

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

“Upmalnieki” - 3, Alojas pagasts, Limbažu novads



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

“Upmalnieki” - 3, Alojas pagasts, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 2.septembrī.

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.

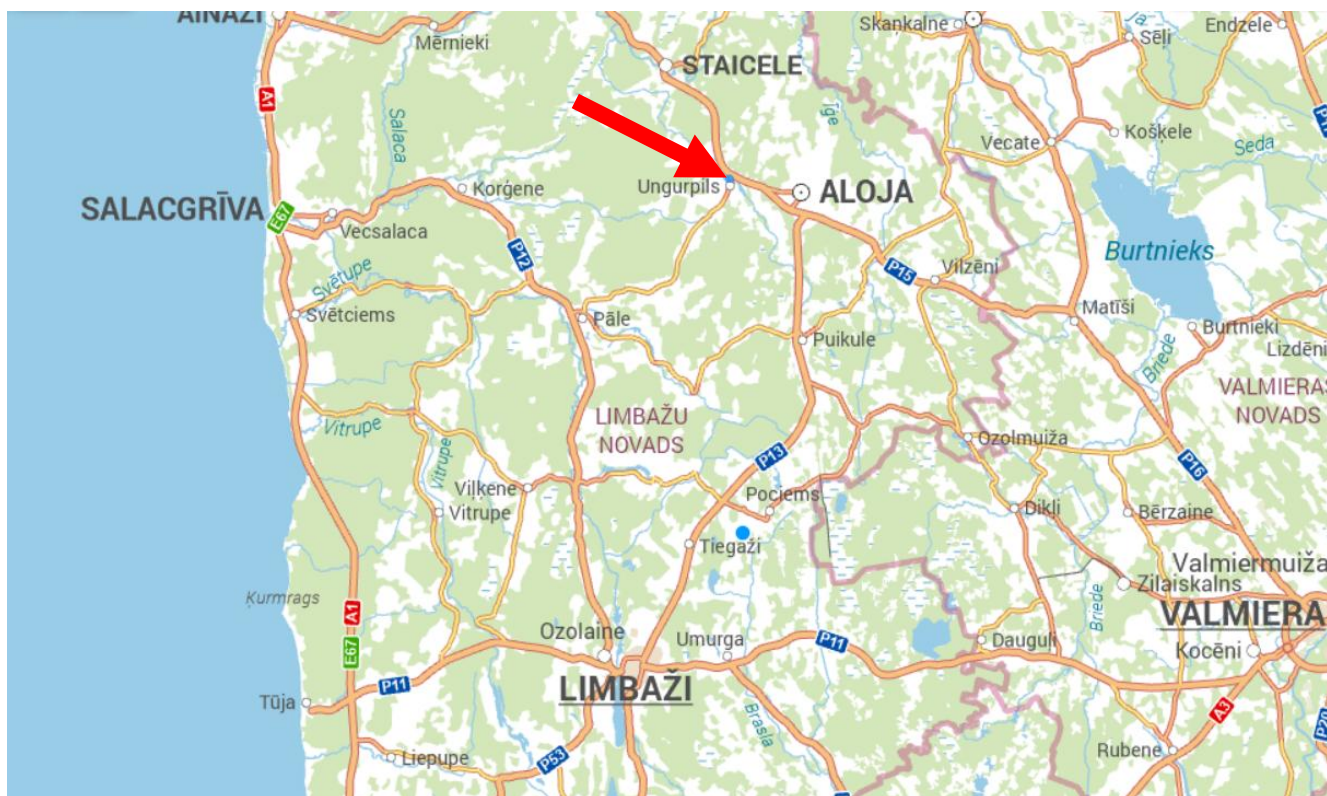
Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Dzīvokļa Nr. 3, 444/1385 kopīpašuma domājamās daļas no zemes (6627 002 0588) un būves (6627 002 0185 001).
telpu grupas kadastra numurs:	6627 900 0129
platība:	44,4 m ²
stāvoklis:	Apmierinošs.
pašreizējā izmantošana:	Dzīvojamās telpas.
labākais izmantošanas veids:	Dzīvojamās telpas.
infrastruktūra:	Vidēji attīstīta.
labierīcības:	Elektrība (atslēgta), krāsns apkure.
plānojums:	Atbilst 23.01.2025. inventarizācijas lietā uzrādītajam plānojumam.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties uz Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Alojas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0073 1016 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 30.aprīlis un 2.septembris
Vērtēšanas datums:	2025.gada 2.septembris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **“Upmalnieki” - 3, Alojas pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība, novērtēšanas dienā 2025.gada 2.septembrī ir:

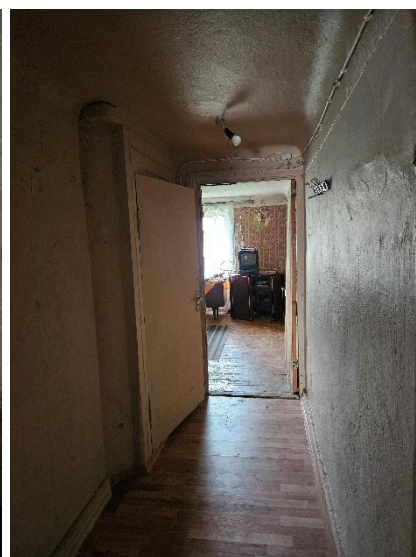
EUR 2 000 (divi tūkstoši eiro)

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Novērtējamā objekta fotoattēli

2025.gada 30.aprīlī





3. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	1925.gada koka ēka ar ķieģeļu apšuvumu. Nolietojums: V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Stāvu skaits ēkai	2
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	2
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas gals
Slēdzama kāpnutelpa	-
Lifts	-
Atkritumu vads	-

Zemes raksturojums



Zemes vienības 6627 002 0588 domājamās daļas ir novērtējamā objekta sastāvā. Zemes gabala kopējā platība 1,09 ha

Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība, kv.m	44,4
Istabu skaits	2
T.sk.izolētas istabas	2
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koks

Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts izvietots apdzīvotā vietā **Ungurpils**, kas ir ciems Alojās pagastā. Izvietojies pagasta rietumdaļā Joglas krastos pie autoceļa P15 6 km no Alojās un 126 km no Rīgas. Tuvākie infrastruktūras objekti pieejami Alojā. Tuvākajā apkārtnē graudu kalte, nedzīvojamās ēkas. Pieklūšana pa asfalta seguma ceļiem.

Telpu raksturojums

N.p.k.	Nosaukums	Platība, kv.m	Telpu apdare			Logi	Durvis	Stāvoklis
			Grīdas	Sienas	Griesti			
1	Gaitenis	3,6	Lamināts	Krāsotas	Koka	Nav	Koks	Apmierinošs
2	Iekštelpa	3,1						
3	Gaitenis	4,2	Lamināts	Krāsotas	Krāsoti	Nav	Koks	Apmierinošs
4	Istaba	14,5	Dēļi	Krāsotas	Krāsoti	Stikls koka rāmī	Koks	Apmierinošs
5	Virtuve	7,4	Linolejs	Krāsotas	Krāsoti	Stikls koka rāmī	Koks	Apmierinošs
6	Istaba	11,6	Dēļi	tapetes	Krāsoti	Stikls koka rāmī	Koks	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Atslēgta
Apkure	Krāsns, plīts
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) Atrašanās vieta ciemata teritorijā.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Nav labierīcības.

VIDZEMES RAJONA TIESA

Alojas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000731016 3

Kadastra numurs: 6627 900 0129

Adrese: "Upmalnieki" - 3, Alojas pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 3.		44.4 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66270020185001).	444/1385	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66270020588).	444/1385	
<i>Žurn. Nr. 300008299259, lēmums 11.04.2025, tiesnese Baiba Lielpētere</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: Limbažu novada pašvaldības 2025.gada 31.marta izziņa Nr.4.6.8/25/133.		
<i>Žurn. Nr. 300008299259, lēmums 11.04.2025, tiesnese Baiba Lielpētere</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....66270020185001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:....."Upmalnieki", Alojas pag., Limbažu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....23.01.2025

Izdrukas ID: 390002824487	Izdrukas datums: 06.02.2025	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66270020185001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66270020185001

10.1.1. Adrese:....."Upmalnieki", Alojas 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):.....138.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....130.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....3

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1925

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....06.02.2025

10.1.13. Apsekošanas datums:.....23.01.2025

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:.....66270020588

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66270020185001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 66270020185001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1925
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1925
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1925
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1925
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1989

