

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Ventspils novada Ugāles pagasta
Ugālē, Rūpnīcas ielā 5-45**



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 pagasta
Ugālē, Rūpnīcas ielā 5- 45, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9870 900 0518	Ugāles pagasta ZG nodalījums:	432 45
Daudzdzīvokļu mājas kad.apz.:	9870 004 0143 001		
Domājamās daļas no būves:	5850/260400		
Zemes kadastra apzīmējums:	9870 004 0143		
Domājamās daļas no zemes:	5850/260400		

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	5/5	Kopējā platība:	61,4 m ²
Istabu skaits:	3	Ēkas sērija:	Lietuviešu projekts dzelzsbetona paneļu ēka, celta 1975.g.
Pārbūves:	- Nav.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	29.08.2024.	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 patieso 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
4 100 EUR (četri tūkstoši viens simts 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

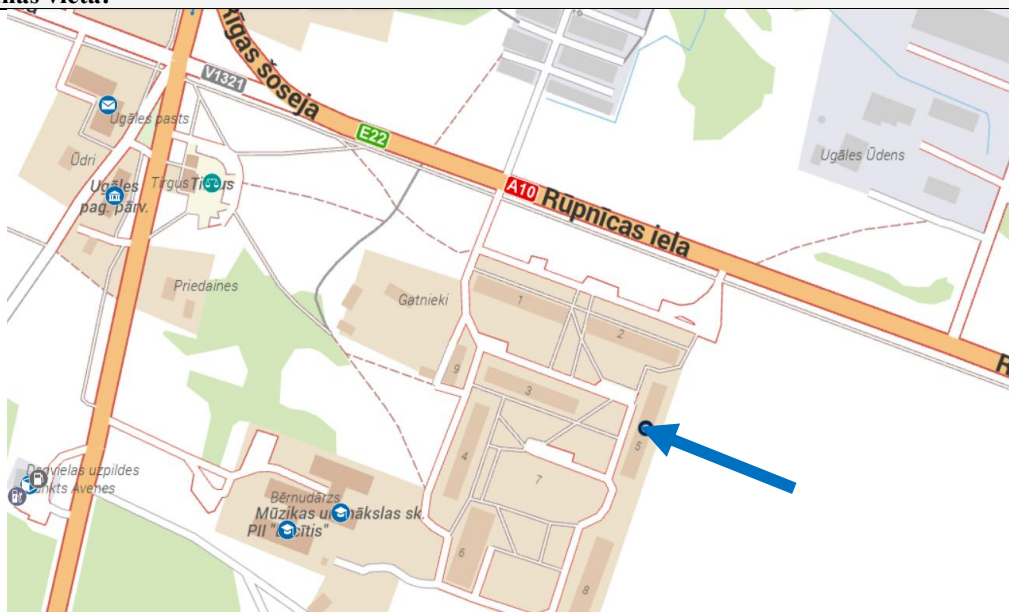
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukā	- 2 lapas;
3. pielikums	Dzīvokļa inventarizācijas lieta	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Ugālē, kvartālā, ko veido Rīgas šoseja un Rūpnīcas iela. Apkārtejo apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas dzīvojamās ēkas un publiskas nozīmes celtnes. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinoša un labā tehniskā stāvoklī, pa Rūpnīcas ielu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas asfaltētas, daļēji labā tehniskā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir laba, netālu izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības, izglītības iestādes u.c.). Pieejams sabiedriskais transports. Īpašuma atrašanās vieta ir apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
“lietuviešu projekts”	5	1975.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
sienas:	dzelzsbetona paneļi	apmierinošs
pārsegumi:	betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	apmierinošs
ārdurvis:	metāla	apmierinošs
kāpņu telpa:	veikti kosmētiskie uzlabojumi	apmierinošs

