

VĒRTĒJUMS

RŪPNĪCAS IELA 3-18, UGĀLE, UGĀLES
PAGASTS, VENTSPILS NOVADS



Rīga, 2025. gada 2. decembrī
Reģ. Nr. V/25 - 5281

Par dzīvokļa ar adresi **dzīvoklis Nr.18, Rūpnīcas iela 3, Ugāle, Ugāles pagasts, Ventspils novads**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 426-18 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 9870 900 0239, ar adresi **dzīvoklis Nr.18, Rūpnīcas iela 3, Ugāle, Ugāles pagasts, Ventspils novads**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 45,3 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4530/264860 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējdarbība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2025. gada 2. decembrī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* **aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.

*2025. gada 2. decembrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), dzīvoklis ir ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un plānojumu.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

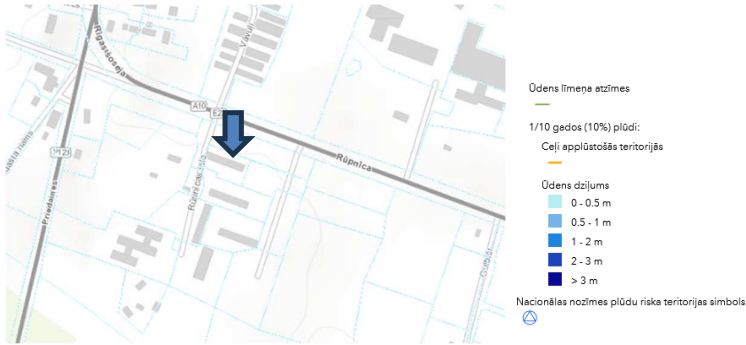
1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