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66270020185001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	130.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	138.5 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	6.1 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	486 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....66270020185001

Izdrukas ID: 390002824487	Izdrukas datums: 06.02.2025	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14.1.1. Kopējā platība (m²).....	138.5
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	138.5
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	138.5
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	138.5
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	98.6
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	39.9
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. 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:.....	66270020185001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
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:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	43.2
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	23.01.2025
16.1.8. Eksploatācijā 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:.....	66270020185001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	66270020588
16.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66270020185001002
16.2.1. Adrese:.....	Nav
16.2.2. Nosaukums:.....	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.2.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.2.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.2.5. Telpu skaits:.....	4
16.2.6. Kopējā platība (m²):.....	50.9
16.2.7. Apsekošanas datums:.....	23.01.2025
16.2.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.2.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.2.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	66270020185001
16.2.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	66270020588
16.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66270020185001003
16.3.1. Adrese:.....	Nav
16.3.2. Nosaukums:.....	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.3.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.3.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2
16.3.5. Telpu skaits:.....	6
16.3.6. Kopējā platība (m²):.....	44.4
16.3.7. Apsekošanas datums:.....	23.01.2025
16.3.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav

Izdrukas ID: 390002824487	Izdrukas datums: 06.02.2025	3 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

16.3.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
 16.3.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....66270020185001
 16.3.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
 66270020588

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66270020185001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Veranda	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.12	2.12	2.12	3.9	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.46	2.46	2.46	7.8	Nav
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.46	2.46	2.46	17.2	Nav
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.46	2.46	2.46	14.3	Nav

17.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66270020185001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Veranda	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.12	2.12	2.12	2.5	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	7.4	Nav
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.45	2.45	2.45	14.3	Nav
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.42	2.42	2.42	26.7	Nav

17.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66270020185001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.41	2.41	2.41	3.6	Nav
2	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.84	1.26	2.41	3.1	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.3	2.3	2.3	4.2	Nav
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.3	2.3	2.3	14.5	Nav
5	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.62	0.94	2.3	7.4	Nav
6	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.3	2.3	2.3	11.6	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66270020185001

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure, Vietējā. Krāsns	Apvidū ir konstatēts	
Apkure, Vietējā. Plīts	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde, Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais, Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana, Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