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība				
3	5/5	61.4 m²				
Dzīvokļa izvietojums ēkā:						
Dzīvoklis atrodas 5. stāvā, telpās pietiekama insolācija.						
Labiekārtojums:						
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, aukstais ūdensvads, centrālā apkure un kanalizācija.						
Plānojums:						
Dzīvokli veido trīs dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un balkons. Telpu griestu augstums - 2,5 m.						
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:						
Dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa apdare nolietojusies, nepieciešams veikt kosmētisko remontu.						
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.						
Nr.	Izmantošana	Grīdas	Sienas	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	Linolejs 3	Tapetes 3	Krāsojums 3	PVC 4	Koka 3
2	Istaba	Linolejs 3	Tapetes 3	Krāsojums 3	PVC 4	Koka 3
3	Istaba	Linolejs 3	Tapetes 2	Krāsojums 3	PVC 4	- -
4	Tualete	Linolejs 3	Tapetes 2	Krāsojums 3	- -	Koka 3
5	Virtuve	Linolejs 2	Tapetes 3	Krāsojums 3	PVC 4	- -
6	Gaitenis	Linolejs 2	Tapetes 3	Krāsojums 3	- -	Metāla 4
7	Vannas istaba	Linolejs 2	Krāsojums 2	Krāsojums 3	- -	Koka 3
8	Balkons	Betons 2	Krāsojums 2	- -	- -	PVC 4

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagasta
Ugālē, Rūpnīcas ielā 5 - 45, novērtējums*

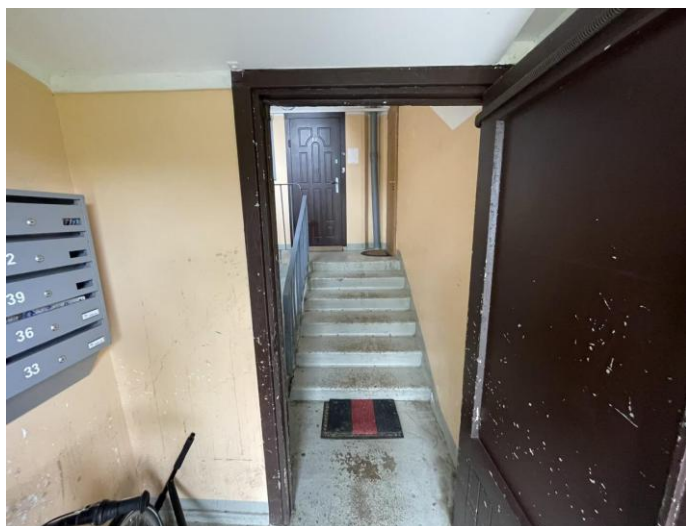
Novērtējamā Objekta fotoattēli



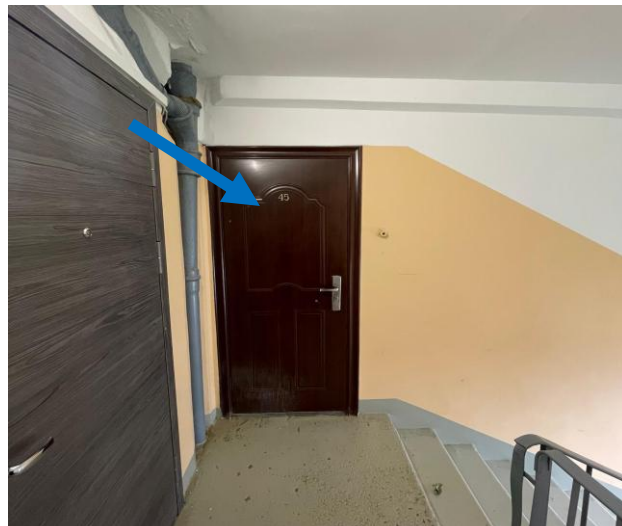
Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz ēkas ieejas durvīm



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz ieejas durvīm



Istaba nr.1



Istaba nr.2

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagasta
Ugālē, Rūpnīcas ielā 5 - 45, novērtējums*



