

Nekustamā īpašuma
Ugāles ielā 32 k-1 - 66, Ventspilī
kadastra numurs: 27009011809
tirgus vērtības
novērtējums



Novērtējuma pasūtītājs:
Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils domes administrācija",
reģistrācijas Nr. 90000051970,
juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601

Datums: 2025. gada 20. jūnijs

Rīgā
20.06.2025.

Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādei
"Ventspils domes administrācija",
reģistrācijas Nr. 90000051970,
juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601

Nr. NI-20.06.2025/38

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Ugāles ielā 32 k-1 - 66, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011809, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1437 - 66, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 43.9 kv.m. un pie tā piederošās 1/148 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) novērtēšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu tika noteikta Vērtējamā objekta tirgus vērtība Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām. Novērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem un to nedrīkst iesniegt finanšu iestādēs aizdevuma saņemšanai.

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013. 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11)

Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāvēja vērtēšanas brīdī. Mēs neuzņemamies atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu nekustamā īpašuma tirgus situācijas izmaiņu rezultātā. Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā Vērtējamā objekta novietojums, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt Vērtējamā objekta vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2025. gada 20. jūnijā ir **EUR 13 300 (trīspadsmit tūkstoši trīs simti euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās. Novērtējums balstās uz vērtēšanas atskaitē norādītajiem ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 29412050, e-pasts: lc@inbox.lv, adrese: Rīga, Zentenes iela 47-44, LV-1069.

Ar cieņu

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums Ugāles ielā 32 k-1 - 66, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011809, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 43.9 kv.m. un pie tā piederošās 1/148 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2025. gada 20. jūnijs
Vērtēšanas atskaites pasūtītājs	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils domes administrācija", reģistrācijas Nr. 90000051970, juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām.
Tirgus vērtība	EUR 13 300 (trīspadsmit tūkstoši trīs simti <i>euro</i>).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Ugāles ielā 32 k-1 - 66, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011809, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 43.9 kv.m. un pie tā piederošās 1/148 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1437 - 66. Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Pārventas daļas kvartālā, kas robežojas ar Embūtes, Celtnieku un Ugāles ielām. Apkārtnē atrodas daudzstāvu un mazstāvu dzīvojamās apbūves kvartāli, tirdzniecības, pakalpojumu, izglītības, sporta aktivitāšu un veselības aprūpes iestādes, DUS u.c. sadzīvei nepieciešamie objekti. Piekļūšana pie īpašuma ir pa labiekārtotām ielām un trotuāriem. Pie daudzdzīvokļu ēkas ir iespēja novietot autotransportu. Ņemot vērā attīstīto infrastruktūru, sabalansētu apbūvi un ērtu piekļuvi, īpašuma novietojums vērtējams kā labvēlīgs un piemērots dzīvošanai.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Vērtēšanas atskaites autora rīcībā nav informācijas par Vērtējamā objekta apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta tirgus vērtību.
Izmantotie informācijas avoti	LR VZD Kadastra dati. Īpašuma apsekošanas gaitā saņemtā informācija. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – avots: Nekustamā īpašuma darījumu analīzes datu bāze "Cenu Banka", Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1975. gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu mājas 5.stāvā. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, slēdzamas ar durvju kodu, kāpņu telpas un gaiteņu telpu apdare ir novecojusi un tām ir nepieciešams remonts. Pie ēkas ir iespēja novietot autotransportu, pagalmā ierīkotas zaļās zonas, autostāvvietas un izbūvēti gājēju celiņi.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli
Jumta segums	Ruberoīds

Daudzdzīvokļu ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa kopējā platība ir 43.9 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 18.5 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, gaitenis, savienota sanitārtehniskā telpa, 2 sienas skapji un lodžija. Telpu griestu augstums ir 2.5 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	18.5
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	7.1
3	savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	3.5
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	4.7
5	sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	0.6
6	sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	1.6
7	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	2.5	7.9

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa apdares raksturojums

Elementi	Materiāli
Sienas	dzīvojamā istabā, gaitenī - tapsējums; virtuvē un sanitāro mezglu telpā – krāsojums, flīzējums; sanitāro mezglu telpā – krāsojums; lodžija – krāsojums.
Griesti	dzīvojamā istabā – līmēti dekoratīvie paneļi; pārējās telpās – krāsojums.
Grīdas	kokšķiedru (DVP) plātnes un linoleja iesegums; lodžijā – cementētas.
Logi	PVC
Durvis	koka, parastās, gludās

Tehniskais stāvoklis

Elementi	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	neapmierinošs
Sienas	neapmierinošs
Griesti	neapmierinošs
Ailas	apmierinošs
Sanitārie mezgli	apmierinošs

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Īpašuma tirgus vērtību nosaka dažādi pozitīvi un negatīvi faktori, kas ir izvērtēti un ņemti vērā vērtēšanas procesā.

