

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar adresi
***Kalēju iela 5, dz. 3, Gravas, Vidrižu pagasts,
Limbažu novads***
novērtējums



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

Kalēju iela 5, dz. 3, Gravas, Vidrižu pagasts, Limbažu novads

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 15.jūlijā.

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

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaides 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 atskaides tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Dzīvokļa īpašuma Nr. 3 un 1284/4539 kopīpašuma domājamā daļa no zemes (6684 003 0228) un daudzdzīvokļu mājas (6684 003 0228 001), noliktavas (6684 003 0228 002) un šķūņa (6684 003 0228 004).
kadastra numurs:	6684 900 0236
platība:	128,4 m ²
stāvoklis:	Slikts
Pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots.
Labākais izmantošanas veids:	Dzīvojamās telpas.
Plānojums:	Atbilst inventarizācijas lietā uzrādītajam, pārbūve nav veikta.
Infrastruktūra:	Vidēji attīstīta, ciemata teritorija.
Labierīcības:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties Vidrižu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1000 0058 3737 – 3 ierakstu, īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība.
Īres līgumi:	Netika iesniegti, zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Galvenie pieņēmumi:	Nav
Atzīmes un aizliegumi:	Vērtētājiem nav zināmi. Vērtējumā pieņemts, ka nepastāv jebkādi tirgus vērtību pazeminoši apgrūtinājumi, izņemot vērtējumā minētos.
Vērtējuma mērķis:	Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, izsoles sākuma cenas noteikšanai . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 15.jūlijs
Vērtēšanas datums:	2025.gada 15.jūlijs
Atskaides sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Kalēju iela 5, dz. 3, Gravas, Vidrižu pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti eiro)

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Avots: www.balticmaps.eu

Nekustamā īpašuma ar adresi Vidrižu pagasts, Gravas, Kalēju iela 5, dz. 3, vērtējuma atskaite

Novērtējamā objekta fotoattēli

2025.gada 15.jūlijā





Nekustamā īpašuma ar adresi Vidrižu pagasts, Gravas, Kalēju iela 5, dz. 3, vērtējuma atskaite

Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	Ķieģeļu, akmeņu ēka būvēta 1900.gadā. Ēkā ir 5 dzīvokļi. Ēka nav renovēta.
Stāvu skaits ēkai	1
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	2
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas vidus
Slēdzama kāpņutelpa	Nav
Lifts	Nav
Atkritumu vads	Nav

Zemes gabals zem daudzdzīvokļu ēkas



Zemes gabala platība 7197 m². Zemes domājamās daļas pieder dzīvokļu īpašniekiem.

Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība	128,4 m ²
- tajā skaitā ārtelpas	Nav
Istabu skaits	2
T.sk.izolētas istabas	Nav
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koka
Griestu augstums, m	2,9 - 3,15

Telpu raksturojums

grīdas	koka dēļi, OSB plātne
sienas	krāsotas, tapetes
griesti	krāsoti
logi	stikla pakete PVC rāmī
durvis	koks
apdares stāvoklis	slikts

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Nav
Apkure	Krāsns, plīts
Aukstā ūdens apgāde	Nav
Karstā ūdens apgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Gāzes apgāde	Nav
Santehnika	Nav
Radiatori	Nav

Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts atrodas Vidrižu pagastā apdzīvotā vietā Gravas valsts autoceļa Limbaži – Ragana malā ~ 23 km no Limbažiem un ~ 18 km no Raganas. Tuvākie infrastruktūras objekti pieejami Vidrižos ~ 2,7 km attālumā. Sabiedriskais transports kursē pa valsts autoceļu Limbaži - Ragana, pietura ~ 100 m no objekta.

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) Laba piebraukšana,
- 2) Zemes domājamā daļa īpašuma sastāvā,

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Maz aktīvs dzīvokļu tirgus,
- 2) Slikts ēkas un telpu apdares stāvoklis,
- 3) Nav komunikācijas.

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.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

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 pabeidzot iekšējo apdari, dzīvojamās telpās. Novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam.