Istaba nr.3



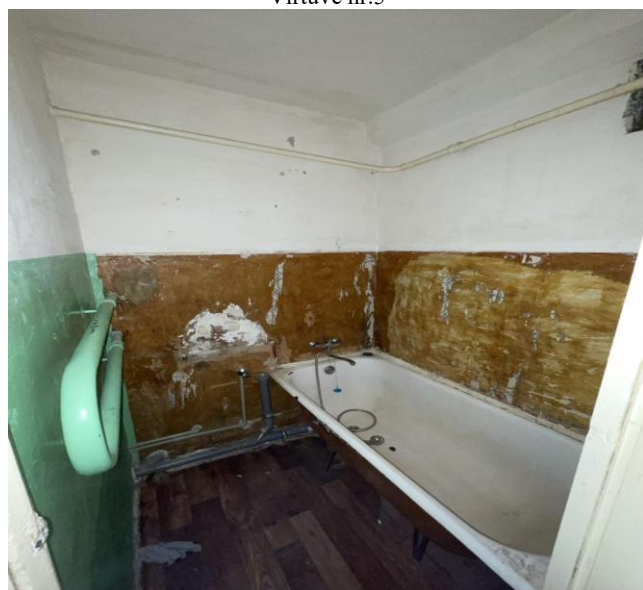
Tualete nr. 4



Virtuve nr.5



Gaitenis nr. 6



Vannas istaba nr.7



Balkons nr.8

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 ekspozīcijas 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 salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks 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 pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma patiesā 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 patiesā 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 patiesās vērtības aprēķini.

3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma patieso 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” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

2025. gada sākums Latvijas mājokļu tirgū iezīmējās ar pieaugošu aktivitāti, ko sekmēja gan ienākumu kāpums, gan pircēju pārliecības uzlabošanās. Vidējā bruto alga valstī kopš 2023. gada 1. ceturkšņa pieauga no 1462 EUR līdz 1757 EUR, kas ir aptuveni 20 % kāpums. Tomēr mājokļu cenas nav augušas tik strauji – piemēram, Rīgā jaunbūvju tirgū vidējā kvadrātmetra cena 2025. gada 1. ceturksnī bija 2355 EUR/m², kas ir tikai par 9 % vairāk nekā gadu iepriekš. Ņemot vērā, ka iedzīvotāju pirktspēja uzlabojas straujāk nekā cenu pieaugums, tirgū izveidojies īslaicīgi labvēlīgs periods īpašuma iegādei.

Laika posmā no 2015. līdz 2023. gadam mājokļu cenas Latvijā pieaugušas par 90,9%, ievērojami pārsniedzot Eiropas Savienības vidējo rādītāju – 48,1%. Tas norāda uz strauju pieprasījuma pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū, ko ietekmējuši gan zemie hipotekāro kredītu procentu likmju gadi, gan iedzīvotāju ienākumu kāpums un migrācija uz pilsētām. Latvija ir viena no piecām valstīm ar straujāko cenu pieaugumu, līdzās Lietuvai (+114,2%) un Čehijai (+111,7%).

Tajā pašā laikā Latvijas iedzīvotāji savu vecāku mājas atstāj salīdzinoši agri – vidēji 26,2 gadu vecumā, kas ir nedaudz zemāk nekā ES vidējais rādītājs. Šī tendence, apvienojumā ar augošajām mājokļu cenām, norāda uz lielu pieprasījumu pēc pieejama mājokļa jauniešiem un jaunām ģimenēm. Tomēr, ņemot vērā Eurostat datus, 17% eiropiešu dzīvo nepietiekami plašos mājokļos, kamēr 34% dzīvo pārmērīgi lielos. Latvijā – līdzīgi kā daudzviet citur – mājokļu tirgū trūkst līdzsvara starp pieejamību un atbilstošu dzīvesvietas platību.

Lai arī divas trešdaļas eiropiešu dzīvo sev piederošā mājoklī, Latvijā īpašumtiesību īpatsvars tradicionāli bijis augsts. Tomēr augošās cenas, īpaši Rīgā un tās apkārtnē, apgrūtina pirmā mājokļa iegādi jauniešiem. Dzīvokļu deficīts un relatīvi neliels istabu skaits uz vienu personu (vidēji 1.6 istabas Eiropā) aktualizē nepieciešamību pēc mērķtiecīgas mājokļu politikas arī Latvijā.

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 1,75–2,00 % robežās tuvākajos mēnešos. Šis samazinājums būtiski ietekmējis aizņēmēju maksātspēju – 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.

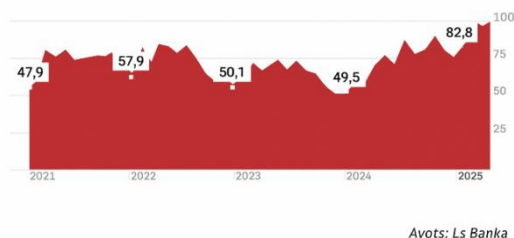
Statistika apstiprina tirgus atdzīvošanos: 2025. gada pirmajā pusgadā Latvijā reģistrēts 21 % pieaugums hipotekāro kredītu līgumu skaitā, salīdzinot ar attiecīgo periodu iepriekšējā gadā, un kopējais izsniegto kredītu apjoms pat pārsniedzis 2022. gada pirmā pusgada rādītājus – tāpat periodu pirms EURIBOR 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 dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājuma apjoms Ugālē ir salīdzinoši zems. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā vietnē www.ss.com tika konstatēts viens trīsistabu dzīvoklis “padomju laika” daudzdzīvokļu ēkā ar piedāvājuma cenu 25 000 EUR, kas atbilst aptuveni 403 EUR/m². Dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī.

