

2024.gada 29.aprīlī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.29**, kas atrodas
Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas ielā 2
tirgus vērtību

Ventspils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.29**, ar kadastra numuru 9870 900 0461, kas atrodas **Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas ielā 2**, un reģistrēts Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.89 29, ar kopējo platību 31.8 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietelmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 2890/260220 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 98700040093001) un zemes, kadastra apzīmējums 98700040093 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.29**, kas atrodas **Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas ielā 2**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā.

Atzinums paredzēts **Ventspils novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.29**, kas atrodas **Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas ielā 2 (kadastra numurs 9870 900 0461)**, 2024.gada 12.aprīlī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

1 500 (viens tūkstotis pieci simti) **eiro**.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

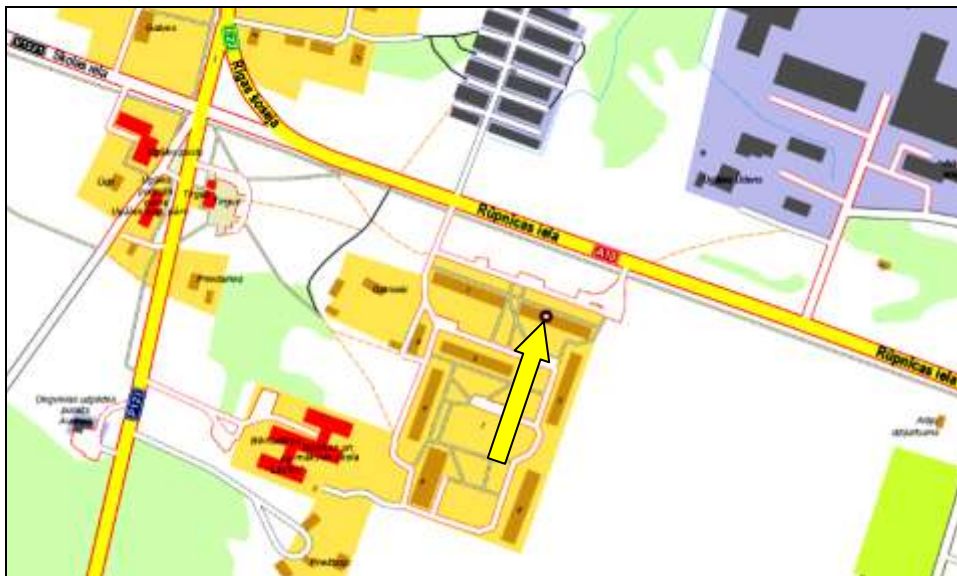
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvokļa Nr.29 , kas atrodas Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas ielā 2.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Ventspils novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 12.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	<u>Ventspils novada pašvaldība</u> , reģistrācijas kods 90000052035. Pamats: 2023.gada 18.janvāra Ventspils novada pašvaldības lēmums Nr.1-20.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvots 1 istabas dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā ar kopējo platību 31.8 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.89 29 datorizdrukas kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Kurzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv .
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c__57.275597-22.023942-17/bl__cl/s__57.275295-22.026202

3.FOTOATTĒLI



Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde



Ieeja daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā



Dzīvokļa Nr.29 ieejas durvis



Gaitenis (telpa Nr.3)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr.1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr.1)



Virtuve (telpa Nr.2)



Virtuve (telpa Nr.2)



Savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr.4)



Balkons (ārtelpa Nr.5)

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugālē.

Līdz Ventspils novada centram ir aptuveni 35 km jeb 45 min, līdz Ugāles pagasta centram ir aptuveni 0.3 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa A10 Rīga - Ventspils. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Rūpnīcas ielai. Apkārtojo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 70 - 90.tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtojo apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta centrā atrodas skola, bērnudārzs, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Ventspils novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - daudzdzīvokļu ēkas projekts. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70-90.gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzbetona paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1975.gads.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu ēkas 5.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti DR debesu puses virzienā, uz pagalma pusi. Ēka netiek noēnota no apkārtojo apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 31.8 m², t.sk. dzīvojamā platība – 16.3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Dzīvokļa plānojums bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap gaiteni izvietoti: izolēta dzīvojamā istaba (telpa Nr.1), virtuve (telpa Nr.2), savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr.3);
- no dzīvojamās istabas ir izeja uz balkonu.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	16.3	Putuplasta plāksnes	Tapetes	Krāsots preskartons	-	Standarta**	Daļēji apmierinošs
Virtuve	2	6.4	Krāsoti	Tapetes	Krāsots preskartons, linolejs	-	Standarta**	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Gaitenis	3	3.7	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Standarta	Bez loga	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Savienotā sanitārtehniskā telpa	4	2.5	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Standarta	Bez loga	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Balkons	5	2.9						

Standarta** - koka rāmja vērtnes ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X		Neapmierinošs
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	X		Neapmierinošs
Klozetpods	X		Neapmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare kopumā ir daļēji apmierinošā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids daļēji atbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsme 2024.gadā gaidāma 1.8 % apmērā, nākamajos gados tautsaimniecības attīstība prognozējama jaudīgāka. Savukārt inflācija turpina atkāpties.

