057001

Dzīvojamā māja

ADRESE: Ventspils nov.,
Ugāles pag.,
"Modes"

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: R. Kašs
Izpildes datums: 18.07.2024.

[..]

Telpu grupa
Ventspils novads,
Ugāles pagasts,
"Modes" - 6
kadastra apzīmējums
98700030057001006

Telpu grupas apsekošanas datums: 11.09.1975.

1.Telpu grupas eksplikācija

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....98700030057001006

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Ekspluatācija pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	21.4	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	21.2	Nav
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	9.9	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	12.2	Nav
5	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	9.9	Nav

Kopējā platība (m²):.....74.6

[illegible]

Dokumenta oriģinālu 2024.gada 20.augustā
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu parakstīja
Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Klientu apkalpošanas konsultante
S. Grundane

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Arhīva daļas arhīviste
Antra Siņavska



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
98709000524	-	74.6 m²	100000941306	6	Ugāles pagasts, Ventspils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1784	19.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2138	19.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1784	19.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2138	19.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
98700030057001006	"Modes" - 6, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	11.09.1975
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
98700030115	"Modes", Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615	746/3539

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
98700030057001	"Modes", Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615	746/3539	-

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ugāles pagasta zemesgrāmata	10.04.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.03.2025	1.2-1/IZ845	Ventspils novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	05.03.2025	1.2-4/IZ843	Ventspils novada pašvaldība

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
98700030057001	0/1	"Modes", Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615

Pazieme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	376.3
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.07.2024

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7942	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7534	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	376.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	353.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	353.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	351.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	239.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	111.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.8
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	22.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	20.3
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	2.1

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	8
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	14.08.2024

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
98700030057	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Modes	1.78 ha	100000941306	-	Ugāles pagasts, Ventspils novads

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
98700030057001001	"Modes" - 1, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615
98700030057001002	"Modes" - 2, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615
98700030057001003	"Modes" - 3, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615
98700030057001004	"Modes" - 4, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615
98700030057001005	"Modes" - 5, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615
98700030057001006	"Modes" - 6, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615
98700030057001007	-
98700030057001008	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	259.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	8.7 m	-	-
Būvtilpums	-	1489.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	06.08.2024	1.2-4/IZ2040	Ventspils novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.04.2023	1.11./IZ1220	Ventspils novada pašvaldība; p.p. Krilovskis Juris
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	13.04.2023	1.17./IZ1221	Ventspils novada pašvaldība
Sēdes protokols	17.05.1995	15	Ugāles pagasta padome
Vienošanās	08.04.1992	578	Ventspils rajona Ugāles pagasta TDP IK

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1968
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā, Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1968
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1968
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1975
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	18.07.2024
---------	------------

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

STA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"