

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
**Ventspils novada Ugāles pagasta  
Ugālē, Rūpnīcas ielā 2-57**



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 2- 57, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                               |                   |                             |       |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|
| Kadastra nr.:                 | 9870 900 0517     | Ugāles pagasta ZG nodaļums: | 89 57 |
| Daudzdzīvokļu mājas kad.apz.: | 9870 004 0093 001 |                             |       |
| Domājamās daļas no būves:     | 3580/260220       |                             |       |
| Zemes kadastra apzīmējums:    | 9870 004 0093     |                             |       |
| Domājamās daļas no zemes:     | 3580/260220       |                             |       |

**Īpašumtiesības:**

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

**Dzīvokļa raksturojums:**

|                  |        |                 |                       |
|------------------|--------|-----------------|-----------------------|
| Atrašanās stāvs: | 4/5    | Kopējā platība: | 38.7 m <sup>2</sup>   |
| Istabu skaits:   | 2      | Ēkas sērija:    | “lietuviešu projekts” |
| Pārbūves:        | - Nav. |                 |                       |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas 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 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  
**3 300 EUR** (trīs tūkstoši trīs simti 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

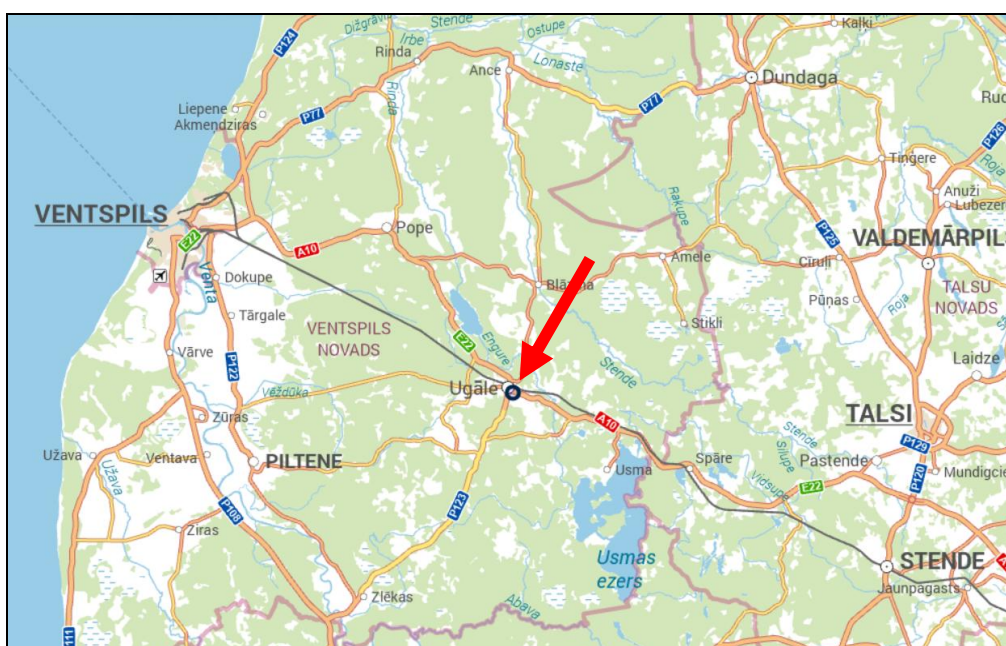
Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



Avots: balticmaps.eu

### Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Ugālē, kvartālā, ko veido Rīgas šoseja un Rūpnīcas iela. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas dzīvojamās ēkas un publiskas nozīmes celtnes. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā 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.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagasta  
Ugālē, Rūpnīcas ielā 2 - 57, novērtējums*

### 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 paneli                       | apmierinošs          |
| pārsegumi:   | betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves | apmierinošs          |
| ārdurvis:    | metāla                                    | apmierinošs          |
| kāpņu telpa: | bez īpašumiem uzlabojumi                  | apmierinošs          |

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

| Istabu skaits                                                                                                                                                                                                                                                   | Stāvs                           | Platība             |            |             |       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------|-------------|-------|----------|
| 2                                                                                                                                                                                                                                                               | 4/5                             | 38.7 m <sup>2</sup> |            |             |       |          |
| <b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                     |            |             |       |          |
| Dzīvoklis atrodas 4. stāvā, telpās pietiekama insolācija.                                                                                                                                                                                                       |                                 |                     |            |             |       |          |
| <b>Labiekārtojums:</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                     |            |             |       |          |
| Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, aukstais ūdensvads, centrālā apkure un kanalizācija.                                                                                                                                          |                                 |                     |            |             |       |          |
| <b>Plānojums:</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                     |            |             |       |          |
| Dzīvokli veido divas dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, savienotā sanitārtehniskā telpa un balkons. Telpu griestu augstums - 2,5 m.                                                                                                                         |                                 |                     |            |             |       |          |
| <b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                     |            |             |       |          |
| Dzīvokļa telpu apdare ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Apskates laikā dzīvoklī tika konstatēts caurums starpsienā starp dzīvojamajām istabām, radot bojājumu iekšējā norobežojošajā konstrukcijā. Dzīvoklim ir nepieciešams veikt telpu remonta darbus. |                                 |                     |            |             |       |          |
| Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slihta „2”.                                                                                                                                                                |                                 |                     |            |             |       |          |
| Nr.                                                                                                                                                                                                                                                             | Izmantošana                     | Grīdas              | Sienas     | Griesti     | Logi  | Durvis   |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                               | Istaba                          | Krāsotas 3          | Tapetes 2  | Krāsojums 3 | PVC 4 | Koka 3   |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                               | Istaba                          | Krāsotas 3          | Tapetes 2  | Krāsojums 3 | PVC 4 | Koka 3   |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                               | Virtuve                         | Linolejs 3          | Tapetes 2  | Krāsojums 3 | PVC 4 | -        |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                               | Gaitenis                        | Linolejs 3          | Tapetes 2  | Krāsojums 3 | -     | Metāla 4 |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                               | Savienotā sanitārtehniskā telpa | Linolejs 2          | Krāsotas 3 | Krāsojums 3 | -     | Koka 3   |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                               | Balkons                         | Betons 2            |            |             |       | PVC 4    |

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagasta  
Ugālē, Rūpnīcas ielā 2 - 57, novērtējums*

**Novērtējamā Objektā fotoattēli**



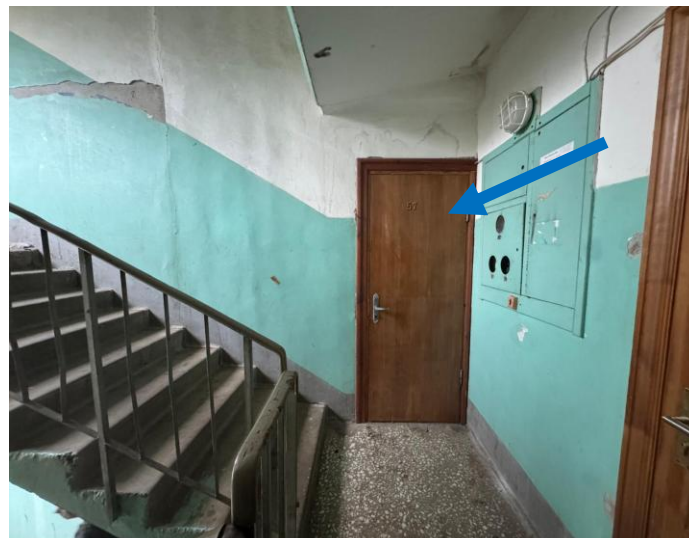
Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz ēkas ieejas durvīm



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz ieejas durvīm



Istaba nr.1

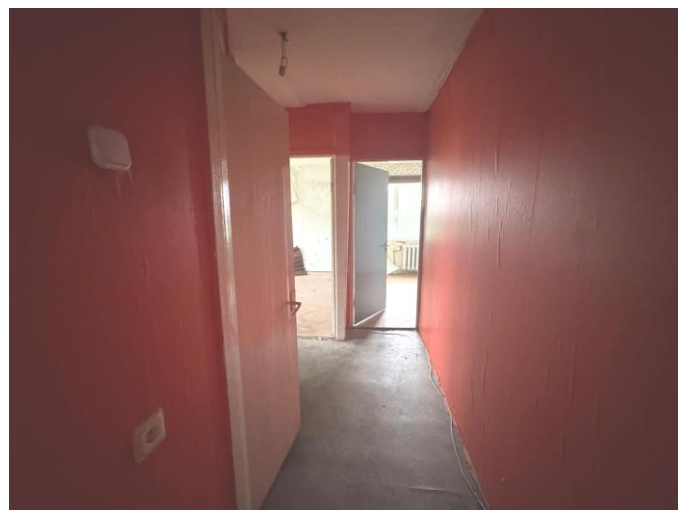


Istaba nr.2

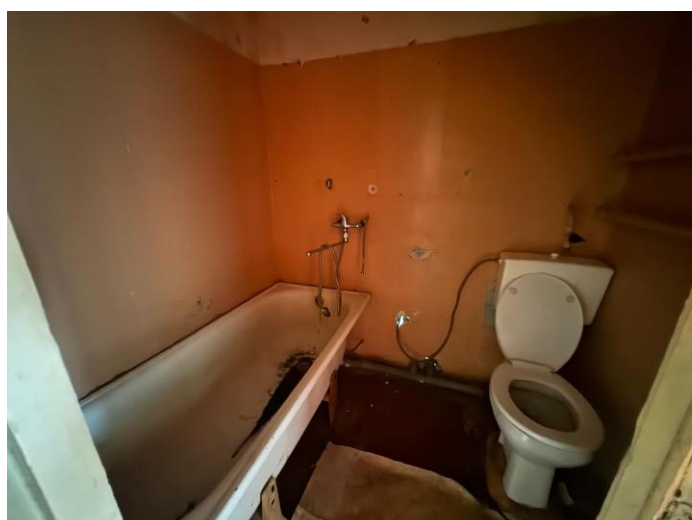
*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ventspils novada Ugāles pagasta  
Ugālē, Rūpnīcas ielā 2 - 57, novērtējums*



Virtuve nr.3



Gāitenis nr. 4



Savienotā sanitārtehniskā telpa nr.5



Balkons nr.6