Šogad Latvijas tautsaimniecības izaugsmei vēl neļauj atjaunoties vājais ārējais pieprasījums, kas slāpē apstrādes rūpniecības un transporta nozares izrāvienu. Būvniecībā un nekustamā īpašuma tirgū saglabājas augsto procentu likmju un lielo izmaksu kavējošā ietekme. Kopumā 2024. gada pirmo mēnešu saņemtie dati rāda visai pieticīgu ekonomisko aktivitāti 1. ceturksnī, taču turpmākajos ceturkšņos vairāku nozaru izaugsme atjaunosies. Inflācijas atgriešanās zemā līmenī un ienākumu kāpums jau atspoguļojas pakalpojumu sektora pozitīvākā nākamo mēnešu pieprasījuma novērtējumā, kā arī sekmēs mazumtirdzniecības izaugsmei, savukārt lielu infrastruktūras projektu virzība ar ES fondu finansējumu un pakāpenisks ieguldījumu kāpums privātajā sektorā (piemēram, mājokļu būvniecībā un renovācijā) balstīs būvniecību. Gaidāms, ka prognožu periodā kopumā pieaugs eksporta pieprasījums, kas, visticamāk, sakrīt ar vairāku ražotāju redzējumu, kuri veic ieguldījumus ražošanas jaudās pašlaik. Taču transporta nozares attīstību turpinās kavēt ģeopolitiskie riski, t. sk. sankciju paplašināšana pret Krieviju un Baltkrieviju.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35%.

(Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aignemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemi-saeima>).

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Analizējot dzīvokļu pārdošanas darījumu skaitu 2024.gada sākumā Ventspils novadā salīdzinājumā ar 2023.gada beigām, tas nedaudz palielinājies un arī palielinājusies pircēju interese par dzīvokļu īpašumiem Ventspils novadā, pagastu centros.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Ventspils novadā apdzīvoto vietu centros, dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, vērtētāji secina, ka tas ir vidēji aktīvs.

Līdzīgā tehniskā stāvoklī esošu dzīvokļu 1m² tirgus cena Ventspils novadā apdzīvoto vietu centros svārstās no 30 EUR/m² līdz 70 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Ventspils novadā		X
2.Ēkas novietojums Ugāles pagasta daļā	X	
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā		X
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X
7.Dzīvokļa lielums		
8.Dzīvokļa plānojums		
9.Ārtelpas		
10.Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c....		
11.Papildus uzlabojumi, piem. palīgēkas, autostāvvietas, u.c....		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ventspils novadā un Ugāles pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. ID1670252. Dzīvokļa īpašuma Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas 1 sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 31.9 m ² , īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji apmierinošā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena (izsolē) bija 1700 EUR jeb 53 EUR/m ² .	
Objekts Nr.2. ID1651549. Dzīvokļa īpašuma Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas 4 sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 36.1 m ² , īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023.gada jūnijā, pārdošanas cena (izsolē) bija 1380 EUR jeb 38 EUR/m ² .	
Objekts Nr.3. ID1503109. Dzīvokļa īpašuma Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas ielā 2 sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 31.7 m ² , īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022.gada novembrī, pārdošanas cena (izsolē) bija 2100 EUR jeb 66 EUR/m ² .	

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1700		1380		2100	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada augusts	1,01	2023.gada jūnijs	1,02	2022.gada novembris	1,04
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1717		1408		2184	

Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	31,90	36,10	31,70			
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	53,82	38,99	68,90			
1. Ēkas novietojums novadā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Ēkas novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/renovācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Labāks	0,97	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,92	Sliktāks	1,10	Labāks	0,80
7. Dzīvokļa lielums ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,02	Līdzīgs	1,00
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,98	Līdzīgs	1,00
9. Ārtelpas ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00
10. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Papildus uzlabojumi, piem., palīgēkas, autostāvieta ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	47,90	43,67	52,36			
Dzīvokļu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	48,0					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m ²	31,80					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	1 500					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;

- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA “INTERBALTIJA” atzinums, ka dzīvokļa **Nr.29**, kas atrodas **Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugāle, Rūpnīcas ielā 2** un reģistrēts Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.89 29, kadastra numurs **9870 900 0461**, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 2890/260220 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 98700040093001) un zemes (kadastra apzīmējums 98700040093), visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 12.aprīlī* ir

1 500 (viens tūkstotis pieci simti) **eiro**.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs

U.Ķikurs

6. PIELIKUMI

KURZEMES RAJONA TIESA

Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 89 29

Kadastra numurs: 9870 900 0461

Adrese: Rūpnīcas iela 2 - 29, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 29.		31.8 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 98700040093001).	2890/260220	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 98700040093).	2890/260220	
<i>Žurn. Nr. 300005793820, lēmums 30.01.2023, tiesnese Anželika Drekslere</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
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: 2023.gada 18.janvāra Ventspils novada pašvaldības lēmums Nr. 1-20.		
<i>Žurn. Nr. 300005793820, lēmums 30.01.2023, tiesnese Anželika Drekslere</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....98700040093001039
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Rūpnīcas iela 2 - 29, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....11.10.1996

Izdrukas ID: 390002637644	Izdrukas datums: 22.12.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta
1. Kadastra objekta identifikators
1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....98700040093001039

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....98700040093001

10.1.1. Adrese:.....Rūpnīcas iela 2, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....I122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

 10.1.4. Kopējā platība (m²):.....3609.5

 10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....699.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....68

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1975

10.1.11. Nolietojums (%):.....15

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....05.10.2010

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

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

98700040093

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....98700040093001

Tipa kods	Tipa nosaukums
I1220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 98700040093001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktīvais veids	Materiali	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	15
Arsienas un karkasi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	15
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	15
Jumts (segums)	Nav	Elastīgie lokšķū materiāli	Nav	1975	20

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 98700040093001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	699.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	3609.5 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	10668 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....98700040093001039

 14.1.1. Kopējā platība (m²).....31.8

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

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

Izdrukas ID: 390002637644	Izdrukas datums: 22.12.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	28.9
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	16.3
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	12.6
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	2.9
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	98700040093001039
16.1.1. Adrese:.....	Rūpnīcas iela 2 - 29, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	5
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	31.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	11.10.1996
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	98700040093001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	98700040093

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	98700040093001039
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	5	2.5	2.5	2.5	16.3	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	2.5	2.5	6.4	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	2.5	2.5	3.7	Nav
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	2.5	2.5	2.5	Nav
5	Balkons	3 - Dzīvokļa ārtelpa	5	Nav	Nav	Nav	2.9	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	98700040093001039
--	-------------------