Pēdējā gada laikā Ugālē ir reģistrēti divi darījumi ar dzīvokļiem “padomju laika” ēkās, kuru darījuma summas svārstījušās no 2 900 EUR līdz 3 300 EUR, jeb no 46 EUR/m² līdz 47 EUR/m².

Pārsvārā pircēji izvēlas dzīvokļus, kas ir labā tehniskā stāvoklī, vērtējot savu laiku un enerģiju augstāk nekā iespējamo finansiālo ieguvumu, iegādājoties dzīvokli bez remonta un veicot nepieciešamos darbus patstāvīgi.

JAUNIE KREDĪTI MĀJSAIMNIECĪBĀM MĀJOKĻA IEGĀDEI



Avots: Ls Banka

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Ugālē;
- telpām ir labs plānojums;
- dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres līgumu.

Negatīvie:

- ēka nav renovēta;
- dzīvoklis atrodas mājas 5.stāvā;
- dzīvoklim nepieciešams veikt remonta darbus

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 patieso vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. PATIESĀS 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 patiesās vērtības noteikšana.

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 patieso vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa patiesā 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
	Rūpnīcas iela 5 dz.45, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.	Rūpnīcas iela 3 - 28, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.	Rūpnīcas iela 3 - 39, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.	Rūpnīcas iela 5 - 47, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	3000	3850	2700
Darījuma laiks		03.2024.	01.2024.	09.2025.
Istabu skaits	3	3	3	2
Projekts (sērija)	Lietuviešu projekts	Lietuviešu projekts	Lietuviešu projekts	Lietuviešu projekts
Stāvs	5/5	5/5	3/5	1/5
Iekštelpu platība, m ²	58.5	59.7	59.1	35.7
Ārtelpu platība, m ²	2.9	2.9	2.6	0.0

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagasta
Ugālē, Rūpnīcas ielā 5 - 45, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

Radītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs
Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m ²	----	50	65	76
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums	sliktāk	5%	sliktāk	5%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā	sliktāk	5%	sliktāk	5%
Koriģētā m² vērtība	EUR 53	EUR 68	EUR 76	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 53	EUR 68	EUR 76	
Iekštelpu platība	lielāka	0.4%	lielāka	0.2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	sliktāks	15%	sliktāks	10%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons u.c.)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	15.4%	sliktāk	15.2%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība	EUR 61	EUR 79	EUR 74	
Kopējais pārrēķinu koeficients	20%	20%	-2%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 11	EUR 14	-EUR 1	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 60	EUR 78	EUR 74	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 3,611	EUR 4,627	EUR 2,650	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 60	EUR 78	EUR 74	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.40	0.40	0.20	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena	EUR 70			
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	EUR 4116			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 4 116.

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 4 100**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagasta Ugālē, Rūpnīcas ielā 5 - 45, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2025. gada 29. augustā ir
4 100 EUR (četri tūkstoši viens simts 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*)

5. 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 patieso 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 patieso 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 patieso 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.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

KURZEMES RAJONA TIESA**Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 423 45****Kadastra numurs: 9870 900 0518****Adrese: Rūpnīcas iela 5 - 45, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.****I. daļa 1. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 45.		61.4 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 98700040143001).	5850/260400	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 98700040143).	5850/260400	
Žurn. Nr. 300008270440, lēmums 03.03.2025, tiesnese Dina Rīna			

I. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			

II. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Ventspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000052035.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 19.decembra Ventspils novada domes Pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas un mantas atsavināšanas komisijas lēmums Nr.23.		
Žurn. Nr. 300008270440, lēmums 03.03.2025, tiesnese Dina Rīna			

II. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			

III. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Nav ierakstu		

III. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 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

LR VALSTS ZEMES DIENESTA VENTSPILS NODAĻAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAS BIROJS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

98700040143001

Dzīvojamā ēka

ADRESE: Ventspils rajons,
Ugāles pagasts,
Rūpnīcas iela 5

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: J.Grosbārde
Izpildes datums 07.09.1998.

