

Latio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



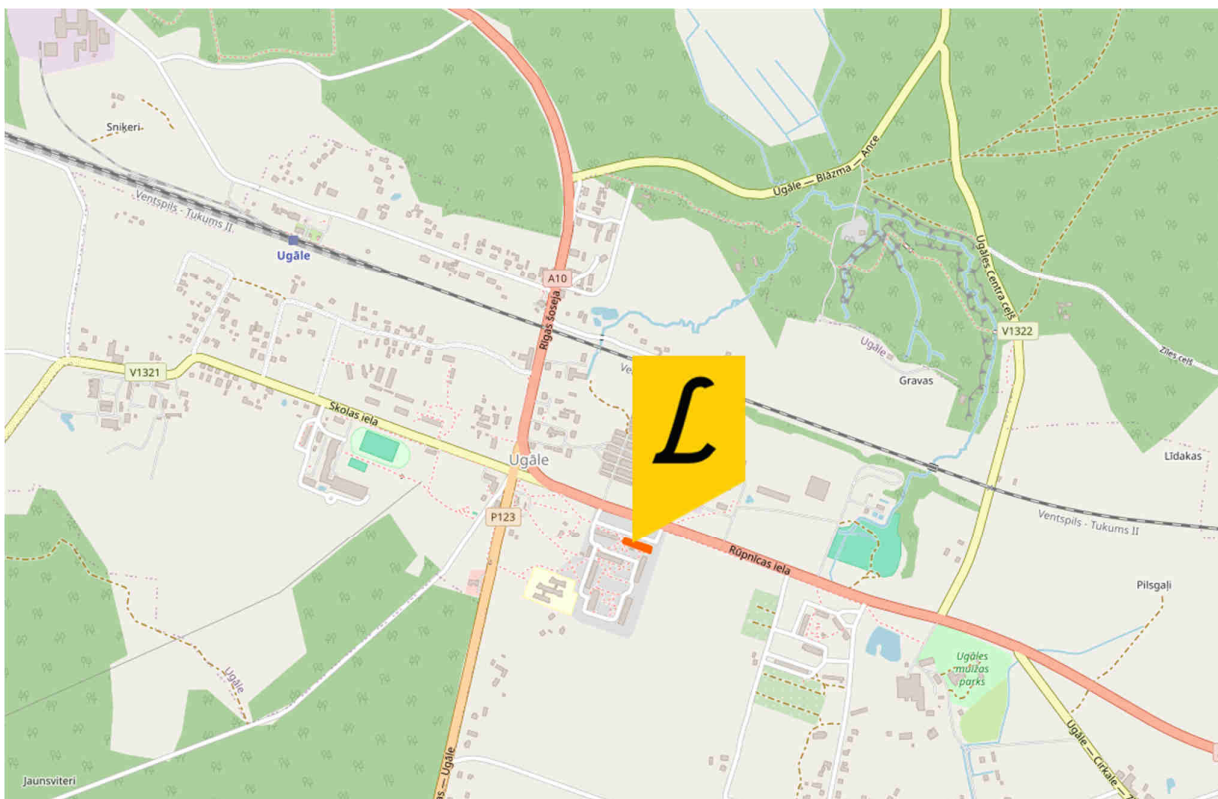
Rūpnīcas iela 2 - 59, Ugāle, Ugāles pagasts,
Ventspils novads, LV-3615

Reģ. Nr. V/26-2386



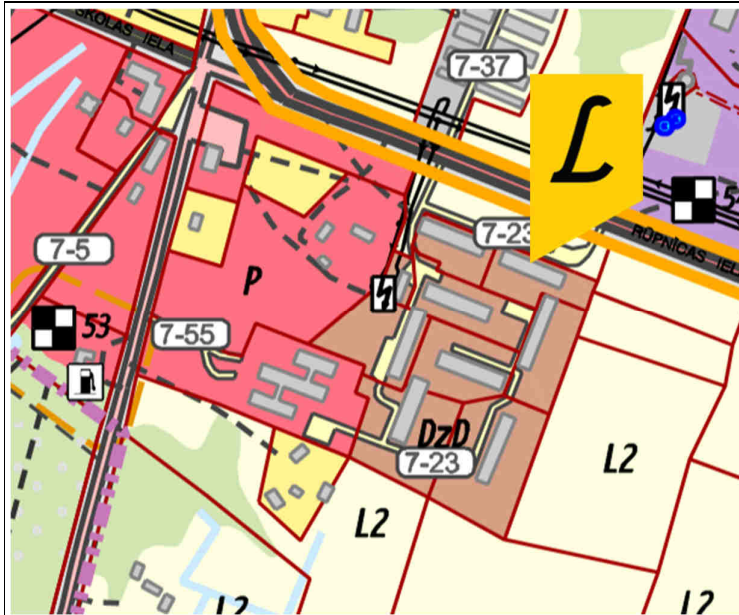
latio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



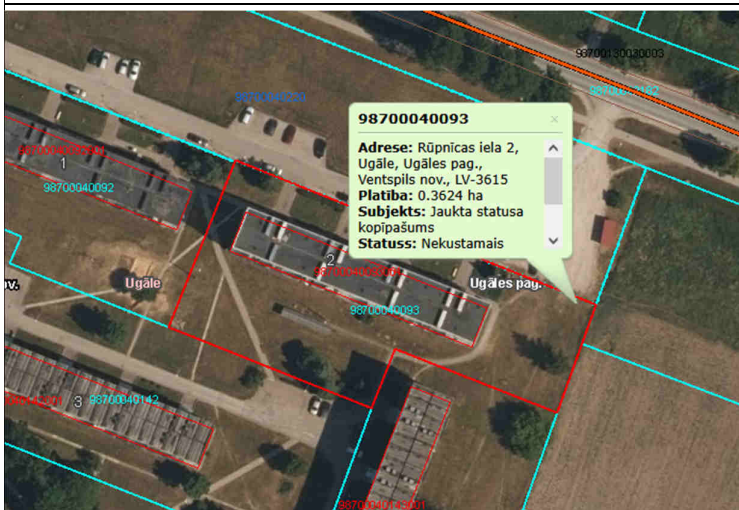
Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Funkcionālā zonējuma un kadastra kartes



Avots: <https://www.ventspilsnovads.lv/lv/media/6168/download?attachment>

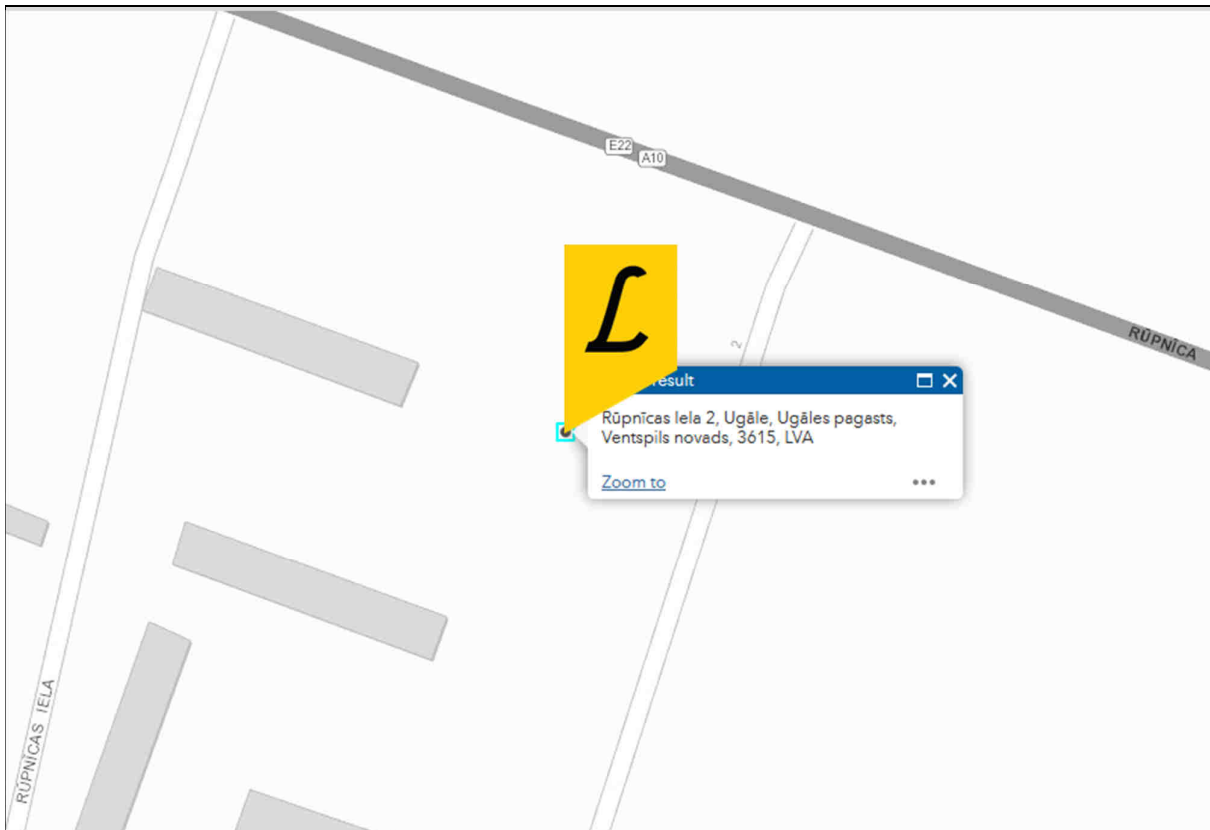
DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzD)



Avots: www.kadastrs.lv

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku funkcionāli saistīta zemes vienība ar kad. apz. 9870 004 0093 - jaukta statusa kopīpašums, domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.

3. Plūdu risku karte



Plūdu risks, t.sk. ar varbūtību 1 reizi 10 gados un 1 reizi 100 gados– saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Nav

Avots: <https://videscentrs.lvqmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

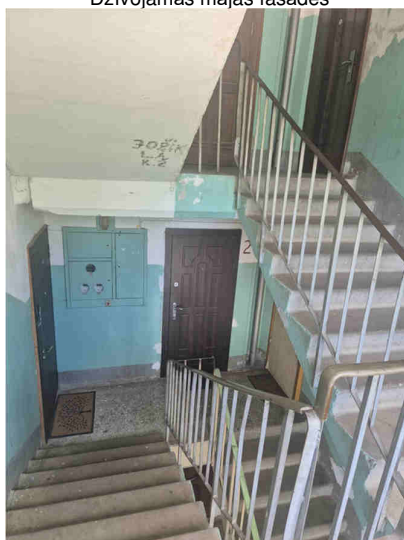
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



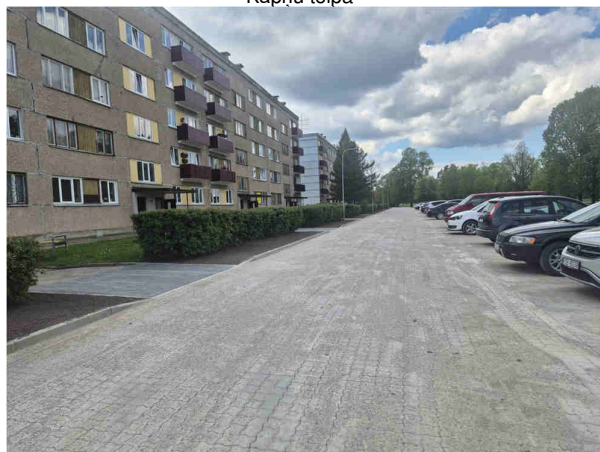
Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Ēkas ārdurvis



Skats uz ēkas pagalmu un bruģētu stāvlaukumu pie ēkas

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26-2386
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	21.05.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	25.05.2026.
Objekta sastāvs	Dzīvokļa īpašums un 3530/260220 kopīpašuma domājamās daļas no ēkas (kad.apz.9870 004 0093 001) un zemesgabala (kadastra apz. 9870 004 0093).
Objekta adrese	Rūpnīcas iela 2 - 59, Ugāle, Ugāles pagasts, Ventspils novads, LV-3615
Kadastra Nr.	9870 900 0385
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	89 - 59
Īpašuma apskati un atskaites sagatavošanu veica	Uldis Leja – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs/uldisl@latio.lv/tel:26488689
Atskaiti apstiprināja - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs	Uldis Leja
Vērtēšanas uzdevums (vērtības bāze)	Noteikt vērtēšanas objekta vērtību piespiedu pārdošanas vērtību, pieņemtā tehniskā stāvoklī, izsoles vajadzībām.
Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, izsoles vajadzībām
Atsauce uz standartiem	Vērtējums sagatavots saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standarta LVS 401:2013 prasībām
Īpašuma tiesības	Ugāles pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 89 – 59 ir reģistrētas uz Māra Zarāna, vārda.

<p>Aprūtinājumi zemesgrāmata (ietekmē/ neietekmē vērtību)</p>	<p>Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi (vērtību ietekmē negatīvi): Noteikts aizliegums bez AS Hipocredit, reģistrācijas numurs 40103793931, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2022.gada 21.janvāra hipotēkas līgums Nr. HC-220120-1564/H. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica 2025.gada 22.septembra nostiprinājuma lūgums, Vidzemes rajona tiesas tiesneša 2025.gada 4.jūnija lēmums par saistības piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā (lietas arhīva Nr.3-12/08481-25). Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: OÜ "AKTIVA FINANCE GROUP", reģistrācijas numurs 10746479, Igaunijā. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas S. Sproģes 2025.gada 27.novembra nostiprinājuma lūgums, Latgales rajona tiesas 2025.gada 30.oktobra lēmums lietā Nr. 3-12/14713-25/37. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "VNK serviss", reģistrācijas numurs 41203017566. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kalugunas 2026.gada 16.janvāra nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.00048/014/2026 un Rīgas rajona tiesas 2025.gada 10.decembra lēmums Nr. 3-12/28025-25. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.</p>
<p>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</p>	<p>Esošais izmantošanas veids – dzīvojamās telpas (dzīvoklis). Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas</p>
<p>Tirgus vērtības noteikšanas pieeja</p>	<p>Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus objektus.</p>
<p>Neatkarības apliecinājums</p>	<p>SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. 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</p>
<p>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī</p>	<p>EUR 2 500 (divi tūkstoši pieci simti eiro)</p>
<p>Īpašie pieņēmumi</p>	<p>Vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstām piedziņām un atsavināšanas aizlieguma.</p>

Galvenie pieņēmumi/atrunas	<p>Noteiktā vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā un var mainīties nākotnē, kad var būt atšķirīgi gan tirgus, gan pārdošanas apstākļi.</p> <p>Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētajam pasūtītājam un lietotājam, vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas rezultātā.</p> <p>Vērtējuma sagatavošanas laikā ģpašums tika apskatīts vizuāli, neveicot instrumentālus mērījumus, konstrukciju atsegšanu vai inženierkomunikāciju tehnisko pārbaudi. Vērtētājs nekonstatē aplēptus vai iekšējos defektus, jo to identificēšana nav vērtētāja uzdevums.</p> <p>Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad par to ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.</p> <p>Vērtējumā nav iekļauta informācija par iespējamām dzīvokļa ģpašuma parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa ģpašuma likuma 13. 1 pantam). (Citi pieņēmumi vērtējuma pielikums Nr.1)</p> <p>Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.</p>
Noderīga informācija (pārbūves/dokumentu neatbilstība/zemes d.d.)	<p>2026. gada 21. maijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana.</p> <p>Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – divas istabas, gaitenis, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa un balkons.</p>
Vērtēšanai izmantoti dokumenti	<p>Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra.</p>