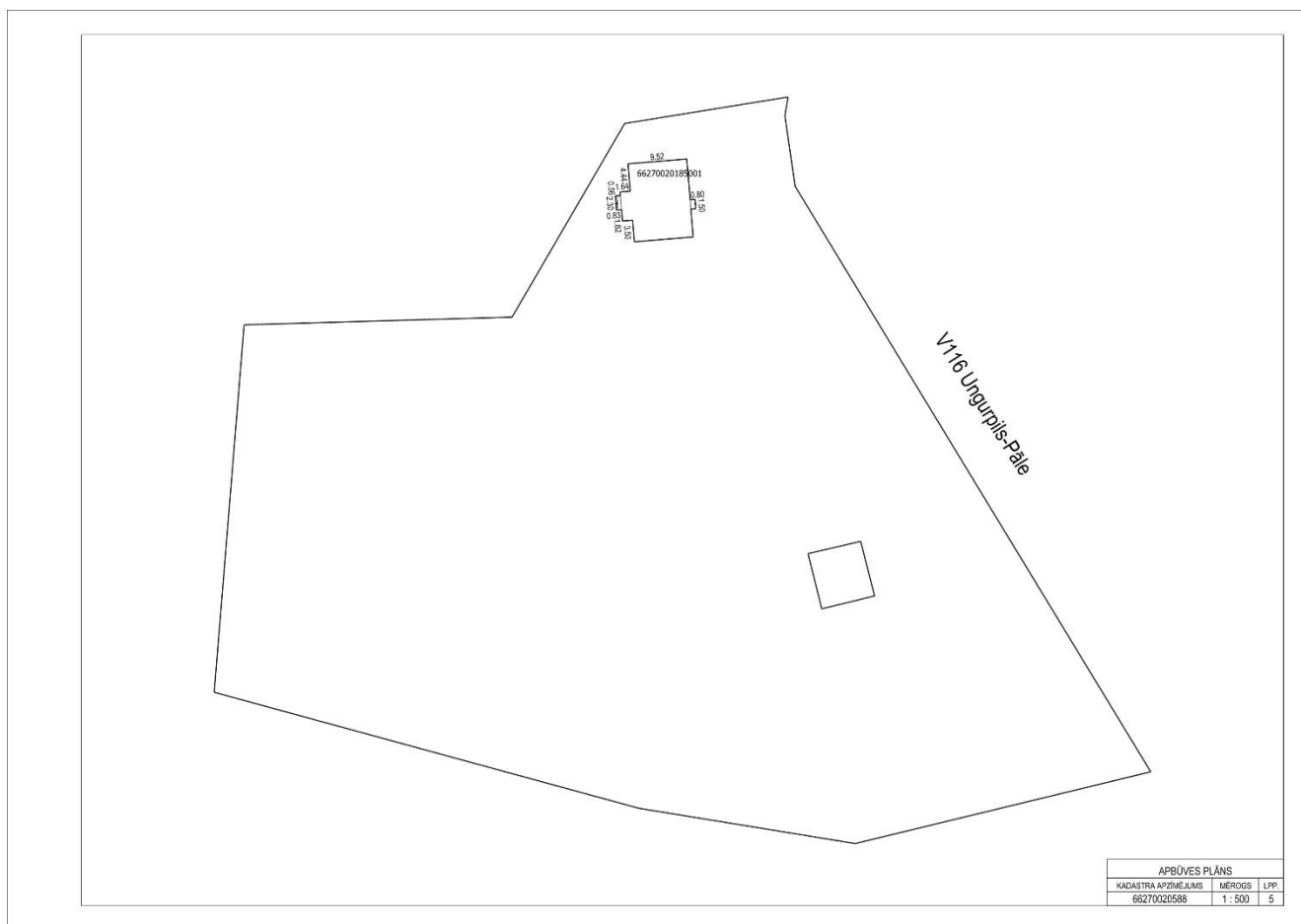
18.1.1. Labiekārtojumu datums:23.01.2025

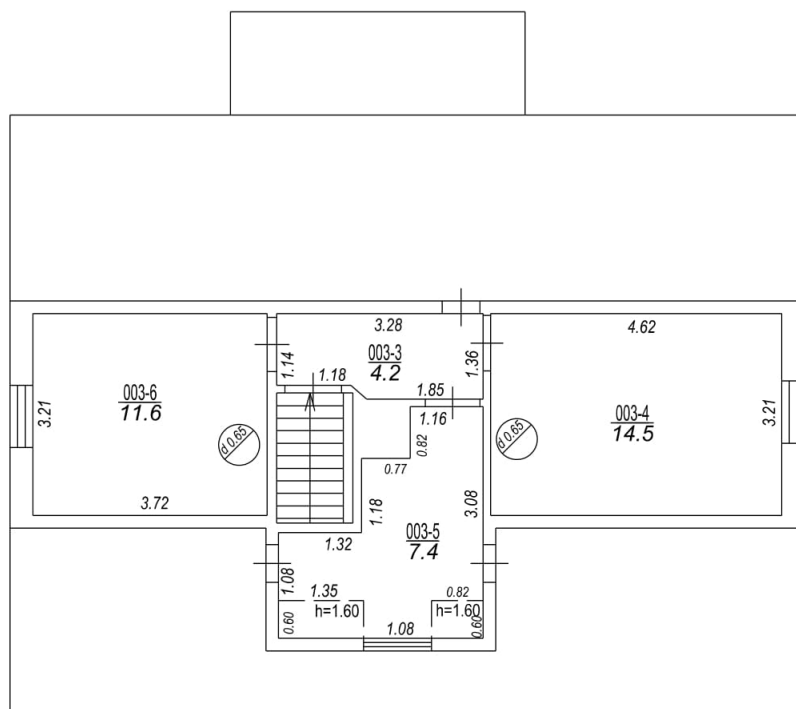
Izdrukas ID: 390002824487	Izdrukas datums: 06.02.2025	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.





STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
66270020185001	2	1 : 100	7

66270020185001_20250123_EF_1



66270020185001_20250123_EF_2



8

66270020185001_20250123_EF_3



66270020185001_20250123_EF_4



9