[..]

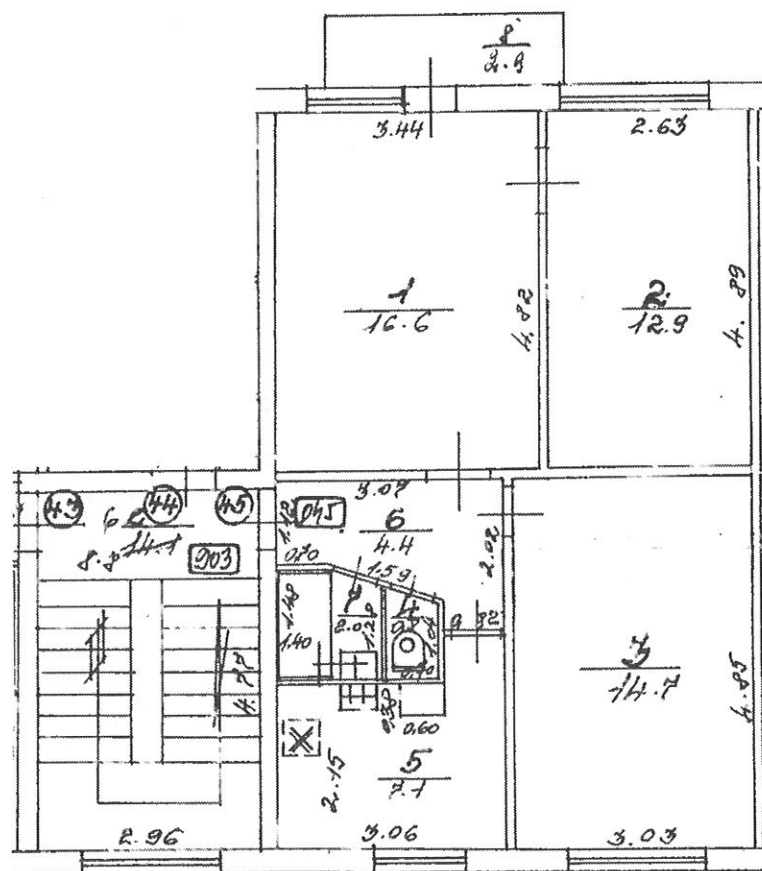
Telpu grupa
Ventspils rajons,
Ugāles pagasts,
Rūpnīcas iela 5 - 45
kadastra apzīmējums
98700040143001045

Telpu grupas apsekošanas datums: 07.09.1998.

1.Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums	Stāvi	Dzīvokļu vai telpu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumša	Faktiskā telpu izlietošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²					Istabu iekš. augstums m
							derīgais kopā	tai skaitā				
								apdzīvotais			palīg- aukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		45.	1	istaba	p.	stāvs.	16.6	16.6				
		045	2	- - -	4	- - -	12.9	12.9				
			3	- - -	4	- - -	16.4	16.4				
			4	biroja	4	p. st.	0.8				0.8	
			5	virtuve	4	- - -	4.1				4.1	
			6	paikums	4	- - -	4.4				4.4	
			7	koridors	4	- - -	2.0				2.0	
						Kopā:	58.5	44.2			14.3	

2. Telpu grupas plāns


$$[\cdot \cdot]$$

IZRAKSTS PAREIZS

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Arhīva daļas arhiviste
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
98709000518	-	61.4 m ²	423	45	Ugāles pagasts, Ventspils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5158	15.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5203	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5158	15.01.2025	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	5203	30.01.2025	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
98700040143001045	Rūpnīcas iela 5 - 45, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	07.09.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4562	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4617	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.):	61.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	61.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	58.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	44.2
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	14.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.9
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	5	2.5	-	-	16.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	12.9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	14.7	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	0.8	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	7.1	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	4.4	-
7	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.0	-
8	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	0.0	-	-	2.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bīdē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
98700040143	Rūpnīcas iela 5, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615	5850/260400

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
98700040143001	Rūpnīcas iela 5, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615	5850/260400	-

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ugāles pagasta zemesgrāmata	03.03.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.01.2025	1.2-1/IZ138	Ventspils novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	20.02.2008	-	Ugāles dzīvojamo māju privatizācijas komisija



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"