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 26.06.2025 13:23:49

VIDZEMES RAJONA TIESA

Vidrižu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000583737 3

Kadastra numurs: 6684 900 0236

Adrese: Kalēju iela 5 - 3, Gravas, Vidrižu pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 3.		128.4 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66840030228001).	1284/4539	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66840030228002).	1284/4539	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66840030228004).	1284/4539	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66840030228).	1284/4539	
Žurn. Nr. 300006482694, lēmums 28.12.2023, tiesnese Sandra Vītola			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
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: 2023.gada 27.decembra izziņa Nr.4.6.8/23/554.		
Žurn. Nr. 300006482694, lēmums 28.12.2023, tiesnese Sandra Vītola			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantīnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66840030228001002
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Kalēju iela 5 - 3, Gravas, Vidrižu pag., Limbažu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....28.10.2008

Izdrukas ID: 390002715302	Izdrukas datums: 17.11.2023	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:.....66840030228001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....66849000236

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66840030228001

10.1.1. Adrese:.....Kalēju iela 5, Gravas, Vidrižu pag., Limbažu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Kluba ēka ar dzīvokļiem

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....460.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....432.2

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....6

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1900

10.1.11. Nolietojums (%):.....45

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....10.03.2018

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.03.2018

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:.....66840030228

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:....66840030228002, 66840030228004

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66840030228001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66840030228001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	Laukakmens	Nav	1900	30
Ārsienas un karkasi	Dabisko akmeņu mūris (līdz 2,5 ķieģeļu biezumā), Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	Laukakmens, Māla ķieģeļi	Nav	1900	30
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	1900	60
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1900	60
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	1900	60

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66840030228001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	432.2 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	460.1 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1864 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....66840030228001002

Izdrukas ID: 390002715302	Izdrukas datums: 17.11.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1. Kopējā platība (m²).....	128.4
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	128.4
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	70.6
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	57.8
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:.....	66840030228001002
16.1.1. Adrese:.....	Kalēju iela 5 - 3, Gravās, Vidrižu 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, 2
16.1.5. Telpu skaits:.....	10
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	128.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	28.10.2008
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	66849000236
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	66840030228001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	66840030228

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66840030228001002
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kāpņu telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	6.7	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	3.15	3.15	3.15	43.7	Nav
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	3.15	3.15	3.15	26.9	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	3.15	3.15	20	Nav
5	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	3.15	3.15	1.6	Nav
6	Priekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	3.15	3.15	1.2	Nav
7	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	3.15	3.15	3.3	Nav
8	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	3.15	3.15	5.1	Nav
9	Palīgtelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	3.15	3.15	11.5	Nav
10	Kāpņu telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	3.15	3.15	8.4	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66840030228001002
--	-------------------

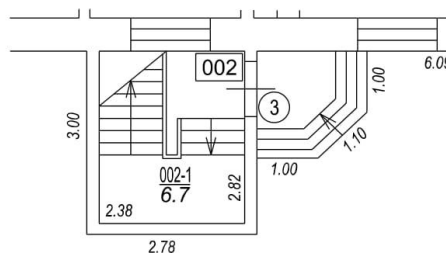
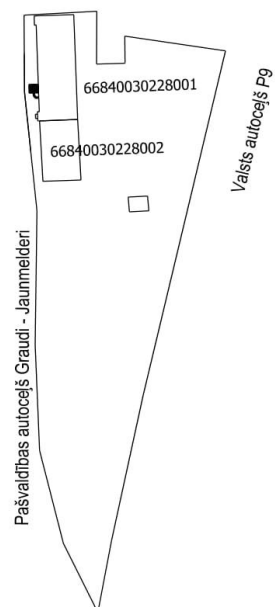
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Apvidū ir konstatēts	
Apkure. Vietējā. Plīts	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Akas	Nav iespējams pārbaudīt	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	06.03.2018
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002715302	Izdrukas datums: 17.11.2023	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