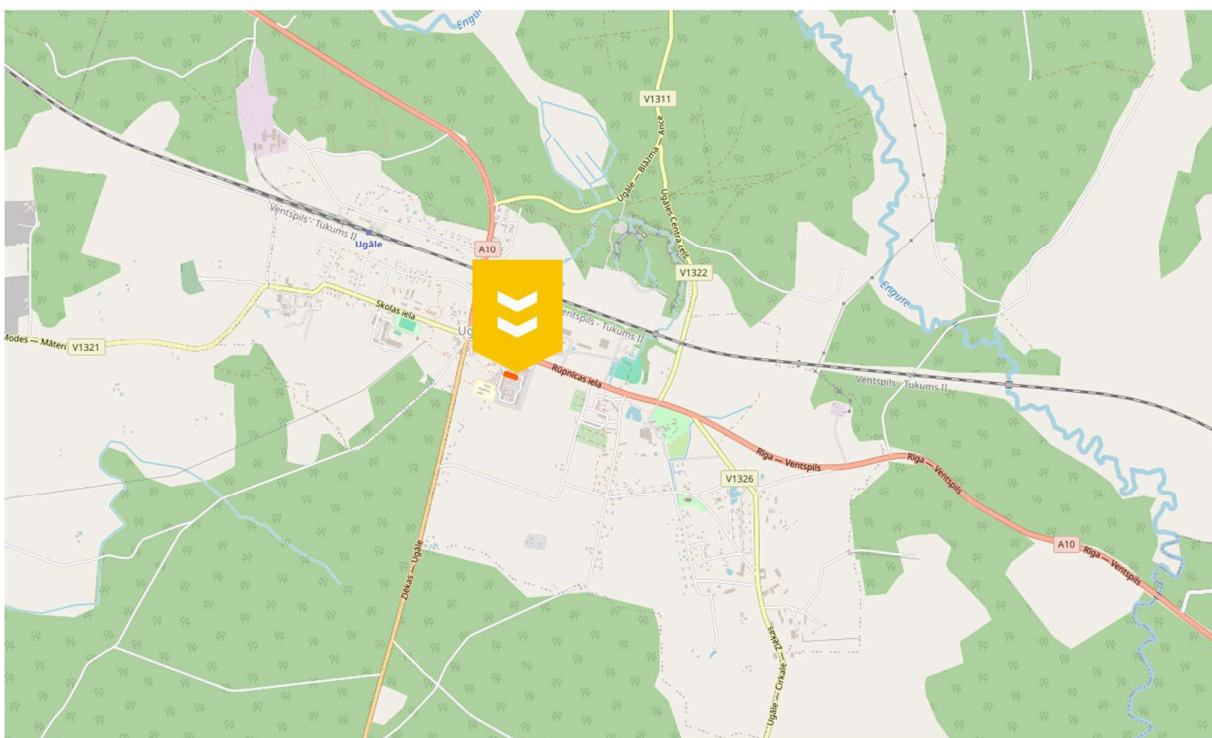
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Dzīvoklis Nr.18, Rūpnīcas iela 3, Ugāle, Ugāles pagasts, Ventspils novads
Kadastra Nr:	9870 900 0239
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 426-18. Īpašnieks: Rima Vītola.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "VNK serviss", reģistrācijas numurs 41203017566. Pamats: Kurzemes rajona tiesas tiesneses 2021.gada 29.novembra lēmums lietā Nr.3- 12/10294-21. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "B2 Impact", reģistrācijas numurs 40003255604. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja N.Korica 2023.gada 31.janvāra nostiprinājuma lūgums piedziņas atzīmes ierakstīšanai pēc 2022.gada 29.decembra Rīgas rajona tiesas tiesneša lēmuma (Lieta Nr. 3-12/05846-22/35). Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "VNK serviss", reģistrācijas numurs 41203017566. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas I.Kaluginas 2025.gada 5.jūnija nostiprinājuma lūgums, Zemgales rajona tiesas 2025.gada 19.maija lēmums lietā Nr. 3-12/06916-25. Vērtējumā pieņemti, ka ieraksti ir dzēsti. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts novietots Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugālē. Ugāle ir apdzīvota vieta Ventspils novada Ugāles pagastā, pagasta centrs. Atrodas pie Rīgas—Ventspils dzelzceļa un autoceļu A10 un P123 krustojumā 39 km no novada centra Ventspils un 150 km no Rīgas. Ar vairāk kā diviem tūkstošiem iedzīvotāju ir lielākā apdzīvotā vieta novadā. Objekts atrodas ciema centrālajā daļā. Apkārtējā apbūve – piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas. Satiksmes nodrošinājums – labs. Ciema nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā apmierinošs. Ciemā darbojas nelieli veikali, skola, bērnu dārzs, aptieka, kafejnīca, tirgus. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ventspils novadā ir uzskatāms kā apmierinošs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Daudzdzīvokļu ēka ekspluatācijā nodota 1975. gadā. Ēkas rekonstrukcija nav veikta.

Dzīvokļa apraksts :	2025.gada 2. decembrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta ciema apkure. Dzīvokļa plānojums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – divas istabas, virtuve, tualete, vannas istaba un gaitenis.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; Dzīvoklis ir optimālas platības – šādas platības dzīvokļi ir pieprasīti tirgū. Negatīvie: Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs; Dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā; Dzīvoklis atrodas tālu no novada centra.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Ēkas/ dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Izdrukā no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.
Pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (dzīvošanai derīgs) ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un plānojumu.

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Kāpņu telpas ārdurvis



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa logi

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : paneļu ēka

Apskates datums 02.12.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1975.

Adrese Ventpils novads, Ugāles pagasts, Ugāle, Rūpnīcas iela 3 - 18

2	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
45,3	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
45,3	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
-	- ēkas stūrī
x	- aukstā ūdens padeve
x	- siltā ūdens padeve

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Autobusi

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Sienas	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Griesti	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Logi	stikla rūtis koka rāmjos	pieņemts apmierinošs
Durvis	ārdurvis - koka	pieņemts apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem gāzes tīkliem;
- apkure – pieslēgums centralizētajiem ciema apkures tīkliem.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav informācijas.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka ekspluatācijā nodota 1975. gadā. Ēkas renovācija nav veikta.

Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis. Kāpņu telpa nav remontēta.

2025.gada 2. decembrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta ciema apkure. Dzīvokļa plānojums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – divas istabas, virtuve, tualete, vannas istaba un gaitenis.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja