

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

“Stacija Lāde 2”, dz. 2, Limbažu pagasts, Limbažu novads



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

“Stacija Lāde 2”, dz. 2, Limbažu pagasts, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 23.maijā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepazinusies. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti VZD KR dati.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

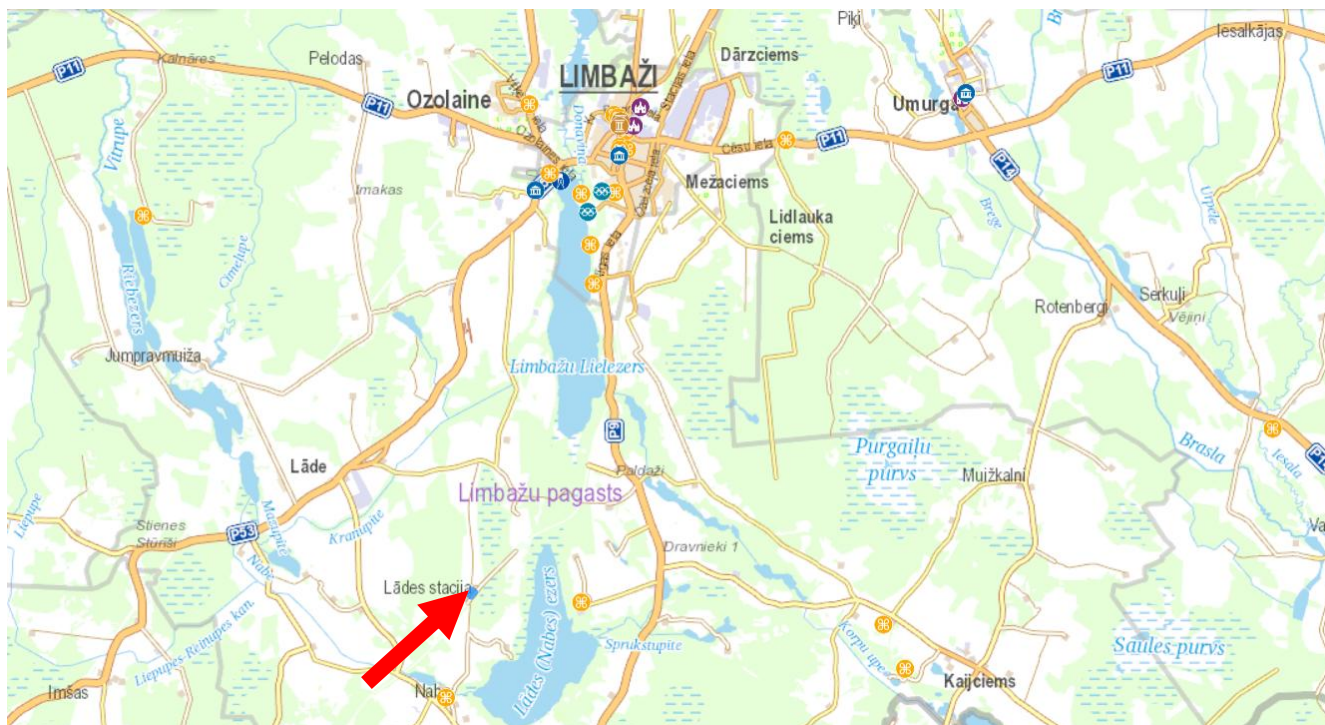
Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Dzīvokļa Nr. 2, 278/1897 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 6664 009 0254 001), 498/1897 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 6664 009 0254 002), 498/1897kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 6664 009 0254 004), 498/1897, 498/1897 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 6664 009 0254 005) un kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 6664 009 0254).
telpu grupas kadastra numurs:	6664 900 0300
platība:	27,8m ²
stāvoklis:	Slikts.
pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots.
labākais izmantošanas veids:	Telpu renovācija un pēc renovācijas dzīvojamās telpas.
infrastruktūra:	Maz attīstīta.
labierīcības:	Nav.
plānojums:	Atbilst 04.11.1998. inventarizācijas lietā uzrādītajam plānojumam.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties uz Limbažu rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 735 ierakstu, īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu:	Nav.
Īres līgumi:	Vērtētājam netika iesniegti, zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Vērtējuma mērķis:	Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, izsoles sākuma cenas noteikšanai . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 23.maijs
Vērtēšanas datums:	2025.gada 23.maijs
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **“Stacija Lāde 2”, dz. 2, Limbažu pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība, novērtēšanas dienā 2025.gada 23.maijā ir:

EUR 800 (astoņi simti eiro)

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Novērtējamā objekta fotoattēli

2025.gada 23.maijā



2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Pēdējā gada laikā Limbažu pagastā reģistrēti divi darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Reģistrētās darījumu cenas ir no EUR 26-47/m². Viens dzīvoklis pārdots ēkā kurā atrodas novērtējamais objekts, otrs Lādezerā. Pēdējo divu gadu laikā Lielākā aktivitāte ir Limbažu piepilsētā Ozolainē un pagasta centrā Lādezers. Ārpus apdzīvotām vietām dzīvokļu cenas ir zemas un pārsvarā tiek pārdoti dzīvokļi sliktā stāvoklī.

3. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	1957.gada ķieģeļu ēka
Stāvu skaits ēkai	1
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas vidus
Slēdzama kāpņutelpa	-
Lifts	-
Atkritumu vads	-

Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība, kv.m	27,8
Istabu skaits	1
T.sk.izolētas istabas	Nav
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koks

Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts izvietots Limbažu pagastā izteiktā lauku apvidū ar maz attīstītu infrastruktūru. Atrodas izteiktā lauku apvidū ~ 1,8 km no valsts autoceļa Alkšņi – Lēdurga – Mārstagi, ceļa labajā pusē. Tuvākajā apkārtnē atsevišķas lauku viensētas, lauksaimniecības zemes, izvietots bijušā dzelzceļa malā. Tuvākie infrastruktūras objekti – skola, bērnudārzs un citas sabiedriskās iestādes atrodas Lādezerā ~ 5 km, novada centrs Limbaži ~ 15 km.

Telpu raksturojums

Telpas numurs	Nosaukums	Platība, kv.m	Telpu apdare			Logi	Durvis	Stāvoklis
			Grīdas	Sienas	Griesti			
1	istaba	16,1	Dēļi	Tapetes	Krāsoti	Stikla pakete PVC rāmī	Koks	Slikts
2	virtuve	7,2	OSB plāksne	Krāsotas	Krāsoti	Nav	Koks	Slikts
3	veranda	4,5	Dēļi	Bez apdares	Bez apdares	Nav	Koks	Slikts

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Nav
Apkure	Nav
Aukstā ūdens apgāde	Nav
Karstā ūdens apgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Gāzes apgāde	Nav
Santehnika	Nav
Radiatori	Nav

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā pie objekta tirgus vērtības noteikšanas.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- 1) Īpašuma sastāvā ir zeme,
- 2) Dzīvojamai mājai nomainīts jumts un logi.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) telpu apdares stāvoklis ļoti slikts, nepieciešami kapitālieguldījumi telpu renovācijai,
- 2) nav komunikāciju,
- 3) maz attīstīta infrastruktūra.

5. Objekta vērtējums.

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi – daudzdzīvokļu ēka,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu stāvokli,
- 5) telpu pašreizējo izmantošanu,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk izmantojams kā dzīvojamās telpas.

Novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam.

VIDZEMES RAJONA TIESA			
Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 735 2			
Kadastra numurs: 6664 900 0300			
Adrese: "Stacija Lāde 2" - 2, Limbažu pag., Limbažu nov.			
Ieraksta Nr.	I. daļa 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 2.		27.8 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66640090254001).	278/1897	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66640090254002).	278/1897	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66640090254004).	278/1867	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66640090254005).	278/1867	
1.6.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66640090254).	278/1897	
Žurn. Nr. 300004900255, lēmums 01.07.2019, tiesnese Inese Kiršteine			
Ieraksta Nr.	I. daļa 2. iedaļa No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
Ieraksta Nr.	II. daļa 1. iedaļa Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: 2019.gada 20.jūnija Limbažu novada domes izziņa Nr.4.7.6.1/19/32. Žurn. Nr. 300004900255, lēmums 01.07.2019, tiesnese Inese Kiršteine		
Ieraksta Nr.	II. daļa 2. iedaļa Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem	Daļa	Summa
Nav ierakstu			
Ieraksta Nr.	III. daļa 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
Ieraksta Nr.	III. daļa 2. iedaļa Pārgrozījumi 1. iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66640090254001002
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Stacija Lāde 2" - 2, Limbažu pag., Limbažu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.11.1998

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienesta
Vidzemes reģionālās nodaļas
(vārds, uzvārds)
Aija Rozīte

(paraksts)

Datums: 2019. gada 16. aprīlis

Izdrukas ID: 390002295155

Izdrukas datums: 24.04.2019

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:66640090254001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:66640090254001

10.1.1. Adrese: "Stacija Lāde 2", Limbažu pag., Limbažu nov.

10.1.2. Nosaukums: Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids: 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²): 189.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²): 271

10.1.6. Virszemes stāvu skaits: 1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits: 0

10.1.8. Telpu grupu skaits: 5

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i): Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1957

10.1.11. Nolietojums (%): 45

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums: Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums: 04.11.1998

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: 66640090254

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi: 66640090254002, 66640090254003, 66640090254004, 66640090254005

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:66640090254001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66640090254001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1957	35
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1957	40
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1957	50
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1957	60

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66640090254001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	271 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	189.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	784 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu66640090254001002

14.1.1. Kopējā platība (m²) 27.8

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²) Nav

Izdrukas ID: 390002295155	Izdrukas datums: 24.04.2019	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	27.8
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	16.1
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	11.7
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66640090254001002
16.1.1. Adrese:.....	"Stacija Lāde 2" - 2, Limbažu pag., Limbažu 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:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	27.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	04.11.1998
16.1.8. Eksploatacijā 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:.....	66640090254001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	66640090254

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66640090254001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.9	2.9	2.9	16.1	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	7.2	Nav
3	Veranda	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.4	2.4	4.5	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66640090254001002

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Dokuments	
Apkure. Vietējā. Plīts	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Akas	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Kurināmais. Cietais	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:24.04.2019

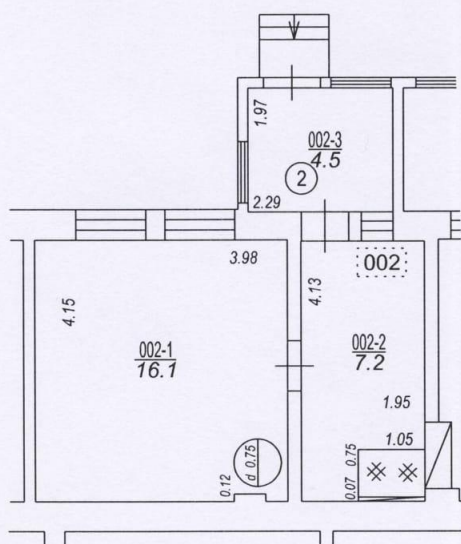
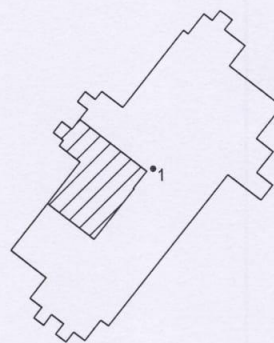
Izdrukas ID: 390002295155	Izdrukas datums: 24.04.2019	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	367238.05	540386.86



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
66640090254001002	1 : 100	4