Pozitīvi ietekmējošie faktori:

1. Īpašums atrodas pilsētas teritorijā ar attīstītu infrastruktūru, nodrošinot piekļuvi izglītības, veselības aprūpes, komerciālajiem un sabiedriskajiem objektiem, kā arī ērtu piekļuvi sabiedriskajam transportam.
2. Īpašumam ir labiekārtota piekļuve pa labiekārtotām ielām un trotuāriem.

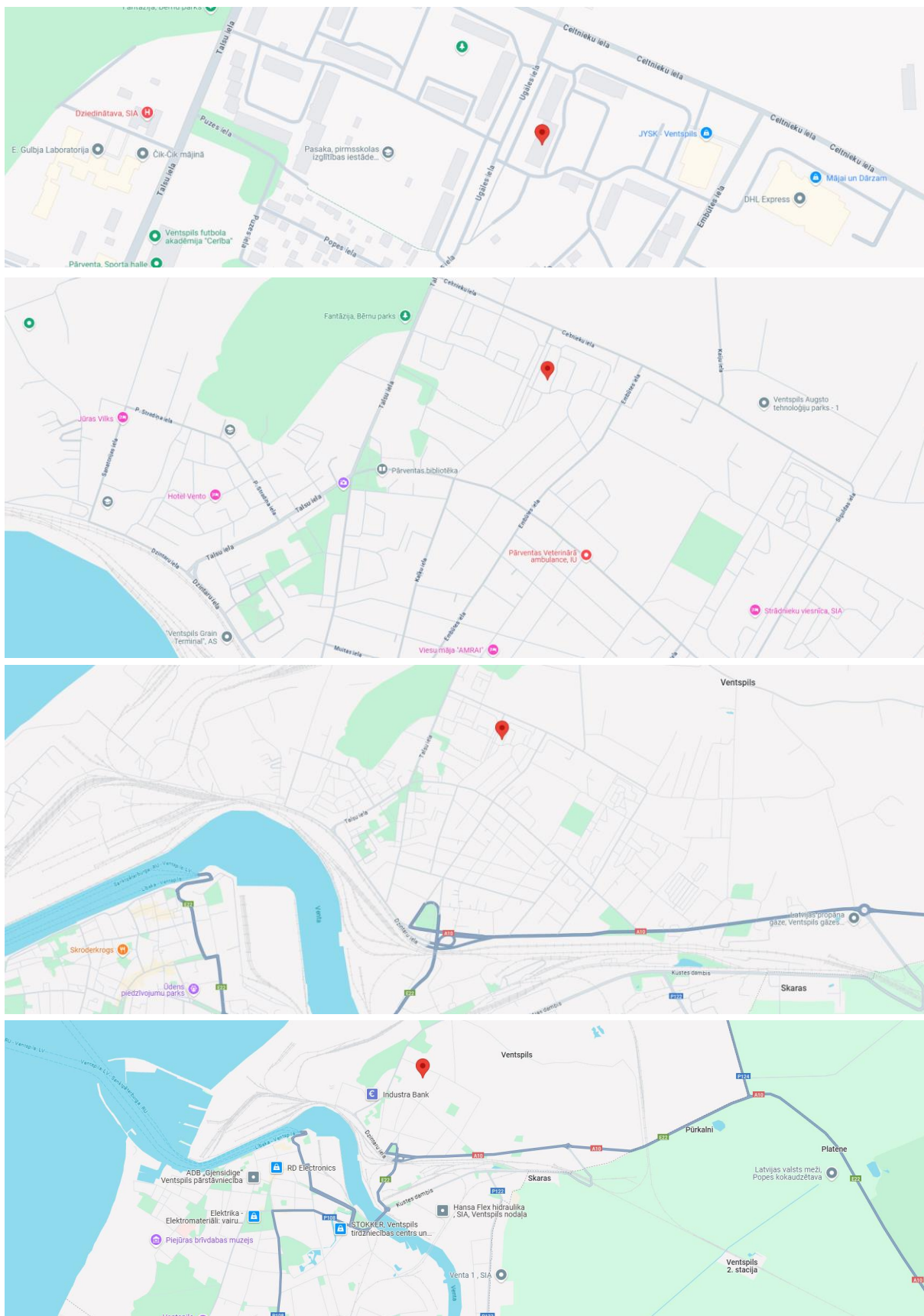
Negatīvi ietekmējošie faktori:

1. Dzīvoklis kopumā ir neapmierinošā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī, tāpēc tā lietošanai ir nepieciešams pilns remonts.
2. Pašreizējais nekustamā īpašuma tirgus raksturojas ar joprojām salīdzinoši augstām kredītprocentu likmēm, neskatoties uz neseno kredītprocentu likmju mazinājumu.

Minētie faktori novērtējumā ir ņemti vērā, nosakot īpašuma tirgus vērtību un tā konkurētspēju nekustamā īpašuma tirgū.

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps, 2024)

Nekustamā īpašuma Ugāles ielā 32 k-1 - 66, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011809, tirgus vērtības novērtējums

Fotoattēli

Daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



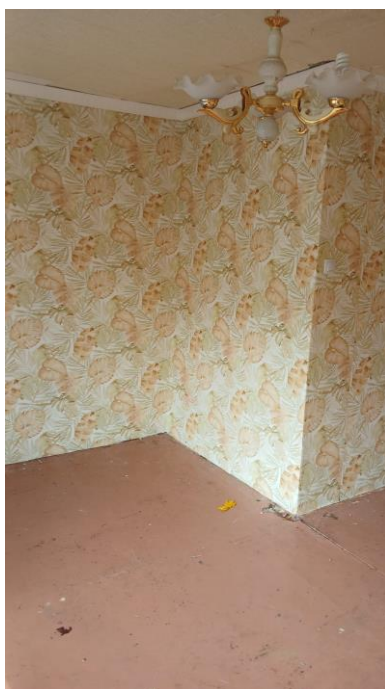
leeja kāpņu telpā, gaitenis un dzīvokļa ārdurvis



Dzīvokļa priekštelpa un gaitenis



Dzīvojamā istaba



Virtuve



Sanitāro mezglu telpa



Lodžija



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1437 - 66

Kadastra numurs: 27009011809

Ugāles iela 32 k-1 - 66, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 66.		43.9 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000260253001).	1/148	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000260253002).	1/148	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000260253).	1/148	
Žurn. Nr. 300008335025, lēmums 10.06.2025., tiesnese Anda Niedola		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010.	1	
1.2. Pamats: 2025.gada 30.maija nostiprinājuma lūgums, 2025.gada 15.maija rīkojums Nr. 1-29/160 par dzīvokļa ierakstīšanu zemesgrāmatā.		
Žurn. Nr. 300008335025, lēmums 10.06.2025., tiesnese Anda Niedola		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikrolleģumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000260253001066	Ugāles iela 32 k-1 - 66, Ventspils, LV-3602

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	26.08.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6879	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8702	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.):	43.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	43.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	7.9
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

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	-	-	18.5	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	7.1	-
3	savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	3.5	-
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	4.7	-

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

1/2

5	sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	0.6	-
6	sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	1.6	-
7	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	2.5	-	-	7.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Sai 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
27000260253001	15/37	Ugāles iela 32 k-1, Ventspils, LV-3602

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4430.2
Nosaukums:	dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	15.12.2008

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4430.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	3243.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	3243.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	2659
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1364.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1294.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	584.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1186.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1186.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	77
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27000260253	-	0.3899 ha	1437	-	Ventspils

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
-------------	-----------------------------

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

1/2

1	Dzīvojamā ēka			
Būves apjoma rādītāji				
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	775.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	12436.0 kub.m.	-	-
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare				
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads		
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975		
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1975		
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, kļieģļu mūra velves	1975		
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1975		
Reģistrētie labiekārtojumi				
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)		
Apkure. Centralizētā				
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā				
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē				
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša				
Elektroapgāde. Centralizētā				
Gāzes apgāde. Centralizētā				
Kanalizācija. Centralizētā				
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids				
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā				
Kurināmais. Cietais				
Kurināmais. Šķidrāis				
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments		
Datums:	07.03.2022			

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