

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

“Telši 1” - 3, Umurgas pagasts, Limbažu novads



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

“Telši 1” - 3, Umurgas pagasts, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2024.gada 15.jūlijā.

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.

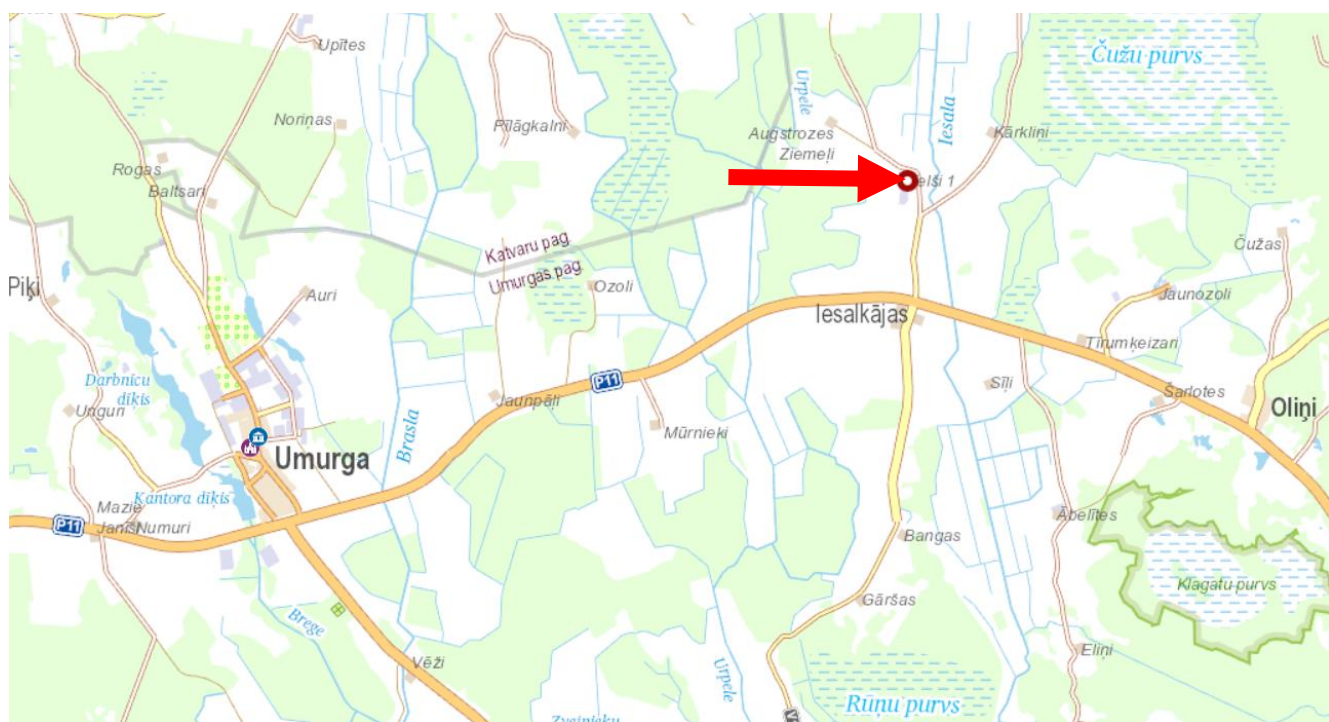
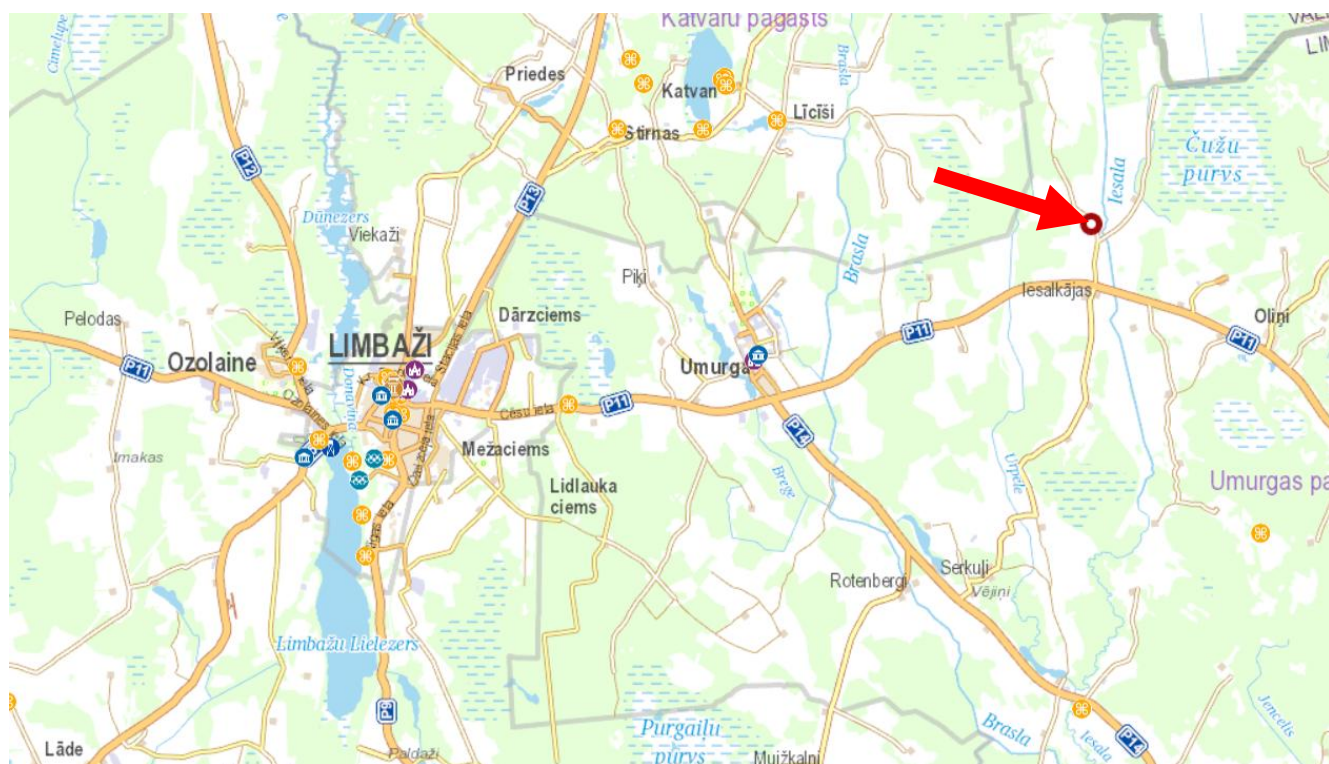
Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Dzīvokļa īpašuma Nr. 3 un 429/1900 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (6680 002 0141 001), palīgēka (6680 002 0141 004) un zemes (6680 002 0141).
telpu grupas kadastra numurs:	6680 900 0183
platība:	42,9 m ² (VZD Kadastra reģistrā reģistrētā platība)
stāvoklis:	Slikts.
pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots.
labākais izmantošanas veids:	Telpu renovācija un pēc renovācijas dzīvojamās telpas.
infrastruktūra:	Maz attīstīta, lauku apvidus.
labierīcības:	Nav
plānojums:	Atbilst 2004.gada 10.augusta telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam plānojumam.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties uz Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Umurgas pagsta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0015 8660 ierakstu, īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu:	Nav konstatētas.
Īpašie pieņēmumi:	Nav
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:	2024.gada 15.jūlijs
Vērtēšanas datums:	2024.gada 15.jūlijs
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **“Telši 1” - 3, Umurgas pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība, novērtēšanas dienā 2024.gada 15.jūlijā ir:

EUR 500 (pieci simti eiro)

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.





2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Pēdējā gada laikā Umurgas pagastā reģistrēti četri darījumi ar dzīvokļa īpašumiem, kas ir nedaudz mazāk kā periodā gadu iepriekš, kad notikuši seši darījumi. Reģistrētās darījumu cenas ir no EUR 7 - 197/m². Trīs dzīvokļi pārdoti Umurgā par cenu EUR 7-197/m², sludinājumā prasītā cena par dzīvokli Umurgas centrā EUR 787 EUR/m².

3. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	1930.gada 5 dzīvokļu koka. Ēka nav renovēta, ļoti sliktā strāvoklī, dzīvokļos iebrukuši griesti, jumtā caurumi.
Stāvu skaits ēkai	1
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas galā, stūrī
Slēdzama kāpņutelpa	Nav
Lifts	Nav
Atkritumu vads	Nav

Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība	42,9
Istabu skaits	2
T.sk.izolētas istabas	Nav
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	nav
Griestu augstums	1,9 – 2,3 m

Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts izvietots Umurgas pagastā ~ 7 uz A no pagasta centra Umurgas izteiktā lauku apvidū ar maz attīstītu infrastruktūru. Piebraucamie ceļi grants seguma, sabiedriskais transports tuvumā nekursē. Veikals, pirmsskolas izglītības iestāde atrodas Umurgā. Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~ 1 km attālumā uz valsts autoceļu Limbaži – Valmiera. Limbaži ~ 13 km, Valmiera ~ 35 km.

Telpu raksturojums

Telpas nosaukums	Grīdas	Sienas	Griesti	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba (16,1 m ²)	Dēļi	Krāsotas	Krāsoti	Koks	Nav	Slikts
Istaba (17,1 m ²)	Dēļi	Krāsotas	Krāsoti	Koks	Nav	Slikts
Virtuve (5,9 m ²)	Nav	Krāsotas	Krāsoti	Nav	Nav	Slikts
Pieliekamais (1,0 m ²)						Slikts
Vējtveris (2,8 m ²)	Dabā nav					

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 netika konstatēti.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Slikts telpu stāvoklis,
- 2) Nav komunikācijas;
- 3) Atrašanās vieta ar maz attīstītu infrastruktūru,
- 4) Daudzdzīvokļu ēka ļoti sliktā stāvoklī.

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 Vilčinska 01.07.2024 16:16:11

VIDZEMES RAJONA TIESA

Umurgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000158660 3

Kadastra numurs: 6680 900 0183

Adrese: "Teiši 1" - 3, Umurgas pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 3.		42.9 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66800020141001).	429/1900	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66800020141004).	429/1900	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66800020141).	429/1900	
<i>Žurn. Nr. 300006861740, lēmums 05.06.2024, tiesnese Lolita Marovska</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: 2024.gada 12.februāra pašvaldības izziņa Nr. 4.6.8_24_51.		
<i>Žurn. Nr. 300006861740, lēmums 05.06.2024, tiesnese Lolita Marovska</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, 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

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66800020141001003
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Telši 1" - 3, Umurgas pag., Limbažu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....10.08.2004

Izdrukas ID: 390002745652	Izdrukas datums: 22.03.2024	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:.....66800020141001003

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....66809000183

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66800020141001

10.1.1. Adrese:....."Telši 1", Umurgas pag., Limbažu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja ar piebūvēm

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....212.4

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....235

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

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

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1930

10.1.11. Nolietojums (%):.....75

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.12.2005

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:.....66800020141

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:.....66800020141001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220101	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66800020141001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Akmens mūris	Nav	1930	65
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Nav	1930	80
Pārsegumi	Nav	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	1930	70
Jumta segums	Nav	Azbestcimenta loksnes	Nav	1930	75

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66800020141001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	235 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	212.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	651 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....66800020141001003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....42.9

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002745652	Izdrukas datums: 22.03.2024	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).....	42.9
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	33.2
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	9.7
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:.....	66800020141001003
16.1.1. Adrese:.....	"Telši 1" - 3, 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:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	42.9
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	10.08.2004
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	66809000183
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	66800020141001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	66800020141

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66800020141001003
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.3	2.3	2.3	16.1	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.3	2.3	2.3	17.1	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	2.3	2.3	5.9	Nav
4	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	2.3	2.3	1	Nav
5	Vējtveris	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.9	1.9	1.9	2.8	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66800020141001003
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	Nav
--------------------------------------	-----

Izdrukas ID: 390002745652	Izdrukas datums: 22.03.2024	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