Ar cieņu,
Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
izsniegts sertifikāts ģpašuma vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja
SIA "Latio" sertificēts nekustamā ģpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

6. Informācija par vērtējamo objektu/ apskates protokols

6.1. Informācija par atrašanās vietu un ēku

Novietojums	<p>Objekts novietots Ventspils novadā, Ugāles pagastā, Ugālē.</p> <p>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.</p> <p>Objekts atrodas ciema centrālajā daļā. Apkārtnē apbūve – piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas. Satiksmes nodrošinājums – labs.</p> <p>Ciema nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā apmierinošs. Ciemā darbojas nelieli veikali, skola, bērnu dārzs, aptieka, kafejnīca, tirgus.</p> <p>Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ventspils novadā ir uzskatāms kā apmierinošs.</p>	
Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums	9870 004 0093 001	
Ēkas tips (sērija)	Panelu	
Uzbūvēšanas gads	1975	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav zināms	
Virszemes stāvu skaits / Lifts	5 stāvu ēka, nav lifts	
Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi	Apmierinošs. Kāpņu telpā uzstādītas metāla ārdurvis. Nav mainīti logi.	
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare	Pamati:	Dzelzsbetons, betons
	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli
	Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
	Jumta nesošā konstrukcija:	Dzelzsbetons
	Jumta segums:	Cits neklasificēts materiāls
Ēkas tehniskais stāvoklis	Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, nav veikta ēkas renovācija.	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji Būvniecības valsts kontroles birojs Avots: www.bis.gov.lv/	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).	

6.2. Informācija par dzīvokli.

Telpu grupas kad. apzīmējums	9870 004 0093 001 012
Istabu skaits	2
Kopējā platība, m²	38,2
Ārtelpu platība, m²	2,9
Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	35,3
Izvietojums ēkā	Ēkas vidus daļā
Izvietojums ēkā (stāvs)	5
Griestu augstums, m	2,5
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	2026. gada 21. maijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana.

	Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – divas istabas, gaitenis, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa un balkons.	
Pēdējā remonta gads	Nav zināms	
Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Nav zināms
	Sienas	Nav zināms
	Grīdas	Nav zināms
	Logi	PVC (pieņemts)
	Ārdurvis/iekšdurvis	Metāla ārdurvis
Inženierkomunikācijas	Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija, apkure – pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem.	
Aprīkojums /iekārtas	Sanitārtehniskās iekārtas. Stāvoklis pieņemts, apmierinošs.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	Negatīvie
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<ul style="list-style-type: none"> Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; Dzīvoklis ir optimālas platības – šādas platības dzīvokļi ir pieprasīti tirgū. Dzīvoklim ir ārtelpa; Labiekārtots dzīvojamās mājas pagalms. 	<ul style="list-style-type: none"> Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs; Dzīvojamā māja nav renovēta; Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ir celta padomju gados, ar tam laikam raksturīgiem plānojuma un būvniecības tehnoloģiju ierobežojumiem; Dzīvoklis atrodas ēkas piektajā (pēdējā) stāvā; Dzīvoklis atrodas tālu no novada centra.
Nelikumīgo pārbūvju esamība/apraksts	Nav zināms.	

6.3. Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze

Atkritumu apsaimniekošana - šķirošanas iespējas/komentāri	Ir	
Piesārņojums un piesārņojuma risks Avots: https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map	Apvidū nav konstatēts	Nav ietekme
Trokšņu līmenis Avots: https://lvceļi.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/	Nav informācija	Pilsētvidei atbilstošs
Elektroauto uzlādes iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts Avots: https://www.plugshare.com	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā

<p>Klimata pārmaiņu riski:</p> <ul style="list-style-type: none">- krasta erozija- karstuma viļņu risks- savvaļas ugunsgrēku risks- vētras risks- īpaši smagi nokrišņu risks	<p>Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.</p> <p>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).</p> <p>Papildus veicami pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.</p>
---	--