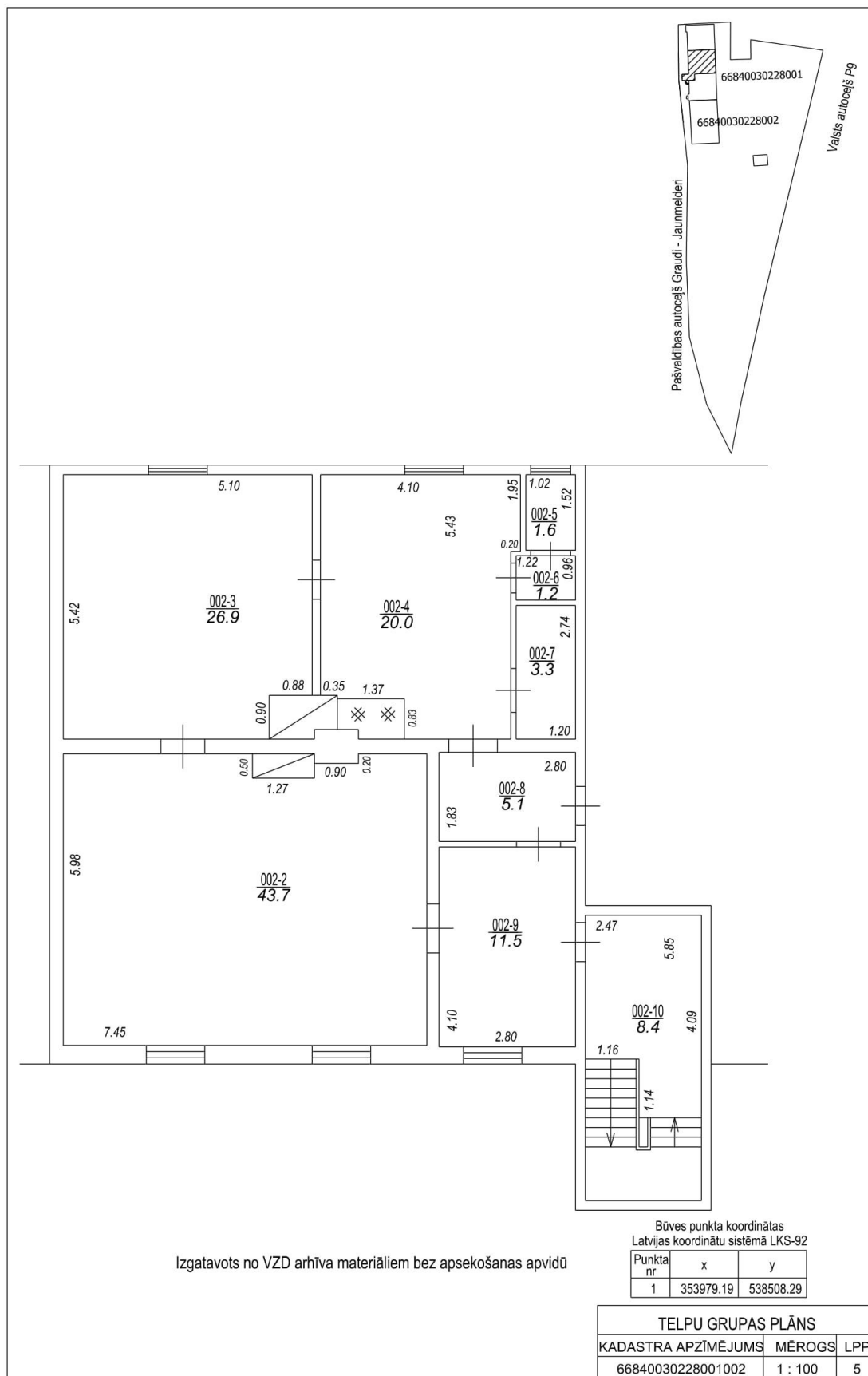


Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	353979.19	538508.29

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
66840030228001002	1 : 100	4



66840030228001_20180306_EF_1



66840030228001_20180306_EF_3



6