

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

**Cēsu iela 5, dz. 3, Umurga, Umurgas pagasts,  
Limbažu novads**



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

**Cēsu iela 5, dz. 3, Umurga, Umurgas pagasts, Limbažu novads.**

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 24.februārī.

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**

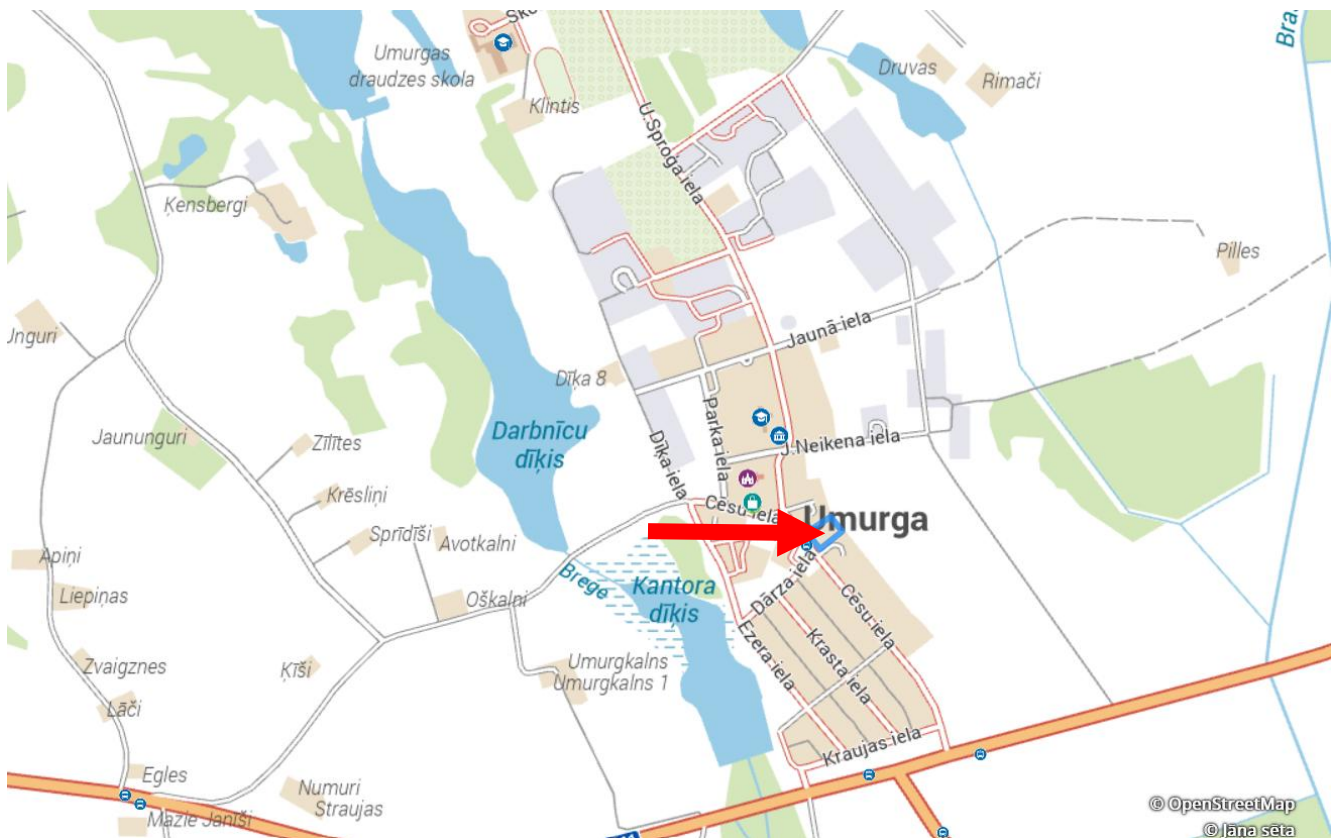
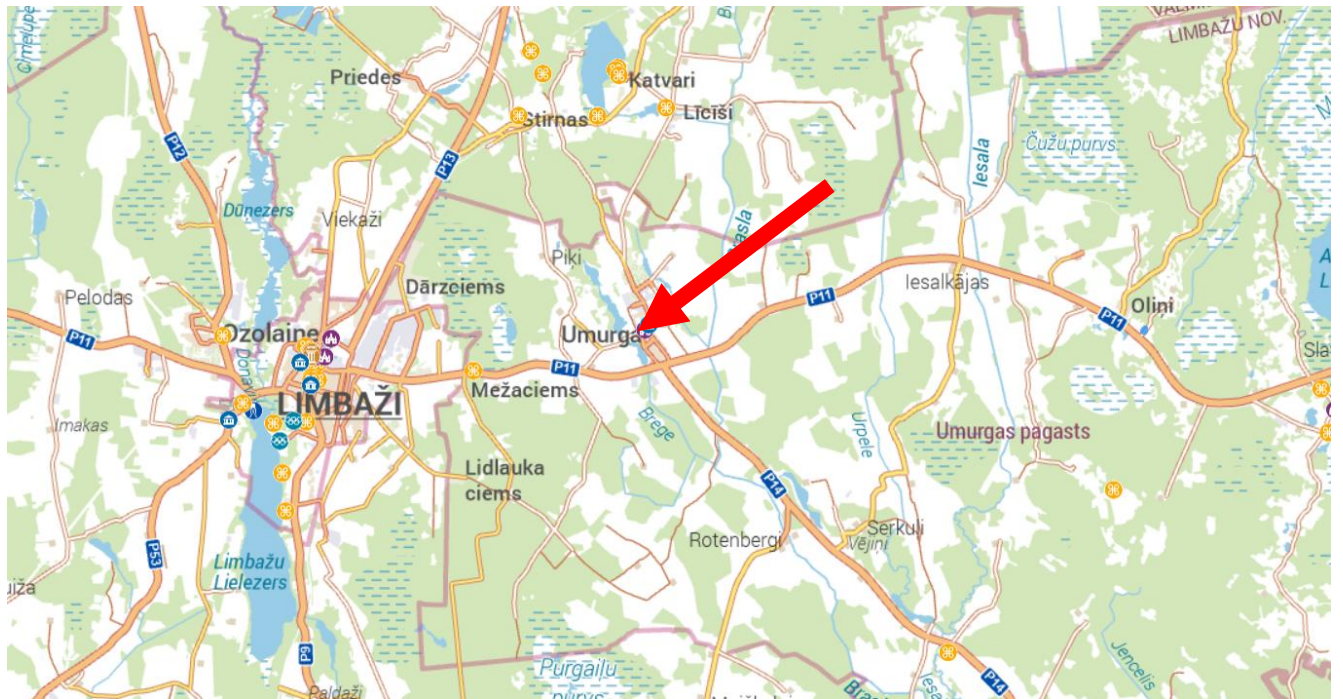
<b>Novērtējamais objekts sastāv no:</b>	Dzīvokļa īpašuma Nr. 3 un 432/1683 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (6680 001 0343 001), saimniecības ēkas (6680 001 0343 002) un zemes (6680 001 0505).
telpu grupas kadastra numurs:	6680 900 0181
platība:	43,2 m <sup>2</sup> (VZD Kadastra reģistrā reģistrētā platība)
stāvoklis:	Slikts.
pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots.
labākais izmantošanas veids:	Telpu renovācija un pēc renovācijas dzīvojamās telpas.
infrastruktūra:	Attīstīta, ciemata teritorija.
labierīcības:	Eelektrība (atslēgta), krāsns apkure, pagasta centrālā ūdensapgāde un kanalizācija.
plānojums:	Atbilst 2005.gada 8.marta telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam plānojumam.
<b>Īpašuma tiesības:</b>	Pamatojoties uz Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Umurgas pagsta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0018 8969 ierakstu, īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
<b>Pasūtītājs:</b>	Limbažu novada pašvaldība
<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu:</b>	Nav konstatētas.
<b>Īpašie pieņēmumi:</b>	Nav
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, <b>izsoles sākuma cenas noteikšanai</b> . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
<b>Objekta apsekošanas datums:</b>	2026.gada 24.februāris
<b>Vērtēšanas datums:</b>	2026.gada 24.februāris
<b>Atskaites sastādīšanas datums:</b>	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Cēsu iela 5, dz. 3, Umurga, Umurgas pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība, novērtēšanas dienā 2026.gada 24.februārī ir:

**EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro)**

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

**Novērtējamā objekta novietojuma shēma.**



Novērtējamā objekta fotoattēli

2026.gada 24.februārī



Veranda



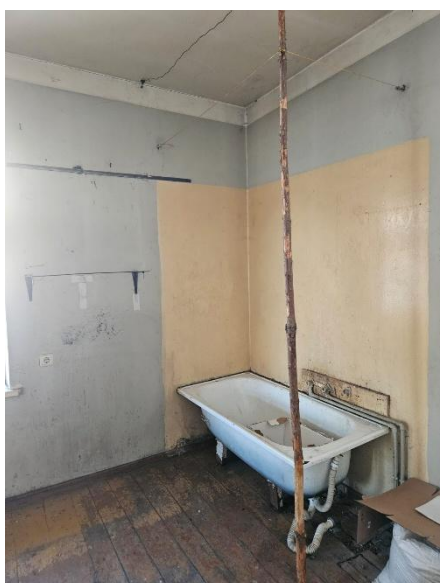
istaba



virtuve



istabas



Virtuve



koplietošanas tualete gaitenī



istaba



Saimniecības ēka

### Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

#### Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	1958.gadā celta skaidbetona/ķieģeļu ēka, ēkā 5 dzīvokļi. Ēka nav renovēta, sliktā strāvoklī.
Stāvu skaits ēkai	2
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas galā, stūrī
Slēdzama kāpņutelpa	Nav
Lifts	Nav
Atkritumu vads	Nav

#### Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība	43,2
Istabu skaits	2
T.sk.izolētas istabas	Nav
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koks
Griestu augstums	2,85

#### Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts izvietots Umurgas centrā. Umurga atrodas autoceļu P11 (Kocēni–Limbaži–Tūja) un P14 (Umurga–Cēsis–Līgatne) krustpunktā. Limbaži aptuveni 7 km (tikai 5–10 minūšu brauciens), Valmiera aptuveni 43 km, Cēsis aptuveni 38 km, Rīga: aptuveni 96 km.

Pašā Umurgas ciemā iedzīvotāju skaits svārstās ap 500–600, savukārt visā Umurgas pagastā dzīvo nedaudz vairāk par 1000 iedzīvotājiem (pēc 2025. gada datiem – aptuveni 1007 iedzīvotāji pagastā). Umurgā izglītības joma ir sakārtota, apvienojot pirmsskolas un pamatizglītības posmus. Umurgas pamatskola piedāvā pamatizglītības programmas no 1. līdz 9. klasei. Skolai ir sena vēsture, un tā atrodas Skolas ielā 3. Pirmsskolas izglītības grupas agrāk darbojās kā atsevišķs bērnudārzs "Zīļuks", bet tagad tās ir administratīvi pievienotas Umurgas pamatskolai. Pirmsskolas grupas atrodas Ulda Sproģa ielā 7. Pagasta pārvalde un VPVKAC Umurgā darbojas Valsts un pašvaldības vienotais klientu apkalpošanas centrs, kur var saņemt pašvaldības un valsts pakalpojumus (Cēsu ielā 6). Ciemā ir aktīvs Kultūras nams un bibliotēka, kas ir vietējās sabiedriskās dzīves centri. Umurgas Sv. Trīsvienības evaņģēliski luteriskā baznīca ir viens no ciema pamanāmākajiem arhitektūras pieminekļiem.

## Telpu raksturojums

Telpas numurs	Nosaukums	Platība, kv.m	Telpu apdare			Logi	Durvis	Stāvoklis
			Grīdas	Sienas	Griesti			
1	istaba	14.3	krāsoti dēļi	krāsotas	krāsoti	stikls koka rāmī	koks	slikts
2	istaba	14.5	krāsoti dēļi	krāsotas	krāsoti	stikls koka rāmī	koks	slikts
3	virtuve	13.3	krāsoti dēļi	krāsotas	krāsoti	stikls koka rāmī	koks	slikts
4	palīgtelpa	1.1	OSB plātne	bez apdares	krāsoti	stikls koka rāmī	koks	slikts

## Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Nav (atslēgta)
Apkure	Krāsns (nav informācijas par izmantošanas iespējām)
Aukstā ūdens apgāde	Pagasta centrālā
Karstā ūdens apgāde	Elektriskais ūdens sildītājs (nav informācijas par tā tehnisko stāvokli)
Kanalizācija	Pagasta centrālā
Gāzes apgāde	Nav
Santehnika	Slikts
Radiatori	Nav

### 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) Atrašanās vieta pagasta centrā;
- 2) Pagasta centrālā ūdensapgāde un kanalizācija ēkai.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Slikts telpu apdares stāvoklis;
- 2) Dzīvoklī nav labierīcības.