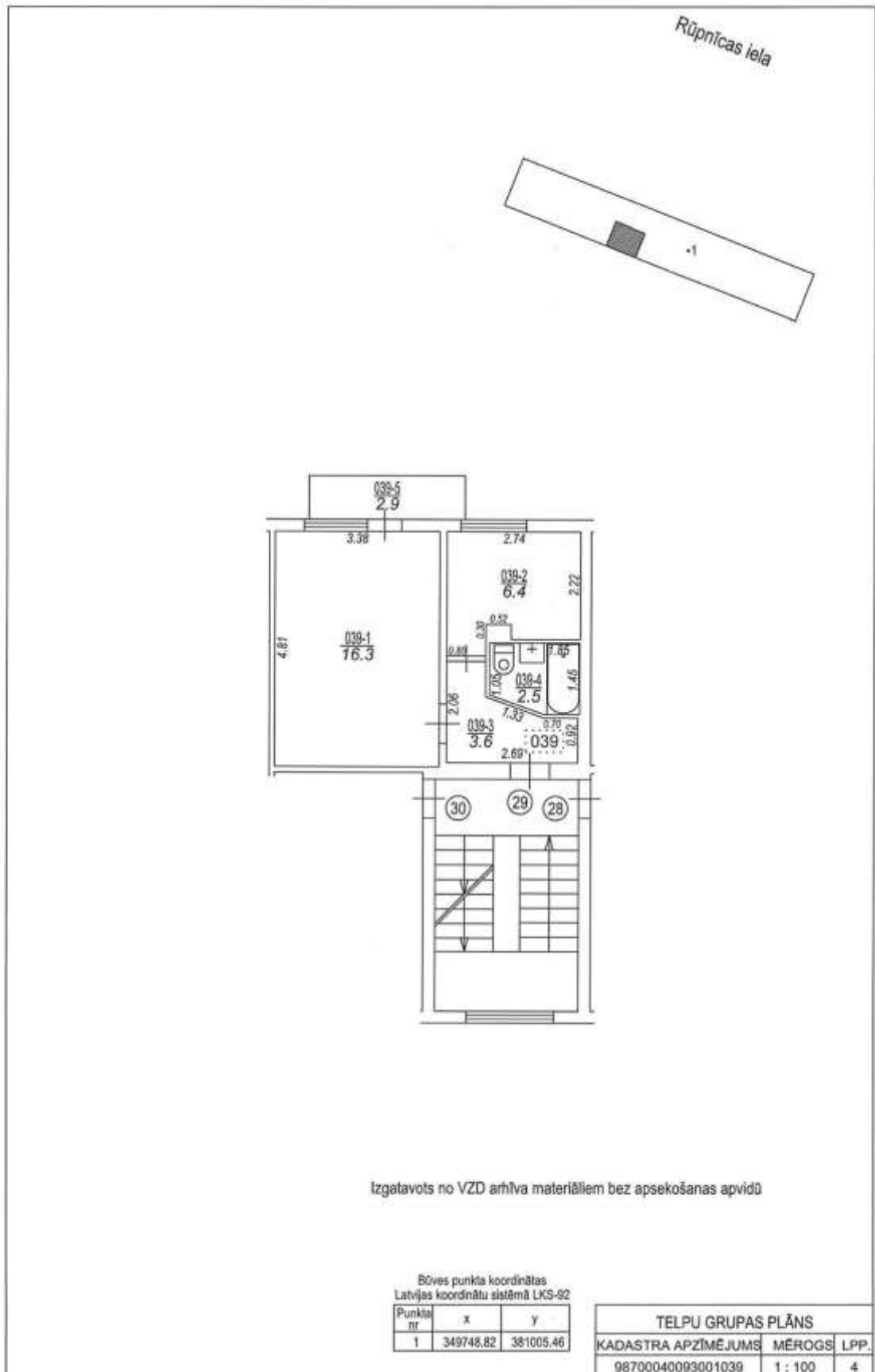
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure, Centralizētā	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde, Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde, Centralizētā	Dokuments	
Gāzes apgāde, Vietējā, Balonu	Dokuments	
Kanalizācija, Centralizētā	Dokuments	
Karstā ūdens apgāde, Individuālā	Dokuments	
Vēdinātava, Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	22.12.2022
-------------------------------------	------------

Izdrukā ID: 390002637644	Izdrukā datums: 22.12.2022	3 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



29.04.24 13:00

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
98709000461	-	2566	89	Ugāles pagasts, Ventspils novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	29
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2566
Kopplatība:	31.80
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2835 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2835 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
98700040093001039	Rūpnīcas iela 2 - 29, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615	2287
Kadastrālā vērtība (EUR):	2287	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2545 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	5	
Telpu skaits:	5	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.10.1996	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	31.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	31.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	28.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.6
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 palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

29.04.24 13:00

Ekrānizdruka

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	2.5	2.5	16.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	6.4	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	3.7	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	2.5	-
5	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	-	-	2.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 22.12.2022

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
98700040093	Rūpnīcas iela 2, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615	57.15	2890/260220

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
98700040093001	Rūpnīcas iela 2, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615	221.63	2890/260220	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000052035	Ventspils novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	98709000461	Skolas iela 4, Ventspils, LV-3601

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

25.04.24 20:08

Exānādrūka



Informatīvā izdrūka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļu īpašumos nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
98700040093001	14503/26022	122835	Rūpnīcas iela 2, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov., LV-3615	Drīvojamā māja

Pazīme par sadalī dzīvokļu īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	221907
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	231234 (pēc kadastra datu atvīvojka ar 04.12.2023; ar KV būves atskati ar 01.07.2019.)
Nokustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3609.5
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	05.10.2010

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	68
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	15
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons, betons bloki	-	1975	-	15
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetons paneļi	-	1975	-	15
Pārsegumi	Betons, dzelzsbetons, kļoģeļu mūra velves	-	1975	-	15
Jumta segums	Cīls nekvalificēts materiāls	-	1975	-	20

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure - Centralizētā		Dokuments

https://www.kadastrs.lv/portal/print_preview

1/2

29.04.24.20.08

Ekšānizīrka

Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pilsētas / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Vādināšana. Dabiskā		Dokuments
Datums: 22.12.2022		

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





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 23

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds
150366-11084
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1997. gada 3. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