## 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.

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 17.02.2026 14:11:43

**VIDZEMES RAJONA TIESA**

**Umurgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000188969 3**

**Kadastra numurs: 6680 900 0181**

**Adrese: Cēsu iela 5 - 3, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzīvoklis Nr. 3.		43.2 m <sup>2</sup>
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66800010343001).	432/1683	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66800010343002).	432/1683	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66800010505).	432/1683	
<i>Žurn. Nr. 300008465951, lēmums 12.12.2025, tiesnese Aija Grāve</i>			
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: Limbažu novada pašvaldības 2022.gada 15.jūnija izziņa Nr. 4.6.8/22/597.		
<i>Žurn. Nr. 300008465951, lēmums 12.12.2025, tiesnese Aija Grāve</i>			
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums: .....66800010343001003  
Nosaukums: .....Dzīvoklis  
Adrese: .....Cēsu iela 5 - 3, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums: .....08.03.2005

Izdrukas ID: 390002593882	Izdrukas datums: 04.07.2022	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:**.....66800010343001003

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

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66800010343001

10.1.1. Adrese:.....Cēsu iela 5, Umurga, Umurgas 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 (m<sup>2</sup>):.....188.7

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....152.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....7

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1958

10.1.11. Nolietojums (%):.....31

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....20.04.2021

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....23.02.2021

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:.....

66800010505

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....66800010343002

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66800010343001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66800010343001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	Monolītais dzelzsbetons	Nav	1958	30
Ārsienas un karkasi	Monolīta skaidbetona mūris, Ķieģeļu mūris (½ ķieģeļa biezumā)	Silikātķieģeļi, Skaidbetons	Nav	1958	30
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	1958	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1958	30
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	1958	30

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66800010343001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	152.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	188.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	756 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002593882	Izdrukas datums: 04.07.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

#### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....	66800010343001003
14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	43.2
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	43.2
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	28.8
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	14.4
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66800010343001003
16.1.1. Adrese:.....	Cēsu iela 5 - 3, Umurga, Umurgas 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:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	43.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	08.03.2005
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:.....	66800010343001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	66800010505

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66800010343001003
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	14.3	Nav
2	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	14.5	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	13.3	Nav
4	Palīgtelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	1.1	Nav

#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....	66800010343001003
---	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Kanalizācija. Centralizētā	Dokuments	
Kurināmais. Cietais	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....Nav

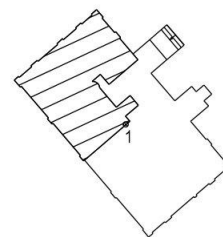
Izdrukas ID: 390002593882	Izdrukas datums: 04.07.2022	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

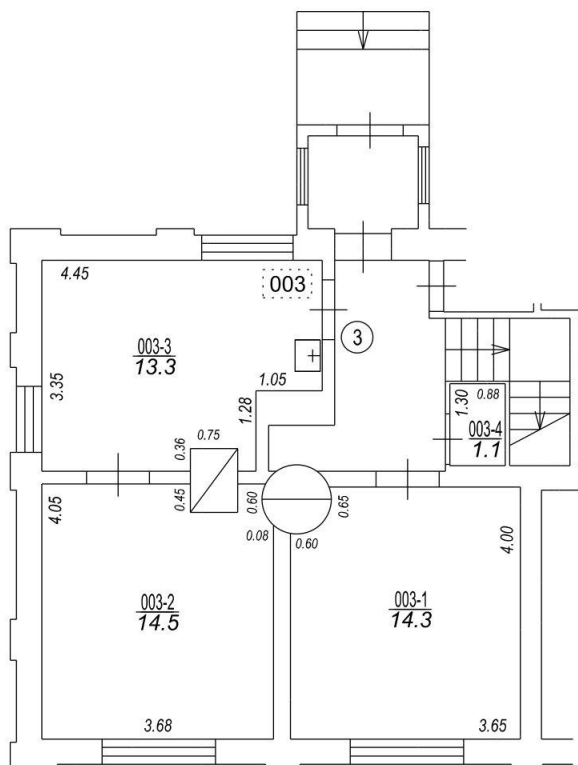
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	375356.70	548529.24



Cēsu iela



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
66800010343001003	1 : 100	4

66800010343001\_20210223\_EF\_1



66800010343001\_20210223\_EF\_2



5

66800010343001\_20210223\_EF\_3



6